

**ZENTRENKONZEPT für den Einzelhandel
und das Ladenhandwerk**

in der Stadt

G O T H A

GMA Markt- und Standortgutachten
im Auftrag der Stadt Gotha

Projektleitung:
Dipl.-Geogr. Oliver Behrens

Projektverantwortung:
Dr. Manfred Bauer

Vorbemerkung

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Erfurt-Köln-Ludwigsburg-Wien, erhielt im Mai 2005 von der Stadt Gotha den Auftrag zur Erstellung einer Markt- und Standortanalyse mit dem Arbeitstitel „Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk“. Das Gutachten soll auf Grundlage der gegenwärtigen Versorgungssituation in Gotha Empfehlungen für eine marktwirtschaftliche und städtebaulich verträgliche Entwicklung der Wirtschaftsgruppe Einzelhandel und Ladenhandwerk bereitstellen.

Neben einer aktuellen Erfassung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes im Gothaer Stadtgebiet bilden sekundärstatistische Auswertungen die Datengrundlage für folgende im Rahmen der Untersuchung zu behandelnde Aufgabenstellungen:

- Darlegung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha bis zum Jahr 2010, unter Berücksichtigung der absehbaren Trends auf der Angebots- und Nachfrageseite (z.B. Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung)
- Vergleichende Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Gotha, in Form einer Gegenüberstellung der Bestandsdaten mit etwa gleich großen Städten aus den neuen und alten Bundesländern
- Erarbeitung von Empfehlungen für eine marktwirtschaftlich und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet
- Erarbeitung von Empfehlungen zur Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen Gothas.

Dieser Bericht dient der Entscheidungsvorbereitung und Entscheidungsfindung in der Stadt Gotha. Eine Vervielfältigung der Analyse bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. Die Weitergabe des Gutachtens an nicht berechnigte Dritte ist nicht gestattet.

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Erfurt-Köln-Ludwigsburg-Wien

Erfurt, im August 2005
BR / sku / web

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung		
Inhaltsverzeichnis		Seite
I	AUFGABENSTELLUNG	1
II	STANDORTBESCHREIBUNG, EINZUGSGEBIET UND KAUFKRAFT	3
1.	Standortbeschreibung, zentralörtliche Funktion	3
2.	Einzugsgebiet des Gothaer Einzelhandels	7
3.	Kaufkraft	10
3.1	Systematik der Kaufkraftberechnung	10
3.2	Grundlagen der Kaufkraftberechnung	11
3.3	Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet des Gothaer Einzelhandels 2004	12
3.4	Kaufkraftprognose 2010	14
III	EINZELHANDELSSTANDORT GOTHA	17
1.	Betriebs- und Verkaufsflächenbestand	17
2.	Vergleichende Bewertung ausgewählter Strukturkennziffern des Gothaer Einzelhandels	23
3.	Umsatzleistungen und Kaufkraftbewegungen des Gothaer Einzelhandels	23
3.1	Umsatzleistungen des Gothaer Einzelhandels 2004	23
3.2	Kaufkraftbewegungen	26
3.2.1	Kaufkraftbewegungen bei Nahrungs- und Genussmitteln	26
3.2.2	Kaufkraftbewegungen bei Nichtlebensmitteln	27
3.2.3	Kaufkraftbewegungen in der Gesamtstadt	28
3.2.4	Kaufkraftbewegungen im überörtlichen Einzugsgebiet	30
IV	UMSATZERWARTUNG UND VERKAUFSFLÄCHENBEDARF DES GOTHAER EINZELHANDELS BIS ZUM JAHR 2010	31
V	ZENTRENKONZEPT FÜR DEN GOTHAER EINZELHANDEL	35
VI	BEWERTUNG VON PLANVORHABEN DES EINZELHANDELS IN GOTHA	52
VII	ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE UND EMPFEHLUNGEN	60

Karten- und Tabellenverzeichnis

I AUFGABENSTELLUNG

Zentrale Aufgabe vorliegender Untersuchung ist es, eine Entscheidungsgrundlage für die Weiterentwicklung des tertiären Sektors, speziell der konsumorientierten Bereiche des Einzelhandels und Ladenhandwerks, in Gotha bereitzustellen. Hierbei sind Aussagen zu den konkreten Entwicklungspotenzialen beider Wirtschaftsgruppen bis zum Jahr 2010 zu treffen und Vorschläge für ein Zentrenkonzept des Einzelhandels im Stadtgebiet zu erarbeiten.

Im Zuge der Erstellung des Zentrenkonzeptes wurden folgende Aufgaben und Fragestellungen untersucht:

- Strukturdaten des Untersuchungsraumes (Stadt Gotha und Umland), unter Beachtung demographischer und ökonomischer Faktoren sowie der Festlegungen von Landes- und Regionalplanung
- Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes von Gotha und Berechnung des aktuell vorhandenen Kaufkraftpotenzials / Prognose der Kaufkraftentwicklung bis zum Jahr 2010
- Totalerfassung des Bestandes im Einzelhandel und Ladenhandwerk (u. a. Lage, Branche, Verkaufsfläche, Betriebstyp,) innerhalb des Stadtgebietes und Beurteilung des Angebotsspektrums
- Vergleichende Gegenüberstellung der Einzelhandelssituation in Gotha mit ausgewählten Städten ähnlicher Größe und zentralörtlicher Bedeutung in Deutschland, auf Basis von Ausstattungs- und Betriebskennziffern
- Berechnung des Einzelhandelsumsatzes nach Warengruppen und Darstellung der Kaufkraftbewegungen (Kaufkraftbindungen / Kaufkraftabflüsse)

- Prognose des städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenbedarfs bis zum Jahr 2010 / Erarbeitung von Empfehlungen zur räumlichen Verteilung auf Standortbereiche
- Empfehlungen für den Beschluss eines Zentrenkonzeptes im Stadtgebiet von Gotha
- Ausarbeitung eines Handlungskataloges / Empfehlungen zur Attraktivitätssteigerung des Einkaufsortes und seiner zentralen Versorgungsbereiche.

Der Untersuchungszeitraum vorliegender Analyse erstreckt sich bis zum Jahr 2010. Bis zu diesem Zeitpunkt sollte eine sukzessive Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen angestrebt werden.

II STANDORTBESCHREIBUNG, EINZUGSGEBIET UND KAUFKRAFT

Die wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen, die Lagekonstellation zu konkurrierenden Zentren sowie die Verkehrsanbindung sind Einzelfaktoren, die die Entwicklungsperspektiven des Versorgungsstandortes Gotha wesentlich bestimmen. Untersuchungsrelevante Strukturdaten der Stadt werden deshalb nachfolgend kurz dargestellt.

1. Standortbeschreibung, zentralörtliche Funktion

Die Stadt Gotha ist von der Thüringer Landesplanung als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums¹ eingestuft und zählt gegenwärtig ca. 48.140 Einwohner². Vor dem Hintergrund seiner gehobenen zentralörtlichen Funktion hat Gotha umfassende **gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktionen** zu erfüllen.

Die **Erreichbarkeit** Gothas für den Individualverkehr kann als gut eingestuft werden. Die Stadt verfügt an der Autobahn A 4 (Bad Hersfeld – Erfurt – Dresden – Görlitz) über zwei Anschlussstellen. Darüber hinaus ist Gotha über die B 7 auch an die sich z.T. noch im Bau befindliche A 71 (Sömmerda – Erfurt – Zella-Mehlis / Suhl) angeschlossen³. Die regionale Verkehrsanbindung wird neben den genannten Autobahnen insbesondere durch zwei Bundesstraßen geprägt, die nahezu radial auf Gotha zulaufen und das Stadtgebiet queren:

- Bundesstraße 7 (Eisenach – Gotha – Erfurt)
- Bundesstraße 247 (Mühlhausen – Gotha – Zella-Mehlis).

Durch den Verlauf der zwei Bundesstraßen innerhalb des Stadtgebietes ist die Verkehrsbelastung der Gothaer Kernstadt als hoch einzustufen. Verschiedene Umgehungsstraßenplanungen werden jedoch perspektivisch für Entlastung sorgen. Projektiert sind u. a. die Fortführung der Südwesttangente, der Bau einer Südosttangente, der Weiterbau der Osttangente sowie eine Nordosttangente, welche eine Verbindung zwischen B 7 und B 247 herstellen

¹ Quelle: Ministerium für Bau und Verkehr, Landesentwicklungsplan 2004, S. 21.

² Quelle: Stadt Gotha – Statistikstelle, Statistischer Jahresbericht 2004, Stand: 31.12.2004.

³ Die Bundesstraße B 7 wird derzeit dreispurig ausgebaut.

soll. Weiterhin ist vorgesehen, die derzeit durch ein Wohngebiet verlaufende B 247 in der sog. „Tallage“ zu bündeln und neu zu trassieren. Mit Bezug auf die B 7 bestehen darüber hinaus Überlegungen, sie künftig statt zwischen der Eisenacher und Weimarer Straße über die Südost- und Südwesttangente nach Siebleben und von dort über die A 4 Richtung Eisenach zu führen¹.

Gotha verfügt über zwei Bahnhöfe (Hauptbahnhof und Gotha-Ost) und dient u. a. als Haltepunkt für ICE und Intercity-Züge. Als wichtige Regionalzüge sind darüber hinaus einzustufen:

- Chemnitz / Zwickau – Gotha – Heiligenstadt / Göttingen
- Halle – Gotha – Eisenach
- Gotha – Gräfenroda / Crawinkel

Ergänzt wird das Schienennetz durch Regionalbusse und die Straßenbahnlinie 4, die Gotha mit der Region verknüpfen. Innerhalb des Stadtgebietes existieren 6 Buslinien und 4 Straßenbahnlinien, die die Gemarkung nahezu flächendeckend erschließen. Als Hauptumsteigeplätze fungieren hierbei der zentrale Omnibusbahnhof am Mühlgrabenweg², die Huttenstraße, die Gartenstraße, der Bertha-von-Suttner-Platz und der Hauptbahnhof.

Die **Siedlungsstruktur** Gothas ist durch eine zusammenhängende Kernstadt geprägt. Siedlungsstrukturell eigenständig sind die ehemals selbständigen Gemeinden Siebleben im Osten und Sundhausen im Südwesten. Beide sind aber als Siedlungsbänder mit der Kernstadt verknüpft. Demgegenüber weisen die solitär gelegenen Stadtteile Boilstädt und Uelleben im Süden einen eigenständigen, überwiegend dörflichen Charakter auf³.

¹ Quelle: Fachbereich Tiefbau der Stadt Gotha 2004.

² Nach Angaben der Stadtverwaltung Gotha ist die Verlegung des ZOB und seine Aufteilung auf den Arnoldiplatz und den Hauptbahnhof geplant.

³ Siebleben wurde 1922, Sundhausen 1974 und Boilstädt und Uelleben 1994 eingemeindet. Quelle: Stadt Gotha, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2002.

Die Gothaer Gemarkung ist in 11 Stadtteile untergliedert, die folgende Bevölkerungszahlen aufweisen¹:

1 – Mitte	ca. 4.905 Einwohner
2 – Weststadt	ca. 7.622 Einwohner
3 – West	ca. 10.284 Einwohner
4 – Sundhausen	ca. 1.601 Einwohner
5 – Nord	ca. 4.250 Einwohner
6 – Süd	ca. 4.174 Einwohner
7 – Siebleben	ca. 5.557 Einwohner
8 – Oststadt	ca. 3.994 Einwohner
9 – Ost	ca. 4.047 Einwohner
10 – Boilstädt	ca. 915 Einwohner
11 – Uelleben	ca. 794 Einwohner

Gotha insgesamt	ca. 48.143 Einwohner

In den vergangenen 10 Jahren ist die Bevölkerung Gothas spürbar zurückgegangen. Wurden 1994 noch ca. 54.382 Bewohner gezählt, lag der Wert 2004 nurmehr bei ca. 48.143 Personen (- 11,5 %)². Die Bevölkerungsverluste waren v. a. durch Abwanderungen verursacht, allerdings schloss auch das natürliche Bevölkerungssaldo zwischen 1994 und 2004 in jedem Jahr mit einem Negativergebnis ab.

Die **Versorgungsstrukturen** werden in Gotha wesentlich von der Einkaufsinnenstadt und zwei Fachmarkttagglomerationen geprägt. Weiterhin existieren drei SB-Warenhäuser, von denen sich eines am Rand der Innenstadt, eines in der Fachmarkttagglomeration im Gewerbegebiet-Süd und eines am westlichen Stadtrand befindet (siehe Karte 1).

¹ Quelle: Stadtverwaltung Gotha – Statistikstelle, Statistischer Jahresbericht 2004.
² Stand jeweils 31.12.

Die **innerstädtischen Einkaufslagen** erstrecken sich vom Arnoldiplatz in die Erfurter Straße, über den Neumarkt, die Marktstraße, den Hauptmarkt bzw. die Hünedorfstraße bis zur Judenstraße. Einen stellenweise verdichteten Handelsbesatz weisen auch der Brühl, die Mönchelsstraße sowie die Querstraße auf. Sie sind jedoch im Hinblick auf die Kundenfrequenz und die Besatzdichte nur noch als Nebenlagen einzustufen. In den übrigen innerstädtischen Bereichen werden die Handelsnutzungen bereits von Wohn- und Dienstleistungsfunktionen überlagert. Geschlossene Schaufensterfronten sind hier nicht vorhanden.

Im weiteren Stadtgebiet konzentriert sich das Einzelhandelsangebot auf kleinere Einzelhandelsagglomerationen am Coburger Platz, in der Oststraße (Städtischer Hof), im Kreuzungsbereich Uelleber Straße / Parkstraße (Schlossparkcenter) und in der Bertha-Schneyer-Straße (siehe Karte 1).

2. Einzugsgebiet des Gothaer Einzelhandels

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes der Einkaufsstadt Gotha bildet die wichtigste Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und damit der zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird in Anbetracht der inhaltlichen Zielsetzung vorliegender Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher regelmäßig die Einzelhandelsangebote Gothas in Anspruch nehmen. Der Aufbau und die Intensität von Kundenbeziehungen mit Bewohnern des Umlandes hängt dabei neben der Eigenattraktivität des städtischen Versorgungsangebotes in hohem Maße von der überörtlichen Wettbewerbssituation sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit ab.

Die Außengrenze des Gothaer Einzugsgebietes wird zum einen durch die topografische Barrierewirkung des Thüringer Waldes, zum anderen durch die Lagebeziehung zum Oberzentrum Erfurt und den Mittelzentren Eisenach und Mühlhausen definiert.

Einfluss auf die Marktreichweite des örtlichen Einzelhandels nimmt auch die Verkehrsanbindung der Stadt Gotha. In diesem Zusammenhang ist vor allem der gute Anschluss an die Autobahnen A 4 hervorzuheben. Wichtig für die Kundenzuführung aus dem Umland sind aber auch die Bundesstraßen B 7 (Eisenach – Gotha – Erfurt) und B 247 (Mühlhausen – Gotha – Zella-Mehlis). Sie erschließen das Umland nahezu sternförmig und schaffen – in

Verbindung mit diversen Landstraßen – günstige Voraussetzungen für eine flächenhafte Kundenanbindung an den Gothaer Einzelhandel.

Neben den vorstehend erläuterten Kriterien wurden bei der Fixierung der Außengrenze des Einzugsgebietes nachfolgende Faktoren berücksichtigt:

- Ergebnisse mehrerer GMA-Analysen im Untersuchungsraum (u. a. Erfurt, Eisenach, Waltershausen)
- Ausgewählte Zeit- und Distanzwerte bzw. Erfahrungen zu den von Kunden akzeptierten Fahrzeiten¹.

Die Ausweisung einzelner Zonen orientiert sich in erster Linie an den Marktwirkungen und -reichweiten der Gothaer Kundenmagnetbetriebe in den innerstädtischen Haupteinkaufslagen und in autokundenorientierten Lagen (siehe Tabelle 1, Karte 2).

Tabelle 1: Einwohnerverteilung im Einzugsgebiet der Stadt Gotha 2004	
Zone des Einzugsgebietes	Einwohner
Zone I Stadt Gotha	ca. 48.140
Zone II Teile des Landkreises Gotha	ca. 83.710
Zonen I – II insg.	ca. 131.850
Quelle: Angaben der Stadt Gotha und des Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 30.12.2004, ca.-Werte gerundet	

Selbstverständlich stellt die linienhafte Fixierung der Außenbereichsgrenze eine Abstraktion dar, die keine klare Grenze im Gelände sondern lediglich denjenigen Übergangsbereich kennzeichnet, in dem die Kundenbindung an den Gothaer Einzelhandel an Intensität deutlich abnimmt. Die festgelegte Linie beschreibt darüber hinaus einen mittleren Zustand, d. h. nicht alle in Gotha ansässigen Betriebe strahlen gleichermaßen in das Verflechtungsgebiet hinein und nicht alle Orte, die in derselben Zone liegen, sind mit gleicher Intensität an den Einzelhandelsstandort Gotha angebunden.

¹ Die GMA hat in Deutschland bereits über 2.000 Einzelhandelsstrukturuntersuchungen erarbeitet. Integraler Bestandteil dieser Untersuchungen war häufig eine Verbraucher- bzw. Konsumentenbefragung, so dass eine breite empirische Datenbasis zum Kundenverhalten vorliegt.

2. Kaufkraft

Die Berechnung der im Einzugsgebiet des Gothaer Einzelhandels vorhandenen Kaufkraft wird speziell für die Wirtschaftsgruppen Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden sowie GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt, die auf intensiven Marktrecherchen beruhen.

3.1 Systematik der Kaufkraftberechnung

Die Gegenüberstellung der Nachfrage (= Kaufkraft) und des Angebotes (= Umsatztätigkeit) erfordert eine klare definatorische Abgrenzung der jeweils einbezogenen Branchen und Wirtschaftsgruppen. Zu diesem Zweck wird der Einzelhandel und das Ladenhandwerk nach der Periodizität des Einkaufs in eine kurz-, mittel- und langfristige Bedarfsdeckung differenziert. Dabei ergibt sich in Anlehnung an das von der offiziellen Handels- und Gaststättenzählung verwendete Gliederungsschema nachstehende Unterteilung:

überwiegend kurzfristige Bedarfsdeckung

- Nahrungs- und Genussmittel verschiedener Art (einschließlich Metzgereien, Bäckereien, Konditoreien), Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Apotheker- und Sanitätswaren
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf.

überwiegend mittelfristige Bedarfsdeckung

- Bücher, Papierwaren, Bürobedarf¹, Schreibwaren, Spielwaren
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Sportartikel.

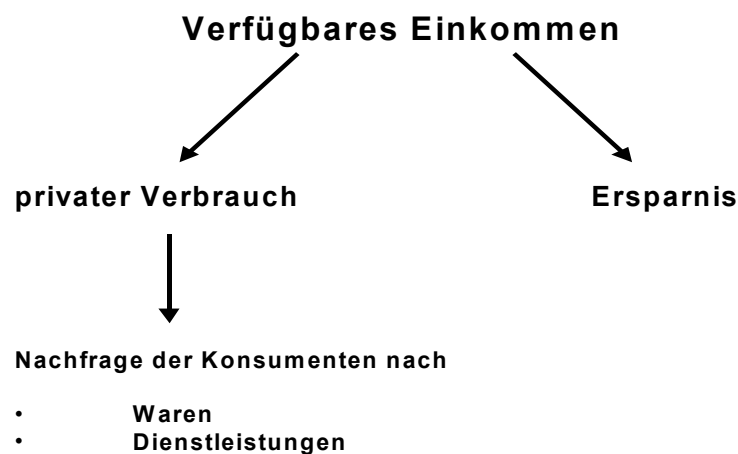
¹ Ohne Computer und Zubehör.

überwiegend langfristige Bedarfsdeckung

- Elektrowaren¹
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Möbel und Einrichtungsgegenstände
- Heimtextilien, Raumausstattung
- Heimwerker- und Gartenbedarf
- Foto, Optik, Uhren, Schmuck
- sonstige Waren (u. a. Autozubehör, Musikalien, Waffen).

3.2 Grundlagen der Kaufkraftberechnung

Grundlage für die Berechnung der Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen ist das Nettosozialprodukt zu Faktorkosten, aus dem das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte abgeleitet werden kann. Die Nachfrage der Konsumenten nach Waren und Dienstleistungen errechnet sich aus dem verfügbaren Einkommen wie folgt:



Für den in vorliegender Untersuchung im Mittelpunkt stehenden Einzelhandel können die Dienstleistungen vernachlässigt werden. Von Bedeutung sind lediglich die Warenkäufe der privaten Haushalte. Dabei ist jedoch zu beachten, dass diese sowohl in Ladengeschäften (= Ladeneinzelhandel) als auch in Nicht-Ladengeschäften (z.B. Versandhandel, e-commerce, ambulante Märkte) wirksam werden können.

¹ Weiße und braune Ware, Ton- und Bildträger, Lampen und Leuchten, Computer und Zubehör.

Nach Berechnungen der GMA liegt die einzelhandelsrelevante Nachfrage (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) für die abgegrenzten Bedarfsgüter in den **neuen Bundesländern** im Jahr 2004 je Einwohner bei

ca. 4.185,-- €.

Davon entfallen auf den abgegrenzten ...

—	kurzfristigen Bedarfsgütersektor	ca. 2.038,-- €
—	mittelfristigen Bedarfsgütersektor	ca. 762,-- €
—	langfristigen Bedarfsgütersektor	ca. 1.385,-- €.

Unterteilt man den gesamten Bedarfsbereich in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und Nichtlebensmittel andererseits, dann belaufen sich die Pro-Kopf-Ausgaben auf ...

- ca. 1.639,-- € für Nahrungs- und Genussmittel
- ca. 2.546,-- € für Nichtlebensmittel.

3.3 Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet des Gothaer Einzelhandels 2004

Die Städte und Gemeinden mit Anteil am Einzugsgebiet des Gothaer Einzelhandels weisen unterschiedliche Kaufkraftkennziffern auf, in denen sich lokale Unterschiede des Kaufkraftniveaus widerspiegeln. Die Kaufkraftkennziffer für die Stadt Gotha liegt nach Angaben der Gesellschaft für Konsumforschung aktuell bei 83,8 und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Für die Städte und Gemeinden in Zone II sind Kaufkraftkoeffizienten zwischen 76,5 und 91,7 anzusetzen. Unter Berücksichtigung dieser Kennzahlen und den ermittelten Einwohnern im Einzugsgebiet errechnen sich die in Tabelle 2 dargestellten Kaufkraftvolumina.

Tabelle 2: Kaufkraft im Einzugsgebiet des Gothaer Einzelhandels 2004				
Branchen	Zonen	Zone I	Zone II	Zone I - II
	- Ausgaben in Mill. € -			
Nahrungs- und Genussmittel¹		74,6	130,5	205,1
Gesundheit, Körperpflege		14,0	24,3	38,3
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf		3,1	5,3	8,4
überwiegend kurzfristiger Bedarf		91,7	160,1	251,8
Bücher, PBS ² , Spielwaren		7,7	13,6	21,3
Bekleidung, Schuhe, Sport		25,0	44,0	69,0
überwiegend mittelfristiger Bedarf		32,7	57,6	90,3
Elektrowaren		15,2	26,9	42,1
Hausrat, Einrichtung, Möbel		21,5	37,9	59,4
Sonstiger Einzelhandel		22,7	40,1	62,8
überwiegend langfristiger Bedarf		59,4	104,9	164,3
Nichtlebensmittel insgesamt		109,2	192,1	301,3
Einzelhandel insgesamt		183,8	322,6	506,4
¹	inkl. Lebensmittelhandwerk			
²	PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren			
Quelle:	GMA-Berechnungen, ca.-Werte gerundet			

Nach den in Tabelle 2 ausgewiesenen Werten¹ beläuft sich das für die acht Warengruppen des Einzelhandels errechnete Kaufkraftvolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet auf

ca. 506,4 Mill. €.

Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon ca. 205,1 Mill. € (= ca. 41 %) und auf Nichtlebensmittel ca. 301,3 Mill. € (= ca. 59 %). Nur etwa 36 % des ermittelten Nachfragevolumens ist in der Zone I (Stadt Gotha) verortet. Der relativ geringe Anteil zeigt die Notwendigkeit für den Gothaer Einzelhandel, in erheblichem Umfang Kaufkraft aus dem überörtlichen Verflechtungsbereich anzuziehen.

¹ Auf Angaben für Brennstoffe und Kraftfahrzeuge wurde in vorliegender Untersuchung verzichtet, da diese dem Einzelhandel formell zugerechneten Branchen keinen oder nur einen geringen Verkaufsflächenbedarf besitzen.

3.4 Kaufkraftprognose 2010

Die Entwicklung der Kaufkraft bis zum Jahr 2010 steht vor allem in Abhängigkeit vom zukünftigen Ausgabeverhalten der Konsumenten, dem Konjunkturverlauf und den sozio-ökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum.

Das der GMA-Kaufkraftprognose zugrunde liegende Szenario des Verbraucherverhaltens lässt sich wie folgt skizzieren:

- Die Verbraucher verhalten sich für die Dauer des Prognosezeitraums „normal“, d.h. die GMA geht von keiner extremen Veränderung des aktuellen Ausgabe- und Sparverhaltens aus.
- Die Preise für Dienstleistungen steigen schneller als die Preise für Einzelhandelswaren. Als Folge dieser Entwicklung geht der Ausgabenanteil für den Einzelhandel am verfügbaren Einkommen leicht zurück.
- Speziell für das Einzugsgebiet des Gothaer Einzelhandels¹ wird angenommen, dass die Bevölkerungsentwicklung leicht negativ verläuft, d. h. der bereits in den vergangenen Jahren feststellbare Rückgang der Einwohnerzahlen wird sich fortsetzen.

Grundlage für diese Einschätzung ist die 10. koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik² für die Stadt und den Landkreis Gotha.

¹ Eine relevante Ausweitung des Einzugsgebietes hält die GMA im weiteren Zeitablauf für unwahrscheinlich. Selbst wenn durch Ansiedlung neuer Betriebe in Gotha eine höhere Attraktivität des Einzelhandels erreicht würde, steht kaum zu erwarten, dass von außerhalb des Verflechtungsbereiches regelmäßig in wesentlichem Umfang Kaufkraft gebunden werden kann. Diese Einschätzung gilt ungeachtet von Streuumsätzen, die dem Gothaer Einzelhandel aus diesen Bereichen zufließen, z.B. durch Berufspendler oder Touristen. Zur Frage der Höhe dieser Streuumsätze wird in Kapitel V Stellung genommen.

² Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik 2004.

Die Ergebnisse der offiziellen Bevölkerungsvorausrechnung für das Einzugsgebiet der Stadt Gotha sind in Tabelle 3 zusammengefasst. Demnach ist hier im Jahr 2010 mit einer Einwohnerzahl von ca.130.900 zu rechnen.

Tabelle 3: Einwohnerprognose im Einzugsgebiet des Gothaer Einzelhandels bis 2010	
Zone des Einzugsgebietes	Einwohner
Zone I Stadt Gotha	ca. 47.730
Zone II Teile des Landkreises Gotha	ca. 83.170
Zonen I – II insg.	ca. 130.900
Quelle: Bevölkerungsvorausrechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik (2003-2020); ca.-Werte gerundet	

Unter Zugrundelegung der erwarteten Bevölkerungszahlen wird sich die Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebietes bis 2010 leicht positiv entwickeln. Dies liegt vor allem an der sukzessiven Weiterentwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben um ca. 0,5 % pro Jahr¹. Durch den Anstieg der Pro-Kopf-Kaufkraft werden die prognostizierten Bevölkerungsverluste knapp kompensiert. Im Einzugsgebiet des Gothaer Einzelhandels kann im Jahr 2010 demnach ein Kaufkraftpotenzial von **ca. 513,1 Mill. €** erwartet werden (siehe Tabelle 4). Im Vergleich mit dem Jahr 2004 entspricht das für 2010 errechnete Nachfragevolumen einer Steigerung um etwa 1 %.

¹ Nominale Steigerung.

Tabelle 4: Kaufkraft im Einzugsgebiet des Gothaer Einzelhandels 2010				
Branchen	Zonen	Zone I	Zone II	Zone I - II
	- Ausgaben in Mill. € -			
Nahrungs- und Genussmittel¹		73,3	117,4	190,7
Gesundheit, Körperpflege		14,8	26,3	41,1
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf		3,4	5,9	9,3
überwiegend kurzfristiger Bedarf		91,5	149,6	241,1
Bücher, PBS ² , Spielwaren		8,6	15,1	23,7
Bekleidung, Schuhe, Sport		25,4	45,0	70,4
überwiegend mittelfristiger Bedarf		34,0	60,1	94,1
Elektrowaren		16,4	29,5	45,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel		22,9	40,5	63,4
Sonstiger Einzelhandel		24,8	43,8	68,6
überwiegend langfristiger Bedarf		64,1	113,8	177,9
Nichtlebensmittel insgesamt		116,3	206,1	322,4
Einzelhandel insgesamt		189,6	323,5	513,1
¹	inkl. Lebensmittelhandwerk			
²	PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren			
Quelle:	GMA-Prognose, ca.-Werte gerundet			

III EINZELHANDELSSTANDORT GOTHA

1. Betriebs- und Verkaufsflächenbestand

Die Ausführungen der nachfolgenden Kapitel beschäftigen sich mit dem Einzelhandelsangebot in Gotha. Die von der GMA im Juni 2005 erhobenen Bestandsdaten machen Stärken und Schwachstellen des Branchenmix transparent und ermöglichen dadurch Empfehlungen zur Ergänzung bzw. qualitativen Aufwertung des Angebotes.

Die Auswertung der Einzelhandelsbestandsdaten erfolgt nach räumlichen und sachlichen Kriterien. In räumlicher Hinsicht liegen die Bestandswerte für folgende Standortlagen vor:

- Stadt Gotha insgesamt
- Innenstadt von Gotha
- Streu- und Nebenlagen
- autokundenorientierte Lagen.

In der Gesamtstadt Gotha wurden **510 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 123.980 m²** ermittelt. Davon waren

- 159 Betriebe (= ca. 31 %) dem Nahrungs- und Genussmittelsektor, mit einer Verkaufsfläche von ca. 33.350 m² (= ca. 27 %)
- 351 Betriebe (= ca. 69 %) dem Nichtlebensmittelsektor, mit einer Verkaufsfläche von ca. 90.630 m² (= ca. 73 %)

zuzuordnen (siehe Tabelle 5)¹.

¹ Die Zuordnung von Einzelbetrieben und Verkaufsflächen zu Warengruppen erfolgte auf Basis des jeweiligen Umsatzschwerpunktes. Eine Ausnahme bilden sog. „Mehrbranchenunternehmen“ (z.B. SB-Warenhäuser), wo aufgrund des Umsatzschwerpunktes im Nahrungs- und Genussmittelbereich die Zuordnung der Arbeitsstätten zu dieser Warengruppe vorgenommen wurde, während die Verkaufsfläche im Nichtlebensmittelbereich auf die Warengruppen anteilig umgelegt wurde.

Tabelle 5: Arbeitsstätten und Verkaufsflächen des Einzelhandels und Ladenhandwerks in Gotha 2005		
Branchen	Daten	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel¹	159	33.350
Gesundheit, Körperpflege	27	6.160
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	36	4.935
überwiegend kurzfristiger Bedarf	222	44.445
Bücher, PBS ² , Spielwaren	24	3.190
Bekleidung, Schuhe, Sport	95	20.850
überwiegend mittelfristiger Bedarf	119	24.040
Elektrowaren	35	6.930
Hausrat, Einrichtung, Möbel	39	22.325
Sonstiger Einzelhandel	95	26.240
überwiegend langfristiger Bedarf	169	55.495
Nichtlebensmittel insgesamt	351	90.630
Einzelhandel insgesamt	510	123.980
inkl. Lebensmittelhandwerk		
² PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren		
Quelle: GMA-Erhebung Juni 2005; ca.-Werte gerundet		

In der strukturellen und teilträumlichen Betrachtung des Gothaer Einzelhandels fallen einige Besonderheiten auf:

- Die rechnerische Durchschnittsgröße der Geschäfte liegt bei ca. 240 m² VK/Betrieb. Dies ist im Vergleich zum Durchschnittswert des Bundesgebietes (ca. 230 m² VK/ Betrieb) ein leicht überdurchschnittlicher Wert.
- Ca. 57 % der Arbeitsstätten verfügen nur über Verkaufsflächen von weniger als 50 m². Diese Geschäfte repräsentieren einen geringen Verkaufsflächenanteil am Gesamtbestand von ca. 6 %. Demgegenüber verfügen nur ca. 7 % der Einzelhandelsbetriebe von Gotha über Verkaufsflächen von mehr als 700 m². Ihr Verkaufsflächenanteil liegt hingegen bei ca. 65 % des Gesamtbestandes (siehe Abb. 1).

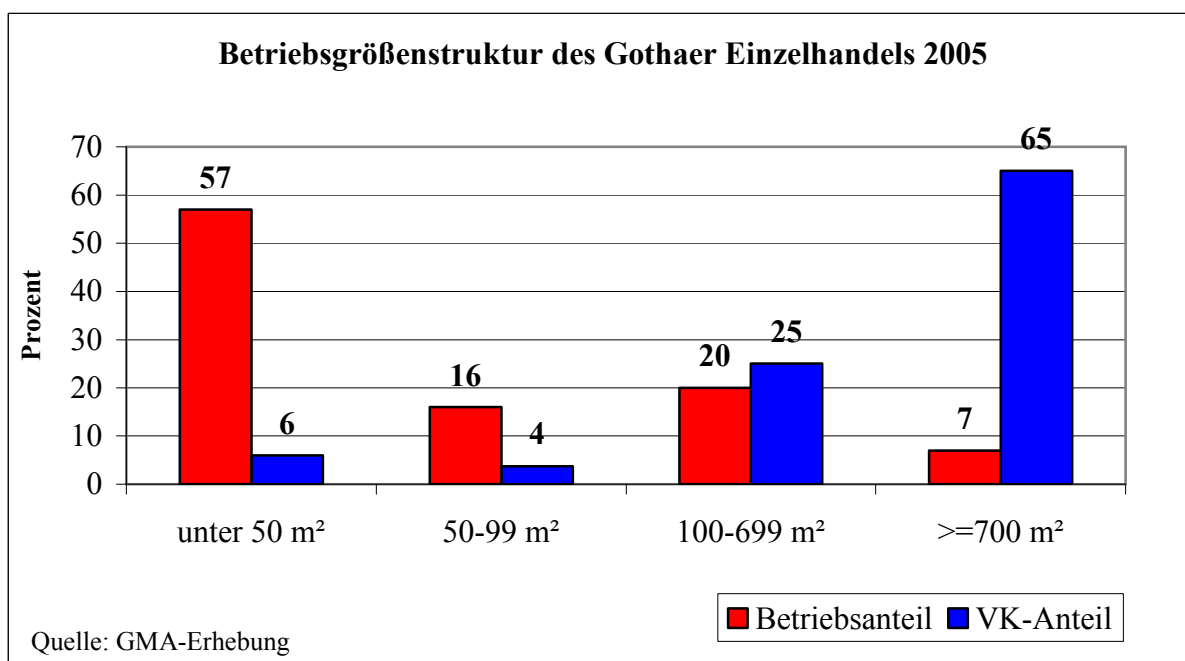


Abb. 1

- Der Gothaer Einzelhandelsbesatz wird durch unternehmergeführte Betriebe dominiert. Auf diese Betriebsform entfallen ca. 67 % des Gesamtbestandes¹. Demgegenüber liegt der Anteil filialisierter Betriebe bei ca. 33 %. Letztere halten jedoch einen hohen Verkaufsflächenanteil von ca. 76 %. Diese hohe Bedeutung der Filialisten ist als Beleg für die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Gotha zu interpretieren.
- Eine große Bedeutung besitzen in Gotha autokundenorientierte Versorgungslagen. Obwohl sich hier nur ca. 10 % der Betriebe befinden, repräsentierten deren Verkaufsflächen mit ca. 51.035 m² etwa 41 % des gesamtstädtischen Bestandes. Auf Streu- und Nebenlagen entfallen ca. 47 % der Betriebe (238) und ein Verkaufsflächenanteil von ca. 30 % (ca. 37.475 m²).

¹ Der Verkaufsflächenanteil der unternehmergeführten Betriebe liegt bei ca. 24 %.

Tabelle 6: Betriebs- und Verkaufsflächenbesatz des Einzelhandels in der Gothaer Innenstadt										
Lage	1a-Lage		1b-Lage		Innenstadtrandlage		innerstädtische Streu- und Nebenlagen		Einkaufsinnenstadt insgesamt	
	Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK in m ²
Branchen										
Nahrungs- und Genussmittel¹	13	425	14	480	4	2.735	6	230	37	3.870
Gesundheit, Körperpflege	4	1.435	5	2.785	---	---	*	*	10	4.915
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	*	*	*	*	*	*	*	*	10	640
Bücher, PBS ² , Spielwaren	4	2.095	5	175	---	---	4	100	14	2.695
Bekleidung, Schuhe, Sport	23	8.160	27	4.310	4	1.800	13	710	67	14.980
Elektrowaren	4	725	*	*	*	*	7	290	17	3.065
Hausrat, Einrichtung, Möbel	*	*	11	1.010	*	*	8	485	23	2.550
Sonstiger Einzelhandel	15	1.410	15	920	---	---	14	425	44	2.755
Nichtlebensmittel insgesamt	56	14.800	69	9.410	10	5.225	50	2.165	185	31.600
Einzelhandel insgesamt	69	15.225	83	9.890	14	7.960	56	2.395	222	35.470

¹ inkl. Lebensmittelhandwerk
² PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
 --- keine Betriebe und Verkaufsflächen vorhanden
 * kein Ausweis aus Datenschutzgründen
 Quelle: GMA-Erhebungen

- Die Gothaer Innenstadt¹ verfügt über 222 Arbeitsstätten (= ca. 43 % des Gesamtbestandes) mit einer Verkaufsfläche von ca. 35.470 m² (= ca. 29 % der Gesamtverkaufsfläche). Der Verkaufsflächenbesatz konzentriert sich zu etwa 70 % auf die Hauptgeschäftslagen.

Auf Innenstadtrandlagen entfallen ca. 6 % der Betriebe mit immerhin rund 22 % der Verkaufsfläche. In Streu- und Nebenlagen der Innenstadt finden sich 56 Anbieter mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.395 m² (vgl. Tabelle 6).

Hohe Verkaufsflächenanteile am Gesamtbestand erreicht die Gothaer Innenstadt in den Warenbereichen Gesundheit / Körperpflege (ca. 80 %), Bücher / PBS / Spielwaren (ca. 85 %) und Bekleidung / Schuhe / Sport (ca. 72 %).

Die Einteilung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches in 1a- und 1b-Lagen ist in Karte 3 dargestellt. Die räumliche Definition der Haupteinkaufslagen und ihre Hierarchisierung erfolgte u.a. auf Basis mehrerer Standortbesichtigungen sowie Ergebnissen von Expertengespräche, u. a. mit Vertretern der Einzelhandelsverbandes und der Industrie- und Handelskammer.

Demnach sind die Erfurter Straße, die Südseite des Neumarktes und die Marktstraße als 1a-Lagen einzustufen. Als 1b-Lagen fungieren der Arnoldiplatz, die östliche Mönchelsstraße, die Hünedorfstraße, die Nordseite des Neumarktes, der Buttermarkt, der Hauptmarkt, der Brühl und die östliche Judenstraße (bis Höhe Drogeriemarkt Müller).

In den übrigen Lagen der Innenstadt wird die Einzelhandelsnutzung durch Dienstleitungs- und Wohnnutzungen bereits stark überlagert, so dass sie nicht mehr dem Hauptgeschäftsbereich zugeordnet, sondern nur noch als innerstädtische Streu- und Nebenlagen eingestuft werden können. In diesen Bereichen sind auch zahlreiche Leerstände zu verzeichnen.

Als „innerstädtische Randlage“ wurde die Fachmarkttagglomeration am Berthavon-Suttner-Platz sowie das SB-Warenhaus an der Bürgerau bewertet.

¹ Vgl. zur Abgrenzung der Gothaer Einkaufsinnenstadt Karte 4.

2. Vergleichende Bewertung ausgewählter Strukturkennziffern des Gothaer Einzelhandels

In Ergänzung der absoluten Angaben zum Einzelhandelsbesatz in Gotha erlauben auf Einwohner bezogene Ausstattungskennziffern eine weiterführende Beurteilung und vergleichende Wertung. In Tabelle 7 sind die Ausstattungskennziffern der Stadt Gotha Korrespondenzwerten von Orten vergleichbarer Größe oder zentralörtlicher Funktion gegenüber gestellt. Alle Daten stammen aus GMA-Untersuchungen, die sich auf Einzelhandelserhebungen in den genannten Orten stützen.

Die in Gotha vorhandene Verkaufsfläche von insgesamt ca. 123.980 m² entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 2.570 m² pro 1.000 Einwohner und ist im Vergleich mit Städten ähnlicher Größe und Zentralität als angemessen zu werten. Dies gilt insbesondere mit Bezug auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor. Hingegen ist die Ausstattung mit Nichtlebensmitteln als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

3. Umsatzeleistungen und Kaufkraftbewegungen des Gothaer Einzelhandels

3.1 Umsatzeleistungen des Gothaer Einzelhandels 2004

Die Umsatzeleistung des Gothaer Einzelhandels wurde im Rahmen einer qualifizierten Schätzung ermittelt. Als Grundlage dienten hierbei die erhobenen Verkaufsflächenwerte und ggf. die Zahl der Angestellten. Angesetzt wurden auf die jeweilige Standortsituation abgestimmte, branchen- und betriebsübliche Flächen- bzw. Personalproduktivitäten.

Insgesamt erzielte der Gothaer Einzelhandel nach GMA-Berechnungen 2004 eine **Umsatzeleistung** von

ca. 286,7 Mill. €.

Tabelle 7: Ausstattungskennziffern des Gothaer Einzelhandels im interkommunalen Vergleich

Stadt	Daten	Einwohnerstand im jeweiligen Untersuchungs- jahr	Zahl der Arbeitsstätten je 1.000 Einwohner			m ² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner		
			Nahrungs- und Genussmittel	Nichtlebens- mittel	Einzelhandel Insgesamt	Nahrungs- und Genussmittel	Nichtlebens- mittel	Einzelhandel insgesamt
Gotha		48.140	3,6	7,0	10,6	690	1.880	2.570
Altenburg		40.400	2,4	5,8	8,2	600	840	1.440
Coburg		43.270	3,1	8,0	11,1	410	1.750	2.160
Frechen		45.600	2,2	5,0	7,2	490	2.260	2.750
Halberstadt		41.800	2,7	7,6	10,3	760	2.760	3.520
Hof		49.930	3,5	8,5	12,0	660	3.280	3.940
Löhne		41.660	1,8	4,2	6,0	660	1.410	2.070
Lutherstadt Wittenberg		47.900	3,0	8,2	11,2	530	1.660	2.190
Nordhausen		43.900	3,5	8,6	12,1	690	1.990	2.680
Speyer		49.750	2,2	6,7	8,9	570	1.850	2.420
GMA-Kennziffer		40.000-50.000	2,6	6,4	9,0	590	1.890	2.480

Quelle: GMA-Zusammenstellung; ca.-Werte gerundet

Davon entfielen ca. 120,6 Mill. € (ca. 42 %) auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 166,1 Mill. € (ca. 58 %) auf Nichtlebensmittel. Etwa 52 % des Gesamtumsatzes wird mit Kunden aus dem Stadtgebiet von Gotha erzielt. Der Kaufkraftzufluss aus dem überörtlichen Marktgebiet (inkl. Streuumsätze) beträgt somit ca. 48 %. Dieser Wert ist im Vergleich mit leistungsfähigen Städten gleicher zentralörtlicher Funktion als durchschnittlich einzustufen.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Umsatzherkunft kann auch die Versorgungszentralität Gothas ermittelt werden. Die Zentralitätskennziffer errechnet sich hierbei durch die Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft in der Standortgemeinde. Demnach erreicht Gotha eine Versorgungszentralität von 156. Dieser recht hohe Wert unterstreicht die überörtliche Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums.

Die Zone II ist aus Kundensicht nur noch teilweise auf die Einkaufsstadt Gotha orientiert. Hier wird ein Marktanteil von ca. 38 % erreicht.

Die Leistungsfähigkeit des Gothaer Einzelhandels kann auch anhand von **Verkaufsflächenproduktivitäten** eingeschätzt werden. Sie ermitteln sich aus dem Verhältnis der branchenbezogenen Umsätze und der in den gleichen Branchen vorhandenen Verkaufsflächen. Gegenwärtig werden demnach im Gothaer Einzelhandel folgende Umsätze je m² VK/Jahr erzielt:

–	Nahrungs- und Genussmittel	ca. 3.620 €/m ² VK
–	Gesundheit, Körperpflege	ca. 3.860 €/m ² VK
–	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	ca. 1.030 €/m ² VK
–	Bücher, PBS, Spielwaren	ca. 3.170 €/m ² VK
–	Bekleidung, Schuhe, Sport	ca. 1.970 €/m ² VK
–	Elektrowaren	ca. 2.930 €/m ² VK
–	Hausrat, Einrichtung, Möbel	ca. 1.350 €/m ² VK
–	Sonstiger Einzelhandel	ca. 1.360 €/m ² VK.

Die errechneten Produktivitäten können sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich der Nichtlebensmittel als eher unterdurchschnittlich eingestuft wer-

den¹. Niedrige Produktivitätskennziffern erreicht der Gothaer Einzelhandel insbesondere in den Warengruppen Blumen / Pflanzen / zoolog. Bedarf, Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren und Sonstige Waren. Diese sind jedoch nicht einseitig auf eine mangelnde Leistungsfähigkeit oder zu geringe Attraktivität zurückzuführen, sondern dokumentieren z. T. auch einen Überbesatz an Verkaufsflächen bzw. einen hohen Verkaufsflächenanteil von Betriebstypen mit relativ geringer Flächenproduktivität (z. B. Möbel).

3.2 Kaufkraftbewegungen

Durch Gegenüberstellung des für die Zonen des Einzugsgebietes ermittelten Nachfragevolumen und der um außerörtliche Kaufkraftzuflüsse bereinigten Umsatzwerte können die Kaufkraftbindungsquoten des Gothaer Einzelhandels errechnet werden. Die Ermittlung der Kaufkraftzuflüsse und Kaufkraftabflüsse erfolgt dabei getrennt für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Nichtlebensmittel sowie für den Einzelhandel insgesamt.

3.2.1 Kaufkraftbewegungen bei Nahrungs- und Genussmitteln

Nach den angestellten Berechnungen belief sich der Einzelhandelsumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln (brutto, unbereinigt) in Gotha 2004 auf:

	ca. 120,6 Mill. €	(unbereinigter Bruttoumsatz)
./.	ca. 51,9 Mill. €	(außerörtlicher Kaufkraftzufluss)
=	ca. 68,7 Mill. €	(Umsatzanteil der Wohnbevölkerung Gothas).

Durch Gegenüberstellung des bereinigten Umsatzes und der in Gotha vorhandenen Kaufkraft errechnet sich die Kaufkraftbindungsquote:

¹ Beurteilungsbasis: GMA-Vergleichswerte aus Befragungen und Erhebungen des Einzelhandels in Städten ähnlicher Größe und Zentralität.

$$\begin{array}{lcl} \text{ca. 68,7 Mill. €} & : & \text{ca. 74,6 Mill. €} & = & \text{ca. 92 \%} \\ \text{(Umsatz mit Gothaer Bev.)} & & \text{(Kaufkraft der Gothaer Bev.)} & & \text{(Kaufkraftbindung)} \end{array}$$

Demnach fließen aus Gotha ca. 8 % (ca. 5,9 Mill. €) der Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel ab oder werden von nicht dem Ladeneinzelhandel zuzuordnenden Betriebsformen (z. B. Großhandel, ambulanter Handel, Direktvermarktung, e-commerce) abgeschöpft. In begrenztem Maße dürften Kaufkraftabflüsse auch durch Arbeitsauspendler hervorgerufen werden, die ihren Bedarf auswärts decken.

3.2.2 Kaufkraftbewegungen bei Nichtlebensmitteln

Mit demselben methodischen Verfahren lassen sich auch die Kaufkraftbindung und der Kaufkraftabfluss in Nichtlebensmittelsektor einschätzen:

$$\begin{array}{lcl} \text{ca. 166,1 Mill. €} & & \text{(unbereinigter Bruttoumsatz)} \\ \text{./. ca. 85,7 Mill. €} & & \text{(außerörtlicher Kaufkraftzufluss)} \\ = \text{ca. 80,4 Mill. €} & & \text{(Umsatzanteil Wohnbevölkerung Gothas).} \end{array}$$

Durch Gegenüberstellung des bereinigten Umsatzes mit der im Stadtgebiet von Gotha errechneten Kaufkraft von ca. 109,2 Mill. € lässt sich folgende Kaufkraftbindungsquoten ermitteln:

$$\begin{array}{lcl} \text{ca. 80,4 Mill. €} & : & \text{ca. 109,2 Mill. €} & = & \text{ca. 74 \%} \\ \text{(Umsatz mit Gothaer Bev.)} & & \text{(Kaufkraft der Gothaer Bev.)} & & \text{(Kaufkraftbindung)} \end{array}$$

Die in Höhe von ca. 28,8 Mill. € abfließende Kaufkraft (ca. 26 %) bezieht sich in erster Linie auf den mittel- und langfristigen Bedarf, der u. a. im Oberzentrum Erfurt gedeckt wird. Darüber hinaus wird Kaufkraft auch durch Internet-Shopping gebunden (z.B. ebay) oder es werden auswärtige Einkäufe getätigt, z. B. während eines Urlaubs.

3.2.3 Kaufkraftbewegungen in der Gesamtstadt

In der Gesamtstadt Gotha wurden im Jahr 2004 Verbrauchsausgaben in Höhe von ca. 183,8 Mill. € ermittelt, denen eine bereinigte Umsatzleistung von ca. 149,1 Mill. € gegenübersteht. Hieraus berechnet sich folgende Kaufkraftbindungsquote:

$$\begin{array}{rcl} \text{ca. 149,1 Mill. €} & : & \text{ca. 183,8 Mill. €} & = & \text{ca. 81 \%} \\ \text{(Umsatz mit Gothaer Bev.)} & & \text{(Kaufkraft der Gothaer Bev.)} & & \text{(Kaufkraftbindung)} \end{array}$$

Von dem in Gotha zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial wurden demnach im Jahr 2004 ca. 34,7 Mill. € (ca. 19 %) nicht durch den ortsansässigen Einzelhandel und das ortsansässige Ernährungshandwerk gebunden.

Mit Bezug auf die in Gotha ermittelten Kaufkraftbindungsquoten können folgende Feststellungen getroffen werden:

- Gotha erreicht über alle Warengruppen des Einzelhandels hinweg mit ca. 81 % eine nur durchschnittliche Kaufkraftbindungsquote, die jedoch zwischen den Branchen relativ hohe Unterschiede aufweist. Normalerweise liegt die Spannbreite der Kaufkraftbindungsquoten in leistungsfähigen Mittelzentren zwischen 80 und 85 %.
- In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege und Blumen / Pflanzen / zoolog. Bedarf erreicht der Gothaer Einzelhandels relativ hohe Kaufkraftbindungsquoten von über 85 %. In den Warengruppen Bücher / PBS / Spielwaren (ca. 65 %), Elektrowaren (ca. 68 %) und Hausrat / Einrichtung / Möbel (ca. 64 %) werden hingegen eher unterdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquoten erzielt. Dies ist zum einen auf Defizite im Branchen- bzw. Betriebstypenmix, aber auch dem extensiven Einzelhandelsausbau im benachbarten Oberzentrum Erfurt zurückzuführen.

Tabelle 8: Umsatzleistungen des Gothaer Einzelhandels 2004								
Daten	Zone I			Zone II			Streuumsätze	Insgesamt
	Kaufkraft in Mill. €	Markt- anteil %	Umsatz in Mill. €	Kaufkraft in Mill. €	Markt- anteil %	Umsatz in Mill. €	in Mill. €	Umsatz in Mill. €
Branchen								
Nahrungs- und Genussmittel¹	74,6	92	68,7	130,5	35	45,9	6,0	120,6
Gesundheit, Körperpflege	14,0	85	11,9	24,3	45	10,9	1,0	23,8
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	3,1	87	2,7	5,3	40	2,1	0,3	5,1
Bücher, PBS, ² Spielwaren	7,7	65	5,0	13,6	34	4,6	0,5	10,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	25,0	78	19,6	44,0	44	19,4	2,0	41,0
Elektrowaren	15,2	68	10,3	26,9	37	9,2	0,8	20,3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	21,5	64	13,8	37,9	35	13,3	3,0	30,1
Sonstiger Einzelhandel	22,7	75	17,1	40,1	42	16,9	1,7	35,7
Nichtlebensmittel insgesamt	109,2	74	80,4	192,1	40	76,4	9,3	166,1
Einzelhandel insgesamt	183,8	81	149,1	322,6	38	122,3	15,3	286,7
1	inkl. Lebensmittelhandwerk							
2	PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren							
Quelle:	GMA-Berechnung, ca.-Werte gerundet							

3.2.4 Kaufkraftbewegungen im überörtlichen Einzugsgebiet

In Zone II des Einzugsgebietes erreicht der Gothaer Einzelhandel nur noch relativ geringe Kaufkraftbindungsquoten. Besonders niedrig liegen sie im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (ca. 35 %), Bücher / PBS / Spielwaren (ca. 34 %), Elektrowaren (ca. 37 %) und Hausrat / Einrichtung / Möbel (ca. 35 %). Somit ist in Zone II nur noch eine begrenzte Einkaufsorientierung auf das Mittelzentrum Gotha gegeben.

IV UMSATZERWARTUNG UND VERKAUFSFLÄCHENBEDARF DES GOTHAER EINZELHANDELS BIS ZUM JAHR 2010

Der mittelfristig an der vorhandenen Nachfrage orientierte Verkaufsflächenrichtwert wird für die Stadt Gotha in Form einer Modellrechnung, unter Verwendung des Marktanteilkonzeptes¹, ermittelt. Dabei geht die GMA von einer Stabilisierung der Marktposition des Gothaer Einzelhandels aus, d. h. es wird unterstellt, dass die im Jahr 2004 in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes erreichten Marktanteile auch zukünftig erzielt werden können. Die Modellrechnung weist denjenigen Entwicklungsspielraum des Einzelhandels aus, der in Gotha ohne Auslösung eines Umsatzumverteilungswettbewerbs mit ggf. negativen städtebaulichen Auswirkungen (z. B. Entstehung von Geschäftsleerständen, Betriebsfluktuation, trading down) realisiert werden kann.

Bis zum Jahr 2010 sind demnach für den Gothaer Einzelhandel folgende Umsatzleistungen zu erwarten (siehe Tabelle 9):

Nahrungs- und Genussmittel

–	Zone I :	ca. 92 % v. ca. 73,3 Mill. €	=	ca. 67,4 Mill. €
–	Zone II :	ca. 35 % v. ca. 117,4 Mill. €	=	ca. 41,1 Mill. €

–	Zonen I-II:	ca. 57 % v. ca. 190,7 Mill. €	=	ca. 108,5 Mill. €²

Nichtlebensmittel

–	Zone I :	ca. 77 % v. ca. 116,3 Mill. €	=	ca. 85,5 Mill. €
–	Zone II :	ca. 40 % v. ca. 206,1 Mill. €	=	ca. 82,6 Mill. €

–	Zonen I-II :	ca. 52 % v. ca. 322,4 Mill. €	=	ca. 168,1 Mill. €³

¹ Das Marktanteilkonzept wird u.a. von allen großen Kauf- und Warenhausunternehmen in Deutschland zur Umsatzermittlung verwendet.

² Zusätzlich ist im Jahr 2010 bei Nahrungs- und Genussmitteln mit Streuumsätzen in Höhe von ca. 6,1 Mill. € zu rechnen.

³ Zusätzlich ist im Jahr 2010 bei Nichtlebensmitteln von Streuumsätzen in Höhe von ca. 9,2 Mill. € auszugehen.

Tabelle 9: Umsatzprognose des Gothaer Einzelhandels 2010								
Daten	Zone I			Zone II			Streuumsätze	Insgesamt
	Kaufkraft in Mill. €	Marktanteil %	Umsatz in Mill. €	Kaufkraft in Mill. €	Marktanteil %	Umsatz in Mill. €	in Mill. €	Umsatz in Mill. €
Branchen								
Nahrungs- und Genussmittel¹	73,3	92	67,4	117,4	35	41,1	6,1	114,6
Gesundheit, Körperpflege	14,8	85	12,6	26,3	45	11,8	1,0	25,4
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	3,4	87	3,0	5,9	40	2,4	0,3	5,7
Kurzfristiger Bedarf	91,5	91	83,0	149,6	37	55,3	7,3	145,7
Bücher, PBS ² Spielwaren	8,6	65	5,6	15,1	34	5,1	0,5	11,2
Bekleidung, Schuhe, Sport	25,4	78	19,8	45,0	44	19,8	2,0	41,6
Mittelfristiger Bedarf	34,0	75	25,4	60,1	41	24,9	2,5	52,8
Elektrowaren	16,4	68	11,2	29,5	37	10,9	0,8	22,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	22,9	64	14,7	40,5	35	14,2	3,0	31,9
Sonstiger Einzelhandel	24,8	75	18,6	43,8	42	18,4	1,7	38,7
Langfristiger Bedarf	64,1	69	44,5	113,8	38	43,5	5,5	93,5
Nichtlebensmittel insgesamt	116,3	74	85,5	206,1	40	82,6	9,2	177,3
Einzelhandel insgesamt	189,6	81	152,9	323,5	38	123,7	15,3	291,9
¹ incl. Lebensmittelhandwerk ² Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Quelle: GMA-Prognose, ca.-Werte gerundet								

Auf Basis der GMA-Prognose ist im Jahr 2010 von einer Umsatzleistung des Gothaer Einzelhandels von ca. 291,9 Mill. € auszugehen. Dieser Wert entspricht im Vergleich zum Jahr 2004 einer nominalen Ausweitung um ca. 1,8 %.

Wird der für 2010 prognostizierte Umsatz in den acht Warengruppen des Einzelhandels Produktivitätsleistungen (= Umsätze/m² VK) gegenüber gestellt, die mittelfristig eine ökonomische Auslastung der Verkaufsflächen gewährleisten, so kann der Verkaufsflächenbedarf des Mittelzentrums errechnet werden (siehe Tabelle 10). Auf Basis der Modellrechnung ergibt sich in Gotha hierbei ein äußerst geringer Verkaufsflächenzusatzbedarf von nur ca. 730 m². Nur in zwei Branchen ist überhaupt eine quantitative Entwicklungsmöglichkeit gegeben. Hingegen wird in der Mehrzahl der Warengruppen ein beachtlicher Verkaufsflächenüberbesatz transparent. Als Folge ist hier im weiteren Zeitablauf evtl. sogar von Abschmelzungsprozessen auszugehen, die ggf. auch größere Betriebseinheiten betreffen könnten¹.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in denjenigen Warengruppen, die durch einen Verkaufsflächenüberhang gekennzeichnet sind, jede neue Einzelhandelsansiedlung in Gotha eine Umsatzumverteilungswirkung gegen bestehende Betriebe auslöst, die den Prozess der Abschmelzung beschleunigen könnte. Im Interesse des Erhalts eines vielfältigen Einzelhandelsangebotes in Gotha ist deshalb in den kommenden Jahren eine restriktive Ansiedlungspolitik empfehlenswert. Dies gilt insbesondere für Standorte außerhalb der Einkaufsinnenstadt. Schon heute weist der Einzelhandelsbestand in autokundenorientierten Lagen eine Verkaufsfläche von über 51.000 m² auf. Jede weitere Flächenerweiterung in diesen Bereichen würde unter den gegebenen Umständen ohne Zweifel zu einer Schwächung der innerstädtischen Geschäftszonen und der Nahversorgungslagen führen.

¹ Trotz des rechnerischen Verkaufsflächenüberhangs in der Gesamtwarengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport ist im Sortimentsbereich „Sport“ ein Angebotsdefizit in der Gothaer Innenstadt zu konstatieren. Vor diesem Hintergrund ist evtl. die Etablierung eines leistungsfähigen Sportfachmarktes möglich.

Tabelle 10: Verkaufsflächenbedarf des Gothaer Einzelhandels bis 2010 (Modellrechnung)					
Daten	Umsatz 2010 in Mill. €	VK-Produktivität in €/m²	Tragfähige VK in m²	VK-Bestand 2004 in m²	VK-Zusatzbedarf in m²
Branchen					
Nahrungs- und Genussmittel¹	114,6	4.000	28.650	33.350	---
Gesundheit, Körperpflege	25,4	4.000	6.350	6.160	190
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	5,7	2.000	2.850	4.935	---
Bücher, PBS ² , Spielwaren	11,2	3.000	3.730	3.190	540
Bekleidung, Schuhe, Sport	41,6	2.500	16.640	20.850	---
Elektrowaren	22,9	4.500	5.090	6.930	---
Hausrat, Einrichtung, Möbel	31,9	2.000	15.950	22.325	---
Sonstiger Einzelhandel	38,7	2.000	19.350	26.240	---
Nichtlebensmittel insgesamt	177,3	2.530	69.960	90.630	730
Einzelhandel insgesamt	291,9	2.960	98.610	123.980	730
¹ incl. Lebensmittelhandwerk					
² PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren					
Quelle: GMA-Prognose, ca.-Werte gerundet					

V ZENTRENKONZEPT FÜR DEN GOTHAER EINZELHANDEL

Auf Basis der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Bestandsanalyse und der prognostizierten Entwicklungsspielräume im Einzelhandel kann eine zukunftsorientierte Zentrenstruktur für die Stadt Gotha abgeleitet werden. Ziel dieses Planungskonzeptes ist es, das Stadtgebiet in hierarchisch abgestufte und den raumspezifischen Anforderungen gerecht werdende Versorgungsbereiche aufzuteilen. Mit Hilfe dieser funktionalräumlichen Gliederung sollen vor allem folgende Ziele erreicht werden:

- Eine qualitativ und quantitativ möglichst gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung auf möglichst hohem Niveau,
- eine optimale Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen,
- eine effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur durch die Bündelung der Verkehrsströme,
- eine Einteilung des Stadtgebietes in überschaubare Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche (= Nachbarschaftsidee),
- eine Profilierung städtebaulich integrierter Versorgungslagen gegenüber Versorgungszentren und großflächigen Einzelbetrieben an autokundenorientierten bzw. dezentralen Standortlagen im Stadtgebiet und im Umland.

Die Klassifikation von Versorgungszentren erfolgt unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung bzw. Konzentration des Einzelhandels im Stadtgebiet. Zur Identifikation von Versorgungszentren wurde hierbei das in Tabelle 11 dargestellte Idealschema der Ausstattung verwendet.

Tabelle 11: Kriterien der Zentrenklassifikation in Gotha			
Anforderungen	A-Zentrum	B-Zentrum	C-Zentrum
Einzugsbereich	gesamstädtisch überörtlich ca. 120.000 – 150.000 EW	Stadtteil z.T. überörtlich ca. 10.000 EW	Wohnumfeld mind. 3.000-5.000 Einwohner, ca. 1.000-1.500 im fußläufigen Nahbereich
Branchenmix	alle Bedarfsbereiche	kurz- und mittelfristiger Bedarf	kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel)
Sortimente	breit und tief	breit bei Lebensmitteln und mehreren Nonfood-Sortimenten	breit
Betriebsgrößenmix	3-4 Betr. > 3.000 m ² VK 5-10 Betr. > 700 m ² VK ca. 100 - 150 sonst. Betriebe	1-2 Betr. > 1.000 m ² VK ca. 20 sonst. Betriebe	1-2 Betriebe bis 1.000 m ² VK ca. 5 – 10 sonstige Betriebe
Kundenmagneten	in allen Branchen	Lebensmittelmarkt, eventl. Fachmarkt	Lebensmittelmarkt
Betriebstypenmix	Kaufhäuser Textilvollsortimenter spezialisierter Fachhandel	Verbrauchermarkt kleinere Fachmärkte Fachhandel	Supermarkt / Lebensmittel-Discounter Lebensmittelhandwerk Fachhandel / Filialen (u.a. Drogerie, Apotheke, Blumen, Schreibwaren)
Preissegmente	mittleres bis gehobenes Niveau in allen Branchen	unteres bis mittleres Niveau in allen Branchen	unteres bis mittleres Niveau in allen Branchen
Komplementärnutzungen	Öffentliche Verwaltung Finanzdienstleister Freie Berufe konsumorient. Dienstleister Großkino Entertainment-Einrichtungen	Stadtteilbibliothek Poststelle Bankfiliale Ärzte Restaurant, Bistro, Imbiss Schankwirtschaft, Café / Eiscafé Reisebüro Reinigung Ladenhandwerk	Post-Agentur EC-Automat Ärzte Bistro, Imbiss Reinigung Friseur

Tabelle 11: Kriterien der Zentrenklassifikation in Gotha			
Anforderungen	A-Zentrum	B-Zentrum	C-Zentrum
Angebotstransparenz / Orientierung	elektronische Leitsysteme Broschüren Branchenführer	Broschüren Branchenführer Orientierungstafeln	Firmierung
Veranstaltungen / Animation	überregionale Events Großveranstaltungen Trendsport-Wettbewerbe Zielgruppenveranstaltungen Musik/Theater u.a.	Stadtteilmärkte Flohmärkte Kinder- und Familienfeste Kinderanimation	Außenverkauf Kinderanimation ambulanter Markt
Sozialisationsfunktion	Identifikationsfunktion für Gesamtstadt Treffpunktfunktion Kommunikationsfunktion Informationsfunktion (gesamstädtische Ereignisse)	Mittelpunktfunktion für Wohnquartier Treffpunktfunktion Kommunikationsfunktion Informationsfunktion (lokale Ereignisse)	Mittelpunktfunktion für Wohnquartier Treffpunktfunktion Kommunikationsfunktion Informationsfunktion (lokale Ereignisse)
Verkehr	Parkraumkonzept zentrale ÖPNV-Haltestelle Fußgängerzone verkehrsberuhigte Bereiche Berollbarkeit Wirtschaftsverkehrskonzept	Parkierungsflächen ÖPNV-Haltepunkt Fahrradkonzept Fußweganbindung Berollbarkeit	Parkierungsflächen ÖPNV-Haltepunkt Fahrradkonzept Fußweganbindung Berollbarkeit
Räumliche Ausdehnung des Zentrums zwischen den Außenpunkten	---	max. 300-400 m bzw. ein Gebäudekomplex	max. 200-300 m bzw. ein Gebäudekomplex
Quelle: GMA-Standortforschung			

Unter Zugrundelegung der Identifikations- und Klassifikationskriterien aus Tabelle 11 konnte die Einkaufsinnenstadt von Gotha als A-Zentrum definiert werden (siehe Karte 4).

Die Einkaufsinnenstadt nimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Einzugsgebiet von Gotha wahr. Herausragende Bedeutung besitzen in diesem Zusammenhang die Magnetbetriebe Joh (inkl. Askania, Quick Schuh und dm Drogeriemarkt), Kressner, Drogeriemarkt Müller, Kaufland und ProMarkt, deren großflächiges Angebot durch über 200 Fachhandelsbetriebe ergänzt wird.

Das Spektrum von Komplementärnutzungen umfasst in den Hauptgeschäftslagen der Gothaer Innenstadt eine Vielzahl gastronomischer Einrichtungen. Darüber hinaus sind die üblichen gewerblichen Dienstleistungsangebote (Kreditinstitute, Versicherungen, Freie Berufe, Reisebüros etc.) etabliert. Der Freizeitbereich ist vor allem durch ein Kino vertreten.

In der Gesamtbetrachtung umfasst das Versorgungsangebot der Gothaer Innenstadt praktisch alle Warengruppen und bietet den Kunden in den meisten Branchen auch ausreichende Einkaufsalternativen an. Vor diesem Hintergrund sind es weniger quantitative Erweiterungen des Versorgungsangebotes, sondern in erster Linie qualitative Maßnahmen, die zu einer Attraktivierung beitragen könnten.

In Teilbereichen der Innenstadt sind mehrere Detailprobleme festzuhalten, die die Attraktivität der Versorgungslagen beeinträchtigen. Es sind vor allem folgende Punkte anzuführen:

- fehlende städtebauliche Kennzeichnung der Eingangsbereiche in die Hauptgeschäftslagen (z.B. Brühl)
- Möblierung des öffentlichen Raumes
 - zu wenig öffentliches Grün / Blumendekoration
 - fehlende Kommunikationsorientierung der Sitzbereiche
 - z.T. geringe Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Plätzen (z.B. Neumarkt)
 - fehlende Kinderspielmöglichkeiten im Hauptgeschäftsbereich
- z.T. modernisierungsbedürftige Baustruktur
- begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten im Hauptgeschäftsbereich
- uneinheitliche Geschäftsöffnungszeiten
- z. T. unprofessionelle Gestaltung der Geschäfte
 - unübersichtliche bzw. veraltete Schaufenstergestaltung

- fehlende Kennzeichnung der Geschäftseingänge
- veraltete bzw. unangepasste Warenträger im Außenverkauf
- z. T. unzeitgemäße Gestaltung und Präsentation der Außengastronomie.

In der Perspektive bestehen, ungeachtet der festgestellten Defizite, für die Gothaer City jedoch prinzipiell gute Voraussetzung zur weiteren Profilierung als Versorgungsstandort. Dies vor allem aus folgenden Gründen¹:

- Breites Einzelhandelsangebot (Branchen / Betriebstypen)
- Kundenmagnetbetriebe in allen Lauflagen, zusätzlich SB-Warenhaus und Fachmärkte am Innenstadtrand
- gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Altstadtambiente im Bereich Hauptmarkt, Brühl und Buttermarkt
- Potenzial zur Etablierung einer Gastronomie-Meile (Brühl, Unterer Hauptmarkt).

Neben der Innenstadt, die als Hauptgeschäftslage (A-Zentrum) den mittelzentralen Funktionen durchaus gerecht wird, wurden bei den Bestandserhebungen an vier Stellen des Stadtgebietes Nahversorgungszentren identifiziert². Die hier vergesellschafteten Betriebe erfüllen überwiegend die in Tabelle 11 dargelegten Anforderungen.

Nahversorgungszentren befinden sich im Westen des Stadtgebietes (Coburger Platz), im Süden (Schlossparkcenter, Uelleber Straße / Parkstraße), im Osten (Städtischer Hof Gotha, Oststraße) und in Siebleben (Bertha-Schneyer-Straße). Am Standort Schlossparkcenter befindet sich derzeit ein Norma-Discounter im Bau, der den bestehenden, räumlich begrenzten Markt ersetzen soll³.

Über keine Nahversorgungszentren verfügen leider die Stadtbereiche Sundhausen und Gotha-Nord. Hier wird die Nahversorgung derzeit durch solitär gelegene Lebensmittelmärkte

¹ Vgl. auch Empfehlungen zur qualitativen Aufwertung der Einkaufsinnenstadt (Tabelle 12).

² Über ein B-Zentrum (= Stadtteilzentrum) verfügt die Stadt Gotha nicht. Die Fachmarkttagglomeration in der Salzgitterstraße im Umfeld der Bertha-Schneyer-Straße verfehlt diese Funktion aufgrund ihrer Autokundenorientierung.

³ Der Bau ist jedoch z.Zt. wegen aufgefundener Altlasten vorerst eingestellt.

übernommen. Die Stadtteile Boilstädt und Uelleben verfügen zudem nicht über ein ausreichendes Nachfragepotenzial, das die Etablierung eines Nahversorgungszentrums erlauben würde.

Als **Mindestausstattung für ein komplexes Nahversorgungszentrum** ist folgende Ausstattung zu definieren:

- Super- und / oder Discountmarkt
- Bäcker, Metzger
- Lotto-Toto / Schreibwarengeschäft
- Bistro / Imbiss
- evtl. Drogerie, Blumen / Pflanzen, Apotheke
- evtl. Postagentur, Cash-Point
- evtl. Frisör, Reisebüro.

Die Nahversorgungszentren sollten über eine ausreichende Zahl von Stellplätzen und eine ÖPNV-Anbindung in Nahlage verfügen. Darüber hinaus ist eine geeignete Fußweg- und Fahrradweganbindung sicherzustellen.

Grundsätzlich sind mit Bezug auf die Weiterentwicklung und Stabilisierung von Nahversorgungszentren neben den Aspekten eines möglichst multifunktionalen Branchenmix noch weitere Kriterien zu beachten. Da sich Nahversorgungszentren im Hinblick auf ihre Dimensionierung i. d. R. nicht mit großflächigen Betrieben wie z.B. SB-Warenhäusern messen können, muss sich ihr Mehrwert beim Kunden vor allem durch folgende qualitative Faktoren definieren:

- Mittelpunktfunktion für ein Wohnquartier
- Treffpunktfunktion für ein Wohnquartier
- Kommunikationsfunktion der Bevölkerung im Wohnquartier
- Informationsfunktion der Bevölkerung im Wohnquartier
- (teilweise) Identifikationsfunktion für die Wohnbevölkerung im Wohnquartier.

Unter Zugrundelegung aller gutachterlichen Erkenntnisse empfiehlt die GMA der Stadt Gotha eine **zweistufige Zentrenhierarchie**. Als **A-Zentrum** ist die **Einkaufsstadt**, als **Nahversorgungszentren** sind die **Standorte am Coburger Platz, Schlossparkcenter (Parkstraße / Uelleber Straße), Städtischer Hof Gotha (Oststraße) und Bertha-Schneyer-Straße zu klassifizieren** (siehe Karte 5).

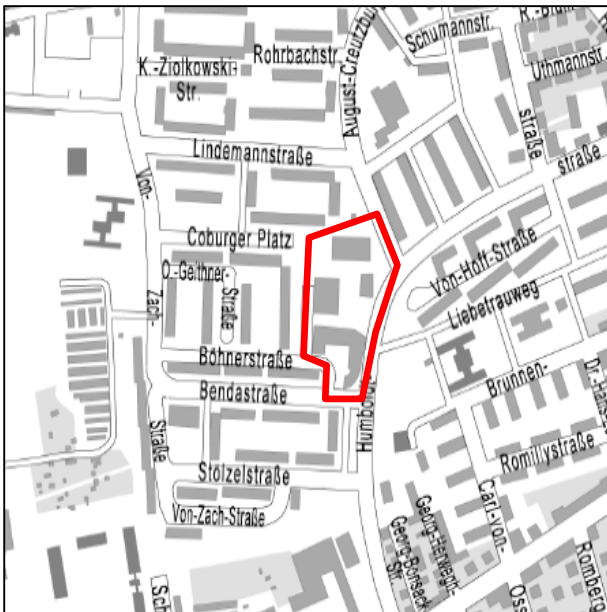
Zur **Umsetzung des vorgeschlagenen Zentrenkonzeptes** empfiehlt die GMA der Stadtverwaltung Gotha ein zweistufiges Vorgehen:

- 1. Räumliche Fixierung und Beschluss derjenigen Bereiche, in denen eine einzelhandelsbezogene Entwicklung (A-Zentrum, Nahversorgungszentrum) vorgesehen ist**
- 2. Beschluss eines sortimentsbezogenen Leitbildes der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet.**

Mit Bezug auf die räumliche Definition von Versorgungslagen, in denen eine einzelhandelsbezogene Entwicklung wünschenswert ist, können – neben der bereits abgegrenzten Einkaufsstadt (siehe Karte 4) – eindeutige Festlegungen an die angesprochenen Nahversorgungszentren getroffen werden. Für alle vier Standorte wurden in diesem Zusammenhang Zentrenpässe angelegt. Besondere Bedeutung kommt in diesen Zentrenpässen den Empfehlungen zur Attraktivierung und der exakten räumlichen Abgrenzung bei. Die Abgrenzung definiert nämlich denjenigen Bereich, in dem aus stadtentwicklungspolitischer Sicht eine Einzelhandelsentwicklung vorzusehen ist¹.

¹ Insofern stellen die abgegrenzten Areale für Nahversorgungszentren „Investitionsvorranggebiete“ dar.

Zentrenpass 1: C-Zentrum Coburger Platz



VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen	
Nahrungs- und Genussmittel	2.600 m ²
Gesundheit, Körperpflege	40 m ²
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	40 m ²
Bücher, PBS, Spielwaren	---
Bekleidung, Schuhe, Sport	440 m ²
Elektrowaren	---
Hausrat, Einrichtung, Möbel	---
Sonstiger Einzelhandel	500 m ²
Einzelhandel insgesamt	3.620 m²

<u>Komplementärnutzungen</u>
Dienstleistungen: Frisör, Kosmetik, Schlüssel- und Express-Service, Postagentur, Kreditinstitut, EC-Automat, 4 Ärzte, Pflegedienst, Physiotherapie, Fahrschule
Gastronomie: 2 Gaststätten
Freizeit: Spielstube

Das Nahversorgungszentrum Coburger Platz befindet sich an der August-Creutzburg-Straße / Ecke Humboldtstraße in zentraler Lage von Gotha-West. Der Stadtteil liegt am westlichen Stadtrand und wird überwiegend von mehrgeschossigen Wohnblöcken in Plattenbauweise geprägt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des C-Zentrums kann als gut bezeichnet werden. Pkw-Kunden erreichen die Versorgungslage über zwei Zufahrten von der August-Creutzburg-Straße und der Bendastraße. Parkierungsmöglichkeiten bestehen an der nördlichen Zufahrt und an der Zufahrt von der Bendastraße. Direkt an der August-Creutzburg-Straße befindet sich eine Bushaltestelle. Eine weitere Haltestelle liegt in der südlich angrenzenden Bendastraße. Von den umgebenden Wohngebieten ist der Standort problemlos fußläufig erreichbar.

Bei dem Nahversorgungszentrum handelt es sich um vier teilweise mehrgeschossige Immobilien, die sich um einen kleinen Platz gruppieren. Im Erdgeschoss der Immobilien befinden sich Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und Gastronomiebetriebe, die jedoch zur Hauptverkehrsachse Humboldtstraße keine Schaufensterfront ausbilden. Auch zum Platzbereich hin ergibt sich lediglich im Sparkassengebäude am südlichen Rand eine Schaufensterfront. Hier befindet sich auch eine Passage, in der nicht nur Einzelhandel, sondern auch eine Spielstube und verschiedene Dienstleister etabliert sind. Die Passage führt zu einem Parkplatz, der den Gesamtkomplex nach Süden abschließt.

Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum deckt überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich ab. Ergänzend befindet sich hier ein Schuhfachmarkt sowie ein Restpostenmarkt, die zusammen mit einem Supermarkt und einem Discounter als Magnetbetriebe fungieren. Als Komplementärnutzungen sind eine Sparkassenfiliale, eine Postagentur in der Vorkassenzonen des Supermarktes, mehrere Ärzte und Gesundheitsdienstleister sowie mehrere konsumnahe Dienstleister anzusprechen.

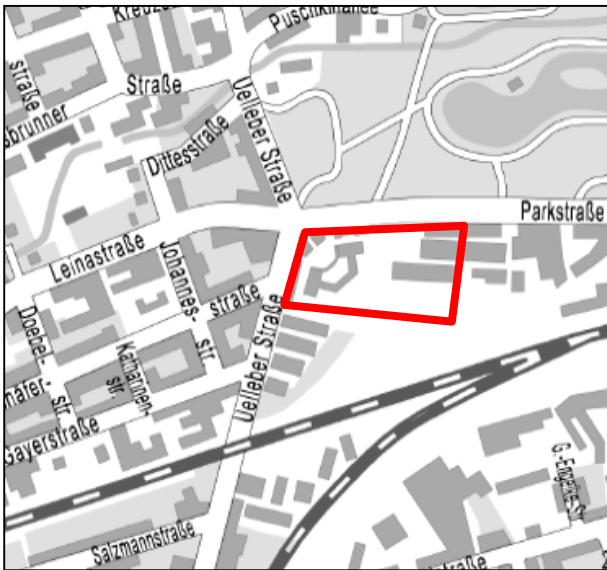
Das Nahversorgungszentrum verfügt zwar durch seinen Branchenmix und die vorhandenen Komplementärnutzungen über eine recht hohe Multifunktionalität, aber insbesondere die kleinflächigen Geschäfte und Gastronomiebetriebe erfüllen nur teilweise die Anforderungen, die an eine moderne Ladengestaltung zu stellen sind.

Auf Grund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und der hohen Bevölkerungsdichte im direkten Umfeld kommt dem Nahversorgungszentrum Coburger Platz eine wichtige Versorgungs- und Mittelpunktfunktion im Stadtteil West zu. Allerdings wird das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums durch die nahgelegenen SB-Warenhäuser von Real und Kaufland sowie durch mehrere solitär gelegene Discounter und Supermärkte eingeschränkt.

Empfehlungen zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums:

- Abrundung des Branchenmix (Drogeriemarkt)
- Gemeinschaftswerbung der Betriebe (Logo, Branchenführer, Aktionen)
- Modernisierung und Sanierung des Platzbereiches (kommunikative Sitzmöglichkeiten, Platzbelag)
- Etablierung von Kinderspielgeräten im Platzbereich.

Zentrenpass 2: C-Zentrum Schlossparkcenter



VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen	
Nahrungs- und Genussmittel	520 m ²
Gesundheit, Körperpflege	110 m ²
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	30 m ²
Bücher, PBS, Spielwaren	20 m ²
Bekleidung, Schuhe, Sport	445 m ²
Elektrowaren	20 m ²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	---
Sonstiger Einzelhandel	100 m ²
Einzelhandel insgesamt	1.245 m²

Komplementärnutzungen
Dienstleistungen: Frisör, Kosmetik, Fußpflege, Physiotherapie, heilpädagogische Tagesgruppe, Versicherungsbüro, Rechtsanwaltskanzlei / Steuerberater
Gastronomie: Gaststätte (mit Veranstaltungssaal), Eiscafé

Das Nahversorgungszentrum Schlossparkcenter befindet sich am nördlichen Rand des Gothaer Stadtteils Süd an der Grenze zu den Stadtteilen Mitte und Weststadt.

Durch die Lage an der innerstädtischen Hauptverkehrsachse Parkstraße / Leinastraße und an der Uelleber Straße, die die Stadtteile Boilstädt und Uelleben an die Kernstadt anbinden, verfügt der Standort über eine gute Pkw-Erreichbarkeit. Von den westlich und nördlich gelegenen Wohngebieten ist zudem eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben. An den ÖPNV besteht durch die Bushaltestelle Schäferstraße die nur wenige Meter südlich des Standortes an der Uelleber Straße vorhanden ist, ebenfalls eine gute Anbindung.

Das Umfeld des Schlossparkcenters ist durch eine Mischnutzung geprägt. Östlich an der Parkstraße schließt sich eine Industriebrache an (ehem. Margarinefabrik), auf der derzeit der Neubau von Norma realisiert wird, nördlich der Parkstraße liegt der Schlosspark und westlich der Uelleber Straße sind Wohnnutzungen vorhanden. An der Uelleber Straße haben sich ein

Autohandel sowie Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe etabliert, die jedoch nur einen geringen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum aufweisen. Im Süden liegt eine Bahntrasse, die eine Zäsur zu den südlich angrenzenden Wohngebieten darstellt.

Das Nahversorgungszentrum selbst besteht aus mehreren Gebäuden, die früher den Schlachthof der Stadt Gotha bildeten. Das Ende des 19. Jhd. erbaute Ensemble wurde saniert und bildet einen interessanten städtebaulichen Rahmen. Die Gebäude sind um einen Innenhof gruppiert, wobei ehemalige Verwaltungsgebäude das Gesamtareal zur Uelleber Straße und Parkstraße abschließen. Im Innenhof sowie am südlichen Rand des Areals sind mehrere Parkplätze vorhanden, die von zwei Zufahrten an der Uelleber Straße und Parkstraße erreichbar sind.

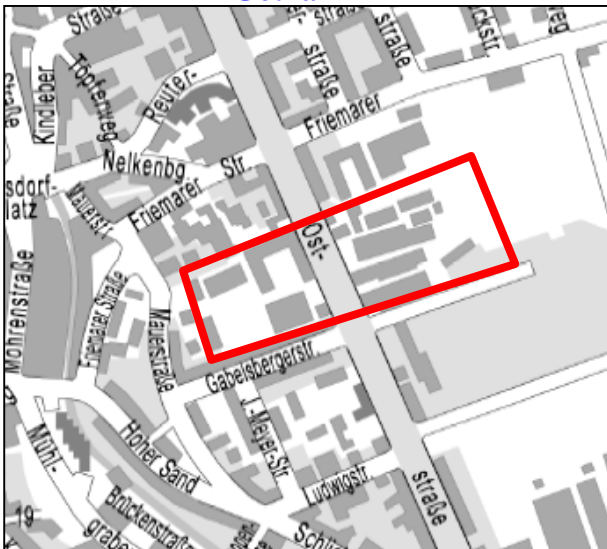
Der Einzelhandelsbesatz im Schlossparkcenter wird von einem Lebensmitteldiscounter und einem Sportfachmarkt geprägt. Sie fungieren als Magnetbetriebe, von denen die kleinflächigen Geschäfte profitieren. Ergänzt wird das Angebot durch ein Eiscafé und eine Gaststätte. Letztere verfügt über einen anmietbaren Veranstaltungssaal. Der Einzelhandel deckt den kurz- und teilweise auch mittelfristigen Bedarfsbereich ab.

Das Nahversorgungszentrum fungiert v. a. für die westlich angrenzenden Wohnbereiche als zentrale Einkaufslage, kann aber durch seine verkehrsgünstige Lage auch ein Einzugsgebiet abdecken, das die südlich der Bahnlinie gelegenen Wohngebiete sowie die Stadtteile Uelleben und Boilstädt umfasst.

Empfehlungen zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums:

- Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters
- bessere Kennzeichnungen der Zufahrten zu den Parkplätzen
- Etablierung einer Postagentur, Reinigungs- und Reparaturannahme, Reisebüros
- Installation eines EC-Automaten
- Ausbau des Gastronomieangebotes
- Kinderspielgeräte im Innenbereich des Schlossparkcenters
- Intensivierung der Werbemaßnahmen (Beschilderung, Firmierung, gemeinsame Werbeauftritte in corporate design)

Zentrenpass 3: C-Zentrum Städtischer Hof Gotha



VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen	
Nahrungs- und Genussmittel	1.930 m ²
Gesundheit, Körperpflege	215 m ²
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	---
Bücher, PBS, Spielwaren	---
Bekleidung, Schuhe, Sport	650 m ²
Elektrowaren	---
Hausrat, Einrichtung, Möbel	450 m ²
Sonstiger Einzelhandel	650 m ²
Einzelhandel insgesamt	3.895 m²

Komplementärnutzungen
Dienstleistungen: Wellness Studio, Kirche, Bildungswerk, Zahnarzt, Arzt, Steuerberater, Autoservice
Gastronomie: Griechisches Restaurant, Hotel, 2 Imbisse

Das Nahversorgungszentrum Städtischer Hof Gotha befindet sich an der Oststraße (B 247) in zentraler Lage des Stadtteils Oststadt, der in weiten Teilen durch eine gründerzeitliche Bebauung geprägt ist.

Durch die Lage an der Bundesstraße ist die verkehrliche Erreichbarkeit als gut zu bezeichnen. Perspektivisch wird sich durch den Ausbau der Friemarstraße die Pkw-Erreichbarkeit sogar noch verbessern. An die umgebenden Wohngebieten ist darüber hinaus auch eine fußläufige Anbindung gegeben. Probleme bereitet jedoch die Querung der Oststraße, da kein gesicherter Fußgängerüberweg vorhanden ist. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Friemarstraße in ca. 150 m Entfernung.

Das Nahumfeld des Nahversorgungszentrums ist durch Wohnnutzungen im Norden, Einzelhandelsnutzungen entlang der Oststraße (z. B. Netto Discountmarkt) und öffentliche Nutzungen (Finanzamt, Feuerwehr, Schule) geprägt. Letztgenannte befinden sich westlich der Oststraße. Östlich der Bundesstraße liegen vereinzelt ebenfalls noch Wohngebäude, die an sich teils brach liegende Gewerbeareale anschließen.

Das Nahversorgungszentrum befindet sich beidseitig der Oststraße. Es teilt sich auf mehrere Immobilie auf. Östlich der Bundesstraße liegt ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Getränkemarkt, denen ein ebenerdiger Parkplatz vorgelagert ist. Westlich ist ein weiterer Lebensmittel-Discounter in einer eingeschossigen Verkaufshalle, ein Autoservicebetrieb und ein Bürofachmarkt vorhanden. Parkplätze befinden sich hinter der Verkaufshalle des Lebensmittel-Discounters sowie im Innenhof eines U-förmigen Gewerbeareals. Die Zufahrt zu den Parkplätzen beiderseits der Oststraße ist ohne Ampelregelung möglich.

Der etablierte Einzelhandel deckt v. a. den kurzfristigen Bedarf ab, umfasst in Teilen aber auch den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Als Magneten fungieren die zwei Lebensmittel-Discounter, ein Schuhfachmarkt, ein Sonderpostenmarkt sowie ein Bürofachmarkt. Sie werden durch kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte ergänzt. Als Komplementärnutzungen sind ein Wellnessstudio, ein Zahnarzt, ein Arzt, ein Steuerberaterbüro sowie ein Bildungswerk zu nennen. Im gastronomische Bereich sind ein griechisches Restaurant, ein Hotel und zwei Imbissstände vorhanden. Allerdings sind insbesondere in der Gewerbeimmobilie in den Obergeschossen auch Leerstände zu verzeichnen.

Durch die Multifunktionalität des Städtischen Hofes Gotha und die dort angesiedelten Magnetbetriebe besitzt das C-Zentrum Potenzial sich zum Schwerpunkt der Nahversorgung in der Oststadt zu entwickeln. Durch weitere Entwicklungsflächen auf der Ostseite der B 247 besteht hierbei die Möglichkeit, vorhandene Lücken im Branchenmix (z. B. Vollsortimenter) zu schließen.

Auf Grund der siedlungsstrukturellen und topografischen Bedingungen erschließt das C-Zentrum ein Einzugsgebiet, das neben Teilen der Oststadt auch die Wohnbereiche des Stadtteils Gotha-Ost umfasst. Eingeschränkt wird das Einzugsgebiet durch die Einzelhandelsagglomeration an der Salzgitterstraße im Süden, die Einkaufsinnenstadt sowie einige solitär gelegene Lebensmittelmärkte. Streukunden dürften in nicht unerheblichem Maße auf Grund der Lage an der Bundesstraße auftreten.

Empfehlungen zur Aufwertung des Nahversorgungszentrum:

- Schließung von Branchenlücken (z. B. Lebensmittel-Vollsortimenter, Blumen)
- Etablierung weiterer Komplementärnutzungen (Postagentur, Videothek, Reinigungsservice, Schlüsseldienst, Reisebüro)
- Anlage eines Fußgängerüberweges an der Oststraße
- Pflege der Parkplätze
- Installation kommunikationsorientierter Sitzmöbel und Kinderspielgeräte im Innenhof
- Installation eines EC-Automaten
- Sanierung der Werbeanlagen
- Revitalisierung der Leerstände in den Obergeschossen
- Gemeinschaftswerbung der Betriebe z.B. mit einem gemeinsamen Logo im corporate design

Zentrenpass 4: C-Zentrum Bertha-Schneyer-Straße



VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen	
Nahrungs- und Genussmittel	1.855 m ²
Gesundheit, Körperpflege	105 m ²
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	---
Bücher, PBS, Spielwaren	20 m ²
Bekleidung, Schuhe, Sport	200 m ²
Elektrowaren	---
Hausrat, Einrichtung, Möbel	---
Sonstiger Einzelhandel	260 m ²
Einzelhandel insgesamt	2.440 m²

<u>Komplementärnutzungen</u>
Dienstleistungen: Frisör, Kosmetikstudio, Postagentur, 2 Zahnärzte, 7 Ärzte, Naturheilpraxis, Logopäde, Physiotherapie, Kleintierpraxis
Gastronomie: Gaststätte
Freizeit: Sonnenstudio

Das Nahversorgungszentrum Bertha-Schneyer-Straße liegt im Stadtteil Siebleben. Es erstreckt sich entlang der Bertha-Schneyer-Straße auf einer Länge von ca. 300 m, zwischen der Weimarer Straße im Norden und der Salzgitterstraße (B 7) im Süden.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums kann durch die Lage zwischen den Verkehrsachsen Weimarer Straße und Salzgitterstraße als gut bezeichnet werden. Das Wohngebiet westlich ist durch einen Fußweg angebunden. Der Anschluss an das städtische Busnetz erfolgt durch eine Haltestelle an der Ecke Weimarer Straße / Bertha-Schneyer-Straße.

Das Umfeld des C-Zentrums wird von Wohnbereichen dominiert. An der Salzgitterstraße befindet sich aber auch eine Fachmarkttagglomeration mit einem Baumarkt, zwei Textilfachmärkten und einem Restpostenmarkt. Westlich schließt sich ein durch Plattenbauten geprägtes Wohngebiet an, in dem ein Lebensmittel-Discounter und ein Hotel angesiedelt sind. Nach Osten wird das Nahversorgungszentrum durch einen Grünbereich vom historischen Ortskern Sieblebens abgegrenzt.

Die Einzelhandelsnutzungen besitzen entlang der Bertha-Schneyer-Straße ihren Schwerpunkt in einem Lebensmittel-Discounter, einem kleineren Schuhfachmarkt und einem Sonderpostenmarkt. Ein weiterer Schwerpunkt befindet sich im Norden mit einem weiteren Discounter, dem in einer Passage mehrere kleinflächige Geschäfte zugeordnet sind. Gegenüber dem Discounter befindet sich auch ein Ärztezentrum mit einer Apotheke. Insgesamt weist das Nahversorgungszentrum somit einen bipolaren Charakter auf. Komplementärnutzungen sind v. a. durch Dienstleister aus dem Gesundheitsbereich vorhanden, von denen durchaus eine gewisse Magnetwirkung ausgeht.

Während die Wohnnutzungen entlang der Bertha-Schneyer-Straße einen modernen Eindruck hinterlassen, sind im nördlichen Teilabschnitt des Nahversorgungszentrums erhebliche städtebauliche und gestalterische Defizite zu konstatieren. So finden sich hier auch mehrere Leerstände und die um den Discounter gruppierten Gastronomie- und Einzelhandelsgeschäfte präsentieren sich teils in modernisierungsbedürftigem Zustand. Treffpunkt- und kommunikationsfördernde Elemente, wie eine adäquate Sitzmöblierung oder auch Kinderspielbereiche, fehlen.

Der Einzelhandel in der Bertha-Schneyer-Straße übernimmt vorwiegend Nahversorgungsfunktionen für das westlich gelegene Plattenbaugebiet. Aber auch der historische Ortskern von Siebleben ist noch dem Einzugsbereich zuzuordnen, wenngleich durch die Wettbewerber an der Weimarer Straße, im Ortskern von Siebleben sowie an der Salzgitterstraße eine starke Konkurrenz besteht.

Empfehlungen zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums:

- Schließung von Branchenlücken im Einzelhandel (z. B. Drogeriemarkt, Blumen)
- Ergänzung der Komplementärnutzungen (Reisebüro, Schlüsseldienst, Reinigungsservice)
- Etablierung kommunikationsorientierter Sitzmöglichkeiten und Kinderspielgeräte
- Einrichtung begrünter Ruhezonen
- Profilierung und Qualifizierung des Gastronomieangebotes
- Ausschilderung des Nahversorgungszentrums an der Weimarer und Salzgitterstraße

Aufgabe des **sortimentsbezogenen Leitbildes** ist es, diejenigen Einzelhandelsbranchen festzulegen, welche wesentlich zur Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Einkaufslagen (A-Zentrum, Nahversorgungszentren) beitragen. Sie sind als **zentrenrelevant** klassifiziert. Zu ihnen gehören insbesondere folgende Warengruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren (Parfümeriewaren und Kosmetika), Apotheker- / Sanitätswaren
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilwaren, Wolle u. ä.
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Musikalien und Tonträger
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Haus- und Heimtextilien
- Uhren, Schmuck, Silberwaren.

Zielsetzung eines Beschlusses des sortimentsbezogenen Leitbildes durch den Stadtrat in Gotha sollte es sein, die genannten Sortimente – soweit es die Flächenverfügbarkeit zulässt – zukünftig ausschließlich in den definierten Versorgungszentren zu etablieren.

Sortimente, die andererseits in integrierten Einkaufslagen von Gotha aufgrund ihrer Standortfordernisse (z. B. Flächengröße, An- und Abtransport der Waren, Höhe der Miete) nicht angesiedelt werden können und zudem für zentrale Einkaufsbereiche nur begrenzt attraktivitätsbestimmend sind, können auch außerhalb der definierten Versorgungszentren etabliert werden. Zu diesen als **nicht-zentrenrelevant** bezeichneten Branchen zählen vor allem folgende Warengruppen:

- Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, wie z.B. Herde, Waschmaschinen, Öfen etc.)
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Möbel, Küchen, Büromöbel

- Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Werkzeuge, Maschinen und Zubehör (elektrisch / nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten, Malereibedarf
- Tapeten, Gardinen und Zubehör, Rollläden, Rollos, Gitter
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße (inkl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Campingartikel
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Kraftfahrzeuge (inkl. Motorräder, Mopeds, Mofas), Kfz- und Motorradzubehör (z. B. Ersatzteile, Einbauprodukte), Landmaschinen
- Kohle, Mineralölerzeugnisse.

Das **Zentrenkonzept Gotha 2010** ist in Karte 5 veranschaulicht. Darüber hinaus sind die wichtigsten **Empfehlungen zur Attraktivierung der Einkaufsinnenstadt** in Tabelle 12 zusammengefasst¹.

¹ Empfehlungen zur Attraktivierung der Nahversorgungszentren finden sich in den erstellten Zentrenpässen.

Tabelle 12: Attraktivierungsmaßnahmen in der Einkaufsinnenstadt von Gotha					
Oberziele / Teilziele / Maßnahmen	Akteure / Verantwortung	finanzieller Aufwand	Umsetzungsdauer	Realisierungschancen	Dringlichkeit
<i>Oberziel: Städtebauliche Aufwertung der Einkaufsinnenstadt</i>					
<ul style="list-style-type: none"> – Verstärkung der Begrünung / attraktive Blumendekorationen, z. B. am Neumarkt – Errichtung bequemer Sitzmöbel in kommunikationsorientierter Anordnung, z. B. am oberen und unteren Hauptmarkt und am Neumarkt – Installation von Kinderspielgeräten im gesamten Hauptgeschäftsbereich – Sanierung und Neugestaltung von Einzelimmobilien, z. B. Neumarkt, Untere Hauptstraße / Brühl und in der westlichen Mönchelsstraße – Städtebauliche Kennzeichnung der Eingangsbereiche zur Hauptgeschäftslage, v. a. <ul style="list-style-type: none"> • Brühl • Mönchelsstraße / Arnoldiplatz • Judenstraße • Parkplätze an der Gartenstraße 	Stadt Sponsoren Eigentümer	hoch	mittel – lang	gut	dringend erforderlich
<i>Oberziel: Entwicklung des Gastronomieangebotes als eigenständiger Kundenmagnet</i>					
<ul style="list-style-type: none"> – Anlage einer Gastronomiemeile am Brühl (inkl. unterer Hauptmarkt) – Vermarktung der Gastronomiemeile unter einheitlichem Namen und Logo – Aufwertung der gastronomischen Freisitze in den Hauptgeschäftslagen <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzung des Außensitzbereiches • Attraktive Möblierung (z. B. Erfurter Straße, Brühl) • Farblich und stilistisch an die Fassade und die Firmierung angepasste Möblierung 	Stadt Gastronomen	hoch	mittel	mittel	erforderlich

Tabelle 12: Attraktivierungsmaßnahmen in der Einkaufsinnenstadt von Gotha					
Oberziele / Teilziele / Maßnahmen	Akteure / Verantwortung	finanzieller Aufwand	Umsetzungsdauer	Realisierungschancen	Dringlichkeit
Oberziel: Optimierung der Verkehrssituation / Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit					
<ul style="list-style-type: none"> – Verbesserung der Straßenquerung für Fußgänger zwischen Kaufland und Altstadt (Hützelsgasse) – Entfernungsangaben zur Hauptgeschäftslage in den vorhandenen Parkierungsanlagen (City-Parkhaus, Parkplätze an der Gartenstraße) – Befestigung der Parkierungsanlagen an der Gartenstraße 	Stadt Parkhausbetreiber	hoch	mittel	gut	dringend erforderlich
Oberziel: Sicherung der Investitionsbereitschaft in der Innenstadt					
<ul style="list-style-type: none"> – Beschluss des Zentrenkonzeptes durch den Gothaer Stadtrat – Beschluss des Sortimentskonzeptes durch den Gothaer Stadtrat – Publikation der Beschlusslage / aktive Information der Haus- und Grundeigentümer und Gewerbetreibenden 	Stadt	niedrig	kurz – mittel	gut	dringend erforderlich
Oberziel: Optimierung der Absatzpolitik / Verbesserung der Geschäftspräsentation					
<ul style="list-style-type: none"> – Festlegung von Kernöffnungszeiten – Auswechslung alter und unangepasster Warenträger im Innen- und Außenverkauf – Attraktivierung der Schaufenstergestaltung (v. a. östliche Erfurter Straße) – Dekoration der Geschäftseingänge – Ausweitung der bestehenden Werbegemeinschaft / Zusammenfassung der verschiedenen Initiativen – Intensivierung der Händlerkooperationen in der Innenstadt / Erhöhung des Organisationsgrades – Vergabe eines Gütesiegels des Gothaer Einzelhandels 	Einzelhandel Werbegemeinschaften Stadt	mittel	kurz – mittel	gut	erforderlich
Finanzieller Aufwand: niedrig = bis unter 20.000 € mittel = 20.000 € bis 50.000 € hoch = über 50.000 €	Umsetzungsdauer: kurz = bis 1 Jahr mittel = 1 - 3 Jahre lang = über 3 Jahre				
Quelle: GMA-Empfehlungen					

VI BEWERTUNG VON PLANVORHABEN DES EINZELHANDELS IN GOTHA

Im Stadtgebiet von Gotha beabsichtigen mehrere Handelsunternehmen und Projektentwickler die Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte und Fachmärkte. Dabei handelt es sich nach Angaben der Stadtverwaltung Gotha um folgende Objekte:

1. Verlagerung eines Rewe-Supermarktes an der Gartenstraße auf ein Nachbargrundstück bei gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsfläche von 700 m² auf ca. 1.500 m² (davon ca. 300 m² für einen Getränkemarkt).
2. Planung eines Lebensmittel-Discounters mit ca. 800 m² VK am Standort Humboldtstraße.
3. Planung eines Fachmarktzentrums mit ca. 9.900 m² VK am Standort Parkstraße, Ecke Kunstmühlenweg
 - Lebensmittel-Vollsortimenter (ggf. Verlagerung) ca. 2.500 m² VK
 - Elektrofachmarkt ca. 2.500 m² VK
 - Sport- und Textilfachmarkt ca. 1.200 m² VK
 - Lebensmittel-Discounter ca. 800 m² VK
 - Drogeriefachmarkt ca. 800 m² VK
 - Fachmarkt für Autozubehör ca. 700 m² VK
 - Shops ca. 700 m² VK

Die genannten Einzelhandelsplanungen werden nachfolgend einer Bewertung ihrer wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen unterzogen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Prüfung der Standorteignung, bei der die Frage nach der städtebaulichen Integration des Areals und der Nahversorgungsfunktion im Mittelpunkt steht. Darüber hinaus werden das jeweils erschließbare Einzugsgebiet dargelegt und das darin vorhandene Kaufkraftpotenzial berechnet. Anschließend werden die von den Objekten ggf. ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel prognostiziert und Empfehlungen zum Genehmigungsverfahren abgeleitet.

Die Bewertung der Planvorhaben erfolgt hierbei vor dem Hintergrund der äußerst begrenzten Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Gotha bis zum Jahr 2010 (siehe Tabelle 10), die sich auf lediglich ca. 730 m² belaufen.

Unter den gesetzten Prämissen können folgende Aussagen zu den drei Einzelhandelsplanungen in Gotha getroffen werden:

a) Verlagerung und Erweiterung Rewe innerhalb der Gartenstraße

Der bestehende Rewe-Markt an der Gartenstraße liegt außerhalb der abgegrenzten Nahversorgungszentren und der Einkaufsinnenstadt, ist jedoch auf Grund der Nahlage zu Wohngebieten und der Innenstadt als städtebaulich integriert zu bezeichnen.

Geplant ist eine Verlagerung des bestehenden Rewe-Supermarktes auf ein Nachbargrundstück an der Gartenstraße, das derzeit mit einem 11-geschossigen Wohnhaus bebaut ist. Rewe verfügt am Altstandort über eine Verkaufsfläche von ca. 700 m², die am neuen Standort auf ca. 1.200 m² für den Supermarkt sowie ca. 300 m² für einen Getränkemarkt erweitert werden soll.

Das städtebaulich integrierte Planobjekt wird ein Einzugsgebiet erschließen, das Teile des Stadtteils Gotha-Nord und Mitte umfasst. In diesem Bereich leben ca. 5.800 Menschen, die im Nahrungs- und Genussmittelbereich über eine Kaufkraft von ca. 9,0 Mill. € verfügen.

Die Soll-Umsatzleistung des geplanten Supermarktes liegt bei ca. 4,8 Mill. € und des Getränkemarktes bei ca. 0,5 Mill. €¹. Für Nahrungs- und Genussmittel ist ein Umsatzanteil von ca. 4,6 Mill. € anzusetzen. Dieser Wert entspricht einem Marktanteil von ca. 51 %, der deutlich über dem durchschnittlichen Marktanteil von Supermärkten in Deutschland (ca. 24 – 25 %) liegt².

¹ Die Soll-Umsatzleistung ist die Umsatzgröße, die erreicht werden muss, um mittelfristig den rentablen Betrieb sicher zu stellen. Für die Erweiterungsfläche (inkl. Getränke) ist ein Soll-Umsatz von ca. 2,5 Mill. € anzusetzen. Der Anteil für Nahrungs- und Genussmittel beträgt ca. 2,2 Mill. €.

² Quelle: EHI Handel aktuell 2004.

Unter Berücksichtigung des prognostizierten Verkaufsflächenzusatzbedarfs im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Gotha ist im Sinne eines worst-case-Szenario davon auszugehen, dass der im Rahmen der Erweiterung zusätzlich benötigte Umsatz in Höhe von ca. 2,2 Mill. € gegen bestehende Wettbewerber umverteilt werden muss. Davon betroffen werden der Lebensmitteleinzelhandel der Gothaer Innenstadt und das ebenfalls noch der Innenstadt zuzurechnende SB-Warenhaus Kaufland sein. Der innerstädtische Lebensmitteleinzelhandel (inkl. Kaufland) erzielt derzeit im Nahrungs- und Genussmittelbereich einen Umsatz von ca. 17,9 Mill. €. Die sich hieraus errechnende Umsatzumverteilungsquote liegt bei ca. 12 % und damit über dem Schwellenwert der städtebaulichen Verträglichkeit von 10 %. Die Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Supermarktes ist daher nicht zu empfehlen.

b) Planung Lidl Lebensmittel-Discounter in der Humboldtstraße

Die Firma Lidl beabsichtigt in der Humboldtstraße die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m². Der Planstandort liegt an einer wichtigen Ausfallstraße aus der Gothaer Innenstadt Richtung Westen. Er liegt außerhalb der abgegrenzten Nahversorgungszentren, kann aber auf Grund von Wohngebieten im Umfeld als städtebaulich integriert bezeichnet werden.

Das Planobjekt wird ein Einzugsgebiet erschließen, das neben dem nördlichen Bereich des Stadtteils Gotha-Weststadt auch den Stadtteil Gotha-West umfasst. In diesem Bereich leben ca. 14.100 Menschen, die im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Kaufkraft von ca. 21,9 Mill. € repräsentieren.

Für den Lebensmittel-Discounter ist eine Soll-Umsatzleistung von ca. 4,0 Mill. € anzusetzen, wobei ca. 3,0 Mill. € auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen. In Relation zur vorhandenen Kaufkraft entspricht dieser Wert einem Marktanteil von ca. 14 %.

Da im Nahrungs- und Genussmittelbereich kein Verkaufsflächenzusatzbedarf bis zum Jahr 2010 ermittelt werden konnte, ist davon auszugehen, dass der gesamte Umsatz des geplanten Lebensmittel-Discounters gegen bestehende Wettbewerber umverteilt werden muss. In diesem Zusammenhang sind als wesentliche Wettbewerber neben Kaufland in der Bürgeraue auch Rewe in der Waltershäuser Straße und die im Nahversorgungszentrum Coburger Platz angesiedelten Märkte von Rewe und Aldi sowie Netto und Tegut in der Eschleber

Straße anzusprechen. Weiterhin sind als wettbewerbsrelevant auch alle kleinflächigen Lebensmittelanbieter (z. B. Lebensmittelhandwerk) im Einzugsgebiet zu nennen.

Der relevante Wettbewerb erzielt nach GMA-Berechnungen einen Umsatz von ca. 24,8 Mill. €. Bei Gegenüberstellung des für das Planobjekt zu erwartenden Soll-Umsatzes und des Umsatzes aller Wettbewerber im Einzugsgebiet errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 12 %, die über dem Schwellenwert der städtebaulichen Verträglichkeit von 10 % liegt. Überproportional von der Umsatzumverteilung betroffen sind hierbei die Betriebe im Nahversorgungszentrum Coburger Platz sowie Kaufland, da diese an der gleichen Verkehrsachse liegen. Gegenüber den Betrieben am Coburger Platz werden ca. 1,3 Mill. € umverteilt und gegenüber Kaufland ca. 1,4 Mill. €. Dies entspricht Umverteilungsquoten von ca. 16 bzw. ca. 12 %.

Eine Genehmigung des Lidl Lebensmittel-Discounters an der Humboldtstraße ist nicht zu empfehlen.

c) Planung Fachmarktzentrum Parkstraße / Ecke Kunstmühlenweg

In Nahlage zum Hauptbahnhof plant die DB Services Immobilien GmbH, Leipzig, die Errichtung eines Fachmarktzentrums. Der Planstandort befindet sich an der Parkstraße, Ecke Kunstmühlenweg im Stadtteil Gotha-Süd. Der Standort liegt außerhalb der Einkaufsinnenstadt sowie der abgegrenzten Versorgungszentren und ist unter städtebaulichen Aspekten als noch integriert aber überwiegend autokundenorientiert zu charakterisieren. Im Einzelnen sind am Planstandort folgende Nutzungskomponenten projektiert:

– Elektrofachmarkt	ca. 2.500 m ² VK
– Lebensmittel-Vollsortimenter ¹	ca. 2.500 m ² VK
– Sport- und Textilfachmarkt	ca. 1.200 m ² VK
– Lebensmittel-Discounter	ca. 800 m ² VK
– Drogeriemarkt	ca. 800 m ² VK
– Fachmarkt für Autozubehör	ca. 700 m ² VK
– Shops	ca. 700 m ² VK

¹ Ggf. Verlagerung eines bestehenden Betriebes.

Bei Zugrundelegung realistischer Verkaufsflächenproduktivitäten (= Umsatz je m² VK und Jahr), welche zur wirtschaftlichen Auslastung der geplanten Einzelhandelsnutzungen notwendig sind, kann der Soll-Umsatz des Fachmarktzentrums errechnet werden. Er liegt bei ca. 40,1 Mill. €. Dieser Wert entspricht etwa 14 % der gegenwärtig vom gesamten Gothaer Einzelhandel erzielten Umsatzleistung und macht die enorme Marktbedeutung des Projektes deutlich.

Für die einzelnen Handelsnutzungen sind dabei folgende Umsätze zu erwarten¹:

–	Elektrofachmarkt	ca. 15,0 Mill. €
–	Lebensmittel-Vollsortimenter	ca. 10,0 Mill. €
–	Sport- und Textilfachmarkt	ca. 3,6 Mill. €
–	Lebensmittel-Discounter	ca. 4,0 Mill. €
–	Drogeriemarkt	ca. 3,6 Mill. €
–	Fachmarkt für Autozubehör	ca. 1,4 Mill. €
–	Shops	ca. 2,5 Mill. €.

Bei Realisierung des Nutzungskonzeptes kann aus gutachterlicher Sicht eine maßgebliche Profilierung des Versorgungsstandortes Gotha nicht angenommen werden. Sowohl Elektrofachmärkte als auch Lebensmittelmärkte, Textilfachmärkte und Fachmärkte für Autozubehör sind im Stadtgebiet bereits vorhanden. Dies gilt auch für die geplanten Shops, die v. a. in der Gothaer Innenstadt angesiedelt sind. Eine Ausnahme bei dieser Einschätzung bildet lediglich der Sportfachmarkt. Dieser Betriebstyp existiert zumindest in der vorgesehenen Dimensionierung im Gothaer Stadtgebiet noch nicht.

Auf Grund der geplanten Dimensionierung würde das Fachmarktzentrum bei einer Realisierung eine gesamtstädtische Marktbedeutung erlangen. Dies wird auch durch eine Gegenüberstellung des Soll-Umsatzes mit der in Gotha vorhandenen Kaufkraft transparent. Bei einer Soll-Umsatzleistung von insgesamt ca. 40,1 Mill. € und einer Kaufkraft in Gotha von ca. 183,8 Mill. € würde das Fachmarktzentrum einen rechnerischen Marktanteil von

¹ Der Berechnung liegt die Annahme zugrunde, dass leistungsfähige Betreiber angesiedelt werden.

ca. 22 % erreichen, d. h. jeder 5. € würde in dem geplanten Fachmarktzentrum umgesetzt. Vor diesem Hintergrund können im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen folgende Aussagen getroffen werden:

Elektrofachmarkt

Der Elektrofachmarkt repräsentiert einen Betriebstyp der mit ProMarkt und Red Zac bereits in Gotha präsent ist. Darüber hinaus existieren im Elektrobereich zahlreiche kleinflächige Spezialanbieter. Sie erzielen insgesamt einen Umsatz von ca. 20,3 Mill. €, wovon rd. 12,4 Mill. € auf Betriebe in der Innenstadt entfallen. Unter Berücksichtigung der Verkaufs- und Umsatzverteilung im Stadtgebiet werden vom geplanten Elektrofachmarkt demnach ca. 8,9 Mill. € gegenüber Wettbewerbern im Innenstadtbereich und ca. 6,1 Mill. € gegen Betreiber im übrigen Stadtgebiet umverteilt. Die sich hieraus ergebenden Umverteilungsquoten belaufen sich gegenüber der Innenstadt auf ca. 72 % und gegenüber Betrieben außerhalb der Innenstadt auf ca. 77 %. Somit ist bei Realisierung des Elektrofachmarktes von ganz gravierenden städtebaulichen Auswirkungen auszugehen. Eine Genehmigung des Elektrofachmarktes wird nicht empfohlen.

Lebensmittel-Vollsortimenter / Lebensmittel-Discounter

Der Wettbewerb des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters und Lebensmittel-Discounters erzielt in Gotha derzeit einen Umsatz von ca. 120,6 Mill. €. Die beiden geplanten Lebensmittelmärkte werden andererseits im Nahrungs- und Genussmittelbereich¹ zusammen einen Umsatz von ca. 11,5 Mill. € generieren. Bei Gegenüberstellung der Soll-Umsatzleistung mit dem Umsatz des Wettbewerbs errechnet sich somit eine Umverteilungsquote von ca. 9 – 10 %. Überproportional von möglichen Umsatzumverteilungen betroffen würde das nahe gelegene Nahversorgungszentrum „Schlossparkcenter“ an der Parkstraße sein. In diesem Zusammenhang ist ein Abschmelzen des dortigen Ankermieters Norma nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund können die geplanten Lebensmittelmärkte am Planstandort nicht zur Genehmigung empfohlen werden.

¹ Für den Nahrungs- und Genussmittelbereich wurde beim Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 85 % und beim Lebensmittel-Discounter ca. 75 % angesetzt.

Sport- und Textilfachmarkt

Der Betriebstyp Sport- und Textilfachmarkt repräsentiert ein Sortiment, das als innenstadt-relevant zu charakterisieren ist. Die Realisierung eines Sport- und Textilfachmarktes am überwiegend autokundenorientierten Planstandort würde somit der im Zentrenkonzept beabsichtigten Stärkung der Gothaer Innenstadt als Versorgungsstandort zuwiderlaufen.

Der bestehende Wettbewerb in Gotha generiert derzeit in den Sortimenten Sportbekleidung und Textilien einen Gesamtumsatz von ca. 31,8 Mill. €. Diesem Wert steht ein Soll-Umsatz des Planobjektes von ca. 3,6 Mill. € gegenüber, so dass sich eine Umverteilungsquote von ca. 11 % errechnet, welche oberhalb des Schwellenwertes der städtebaulichen Verträglichkeit von 10 % liegt. Neben der Innenstadt wäre davon sicher auch ein im Schlossparkcenter angesiedelter kleiner Sportfachmarkt existenziell betroffen. Vor diesem Hintergrund ist eine Genehmigung des Sport- und Textilfachmarktes am Planstandort nicht zu empfehlen.

Drogeriefachmarkt

Der geplante Drogeriefachmarkt repräsentiert ein innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment. Als Standorte für diesen Betriebstyp sind daher v. a. die Innenstadt und die ausgewiesenen Nahversorgungszentren zu präferieren.

Derzeit sind in Gotha Drogeriemärkte und Drogeriewarenabteilungen in den SB-Warenhäusern überwiegend in der Innenstadt sowie in Nahversorgungszentren vertreten. Insgesamt wird in diesem Sortimentsbereich ein Umsatz von ca. 18,4 Mill. € erzielt, wovon allein ca. 17,2 Mill. € auf den Innenstadtbereich und auf Nahversorgungszentren entfallen. Von Umsatzumverteilungen wären daher in erster Linie die integrierten Versorgungszentren betroffen.

Insgesamt beliefe sich die Umverteilungsquote bei einem Soll-Umsatz von ca. 3,6 Mill. € gegenüber den bestehenden Wettbewerbern in Gotha auf ca. 19 – 20 %, so dass bei Realisierung des Marktes negative städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich wären. Eine Genehmigung des geplanten Drogeriefachmarktes am Planstandort ist nicht zu empfehlen.

Fachmarkt für Autozubehör

Der geplante Fachmarkt für Autozubehör repräsentiert ein überwiegend nicht zentrenrelevantes Sortiment. Zudem befinden sich in Gotha weder in der Innenstadt noch in den Nahversorgungszentren vergleichbare Betriebstypen. Als einziger relevanter Wettbewerber ist ATU in der Salzgitterstraße anzusprechen, der in einer autokundenorientierten Lage angesiedelt ist. Der Fachmarkt für Autozubehör ist somit aus gutachterlicher Sicht am Planstandort genehmigungsfähig.

Shops

Für die in einer Größenordnung von 700 m² VK geplanten Shops bestehen noch keine Angaben zu Verkaufsflächen und Sortimenten.

Da die Betriebsstruktur in der Gothaer Innenstadt aber vorwiegend durch kleinflächige, unternehmergeführte Fachgeschäfte geprägt ist, dürfte von den geplanten Shops eine direkte Wettbewerbswirkung auf die Geschäfte in der Innenstadt ausgehen. Es wird daher empfohlen, am Planstandort keine Shops zu genehmigen.

VII ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE UND EMPFEHLUNGEN

Die Untersuchungen zum Zentrenkonzept für die Stadt Gotha kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Im Einzugsgebiet des Einzelhandels von Gotha leben gegenwärtig ca. 131.850 Personen, davon ca. 37 % im Stadtgebiet (Zone I) und ca. 63 % im Umland (Zone II).
- Das Kaufkraftvolumen für alle Einzelhandelsbranchen im Gothaer Einzugsgebiet beläuft sich auf ca. 506,4 Mill. €. Davon entfallen ca. 205,1 Mill. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 301,3 Mill. € auf Nicht-Lebensmittel. In Gotha selbst (= Zone I) beträgt das Kaufkraftvolumen ca. 183,8 Mill. €.

Die Kaufkraftprognose für das Jahr 2010 lässt unter der Prämisse einer leichten Abnahme der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet bei gleichzeitig leicht erhöhten Pro-Kopf-Ausgaben (nominal) ein Kaufkraftvolumen von ca. 513,1 Mill. € erwarten. Dieser Wert entspricht gegenüber 2004 einer geringen Steigerung um ca. 1,3 %.

- Der Einzelhandelsbestand in Gotha umfasste im Juni 2005 510 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 123.980 m². 159 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 33.350 m² sind dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zuzuordnen, auf den Nicht-Lebensmittelsektor entfallen 351 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 90.630 m².
- Eine hohe Relevanz besitzen in Gotha autokundenorientierte Versorgungslagen. Rund 41 % der Verkaufsflächen (ca. 51.035 m²) sind an solchen Standorten etabliert. In der Innenstadt von Gotha sind demgegenüber nur ca. 35.470 m² VK (ca. 29 % der Gesamtverkaufsfläche) etabliert.

- Im Geschäftsjahr 2004 erzielte der Gothaer Einzelhandel eine Umsatzleistung von ca. 286,7 Mill. €. Dieser Wert entspricht über alle Warengruppen hinweg einer Kaufkraftbindung von 81 %, die als durchschnittlich zu klassifizieren ist.

Unter der Prämisse, dass die im Jahr 2004 in den Zonen des Einzugsgebietes erzielten Marktanteile stabil bleiben, wird die Umsatzleistung des Gothaer Einzelhandels im Jahr 2010 ca. 291,9 Mill. € betragen. Dieser Wert liegt um ca. 1,8 % höher als 2004.

- Bis zum Jahr 2010 besteht in Gotha nur ein äußerst geringer Verkaufsflächenumsatzbedarf (ca. 730 m²). In mehreren Warengruppen ist andererseits ein Verkaufsflächenüberbesatz erkennbar, der wohl zu weiteren Abschmelzungen im Betriebsbestand führen wird.

- Vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse leitet sich in Gotha mit einem Zeitbezug auf das Jahr 2010 folgendes Zentrenkonzept ab:

- A-Zentrum: Innenstadt
- C-Zentrum: Coburger Platz
- C-Zentrum: Schlossparkcenter, Parkstraße
- C-Zentrum: Städtischer Hof Gotha, Oststraße
- C-Zentrum: Bertha-Schneyer-Straße

- Zur Gewährleistung einer adäquaten wohnortnahen Versorgung empfiehlt die GMA den Beschluss eines Sortiments- und Zentrenkonzeptes durch den Gothaer Stadtrat.

Tabellen-, Abbildungs- und Kartenverzeichnis

		Seite
Tabelle 1	Einwohnerverteilung im Einzugsgebiet der Stadt Gotha 2004	8
Tabelle 2	Kaufkraft im Einzugsgebiet des Gothaer Einzelhandels 2004	13
Tabelle 3	Einwohnerprognose im Einzugsgebiet des Gotha Einzelhandels bis 2010	15
Tabelle 4	Kaufkraft im Einzugsgebiet des Gothaer Einzelhandels 2010	16
Tabelle 5	Arbeitsstätten und Verkaufsflächen des Einzelhandels und Ladenhandwerks in Gotha 2005	18
Tabelle 6	Betriebs- und Verkaufsflächenbesatz des Einzelhandels in der Gothaer Innenstadt	20
Tabelle 7	Ausstattungskennziffern des Gothaer Einzelhandels im interkommunalen Vergleich	24
Tabelle 8	Umsatzleistungen des Gothaer Einzelhandels 2004	29
Tabelle 9	Umsatzprognose des Gothaer Einzelhandels 2010	32
Tabelle 10	Verkaufsflächenbedarf des Gothaer Einzelhandels bis 2010 (Modellrechnung)	34
Tabelle 11	Kriterien der Zentrenklassifikation in Gotha	36
Tabelle 12	Attraktivierungsmaßnahmen in der Einkaufsinnenstadt von Gotha	50

Abb. 1	Betriebsgrößenstruktur des Gothaer Einzelhandels 2005	19

Karte 1	Bedeutende Einzelhandelslagen und Einzelbetriebe in Gotha	6
Karte 2	Einzugsgebiet der Stadt Gotha	9
Karte 3	Einkaufsinnenstadt von Gotha	22
Karte 4	Abgrenzung der Einkaufsinnenstadt von Gotha	38
Karte 5	Zentrenkonzept des Einzelhandels in Gotha 2010	49
Zentrenpass 1	Coburger Platz	43
Zentrenpass 2	Schlossparkcenter, Uelleber Straße	44
Zentrenpass 3	Städtischer Hof Gotha, Oststraße	45
Zentrenpass 4	Bertha-Schneyer-Straße	46