

Leben mitten in Winkel

Die Geschichte des Kerbeplatzes

- Lebensmittelversorgung durch Einzelhandelsbetrieb, für damalige Verhältnisse sehr groß
- Erst Latscha, dann Penny
- Dann nichts mehr, nur Überlegungen

Leben mitten in Winkel

Die Geschichte der Hauptstraße

- Eine Lebensader quer durch Winkel
- Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte
- Schreibwaren, Kleidung, Zeitungen, Buchhandlung, Schuhladen, Haushaltswaren
- Was ist heute noch ?
- Warum ist das so ?

Leben mitten in Winkel

**Weil es in Winkel keinen
Ortsmittelpunkt mehr gibt**

Leben mitten in Winkel

Vor Jahren reifte deshalb die Erkenntnis:

Wir müssen wieder einen

Ortsmittelpunkt

schaffen

Leben mitten in Winkel

Dieser Ortsmittelpunkt muss stark frequentiert sein, damit er

- viel Laufkundschaft anzieht
- die den Ort auf Hin- und Rückweg belebt
- die auch durch die Hauptstraße laufen und die dortigen Geschäfte „im Vorbeigehen“ ebenfalls frequentiert

Einkaufen GEHEN - nicht fahren

Leben mitten in Winkel

Diese Kriterien erfüllt ein Lebensmittelmarkt. Aber ist dafür denn eigentlich Bedarf ?

Das wurde geprüft:

Einzelhandelsgutachten Mai 2008

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Region Rheingau

Endbericht

Auftraggeber:
Zweckverband Rheingau

Durchführung:
BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung GmbH & CO. KG

**Tabelle 3: Kaufkraftniveau/ Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial
Gemeinden**

Gemeinde	Kaufkraftniveau (BRD=100)	Einzelhandelsrele- vante Kaufkraft pro Kopf
	in %	In Euro
Eltville am Rhein	109,9	5.619
Geisenheim	105,5	5.392
Kiedrich	106,3	5.458
Lorch	99,4	5.101
Oestrich-Winkel	105,1	5.380
Rüdesheim am Rhein	103,1	5.273
Walluf	116,4	5.962
Insgesamt	Ø: 107,0	Ø: 5.467

In Oestrich-Winkel besteht also eine höhere Kaufkraft als im Bundesdurchschnitt

Leben mitten in Winkel

Bezieht man die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl, ergibt sich ein durchschnittlicher Dichtewert für die Rheingau-Gemeinden (Arealitätsziffer) von 1,03 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von 1,35 qm je Einwohner verzeichnet die Region somit einen vergleichsweise niedrigen Flächenbesatz. Die differenzierte Betrachtung der einzelnen Gemeinden macht allerdings starke Unterschiede deutlich. Mit 1,6 qm je Einwohner weisen Rüdesheim am Rhein und Geisenheim einen überdurchschnittlichen Besatz auf. Die restlichen Gemeinden befinden sich alle unter dem Bundesdurchschnitt. Kiedrich bildet mit 0,3 qm Einzelhandelsverkaufsfläche je Einwohner das Schlusslicht (siehe Karte 3).

In Oestrich-Winkel existiert also weniger Verkaufsfläche als im Bundesdurchschnitt

Leben mitten in Winkel

Die Angebotssituation spiegelt sich in den Umsatz-Kaufkraft-Relationen der einzelnen Warengruppen wider. Die höchste Umsatz-Kaufkraft-Relation in Oestrich-Winkel besteht im Nahrungs- und Genussmittelsortiment mit 67 %. Vor dem Hintergrund, dass Nahrungs- und Genussmittel zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören, ist dieser Wert jedoch als vergleichsweise niedrig zu bewerten. Er deutet darauf hin, dass derzeit ein nicht unerheblicher Teil der Kaufkraft von Oestrich-Winkel in benachbarte Gemeinden abfließt. Wie die Befragungen im Untersuchungsgebiet gezeigt haben, finden Kaufkraftabflüsse vor allem in Richtung Eltville, Geisenheim und Rüdesheim statt.

In den übrigen Warengruppen liegen die Umsatz-Kaufkraft-Relationen zumeist deutlich unter 100 %, so dass in diesen Sortimentsbereichen die in Oestrich-Winkel vorhandene Kaufkraft nahezu vollständig dem Einzelhandel in den benachbarten Gemeinden zu Gute kommt. Hauptzielrichtung ist, wie in allen Gemeinden der Region Rheingau festzustellen, das Oberzentrum Wiesbaden. Doch auch die großflächigen Angebote in Eltville (Toom Baumarkt) sowie in Geisenheim (Möbel Henrich) spielen bei der Versorgung der Bevölkerung von Oestrich-Winkel eine wichtige Rolle.

Oestrich-Winkel hat also ein zu geringes Angebot an Lebensmittel-Versorgung

- Stadt Oestrich-Winkel

Mit zwei Vollsortimentern und zwei Discountmärkten ist das Lebensmittelangebot in Oestrich-Winkel als ordentlich zu bewerten. Angesichts der siedlungsräumlichen Randlage der ansässigen Märkte können für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters in zentraler Lage und mit einem stärkeren Wohngebietsbezug noch Ansiedlungsspielräume gesehen werden.

Vor diesem Hintergrund kommt dem **Kerbeplatz** als potenzielle Entwicklungsfläche eine besondere Bedeutung zu. Der Kerbeplatz befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Winkel zwischen der Hauptstraße und der B 42 und wird gegenwärtig als öffentlicher Parkplatz genutzt. Der Kerbeplatz ist zum einen durch einen deutlichen Wohngebietsbezug gekennzeichnet. Zum anderen liegt er in geringer räumlichen Entfernung zur Hauptstraße bzw. Rheingaustraße, auf der die Mehrzahl der Versorgungsbetriebe von Winkel ansässig sind und die als zentraler Versorgungsbereich von Oestrich-Winkel eingestuft werden können.

Aufgrund seiner Standortmerkmale ist der Kerbeplatz damit für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes als geeignet anzusehen.

Darüber hinaus besteht unter Umständen die Möglichkeit, ein westlich angrenzendes Areal, das gegenwärtig durch den Weinbau genutzt wird, mit in die Standortentwicklung einzubeziehen und dort weitere Einzelhandelsbetriebe für die wohnungsnaher Versorgung im Ortsteil Winkel zu arrondieren.

Es sollte deshalb darauf hingewirkt werden, das Stadtumbaugebiet Kerbeplatz zu einem Nahversorgungsstandort für die Stadt Oestrich-Winkel zu entwickeln.

Leben mitten in Winkel

Seit Schließung des Penny bestand deshalb
Einigkeit in der Politik:

wir brauchen einen Lebensmittelmarkt

Zuletzt in der Stadtverordnetenversammlung am 03.03.2008 :

*Der Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Dem Zweckverband Rheingau wird empfohlen, für die Stadt Oestrich-Winkel folgende Stadtumbaugebiete: - Stadtumbaugebiet Kerbeplatz Winkel (Ziel: Einzelhandel) - ... festzulegen und **das Stadtumbaugebiet Kerbeplatz Winkel (Ziel: Einzelhandel) zu priorisieren.***

Einstimmig bei 1 Enthaltung

Leben mitten in Winkel

Für den Lebensmittelmarkt

erfolgte ein Ansatz für die Verkaufsfläche
von 700 m²

Nutzer gesucht: keinen gefunden: „zu klein“

Leben mitten in Winkel

Wenn wir also einen Lebensmittelmarkt wollen, dann müssen wir uns nach den potentiellen Nutzern richten

Heute sind sogar Größen von über 2.000 m² nicht selten

REWE Oestrich Markt 932 m², Getränke 299 m²,
Bäcker 61 m², gesamt **1.292 m²**

R-Kauf Winkel Markt 991 m², Getränke 548 m²,
Bäcker 74 m², gesamt **1.613 m²**

Leben mitten in Winkel

Heutige Situation im Einzelhandel

Wiesbadener Kurier 09.12.2010 über REWE Geisenheim am Dom

SUPERMARKT Rewe gibt Geschäft im Domzentrum „aus wirtschaftlichen Gründen“ auf

Der Rewe-Markt im Geisenheimer Domzentrum wird am 31. Dezember zum letzten Mal geöffnet haben. Der Verbrauchermarkt an der Zollstraße werde aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen, sagte Unternehmenssprecherin Anja Krauskopf **Der Verbrauchermarkt mit einer Fläche von 750 Quadratmetern entspreche nicht mehr den Anforderungen eines modernen Supermarkts**, sagte die Firmensprecherin.

Leben mitten in Winkel

Geplanter Lebensmittelmarkt am Kerbeplatz

Reine Verkaufsfläche

einschl. Metzger : 980 m²

Rest Kassenbereich, Packzone,
Windfang, Bäcker, Nebenfläche

ergibt gesamt **1.080 m²**

Leben mitten in Winkel

Geplanter Lebensmittelmarkt am Kerbeplatz

Gesamte Verkaufsfläche einschl. aller
Nebengebäude **1.080 m²**

Nochmals zum Vergleich :

REWE Oestrich Markt 932 m² zzgl. 299 m² Getränke
1.292 m²

R-Kauf Winkel Markt 991 m² zzgl. 548 m² Getränke
1.613 m²

Leben mitten in Winkel

Lebensmittelmarkt

oder

Discounter ?

Leben mitten in Winkel

Grundfrage I

Haben wir überhaupt eine Wahl ?

Kann denn die Stadt entscheiden, wer Nutzer sein soll ?

Stehen die Bewerber denn Schlange ?

Leben mitten in Winkel

Grundfrage II

Wollen wir eine große Auswahl an Lebensmitteln ?

Supermarkt: ca. 10.000 Artikel

Discounter: ca. 3.000 Artikel

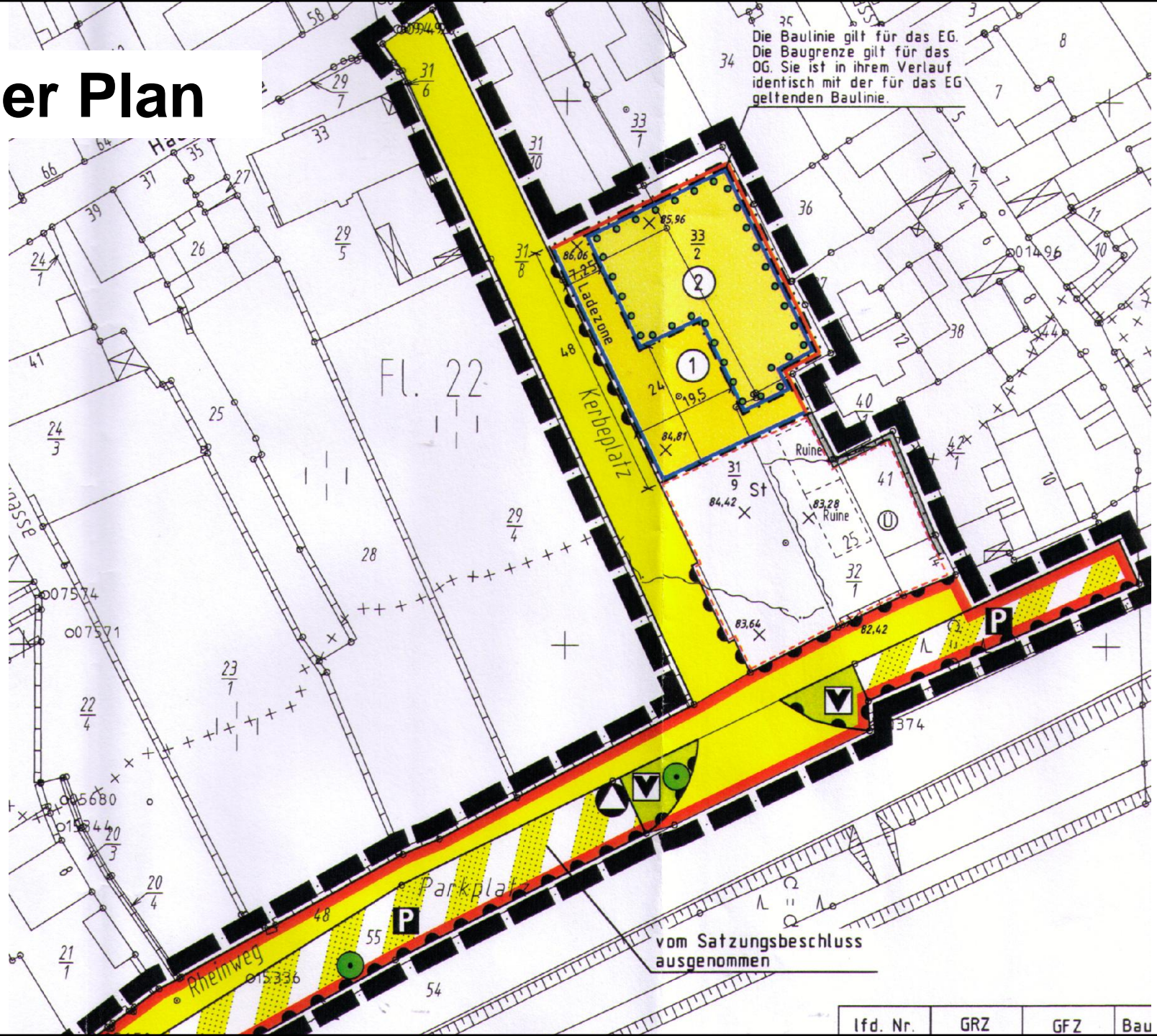
Leben mitten in Winkel

Grundfrage III

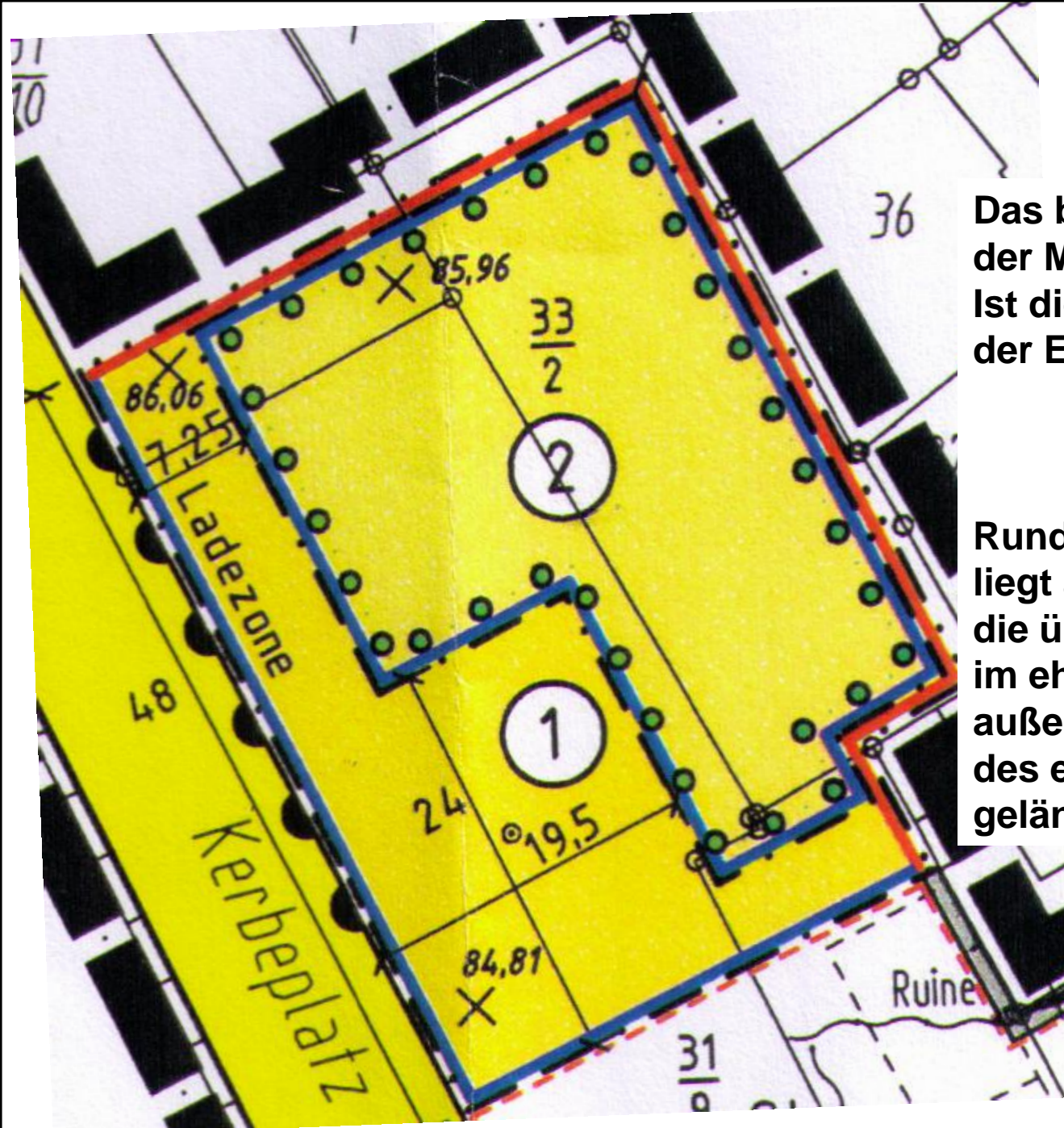
Wollen wir frische und gesunde Lebensmittel ?

Oder reicht uns fertig Verpacktes ?

Der Plan



Ifd. Nr.	GRZ	GFZ	Bau



Das blau umrahmte ist der Markt (2), links davon ist die Ladezone, (1) ist der Eingangsbereich

Rund 400 m² der Fläche liegt auf dem Kerbeplatz, die übrige Fläche entsteht im ehemaligen Pfarrgarten, außerdem rund 100 m² des ehemaligen Rathausgeländes.

Leben mitten in Winkel

Sockelgeschoß

- Westliche Grenze: unmittelbar am Gehweg,
je nachdem, wie Lade-
zone gestaltet wird
- Östliche Grenze: Ostseite Pfarrgarten
- Nördliche Grenze: Mauer ehem. Rathaus

Leben mitten in Winkel

Dachgeschoß

Gesamtfläche geringer als EG, weil 3 m Grenzabstand

Grobe Planung Cafe/Bistro 160 m²

Nebenräume Markt 350 m²

im übrigen öffentlicher Platz

Dabei ist zu beachten : wird die Fläche im Sockelgeschoß kleiner, wird auch der öffentliche Platz kleiner !

Leben mitten in Winkel

Unser Vertragspartner

- Kommunale Wohnungsbau) gründen eine Projekt-
- Rheingau-Taunus GmbH) gesellschaft
- Bad Schwalbach) Diese baut
-) und vermietet an
- Schoof Industrie Bau GmbH) Betreiber
- Neu Isenburg) **EDEKA**

Leben mitten in Winkel

Unser Vertragspartner

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rheingau-Taunus in Bad Schwalbach

- an der die Stadt als Gesellschafter beteiligt ist
- die Eigentümerin des Nachbargrundstücks (ehemaliges Winkeler Rathaus ist
- und damit sehr daran interessiert, das eigene Grundstück nicht zu entwerten (Gestaltung !)

Leben mitten in Winkel

Rechtliche Konstruktion

Projekt KG

kauft	von Stadt	Kerbeplatz und Schwarzgasse 14 + 16
	von Kirche	ehem. Pfarrgarten
	von KWB	Teil Rathaus-Grundstück

errichtet	Gebäude auf eigene Kosten
-----------	---------------------------

vermietet an	Betreiber EDEKA
--------------	-----------------

Leben mitten in Winkel

Was passiert bis zum Baubeginn ?

- „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ schafft den Rahmen
- Denkmalschutz macht Vorgaben zur Gestaltung, die eingehalten werden müssen
- Durchführungsvertrag mit Stadt regelt alle Einzelheiten
- Baugenehmigung nur, wenn alle Vorgaben des B-Plans und Durchführungsvertrag eingehalten
- Durchführungsvertrag gibt Stadt Aufsichtsrechte

Leben mitten in Winkel

Möglicher Zeitplan - hängt von Zeitpunkt
der weiteren Beschlussfassungen ab

Baubeginn Sommer 2011

Einweihung Frühjahr 2012

Leben mitten in Winkel

Stellplätze

10 auf Gelände altes Rathaus (für dieses)

49 südlich des Marktes auf Kerbeplatz

21 am Rheinweg südlich Kerbeplatz

32 am Rheinweg westlich des Kerbeplatzes

vier Busparkplätze verbleiben

112

Zusätzlich: Ausbau Parkplatz Rheinweg/Lindenplatz

Leben mitten in Winkel

Stellplätze auf Kerbeplatz

Heute	auf eigentlichem Kerbeplatz	41
	südlich des ehem. Rathauses	7
Später	49, also sogar einer mehr als heute	

Leben mitten in Winkel

Wieviel Kunden werden kommen?

420 Kfz werden täglich erwartet

Zuzüglich Fußgänger → insgesamt ca. 650 Kunden/Tag

Öffnungszeiten 08.00 - 21.00 Uhr = 50 Kunden pro Stunde

32 Kfz pro Stunde

Leben mitten in Winkel

Finanzielle Auswirkungen

➤ Verkaufspreis Grundstücke	339.000 €
➤ Förderung öffentlicher Platz	190.000 €
➤ Förderung Ausbau Stellplätze	115.000 €
➤ Förderung Abriß Rheinweg	69.000 €
➤ Einnahmen Gewerbesteuer jährlich	20.000 €

Leben mitten in Winkel

Neue Arbeitsplätze

Es werden etwa 20 neue Arbeitsplätze entstehen

Die Gewerbesteuer

bleibt in der Stadt, so steht es im Gesetz, alle anderen Behauptungen sind falsch

Leben mitten in Winkel

Welcher Lärm wird verursacht ?

Lärmschutzgutachten liegt vor

Einhaltung der dortigen Vorgaben ist zwingend und
Inhalt des Durchführungsvertrages

Lärmschutzwand nur bei Öffnungszeit bis 22 Uhr

Leben mitten in Winkel

Bleibt der Parkplatz frei zugänglich ?

Ja, das wird im Durchführungsvertrag geregelt

Leben mitten in Winkel

Ein lebendiges Dorf braucht einen

Ortsmittelpunkt

zu dem Menschen gehen, sich treffen, sich austauschen, miteinander reden, auf dem Weg andere Geschäfte frequentieren, die Grundversorgung sichern

Also ganz einfach :

Leben mitten in Winkel

Einkaufen GEHEN - nicht fahren

LEBEN MITTEN IN WINKEL

Lebensmittelmarkt *jetzt!*