



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Stadtteilgerechte Einzelhandels-
und Dienstleistungsausstattung
eines neuen Stadtteils
mit rd. 5.500 Wohneinheiten**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 81767642 ▪ F 0911 81767643
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:
Dr. rer. pol. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Nürnberg/ Lörrach, 15.12.2016



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. STADTTEILGERECHTE DIMENSIONIERUNG EINZELHANDEL UND EINZELHANDELSNAHE DIENSTLEISTUNGEN	2
2.1 RECHNERISCHE VERKAUFSFLÄCHENPOTENZIALE EINZELHANDEL.....	2
2.2 ABLEITUNG VON EINZELHANDELSBETRIEBSFORMEN/ -BETRIEBEN MIT VERKAUFS- UND BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN.....	4
2.3 STADTTEILGERECHTE DIMENSIONIERUNG VON EINZELHANDELSNAHEN DIENSTLEISTUNGEN	8
3. STADTTEILGERECHTE AUSSTATTUNG UND DIMENSIONIERUNG VON WEITEREN DIENSTLEISTUNGEN	9
3.1 BESTAND AN WEITEREN DIENSTLEISTUNGEN IN DEN VERGLEICHSRÄUMEN STADTTEIL RIESELFELD UND STADTBEZIRK MITTELWIEHRE	9
3.2 ANZAHL UND ÜBERSCHLÄGIGE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN WEITERER DIENSTLEISTUNGEN IM NEUEN STADTTEIL.....	14



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Freiburg entwickelt derzeit den Stadtteil Dietenbach, einen urbanen Stadtteil der kurzen Wege, wozu Einzelhandel, einzelhandelsnahe Dienstleistungen, wohnaffines Gewerbe und wohnortnahe Arbeitsplätze beitragen.

Das Büro Dr. Acocella hat im Oktober 2014 ein Gutachten erstellt, in dem die Dimension - Verkaufsfläche und Geschossfläche (brutto) - eines stadtteilbezogenen Einzelhandelsangebots insbesondere in den kurzfristigen Sortimenten hergeleitet wurde. Zudem wurde dargelegt, in welcher Größenordnung - Geschossfläche (brutto) - einzelhandelsnahe Dienstleistungen als Angebotsergänzung sinnvoll bzw. erforderlich sind. Basis für die Berechnungen bildete eine Einwohnerzahl von rd. 10.000 Einwohnern. Im Zuge einer zwischenzeitlichen Testplanung und hieraus abgeleiteter neuer Kennzahlen ist nun von bis zu rd. 5.500 Wohneinheiten (statt bisher 5.000 Wohneinheiten) und demzufolge mit bis zu rd. 12.500 Einwohnern auszugehen.

Vor diesem Hintergrund wurde das o.g. Gutachten vor dem Hintergrund folgender Fragestellungen aktualisiert, wobei zur Lesbarkeit und Verständlichkeit Textpassagen aus dem Gutachten von 2014 insbesondere zur (unveränderten) Methodik und zu (identischen) Ergebnissen übernommen wurden (vgl. Kap.2):

- Welche stadtteilgerechten dimensionierten Einzelhandelsangebote im kurz- und ggf. mittelfristigen Bedarfsbereich und einzelhandelsnahen Dienstleistungsangebote werden zur Nahversorgung von rd. 12.500 Einwohnern üblicherweise benötigt?
- Wie viel Geschossfläche (brutto) ist für diese Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe jeweils und in der Summe näherungsweise im neuen Stadtteil vorzusehen?

Neben Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben gehören weitere Praxis-/ Büro- und Ladenlokalnutzungen zur Ausstattung eines urbanen Stadtteils. Dabei handelt es sich v. A. um Ärzte, Freiberufler und private Beratungseinrichtungen sowie Gastronomie. Da für diese Einrichtungen Berechnungs- und Bezugsgrößen zur "Bedarfs-"Ermittlung nicht existieren, wurden die derartigen Nutzungen in zwei Freiburger (Vergleichs-)Gebieten - Rieselfeld und Mittelwiehre - erfasst und die benötigte Flächengröße auf die angestrebte Mantelbevölkerung von



rd. 12.500 Einwohner im neuen Stadtteil umgerechnet. Im Ergebnis wird eine bedarfsgerechte Ausstattung für den neuen Stadtteil abgeleitet. Dabei werden die einzelnen Nutzungen differenziert nach Art, Anzahl und Geschossfläche (brutto) näherungsweise dargestellt (vgl. Kap. 3).

2. STADTTEILGERECHTE DIMENSIONIERUNG EINZELHANDEL UND EINZELHANDELSNAHE DIENSTLEISTUNGEN

2.1 RECHNERISCHE VERKAUFSFLÄCHENPOTENZIALE EINZELHANDEL

Für die aktualisierte Ermittlung der rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale wurde das Kaufkraftpotenzial des neuen Stadtteils auf Basis von 12.500 Einwohnern herangezogen, wobei die aktuellen Verbrauchsausgaben berücksichtigt wurden (vgl. Tab. 1). Dieses ergibt sich - analog zum Gutachten von 2014 - durch die Multiplikation der Verbrauchsausgaben im bundesdeutschen Einzelhandel je Einwohner und Sortimentsgruppe unter Berücksichtigung der örtlichen Kaufkraftkennziffer für die Stadt Freiburg¹ und der o.g. Einwohnerzahl.

Die in Tab. 1 dargestellten Flächenleistungen entsprechen denen des Gutachtens von 2014 und basieren auf eigenen Erfahrungswerten sowie vorliegenden sortiments- und betreiberbezogenen Daten². Bei der Berechnung der rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale wurde - entsprechend der Methodik von 2014 -

- in den Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs eine rechnerische Vollversorgung, d.h. eine (per Saldo) vollständige Bindung der Kaufkraft der Stadtteilbevölkerung durch das Angebot im Stadtteilzentrum, angesetzt,
- in den - zumindest teilweise - zentrenrelevanten Sortimentsgruppen demgegenüber eine (per Saldo) nur rd. 20%-Bindung der Kaufkraft durch den Einzelhandel im Stadtteil auf Grund der besonderen Versorgungsfunktion des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs angenommen.

¹ Lt. IFH liegt die Kaufkraftkennziffer der Stadt Freiburg für das Jahr 2016 bei rd. 97,22 und liegt damit (wie bereits 2014) etwas unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 100.

² Z.B. Angaben des EHI/ vgl. www.handelsdaten.de.



Tab. 1: Rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial bei 12.500 Einwohnern

Sortimentsgruppe	Kaufkraft in Mio. €	Flächenleistung in € je m ² VKF	rechnerisches VKF- Potenzial in m ² ¹⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	25,1	5.000	5.025
Lebensmittelhandwerk	3,5	10.000	350
Drogerie/ Parfümerie	3,2	3.500	925
Apotheke	8,3	30.000	275
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	1,0	4.500	225
Blumen/ Zoo	1,4	3.500	400
kurzfristiger Bedarf	31,8		7.200
Bekleidung und Zubehör	7,1	3.500	400
Schuhe, Lederwaren	1,8	3.400	100
Sport/ Freizeit	1,3	3.000	100
Spielwaren	1,6	3.000	100
Bücher	1,2	5.000	50
GPK/ Geschenke, Hausrat	0,9	1.000	175
Haus-/ Heimtextilien	0,9	1.800	100
Uhren/ Schmuck	0,9	12.500	25
Foto/ Optik	1,1	6.500	25
Medien	4,3	7.500	125
Elektro/ Leuchten	2,1	3.000	150
mittel-/ langfristiger Bedarf	55,1		1.350
Gesamt	86,9		8.550

VKF = Verkaufsfläche; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

¹⁾ Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2016); Statistisches Landesamt Baden Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Im Ergebnis besteht in den Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von insgesamt rd. 7.200 m², wovon rd. 5.025 m² bzw. rd. 70% auf die Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel entfallen. In den zumindest teilweise zentrenrelevanten Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs beträgt das rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial rd. 1.350 m², wovon rd. 400 m² bzw. annähernd 30% auf die Sortimentsgruppe Bekleidung und Zubehör entfallen.



2.2 ABLEITUNG VON EINZELHANDELSBETRIEBSFORMEN/ -BETRIEBEN MIT VERKAUFS- UND BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

Da das Angebot eines Stadtteilzentrums im Wesentlichen der Grund-/ Nahversorgung der Stadtteilbevölkerung dienen soll, sind folgende Betriebe von besonderer Bedeutung:

- Lebensmittelbetriebe mit einem vielfältigem Angebot in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden Randsortimenten wie z.B. Drogeriewaren, Schreibwaren, Tiernahrung und Zeitschriften/ Zeitungen sowie
- Drogeriemärkte mit einem umfangreichen Angebot in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie sowie ergänzenden Angeboten z.B. bei Reformwaren oder (ebenfalls) Tiernahrung.

Vor diesem Hintergrund und den Betreiberanforderungen werden für das Stadtteilzentrum des neuen Stadtteils exemplarisch

- ein Supermarkt/ Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m²,
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m²,
- ein Biomarkt mit 600 m² Verkaufsfläche und
- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m²

angesetzt³. In Tab. 2 sind die relativen und absoluten Verkaufsflächen der vier Betriebe einzeln und in der Summe dargestellt, wobei die Sortimentsstruktur auf Erfahrungswerten aus eigenen Erhebungen beruht⁴.

Das in Tab. 1 dargestellte rechnerische Verkaufsflächenpotenzial wird in den Sortimentsgruppen Drogerie/ Parfümerie und Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenke, Hausrat durch die vier o.g. Betriebe vollständig aufgebraucht. In den sonstigen in Tab. 2 enthaltenen Sortimentsgruppen liegt weiterhin ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial vor:

- In der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel beträgt das verbleibende rechnerische Verkaufsflächenpotenzial rd. 1.450 m². Demzufolge besteht - neben

³ Gegenüber dem Gutachten von 2014 wurden die Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarkts um je 200 m² erhöht sowie ein Biomarkt mit 600 m² Verkaufsfläche zusätzlich angesetzt.

⁴ Einzelne Sortimentsgruppen, die i.d.R. nur eine sehr geringe Verkaufsfläche verzeichnen oder nur von einem Teil der jeweiligen Betriebsform angeboten werden, wie z.B. Bekleidung in einem Supermarkt/ Vollsortimenter, werden nicht berücksichtigt.



den o.g. beispielhaften Lebensmittelbetrieben - ein rechnerisches Potenzial z.B. für die Ansiedlung eines Getränkemarkts sowie ergänzender Lebensmittelfachgeschäfte.

Tab. 2: Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimentsgruppen (absolut und relativ) von Supermarkt/ Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt

Sortimentsgruppe	Supermarkt/ Vollsortimenter		Lebensmittel- discounter		Biomarkt		Drogeriemarkt		Gesamt VKF in m ²
	Anteil an VKF	VKF in m ²	Anteil an VKF	VKF in m ²	Anteil an VKF	VKF in m ²	Anteil an VKF	VKF in m ²	
Nahrungs-/ Genussmittel	80%	2.000	80%	950	90%	550	10%	75	3.575
Drogerie/ Parfümerie	7,5%	200	4%	50	10%	50	80%	650	925
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	2,5%	75	0%	0	0%	0	0%	0	75
Blumen/ Zoo	5%	125	1%	0	0%	0	5%	50	175
kurzfristiger Bedarf	95%	2.375	85%	1.025	100%	600	95%	750	4.750
GPK/ Geschenke, Hausrat	5%	125	0%	0	0%	0	5%	50	175
sonstige (Aktionsware)	0%	0	15%	175	0%	0	0%	0	175
mittel-/ langfristiger Bedarf	5%	125	15%	175	0%	0	5%	50	350
Gesamt	100%	2.500	100%	1.200	100%	600	100%	800	5.100

VKF = Verkaufsfläche; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Erfahrungswerte; eigene Berechnungen

- In den Sortimentsgruppen Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/ Zeitungen; Zeitschriften und Blumen/ Zoo ist ein verbleibendes rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 150 m² bzw. rd. 225 m². Unter Berücksichtigung, dass Lebensmitteldiscounter diese Sortimentsgruppen als Aktionsware - z.B. Schreibwaren vor Schulbeginn - anbieten, kann hieraus ein Potenzial für je ein Fachgeschäft mit entsprechendem Kernsortiment abgeleitet werden. Bei einem Schreibwarengeschäft o.ä. können zudem Spielwaren und Bücher als Rand- bzw. Ergänzungssortimente mit angeboten werden. Ein Potenzial besteht hinsichtlich des verbleibenden rechnerischen Verkaufsflächenpotenzials in der Sortimentsgruppe Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/ Zeitungen; Zeitschriften aber auch für ein Geschäft mit kioskähnlichem Sortiment (Tabakwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren).
- Weiterhin wird von Lebensmitteldiscountern in relativ großen Umfang sogenannte Aktionsware angeboten. Meist handelt es sich - neben Lebensmitteln - um Angebo-



te in den Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs, wobei ein wesentlicher Teil auf die Sortimentsgruppen Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit entfällt. Eine Aufteilung der Aktionsware auf die einzelnen Sortimentsgruppen ist auf Grund unzureichender Datengrundlagen jedoch nicht möglich, dennoch ist die Aktionsware u.E. beim rechnerischen Potenzial des mittel- und langfristigen Bedarfs insgesamt zu berücksichtigen. Somit reduziert sich dieses Potenzial durch die entsprechenden Angebote in den o.g. vier Betrieben in den Sortimentsgruppen Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenke, Hausrat und Aktionsware um insgesamt rd. 350 m² auf rd. 1.000 m².

- Analog zum Gutachten zum 2014 besteht bezogen auf den (zentrenrelevanten) mittel- und langfristigen Bedarf lediglich in den Sortimentsgruppen Bekleidung und Zubehör mit rd. 400 m² sowie Medien und Elektro/ Leuchten insgesamt mit rd. 275 m² ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial für einen kleineren Fachmarkt bzw. ein etwas größeres Fachgeschäft. Die in den Sortimentsgruppen Schuhe, Lederwaren, Sport/ Freizeit, Spielwaren sowie Haus-/ Heimtextilien ermittelten rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale sind jeweils zu gering für einen Betrieb mit einer wirtschaftlich tragfähigen Verkaufsfläche. Sie können jedoch teilweise Ergänzungssortimente des o.g. Bekleidungsfachmarkts bilden, sodass - auch unter Berücksichtigung der Aktionsware des Lebensmitteldiscounters und der Rand- bzw. Ergänzungssortimente eines Schreibwarengeschäfts, s.o. - ein Potenzial für einen kleineren Bekleidungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu rd. 500 m² vorliegt⁵.
- Diesbezüglich sei angemerkt, dass nach unseren Erfahrungen Betriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment in Stadteil-/ Quartierszentren meist nicht filialisiert, sondern inhabergeführt sind - mit Ausnahme von Bekleidungsfachmärkten - und es sich häufig um zufällige Angebotskonstellationen handelt.
- Dennoch erscheint - analog zum Gutachten von 2014 - die Ansiedlung eines Optikers im neuen Stadtteilzentrum trotz des für die Sortimentsgruppe Foto/ Optik geringen rechnerischen Verkaufsflächenpotenzials (rd. 25 m²) sinnvoll, da ein derartiger Betrieb einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung leistet. Diese Grundversorgungsfunktion gilt ebenso für einen Akustiker.

⁵ Das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial in den Sortimentsgruppen Schuhe, Lederwaren sowie Haus-/ Heimtextilien kann auch durch Dienstleistungs-/ Handwerksbetriebe - z.B. Raumausstatter oder Orthopädienschuhmacher - mit angeboten werden.



- Das Potenzial beim Lebensmittelhandwerk genügt rechnerisch für etwa bis zu sieben Betriebe. Innerhalb des neuen Stadtteilzentrums erscheint - analog zum Gutachten von 2014 - vor dem Hintergrund der räumlichen Wettbewerbssituation die Ansiedlung von zwei Bäckern (ggf. auch Lebensmittelbetrieben vorgelagert) und einem Metzger sinnvoll.
- Das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial im Bereich Apotheke entspricht gut zwei Betrieben. Sofern innerhalb des Stadtteilzentrums auch Ärzte angesiedelt werden, erscheinen auch zwei Apotheken innerhalb des Zentrums noch wirtschaftlich tragfähig.

Das Einzelhandelsangebot des neuen Stadtteilzentrums kann damit beispielsweise folgende Betriebe umfassen:

- Einen Supermarkt/ Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.500 m²,
- einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m²,
- einen Biomarkt mit 600 m²,
- einen Getränkemarkt und Lebensmittelfachgeschäfte mit insgesamt (bis zu) rd. 1.450 m² Verkaufsfläche
- zwei Bäcker(eifilialen) und einen Metzger mit je rd. 50 m² Verkaufsfläche,
- einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m²,
- zwei Apotheken mit je (bis zu) rd. 100 m² Verkaufsfläche,
- ein Schreibwaren- und ein Blumengeschäft mit je rd. 150 m² Verkaufsfläche,
- einen Bekleidungsfachmarkt mit rd. 500 m² Verkaufsfläche,
- einen Optiker und einen Akustiker mit je rd. 50 m² Verkaufsfläche und
- ein Elektrogeschäft mit rd. 275 m² Verkaufsfläche.

Die Gesamtverkaufsfläche dieser Betriebe beträgt rd. 8.075 m²⁶, wovon

- **knapp 90% auf Betriebe mit Kernsortiment im kurzfristigen Bedarfsbereich und**

⁶ Die Gesamtverkaufsfläche dieser Betriebe liegt somit um rd. 475 m² bzw. rd. 6% unter dem gesamten rechnerischen Verkaufsflächenpotenzial von rd. 8.550 m² (vgl. Kap. 2.1). Nicht ausgeschöpft wird z.B. das rechnerische Verkaufsflächenpotenziale der Sortimentsgruppe Uhren/ Schmuck: Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment finden sich i.d.R. in innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen oder in traditionellen, gewachsenen Zentren (wie beispielsweise in den Zentren Herdern, Mittelwiehre und Stühlinger in Freiburg). Dies gilt ebenso für Fachgeschäfte mit Kernsortiment Heimtextilien, wobei diese Sortimentsgruppe zudem in größerem Umfang in Fachmärkten, Möbelhäusern und SB-Warenhäusern - die sich oftmals an nicht integrierten Standorten befinden - angeboten werden.



- rd. 83% auf Betriebe mit Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel bzw. Drogerie/ Parfümerie entfallen.

Sofern für Lager, Sozialräume etc. Flächenanteile

- für den Supermarkt/ Vollsortimenter, den Lebensmitteldiscounter, den Bio-markt, den Getränkemarkt und die Lebensmittelfachgeschäfte sowie für den Drogeriemarkt von rd. 30% und für
- die restlichen Betriebe von rd. 50% angesetzt werden, ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von etwa 12.400 m².

2.3 STADTTTEILGERECHTE DIMENSIONIERUNG VON EINZELHANDELSNAHEN DIENSTLEISTUNGEN

Zu den in Kap. 2.2 dargestellten Flächen der Einzelhandelsbetriebe sind weiterhin Flächen für Ladengeschäfte mit einzelhandelsnahen Dienstleistungsangeboten einzurechnen. Nach unseren Erfahrungen sind in Stadtteilzentren insbesondere folgende einzelhandelsnahe Dienstleistungen vorzufinden:

- Änderungsschneiderei,
- Fahrschule,
- Fotostudio,
- Frisör,
- Reinigungsannahme/ Wäscherei bzw. Waschsalon,
- Schlüsseldienst (häufig mit Schuhreparatur),
- Sonnenstudio,
- Reisebüro,
- Kosmetik-/ Nagelstudio,
- Tattoostudio,
- Bank/ Geldinstitut.

Für die o.g. Dienstleistungsbetriebe ohne Schlüsseldienste und Banken/ Geldinstitute kann eine durchschnittliche Bruttogeschossfläche von je etwa 100 m² angesetzt werden. Für einen Schlüsseldienste kann eine Bruttogeschossfläche von rd. 50 m² und für eine Bank bzw. ein Geldinstitut von rd. 250 m² veranschlagt werden, wobei insbesondere bei letztgenannter Dienstleistung je nach Leistungsumfang - nur Raum



für Geldautomat und Kontoauszugsdrucker oder Schalterhalle und Beratungsbüros - deutliche Unterschiede im Flächenbedarf zu verzeichnen sind.

Sofern vor dem Hintergrund des Angebots an einzelhandelsnahen Dienstleistungen sowie Banken/ Geldinstituten im Stadtteil Rieselfeld angenommen wird, dass

- je ein(e) Fotostudio, Reinigungsannahme, Schlüsseldienst, Sonnenstudio, Tattoostudio,
- je zwei Änderungsschneidereien, Fahrschulen, Geldinstitute,
- je drei Kosmetik-/ Nagelstudios und Reisebüros sowie
- vier Frisöre

im neuen Stadtteil(zentrum) ansässig sein werden, ergibt sich eine Bruttogeschossfläche für einzelhandelsnahe Dienstleistungen von insgesamt rd. 2.350 m².

Die Bruttogeschossfläche für Einzelhandelsbetriebe und einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe beträgt damit in der Summe rd. 14.750 m².

3. STADTTEILGERECHTE AUSSTATTUNG UND DIMENSIONIERUNG VON WEITEREN DIENSTLEISTUNGEN

3.1 BESTAND AN WEITEREN DIENSTLEISTUNGEN IN DEN VERGLEICHSRÄUMEN STADTTEIL RIESELFELD UND STADTBEZIRK MITTELWIEHRE

Für die Ermittlung der stadtteilgerechten Ausstattung und Dimensionierung von weiteren Dienstleistungen im neuen Stadtteil wurde zunächst das Angebot entsprechender Praxis-/ Büro- und Ladenlokalnutzungen in den Stadtteilen Rieselfeld und Wiehre/ Stadtbezirk Mittelwiehre⁷ mittels einer Begehung im Ende November/ Anfang Dezember 2016 erfasst⁸ (vgl. - auch im Folgenden - Tab. 3).

⁷ Die Mittelwiehre umfasst den Bereich zwischen Hildastraße/ Quäkerstraße im Osten, Schillerstraße im Norden, Günterstalstraße im Westen, Bergwald im Süden.

⁸ Nicht Teil der Erhebung waren Einzelhandelsflächen, einzelhandelsnahe Dienstleistungen, solitäre und öffentliche Einrichtungen (Schulen, Sport) sowie solitäre Einrichtungen über den Stadtteil hinausgehender Bedeutung (z.B. Kommunales Kino in der Wiehre).



Im Stadtteil Rieselfeld wurden insgesamt 67 Dienstleistungen festgestellt:

- Davon entfallen mit 28 Einrichtungen mehr als 40% auf den medizinischen Bereich, wobei die höchsten Werte die Bereiche Allgemeinärzte/ Heilpraktiker, Psychologen/ -therapien sowie Krankengymnast/ Massage aufweisen.
- Annähernd 30% der Dienstleistungen (19 Einrichtungen) sind dem Bereich Wirtschaft, Recht, Immobilien zuzuordnen, wobei der höchste Wert auf Immobilienmakler (acht Einrichtungen) entfällt.
- Bei rd. 20% handelt es sich um sonstige Dienstleistungen (14 Einrichtungen), wobei mehr als zwei Drittel davon Betriebe aus dem Bereich IT, Medien, Design, Werbung (zehn Einrichtungen) sind.
- Gastronomiebetriebe (vier Einrichtungen bzw. rd. 6%) und Freizeiteinrichtungen (zwei Einrichtungen bzw. rd. 3%) weisen nur geringe absolute und relative Werte auf.

Im Stadtbezirk Mittelwiehre liegt die Zahl der erfassten Dienstleistungen bei 209 Einrichtungen und beträgt somit mehr als das Dreifache des Stadtbezirks Rieselfeld:

- Dabei handelt es sich bei mehr als der Hälfte der Einrichtungen (120 Einrichtungen bzw. rd. 57%) um solche des medizinischen Bereichs. Den größten Wert weisen Psychologen/ -therapien auf, gefolgt von Fachärzten und Allgemeinärzten/ Heilpraktikern.
- Mehr als 20% der Dienstleistungen (44 Einrichtungen) gehören dem Bereich Wirtschaft, Recht, Immobilien an, wobei davon mehr als die Hälfte Rechtsanwälte/ Anwaltskanzleien sind.
- Bei jeder zehnten Dienstleistung (21 Einrichtungen) handelt es sich um einen Gastronomiebetrieb.
- Rd. 9% der Dienstleistungen (18 Einrichtungen) entfallen auf sonstige Dienstleistungen, wobei es sich vor allem um die Bereiche Architekt/ Ingenieurbüro und IT, Medien, Design, Werbung (je sieben Einrichtungen) handelt.
- Den geringsten absoluten und relativen Wert weisen Freizeiteinrichtungen auf (6 Einrichtungen bzw. rd. 3%), wobei zwei Drittel davon auf private Musikschulen entfallen.



Bezogen auf je 1.000 Einwohner⁹ sind im Stadtbezirk Mittelwiehre rd. 45,1 Dienstleistungen zu verzeichnen, im Stadtteil Rieselfeld demgegenüber sind es mit rd. 6,7 Dienstleistungen deutlicher weniger Einrichtungen je 1.000 Einwohner. Dies kann im Wesentlichen auf die räumliche Lage - Mittelwiehre: relativ zentral innerhalb des Stadtkerns und in geringer Entfernung zur Innenstadt, Rieselfeld: am Kernstadtstrand in nahezu solitärer Lage - sowie die Historie und baulichen Strukturen zurückgeführt werden:

- Der größte relative Unterschied ist hinsichtlich der Gastronomiebetriebe festzustellen: Der Stadtbezirk Mittelwiehre weist mit rd. 4,5 derartigen Einrichtungen je 1.000 Einwohner etwa das elffache Angebot des Stadtteils Rieselfeld mit rd. 0,4 Einrichtungen je 1.000 Einwohner auf. Deutlich überdurchschnittlich ist dabei das Angebot an Cafés und Bars im Stadtbezirk Mittelwiehre, das - bezogen auf die Ausstattung je 1.000 Einwohner - rd. 17-mal so groß ist wie im Stadtteil Rieselfeld.
- Im medizinischen Bereich sind im Stadtbezirk Mittelwiehre mit rd. 25,9 Einrichtungen je 1.000 Einwohner etwa neun Mal so viele Einrichtungen zu konstatieren als im Stadtteil Rieselfeld mit rd. 2,8 Einrichtungen je 1.000 Einwohner. Besonders hoch ist die Differenz bei Fachärzten: Hier verfügt der Stadtbezirk Mittelwiehre - wiederum bezogen auf die Ausstattung je 1.000 Einwohner - rd. das 35-fache des Stadtteils Rieselfeld.
- Die Anzahl der Freizeiteinrichtungen beträgt im Stadtbezirk Mittelwiehre mit rd. 1,3 Einrichtungen je 1.000 Einwohner das 6,5-fache des Stadtteils Rieselfeld mit rd. 0,2 Einrichtungen je 1.000 Einwohner. Auffällig ist dabei das Vorhandensein von vier privaten Musikschulen im Stadtbezirk Mittelwiehre, wohingegen im Stadtteil Rieselfeld keine derartige Einrichtung erfasst werden konnte.
- Im Bereich Wirtschaft, Recht, Immobilien weist der Stadtbezirk Mittelwiehre mit rd. 9,5 Einrichtungen je 1.000 Einwohner den fünffachen Wert des Stadtteils Rieselfeld mit rd. 1,9 Einrichtungen je 1.000 Einwohner auf. Besonders deutliche Unterschiede sind im Besitz an Steuerberatern bzw. Rechtsanwälten festzustellen, der im Stadtbezirk Mittelwiehre das rd. 24-fache bzw. das rd. 13-fache - bezogen auf die Ausstattung je 1.000 Einwohner - beträgt.

⁹ Nach Angabe der Stadt Freiburg weist der Stadtteil Rieselfeld 9.972 Einwohner und der Stadtbezirk Mittelwiehre 4.631 Einwohner auf (Stand 31.12.2015).



- Bei den sonstigen Dienstleistungen sind im Stadtbezirk Mittelwiehre mit rd. 3,9 Einrichtungen je 1.000 Einwohner knapp dreimal so viele Einrichtungen zu verzeichnen wie im Stadtteil Rieselfeld mit rd. 1,4 Einrichtungen je 1.000 Einwohner. Hier weist der Stadtbezirk Mittelwiehre sieben Einrichtungen aus dem Bereich Architekt, Ingenieurbüro auf, während im Stadtteil Rieselfeld keine derartige Einrichtung festgestellt werden konnte. Demgegenüber sind im Stadtteil Rieselfeld absolut betrachtet mehr Dienstleistungen aus dem Bereich IT, Medien, Design, Werbung ansässig, wenngleich bezogen auf den Bestand je 1.000 Einwohner der Stadtbezirk Mittelwiehre ein um das 1,5-fache größeres Angebot aufweist.

Vor diesem Hintergrund weisen die auf 12.500 Einwohner hochgerechneten Ausstattungsgrade an weiteren Dienstleistungen des Stadtteils Rieselfeld und des Stadtbezirks Mittelwiehre erhebliche Unterschiede auf:

- Während auf Basis des Ausstattungsgrads des Stadtteils Rieselfeld bei 12.500 Einwohnern die Zahl der weiteren Dienstleistungen insgesamt rd. 84 derartiger Einrichtungen beträgt, sind es beim Stadtbezirk Mittelwiehre rd. 564 Einrichtungen, d.h. annähernd eine siebenfache Anzahl.
- Die Zahl der medizinischen Einrichtungen liegt auf Grundlage des Bestands im Stadtbezirk Mittelwiehre bei rd. 324 Betrieben gegenüber 35 Einrichtungen bezogen auf die Bestandssituation im Stadtteil Rieselfeld. Nach dem Ergebnis des Stadtbezirks Mittelwiehre verzeichnet die Ausstattung bei 12.500 Einwohnern gut 110 Psychologen/ -therapeuten, knapp 90 Fachärzte und annähernd 80 Allgemeinärzte/ Heilpraktiker.
- Im Bereich Wirtschaft, Recht, Immobilien stehen rd. 119 Dienstleistungen auf Basis des Bestands im Stadtbezirk Mittelwiehre - davon rd. 65 Rechtsanwälte und rd. 30 Steuerberater - rd. 24 Dienstleistungen auf Basis des Bestands im Stadtteil Rieselfeld gegenüber.
- Die Zahl der gastronomischen Betriebe auf Basis des Bestands im Stadtbezirk Mittelwiehre beträgt bei 12.500 Einwohnern 57 derartiger Einrichtungen, während es bezogen auf den Bestand im Stadtteil Rieselfeld lediglich fünf Betriebe sind.



Tab. 3: Anzahl der Dienstleistungen im Stadtteilen Rieselfeld und im Stadtbezirk Mittelwiehre insgesamt und je 1.000 Einwohner sowie hochgerechnet auf 12.500 Einwohner

Dienstleistungsart	Rieselfeld			Mittelwiehre		
	Anzahl	je 1.000 Ew.	bei 12.500 Ew.	Anzahl	je 1.000 Ew.	bei 12.500 Ew.
Medizinischer Bereich						
Allgemeinarzt/ Heilpraktiker	10	1,0	12,5	29	6,3	78,3
Facharzt	2	0,2	2,5	33	7,1	89,1
Krankengymnast/ Massage	7	0,7	8,8	15	3,2	40,5
medizin. Fußpflege	0	0,0	0,0	2	0,4	5,4
Pflegedienst	1	0,1	1,3	0	0,0	0,0
Psychologe/ -therapie	8	0,8	10,0	41	8,9	110,7
Summe	28	2,8	35,1	120	25,9	323,9
Wirtschaft, Recht, Immobilien						
Immobilienmakler	8	0,8	10,0	4	0,9	10,8
Rechtsanwalt	4	0,4	5,0	24	5,2	64,8
Steuerberater	1	0,1	1,3	11	2,4	29,7
Versicherungsagentur	2	0,2	2,5	5	1,1	13,5
Vermögensberatung	4	0,4	5,0	0	0,0	0,0
Summe	19	1,9	23,8	44	9,5	118,8
Gastronomie						
Café, Bar	1	0,1	1,3	8	1,7	21,6
Imbiss	1	0,1	1,3	5	1,1	13,5
Restaurant/ Gaststätte	2	0,2	2,5	8	1,7	21,6
Summe	4	0,4	5,0	21	4,5	56,7
Freizeiteinrichtungen						
Fitness, Pilates	2	0,2	2,5	1	0,2	2,7
Musikschule (privat)	0	0,0	0,0	4	0,9	10,8
Tanzschule	0	0,0	0,0	1	0,2	2,7
Summe	2	0,2	2,5	6	1,3	16,2
Sonstige						
Architekt, Ingenieurbüro	0	0,0	0,0	7	1,5	18,9
Coaching, Training	1	0,1	1,3	2	0,4	5,4
IT, Medien, Design, Werbung	10	1,0	12,5	7	1,5	18,9
Personalvermittlung	1	0,1	1,3	0	0,0	0,0
Schülerhilfe, Sprachkurs	1	0,1	1,3	0	0,0	0,0
Tierarzt	0	0,0	0,0	2	0,4	5,4
Übersetzungsbüro	1	0,1	1,3	0	0,0	0,0
Summe	14	1,4	17,5	18	3,9	48,6
Gesamt	67	6,7	84,0	209	45,1	564,1

Quelle: eigene Erhebung November/ Dezember 2016; Stadt Freiburg, eigene Berechnungen

- Im Bereich der Freizeiteinrichtungen stehen rd. 16 Einrichtungen auf Grundlage des Bestands im Stadtbezirk Mittelwiehre - davon allein elf private Musikschulen



- nur knapp drei derartige Einrichtungen auf Grundlage des Bestands im Stadtteil Rieselfeld gegenüber.
- Die Zahl der sonstigen Dienstleistungen liegt auf Basis des Bestands im Stadtbezirk Mittelwiehre bei knapp 49 Einrichtungen gegenüber rd. 18 Einrichtungen bezogen auf die Bestandssituation im Stadtteil Rieselfeld. Nach dem Ergebnis des Stadtbezirks Mittelwiehre verzeichnet die Ausstattung bei 12.500 Einwohnern u.a. rd. 19 Architektur-/ Ingenieurbüros.

3.2 ANZAHL UND ÜBERSCHLÄGIGE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN WEITERER DIENSTLEISTUNGEN IM NEUEN STADTTEIL

Im voranstehenden Kap. 3.1 wurden die deutlich differierenden Werte weiterer Dienstleistungsbetriebe für 12.500 Einwohner auf Basis der Bestandssituation im Stadtteil Rieselfeld und im Stadtbezirk Mittelwiehre aufgezeigt. In Tab. 4 ist zudem eine Anzahl - und eine überschlägige Bruttogeschossfläche - im Sinne eines oberen Ausstattungsgrads für den neuen Stadtteil dargestellt¹⁰. Für deren Herleitung werden die auf 12.500 Einwohner hochgerechneten Werte des Stadtteils Rieselfeld der einzelnen Dienstleistungs(teil)bereiche mit dem Faktor 1,25 multipliziert: Die Werte auf Basis der Bestandssituation im Stadtbezirk Mittelwiehre sind stark geprägt von dem darin liegenden zentralen Versorgungsbereich, dessen Versorgungsfunktion erheblich über den Stadtbezirk Mittelwiehre hinausreicht. Die für den neuen Stadtteil auf dieser Grundlage ermittelte Anzahl und überschlägigen Bruttogeschossflächen weiterer Dienstleistungen erscheinen vor diesem Hintergrund deutlich zu hoch, dies gilt auch für den Mittelwert der Ergebnisse des Stadtteils Rieselfeld und des Stadtbezirks Mittelwiehre.

Sofern im Stadtteil Rieselfeld eine Dienstleistungsart nicht festgestellt werden konnte, werden ein bis zwei dieser Einrichtungen für den neuen Stadtteil veranschlagt.

Auf dieser Basis beträgt die Gesamtzahl der weiteren Dienstleistungen im oberen Ausstattungsgrad 115 Einrichtungen und im unteren Ausstattungsgrad 85 Einrich-

¹⁰ Den unteren Ausstattungsgrad bilden die auf Grundlage der Bestandssituation im Stadtteil Rieselfeld für 12.500 Einwohner abgeleitete Zahl bzw. überschlägige Bruttogeschossfläche für weitere Dienstleistungen.



tungen (gegenüber 564 Einrichtungen auf Basis der Bestandssituation im Stadtbezirk Mittelwiehre):

- Die Zahl der Dienstleistungen im medizinischen Bereich umfasst 36 Einrichtungen im unteren Ausstattungsgrad und 46 Einrichtungen im oberen Ausstattungsgrad.
- Im Bereich Wirtschaft, Recht, Immobilien liegt die Zahl der Dienstleistungen im unteren Ausstattungsgrad bei 24 Einrichtungen und im oberen Ausstattungsgrad bei 30 Einrichtungen.
- Bezogen auf gastronomische Einrichtungen umfasst der untere Ausstattungsgrad fünf Betriebe und der obere Ausstattungsgrad sieben Betriebe.
- Die Zahl der Dienstleistungen bei den Freizeiteinrichtungen umfasst drei Einrichtungen im unteren Ausstattungsgrad und fünf Einrichtungen im oberen Ausstattungsgrad.
- Bei den sonstigen Dienstleistungen liegt die Zahl des unteren Ausstattungsgrads bei 17 Einrichtungen und des oberen Ausstattungsgrads bei 27 Einrichtungen.

Zur überschlägigen Berechnung der Bruttogeschossfläche wurden folgende Annahmen getroffen:

- Nach einer Untersuchung aus dem Jahr 2013 beträgt die durchschnittliche Fläche der darin berücksichtigten Arztpraxen annähernd 160 m²¹¹. Die durchschnittliche Praxisgröße der auf der KV-Börse Anfang Dezember 2016 deutschlandweit angebotenen Arztpraxen liegt bei gut 180 m²¹². Für die Dienstleistungen des medizinischen Bereichs wird demzufolge der Mittelwert von 170 m² angesetzt; lediglich für Einrichtungen zur medizinischen Fußpflege, die hinsichtlich ihres Flächenbedarfs mit Kosmetik-/ Nagelstudios gleichgesetzt werden können wird nur die Hälfte dieses Werts veranschlagt.
- Die durchschnittliche Fläche der in Freiburg von Immobilienmaklern angebotenen Büroeinheiten beträgt rd. 190 m² (Stand Anfang Dezember 2016)¹³. Diese Größe wird im Bereich Wirtschaft, Recht, Immobilien für Rechtsanwälte, die sich oftmals in Kanzleien zusammenschließen, angesetzt. Für die weiteren diesem Bereich zugeordneten Dienstleistungsarten - Immobilienmakler, Steuerberater, Versiche-

¹¹ Vgl. Wagenmann, Susanne Daniela: Wie wirtschaftlich sind die Arztpraxen in Deutschland? - Eine Effizienzanalyse auf Basis des ZI-Praxis-Panels, Berlin, 2013.

¹² kvboerse.de (Zugriff am 09.12.2016).

¹³ immobilienscout24.de, immowelt.de und immonet.de (Zugriff am 09.12.2016).



rungsagentur, Vermögensberatung - wird hingegen vor dem Hintergrund einer stadtteilbezogenen Versorgung durch entsprechend kleine Betriebe nur die Hälfte dieses Flächenwerts veranschlagt.

- Die durchschnittliche Fläche der in Freiburg, Mannheim, Karlsruhe und Heidelberg von Immobilienmaklern angebotenen Gastronomieflächen beträgt für Restaurants/ Gaststätten rd. 280 m² und für Café/ Bars rd. 150 m²¹⁴. Für Imbisse wird ein noch geringerer Wert von 100 m² angesetzt.
- Bei den Freizeiteinrichtungen wurde hinsichtlich der Fläche für die Bereiche Fitness/ Pilates und Tanzschulen auf die Angabe einer derartigen Einrichtung im Stadtteil Rieselfeldallee zurückgegriffen. Für private Musikschulen wurde auf Grund der geringeren Raumerfordernis hingegen nur die Hälfte dieses Werts veranschlagt.
- Bei den sonstigen Dienstleistungen wird für Personal-/ Zeitarbeitsfirmen, die oftmals über eine größere Anzahl an Besprechungszimmern/ -räumen verfügen, die durchschnittliche Fläche der in Freiburg von Immobilienmaklern angebotenen Büroeinheiten von 190 m² angesetzt (s.o.). Für die meisten der weiteren diesem Bereich zugeordneten Dienstleistungsarten - Architekt/ Ingenieurbüro, Coaching/ Training, IT/ Medien/ Design/ Werbung, Schülerhilfe/ Sprachkurse, Übersetzungsbüro - wird hingegen vor dem Hintergrund einer stadtteilbezogenen Versorgung durch entsprechend kleine Betriebe, die i.d.R. von nur ein bis zwei Selbstständigen (und ggf. einigen geringfügig beschäftigten Mitarbeitern) betrieben werden, die Hälfte dieses Flächenwerts veranschlagt. Eine Ausnahme stellen Tierärzte dar; diesen wird der Wert für medizinische Einrichtungen von 170 m² zugewiesen (s.o.).

¹⁴ immobilienscout24.de (Zugriff am 09.12.2016); andere Internetseiten brachten nur ein bis zwei Ergebnisse, die zudem unter immobilienscout24.de i.d.R. auch angeboten wurden, und wurden daher nicht berücksichtigt. Das allein für Freiburg unter immobilienscout24.de veröffentlichte Angebot umfasste nur sechs Flächen, sodass noch das Angebot in Städten, die hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl zumindest in etwa vergleichbar sind und im weiteren Umfeld der Stadt Freiburg in Baden-Württemberg liegen, mit berücksichtigt wurde.



Tab. 4: Anzahl der Dienstleistungen und überschlägige Bruttogeschossflächen bei 12.500 Einwohnern auf Basis Bestandsituation im Stadtteil Rieselfeld und im Stadtbezirk Mittelwiesche sowie gutachterliche Empfehlung

Dienstleistungsart	Anzahl auf Basis Bestandsituation ¹⁾		Anzahl gutachterliche Empfehlung ¹⁾	Fläche je Einrichtung in m ²	Fläche auf Basis Bestandsituation		Fläche gutachterliche Empfehlung
	Rieselfeld	Mittelwiesche			Rieselfeld	Mittelwiesche	
Medizinischer Bereich							
Allgemeinarzt/Heilpraktiker	13	78	16	170	2.210	13.260	2.720
Facharzt	3	89	3	170	510	15.130	510
Krankengymnast/Massage	9	40	11	170	1.530	6.800	1.870
medizin. Fußpflege	0	5	1	85	0	425	85
Pflegedienst	1	0	2	170	170	0	340
Psychologe/ -therapie	10	111	13	170	1.700	18.870	2.210
Summe	36	323	46		6.120	54.485	7.735
Wirtschaft, Recht, Immobilien							
Immobilienmakler	10	11	13	95	950	1045	1.235
Rechtsanwalt	5	65	6	190	950	12.350	1.140
Steuerberater	1	30	2	95	95	2.850	190
Versicherungsagentur	3	13	3	95	285	1.235	285
Vermögensberatung	5	0	6	95	475	0	570
Summe	24	119	30		2.755	17.480	3.420
Gastronomie							
Café, Bar	1	22	2	150	150	3.300	300
Imbiss	1	13	2	100	100	1.300	200
Restaurant/ Gaststätte	3	22	3	280	840	6.160	840
Summe	5	57	7		1.090	10.760	1.340
Freizeiteinrichtungen							
Fitness, Pilates	3	3	3	170	510	510	510
Musikschule (privat)	0	11	1	85	0	935	85
Tanzschule	0	3	1	170	0	510	170
Summe	3	17	5		510	1.955	765
Sonstige							
Architekt, Ingenieurbüro	0	19	2	95	0	1.805	190
Coaching, Training	1	5	2	95	95	475	190
IT, Medien, Design, Werbung	13	19	16	95	1.235	1.805	1.520
Personalvermittlung	1	0	2	190	190	0	380
Schülerhilfe, Sprachkurs	1	0	2	95	95	0	190
Tierarzt	0	5	1	170	0	850	170
Übersetzungsbüro	1	0	2	95	95	0	190
Summe	17	48	27		1.710	4.935	2.830
Gesamt	85	564	115		12.185	89.615	16.090

¹⁾ auf ganze Zahl gerundete Werte

Quelle: eigene Erhebung November/ Dezember 2016; immoscout24.de; immonet.de; immowelt.de; kvboerse.de; Wagenmann, Susanne Daniela; Stadt Freiburg; eigene Berechnungen



Auf Basis dieser Flächenwerte errechnet sich für den unteren Ausstattungsgrad des neuen Stadtteils überschlägig eine Gesamtbruttogeschossfläche von rd. 12.185 m²; für den oberen Ausstattungsgrad beträgt die überschlägig ermittelte Gesamtbruttogeschossfläche rd. 16.090 m²¹⁵:

- Etwa die Hälfte der Gesamtbruttogeschossfläche entfällt jeweils auf Dienstleistungen des medizinischen Bereichs (rd. 6.120 m² im unteren Ausstattungsgrad und rd. 7.735 m² im oberen Ausstattungsgrad).
- Je gut ein Fünftel der Gesamtbruttogeschossfläche ist dem Bereich Wirtschaft, Recht, Immobilien zuzuordnen (rd. 2.755 m² bzw. rd. 3.420 m²).
- Den drittgrößten Anteil an der Gesamtbruttogeschossfläche verzeichnen die sonstigen Dienstleistungen mit rd. 14% (rd. 1.710 m²) für den unteren Ausstattungsgrad und mit rd. 18% (rd. 2.830 m²) für den oberen Ausstattungsgrad, wobei der Großteil jeweils auf den Teilbereich IT/ Medien/ Design/ Werbung entfällt.
- Auf Gastronomiebetriebe entfallen jeweils annähernd 10% der überschlägig ermittelten Gesamtbruttogeschossfläche (rd. 1.090 m² bzw. rd. 1.340 m²), wobei den Großteil Flächen für Restaurants/ Gaststätten auf Grund deren überdurchschnittlicher Fläche je Betrieb ausmachen.
- Freizeiteinrichtungen verzeichnen einen Anteil ca. 5% an der Gesamtbruttogeschossfläche (rd. 510 m² bzw. rd. 765 m²), wobei der Großteil jeweils auf den Bereich Fitness, Pilates entfällt.

Die Bruttogeschossfläche für Einzelhandel, einzelhandelsnahe Dienstleistungen und weitere Dienstleistungen beträgt nach den o.g. Ergebnissen sowie den in Kap. 2.3 dargestellten Ergebnissen insgesamt rd. 26.935 m² bis 30.840 m².

¹⁵ Die Bruttogeschossfläche auf Basis der auf 12.500 Einwohner hochgerechneten Bestandssituation im Stadtbezirk Mittelwiehre würde annähernd 90.000 m² betragen, wird an dieser Stelle auf Grund der erheblich zu groß erscheinenden Ausstattung mit weiteren Dienstleistungen (vgl. Kap. 3.1) aber nicht mehr weiter dargestellt.