



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Stadt Aurich als Kinostandort

Gutachterliche Stellungnahme



im Auftrag der Aurich Carolinenhof B.V.
Hamburg, Mai 2016



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Stadt Aurich als Kinostandort

Gutachterliche Stellungnahme

Projektnummer: 16DLP2000

Exemplarnummer: 1

Projektleitung: Uwe Seidel

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Ulrike Rehr und Clemens Mauff

im Auftrag der
Aurich Carolinenhof B.V.
Sporstraat 40
NL 7051 CK Varsseveld

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Inhalt

| | | |
|-----|---|----|
| | Abbildungsverzeichnis | II |
| 1 | Ausgangslage und Aufgabenstellung | 1 |
| 2 | Darstellung der (potenziellen) Kinostandorte in Aurich | 2 |
| 3 | Die Auricher Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich | 8 |
| 3.1 | Definition zentraler Versorgungsbereich | 8 |
| 3.2 | Beschreibung und Bewertung der Auricher Innenstadt | 9 |
| 3.3 | Bedeutung des Carolinenhofs und seines Kinos für die Auricher Innenstadt | 11 |
| 4 | Marktpotenzial des Kinostandorts Aurich | 13 |
| 5 | Fazit | 15 |



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---|--|----|
| ■ | Abbildung 1: Carolinenhof in der Auricher Innenstadt | 2 |
| ■ | Abbildung 2: Carolinenhof in der Auricher Innenstadt | 3 |
| ■ | Abbildung 3: Zugang zum Kino im Carolinenhof | 4 |
| ■ | Abbildung 4: Ehemaliges Autohaus am Standort Emders Straße | 5 |
| ■ | Abbildung 5: Lage der beiden (potenziellen) Kinostandorte in Aurich | 6 |
| ■ | Abbildung 6: Abgrenzung ZVB Innenstadt, Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich, 2015 | 10 |
| ■ | Abbildung 7: Stärken-Schwächen-Profil Innenstadt Aurich, Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich, 2015 | 11 |



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der niedersächsischen Stadt Aurich befindet sich aktuell ein Kino im innerstädtischen Carolinenhof. Für dieses Kino liegen Planungen vor, die Sitzplatzzahl zu erweitern. Parallel dazu bestehen nun Planungen, an einem neuen Standort an der Emdener Straße ein neues Kinocenter zu entwickeln. Für das Gelände muss der B-Plan geändert werden. Dieses Verfahren wird derzeit als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Da im Mittelzentrum Aurich voraussichtlich nicht die Tragfähigkeit für beide Kinos vorhanden ist, sollte nunmehr in einer gutachterlichen Stellungnahme ermittelt und erläutert werden, welche Auswirkungen die Schließung des Kinos im Carolinenhof und eine Neuansiedlung eines neuen Kinos im Außenbereich, die von der Stadt Aurich allerdings präferiert wird, auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt haben wird.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

2 Darstellung der (potenziellen) Kinostandorte in Aurich

Carolinenhof

Das Center Carolinenhof befindet sich im südlichen Bereich der Auricher Innenstadt am Standort Fischteichweg. Einzelhandelsseitig sind u.a. Edeka, C&A, Rossmann und Thalia als Magnetbetriebe zu nennen. Derzeit sind nach Angaben des Eigentümers rd. 7.500 qm an einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche belegt. Ziel der aktuellen Revitalisierungsmaßnahmen ist die vollständige Wiederbelegung der Einzelhandelsflächen im Carolinenhof von etwa 15.000 qm Verkaufsfläche.

Gastronomie-, Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen runden das Angebot ab. Den Besuchern des Centers steht darüber hinaus ein Parkhaus zur Verfügung.



Abbildung 1: Carolinenhof in der Auricher Innenstadt



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

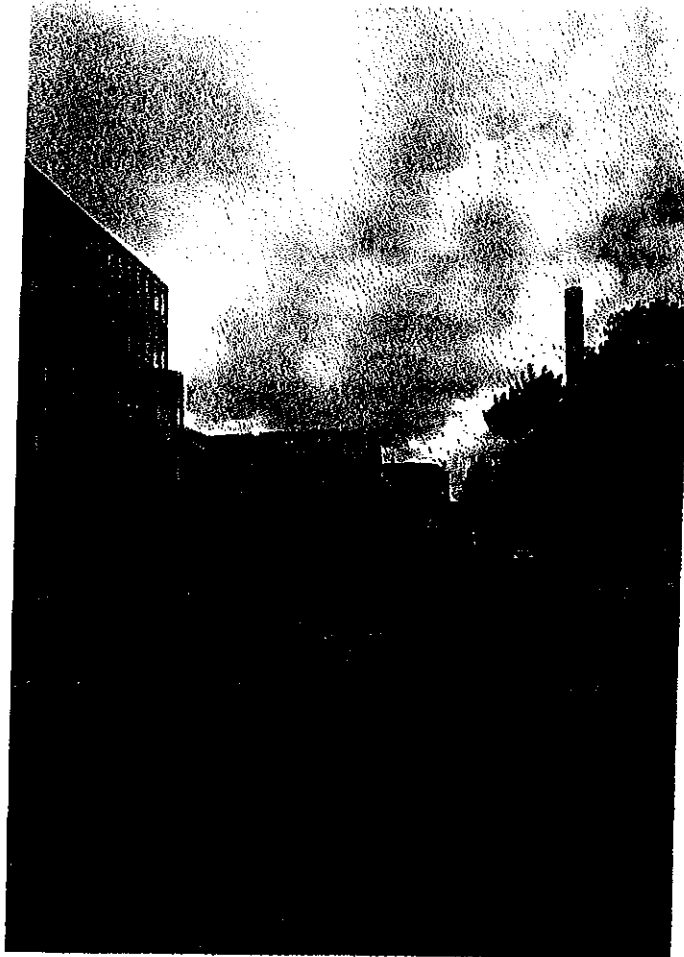


Abbildung 2: Carolinenhof in der Züricher Innenstadt

Im Center befindet sich bezogen auf die Freizeitnutzungen u.a. ein Kino mit derzeit ca. 600 Sitzplätzen. Es bestand seit dem Ankauf im November 2014 der Plan, das Kino zu erweitern. Die hierfür notwendige Fläche steht bereits zur Verfügung und muss lediglich umgebaut werden, so dass keine Erweiterung des Centers notwendig ist. Das erweiterte Kino soll über ca. 800 Sitzplätze verfügen. Des Weiteren ist die Vergrößerung des Foyers im 2. OG vorgesehen. Dazu wird ein kleiner bestehender Kinosaal aufgelöst. Sobald die neuen Säle in Betrieb genommen worden sind, werden auch die bestehenden Kinosäle sukzessive renoviert, um den vorhandenen Sanierungstau zu beseitigen.

In seiner aktuellen Struktur weist das Kino im Carolinenhof jährlich gut 170.000 Besucher auf.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Aurich Carolinenhof B.V. hat dazu am 14.04.2016 den Bauantrag zur Erweiterung des Kinos im Carolinenhof eingereicht. Bereits im März 2016 wurde ein Vorvertrag mit einem neuen Kinobetreiber für den Standort geschlossen.



Abbildung 3: Zugang zum Kino im Carolinenhof

Der Carolinenhof befindet sich zudem u.a. im Standortverbund mit dem Jobcenter und dem Kreishaus des Landkreises Aurich. Auf der gegenüberliegenden Seite des Fischteichwegs ist zudem am Bgm.-Hippen-Platz 1 das Rathaus der Stadt Aurich verortet. Nördlich des Rathauses schließen dann die weiteren Einzelhandelslagen der Innenstadt an. Südlich des Centers befinden sich die Auricher Stadthalle und Wohn- und Gewerbenutzungen. Der Carolinenhof ist somit in ein multifunktionales Standortumfeld eingebettet.

Emder Straße

Die Erweiterung im Carolinenhof sollte ursprünglich mit dem jetzigen Betreiber durchgeführt werden. Dieser hat aber in Abstimmung mit der Auricher Stadtverwaltung andere Pläne verfolgt und möchte nun außerhalb der Innenstadt an der



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Emder Straße (gegenüber der Sparkassen Arena) bauen. Für den Standort Emders Straße befindet sich derzeit ein B-Plan im Verfahren, der die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Lichtspieltheater“ vorsieht. Zulässig sollen ein Lichtspieltheater (Kinocenter) für ca. 1.100 Besucher einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze sowie einer zweckgebundenen Gastronomie sein.

Der Standort wurde bis zur Aufgabe des Betriebs durch ein Auricher Autohaus gewerblich genutzt. Die Ausstellungs- und Werkstatthallen sowie die Erschließungs- und Stellplatzflächen überdecken den wesentlichen Teil des Plangebiets.



Abbildung 4: Ehemaliges Autohaus am Standort Emders Straße

Nördlich des autoorientierten Vorhabenstandorts und der Emders Straße befinden sich die Sparkassen-Arena inkl. der Stellplatzanlagen, eine Kondensatorenfabrik, eine Jet-Tankstelle sowie der Alte Bahnhof/Güterschuppen als Unterrichts- und Veranstaltungsraum. Weiter westlich sind mit Burger King und McDonald's zwei Fast Food-Restaurants ansässig. In südlicher Richtung ist der Standort v.a. von Wohnnutzungen umgeben.

Die räumliche Lage der beiden Standorte ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen:



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

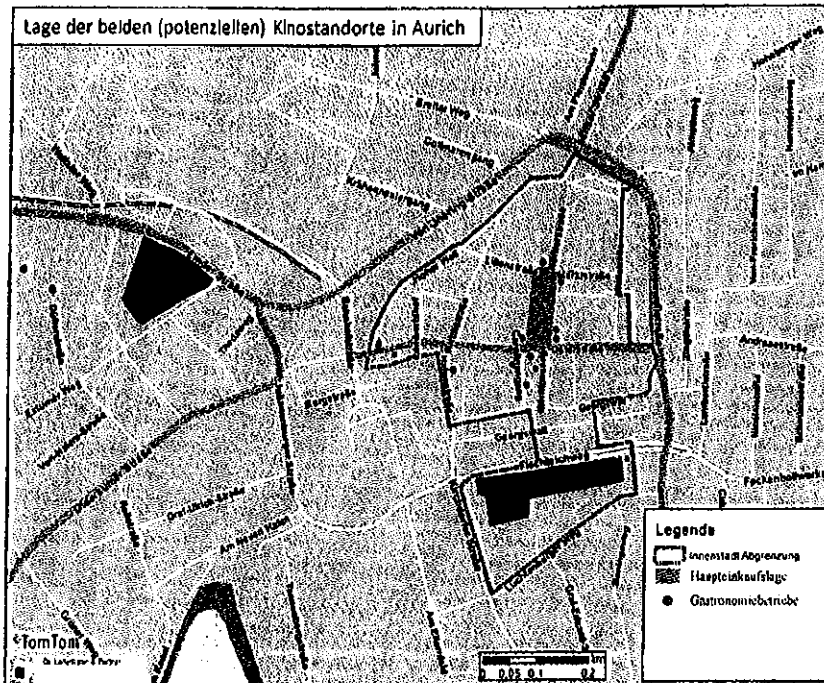


Abbildung 5: Lage der beiden (potenziellen) Kinostandorte in Aurich

In der Begründung des B-Plans für den Standort an der Emdersstraße wurde seitens der Stadt Aurich folgende Standortabwägung für die Standortalternativen zugrunde gelegt:

Altstandort Carolinenhof:

Der Carolinenhof liegt etwa 350 m Luftlinie vom Kernstadtmittelpunkt, dem Marktplatz entfernt. Das vorhandene Kino im Carolinenhof wird in 5 Sälen auf 2 Ebenen betrieben. Davon ist nur ein Saal für Vorführungen mit größerer Sitzplatznachfrage vorhanden. Insgesamt hält das Kino im Carolinenhof 670 Sitzplätze vor. Die Kinosaäle entsprechen nicht mehr neuzeitlichen Anforderungen an ein Lichtspieltheater. [...] Eine Behebung der Mängel und bauliche Erweiterungen der Kinoanlage sind aufgrund baulicher Restriktionen nur begrenzt umsetzbar.

¹ Auf die weiteren Standortalternativen soll an dieser Stelle nicht eingegangen werden, da sie letztendlich nicht mehr relevant sind.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Standort Emder Straße:

Der Standort Emder Straße liegt ca. 750 m Luftlinien-Entfernung zum Marktplatz. Die verfügbare Flächengröße des Standorts beträgt 1,4 ha. Damit verfügt das Grundstück über die notwendige Größe und kann in Summe die meisten Standortanforderungen des künftigen Kinobetreibers umsetzen. Zudem ist es kurzfristig verfügbar. Aufgrund der Nähe des Standorts zur Sparkassenarena, des ehemaligen Geräteschuppens und der Festplatzanlage trägt der geplante Kinostandort zur Ergänzung des vorhandenen Veranstaltungsschwerpunkts in Aurich bei.

Diese Standortabwägung berücksichtigt nicht, dass zum einen für den Carolinenhof eigene Erweiterungsabsichten bestehen und zum anderen, dass auch eine bauliche Aufwertung der aktuellen Kinonutzung vorgesehen ist. Kritisch ist zudem anzumerken, dass in der Standortabwägung für den Carolinenhof bereits von einem Altstandort gesprochen wird. Damit wird nicht in Frage gestellt, dass das Kino im Carolinenhof aufgegeben wird und damit auch die Innenstadt verlassen wird. Für den Standort an der Emder Straße wird hingegen auf die Größe des Areals und die rasche Verfügbarkeit verwiesen. Außerdem wird in der Einleitung der Begründung zum B-Plan erwähnt, dass es sich bei dem Areal an der Emder Straße um eine stadteigene Fläche handelt.

In der Stadt Aurich liegen aktuell zwei Kinoplanungen vor. Für den innerstädtischen Carolinenhof ist eine Aufwertung und Erweiterung des bestehenden Kinos geplant. Der Standort ist in ein multifunktionales Umfeld eingebettet. Das Kino ist ein wichtiger Magnet für das Center aber auch für die Innenstadt insgesamt.

An der Emder Straße wird an einem autoorientierten Standort mit deutlicher Entfernung von der Innenstadt zeitgleich die Ansiedlung eines neuen Kinocenters geplant. Die Standortabwägung der Stadt im Rahmen des B-Plan-Verfahrens vernachlässigt die Entwicklungsbestrebungen im Carolinenhof und spricht für diesen bereits von einem „Altstandort“.



3 Die Auricher Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich

3.1 Definition zentraler Versorgungsbereich

Die CIMA stellt in ihrem Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich einige baurechtlich gestützte Definitionen zu zentralen Versorgungsbereichen voran:

Zentrale Versorgungsbereiche als baurechtlich besonders geschützte Einzelhandelslagen einer Gemeinde zeichnen sich durch folgende Merkmale bzw. Anforderungen aus:

- ☛ *Sie müssen eindeutig bestimmt sein. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.*
- ☛ *Sie müssen zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.*
- ☛ *Sie zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden.*
- ☛ **ÖPNV-Anbindung**
- ☛ *Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches ab (Hauptzentrum, Neben- und Nahversorgungszentren).*

„Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“.

„Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“. (BVerwG v. 17.12.2009 4C.1.08 und 4C.2.08C)



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

„Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keine zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen“. (BVerwG v. 17.12.2009 4C.1.08 und 4C.2.08)

Insgesamt ist festzuhalten, dass für eine lebendige und leistungsfähige Innenstadt im Sinne des Baurechts nicht nur Einzelhandelsnutzungen ausschlaggebend sind. Sie zeichnet sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen aus. Für die eindeutige Zuordnung eines Betriebs zum schützenswerten Bereich ist eine parzellenscharfe Abgrenzung der Innenstadt erforderlich. Diese erfolgte für das Mittelzentrum Aurich im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzepts.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Auricher Innenstadt

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich 2015 (CIMA) grenzt die Auricher Innenstadt wie folgt ab. Zum Kernbereich zählen v.a. die Burgstraße und der Marktplatz. Im Norden umfasst die Abgrenzung die Norderstraße bis zur B 72. Im Süden umfasst die Abgrenzung mit der Verbindung über das Auricher Rathaus auch das Einkaufszentrum Carolinenhof mit seinen Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Gastronomienutzungen.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

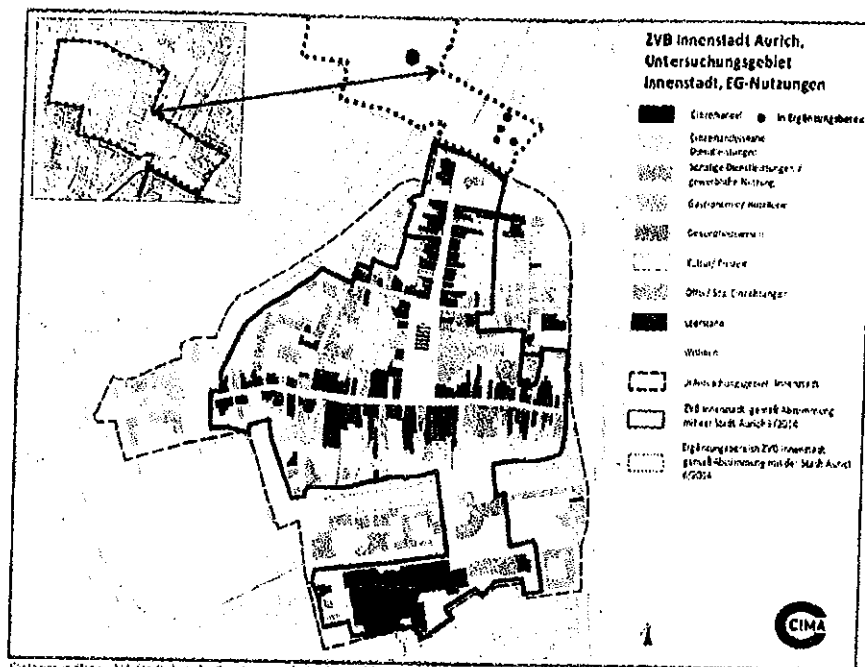


Abbildung 6: Abgrenzung ZVB Innenstadt, Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich, 2015

Von der Auricher Gesamtverkaufsfläche¹ (rd. 132.000 qm) befinden sich nur rd. 20 % in der Innenstadt (rd. 30.000 qm). Damit verfügt die Innenstadt - wie auch von der CIMA festgehalten - nicht über die notwendige Dominanz im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge des Mittelzentrums. Auch ist die Betriebsgrößenstruktur in der Auricher Innenstadt sehr kleinteilig. Dies spiegelt sich in einer durchschnittlichen Betriebsgröße von rd. 200 qm wider, während der Durchschnittswert für die Gesamtstadt bei etwa 400 qm liegt. Die Innenstadt weist nur wenige größere Magnetbetriebe auf. Diese befinden sich zu einem größeren Teil im Carolinenhof.

Das Stärken- und Schwächen-Profil der Auricher Innenstadt stellt sich nach dem Einzelhandelskonzept wie folgt dar:

¹ Eigene Berechnungen auf Basis von CIMA 2015 und Angaben des Auftraggebers.



| | |
|--|---|
| In weiten Bereichen städtebaulich attraktive historische Innenstadt | Städtebauliche Defizite in Randbereichen, tlw. in den Löhnen und an rückseitigen Lagen, tlw. Gestaltungsmängel (Pflasterung, Möblierung) |
| Fußgängerzone und Marktplatz (hier auch Wochenmarkt) als Räume zum Shoppen, Bummeln und Begegnen | Eher ungünstige – weiträumige – räumliche Struktur des Einzelhandelsbesatzes (umgekehrte T- bzw. Kreuzstruktur unter Einbeziehung Carolinenhof) hinsichtlich des Einzelhandelslaufs, Marktplatz sehr weitläufig und mit lückenhaften Einzelhandels- und Gastronomiebesatz erschwert die Verknüpfung zwischen Norderstraße und Burgstraße / Osterstraße |
| Funktionierende A-Lage, tlw. attraktiver inhabergeführter Besatz in den B-Lagen, gute Aufstellung im Innenstadtsortiment, persönlicher Bedarf | Im Gesamtwirer Vergleich eher unterdurchschnittliche Positionierung Innenstadt (Anteil VKF), eher unterdurchschnittlicher Filialistenbesatz, punktuell Schwächen in den B-Lagen (EH-Besatz, Präsentation EH), deutliche Schwächen in den C-Lagen, Branchenmix tendenziell unausgewogen, Verkaufsfläche zwischen 301 bis 799 qm VKF sind tendenziell „unterrepräsentiert“ |

Abbildung 7: Stärken-Schwächen-Profil Innenstadt Aurich, Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich, 2015

Als touristischer Standort wird die Auricher Innenstadt auch stark durch ihre Gastronomiebetriebe geprägt und belebt.

3.3 Bedeutung des Carolinenhofs und seines Kinos für die Auricher Innenstadt

Mit einer derzeit belegten einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von etwa 7.500 qm³ umfasst der Carolinenhof etwa 25 % der innerstädtischen Verkaufsfläche. Damit trägt der Standort trotz der tendenziell abseitigen Lage von den Kernbereichen der Innenstadt wesentlich zum ansonsten sehr kleinteiligen Angebot der Auricher Innenstadt bei. Ohne den Carolinenhof würde der ohnehin schon unterdurchschnittliche Anteil der Auricher Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Aurich auf rd. 17 % absinken. Der Carolinenhof zeichnet sich durch eine größere durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb als der restliche ZVB Innenstadt aus.

Durch die innerstädtische Randlage kommt dem Kino eine wesentliche Magnet- und Stabilisierungsfunktion für das Center zu. Eine Verlagerung der Kinonutzung

³ Angaben des Auftraggebers. Perspektivisch wird die vollständige Revitalisierung der 15.000 qm Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen angestrebt.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

an den außerhalb der Kernstadt gelegenen Standort an der Emders Straße würde zu einer signifikanten Schwächung des Carolinenhofs führen.

Von den Frequenzwirkungen des Kinos kann jedoch nicht nur der Carolinenhof selbst profitieren, sondern auch die Innenstadt insgesamt. Dabei induziert das Kino insbesondere auch wichtige Kundenzuführungseffekte für die innerstädtischen Gastronomiebetriebe, die sich in fußläufiger Entfernung zum Carolinenhof befinden.

Da die fußläufige Entfernung eines potenziellen Kinos an der Emders Straße zur Innenstadt relativ groß ist, wird der Kinobetreiber sicherlich auch ein erweitertes gastronomisches Angebot offerieren, so dass nicht nur Umsatz für die bestehende Gastronomie entfällt, sondern auch weitere Konkurrenz entstehen dürfte.

Die Bedeutung des Carolinenhofs für die Auricher Innenstadt soll auch ein Befund der Passantenbefragung aus dem städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept (Seite 25) aufzeigen: rd. 63 % der befragten Passanten im Carolinenhof planen am selben Tag noch einen Besuch in der Fußgängerzone oder hatten dies schon getan.

Trotz der Randlage innerhalb der von der Stadt beschlossenen Abgrenzung der Innenstadt leistet der Carolinenhof einen wesentlichen Beitrag zum innerstädtischen Angebot. Ohne den Carolinenhof würde der innerstädtische Verkaufsflächenanteil am Angebot der Gesamtstadt nur 17 % betragen. Aktuell werden rd. 25 % der innerstädtischen Einzelhandelsflächen im Carolinenhof betrieben. Bei Revitalisierung der Leerstandsflächen im Carolinenhof wird dieser Anteil perspektivisch noch steigen. Dabei trägt das Kino nicht nur zur Stabilisierung des Centers bei, sondern führt der Innenstadt auch wesentliche Frequenzen zu. Dies gilt nicht nur für die Einzelhandelsnutzungen, sondern in signifikantem Maße auch für die Gastronomiebetriebe der Innenstadt.



4 Marktpotenzial des Kinostandorts Aurich

Dass der Standort Aurich nicht das Potenzial für beide geplanten Kinos (mit insgesamt rd. 1.900 Sitzplätzen) induziert, sollen nachfolgend einige Zahlen plakativ aufzeigen. Mit der Realisierung des Kinos an der Emdener Straße, das betreiberseitig Standortvorteile (u.a. verkehrsgünstige Lage, Neubau etc.) gegenüber dem Carolinenhof aufweist, wird somit bewusst in Kauf genommen, dass die Innenstadt einen wesentlichen Magneten verliert.

■ Einwohner Aurich 2015: rd. 41.075

■ Einwohner Marktgebiet (lt. CIMA-Abgrenzung): rd. 164.300

■ Einwohner pro Kinositzeplatz in Deutschland 2014⁴: 103

... heißt bezogen auf die Einwohnerzahl in Aurich selbst: rd. 400 Sitzplätze

... heißt bezogen auf die Einwohnerzahl im Marktgebiet insgesamt: rd. 1.600 Sitzplätze.

Für einige Teile des Auricher Umlands sind jedoch schon andere Kino-Wettbewerbsstandorte u.a. in Emden, Leer und Wilhelmshaven relevant, sodass diese nicht vollständig für den Kinostandort Aurich anzurechnen sind.

■ Kinobesuche pro Einwohner in Deutschland 2014: 1,5

... heißt bezogen auf die Einwohnerzahl in Aurich selbst: rd. 61.800 Kinobesuche

... heißt bezogen auf die Einwohnerzahl im Marktgebiet insgesamt: rd. 247.000 Kinobesuche

■ aber: Kinobesucher je Sitzplatz in Deutschland 2014: 155

... heißt bei 600 Sitzplätzen: rd. 93.300 Besucher

... heißt bei 800 Sitzplätzen: rd. 124.400 Besucher

... heißt bei 1.100 Sitzplätzen: rd. 171.000 Besucher

... heißt bei 1.900 Sitzplätzen: rd. 295.400 Besucher

⁴ Quelle für Kinomarktdaten Deutschland: Filmförderungsanstalt: Kinobesucher 2015, Strukturen und Entwicklungen auf Basis des GfK-Panels, April 2016.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Das Marktpotenzial am Standort Aurich reicht nicht aus, um beide Kinovorhaben mit insgesamt rd. 1.900 Plätzen tragfähig auszulasten. Bei Zugrundelegung der bundesdeutschen Durchschnittswerte im Kinomarkt und (unrealistischer) Einberechnung aller Einwohner im Marktgebiet stünden 247.000 Kinobesucher im Jahr notwendigen 295.000 Besuchern gegenüber.



5 Fazit

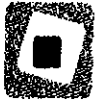
In der Stadt Aurich liegen aktuell zwei Kinoplanungen vor. Für den innerstädtischen Carolinenhof ist eine Aufwertung und Erweiterung des bestehenden Kinos mit künftig einem neuen Betreiber geplant. Der Standort ist in ein multifunktionales Umfeld eingebettet. Das Kino ist ein wichtiger Magnet für das Center aber auch für die Innenstadt insgesamt.

An der Emder Straße wird an einem autoorientierten Standort mit deutlicher Entfernung von der Innenstadt zeitgleich die Ansiedlung eines neuen Kinocenters geplant. Betreiber soll der aktuelle Betreiber des Kinos im Carolinenhof sein. Die Standortabwägung der Stadt im Rahmen des B-Plan-Verfahrens vernachlässigt die Entwicklungsbestrebungen im Carolinenhof und spricht für diesen bereits von einem „Altstandort“.

Der Carolinenhof mit seiner Kinonutzung befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Für eine lebendige und leistungsfähige Innenstadt im Sinne des Baurechts sind nicht nur Einzelhandelsnutzungen ausschlaggebend. Sie zeichnet sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen aus. Genau darauf zählt das innerstädtische Kino im Carolinenhof auch ein.

Trotz der Randlage innerhalb der von der Stadt beschlossenen Abgrenzung der Innenstadt leistet der Carolinenhof einen wesentlichen Beitrag zum innerstädtischen Einzelhandelsangebot. Ohne den Carolinenhof würde der innerstädtische Verkaufsflächenanteil am Angebot der Gesamtstadt nur 17 % betragen. Aktuell werden rd. 25 % der innerstädtischen Einzelhandelsflächen im Carolinenhof betrieben. Bei Revitalisierung der Leerstandsflächen im Carolinenhof wird dieser Anteil perspektivisch noch steigen. Dabei trägt das Kino nicht nur zur Stabilisierung des Centers bei, sondern führt der Innenstadt auch wesentliche Frequenzen zu. Dies gilt nicht nur für die Einzelhandelsnutzungen, sondern in signifikantem Maße auch für die Gastronomiebetriebe der Innenstadt.

Das Marktpotenzial am Standort Aurich reicht nicht aus, um beide Kinovorhaben mit insgesamt rd. 1.900 Plätzen tragfähig auszulasten. Bei Zugrundelegung der bundesdeutschen Durchschnittswerte im Kinomarkt und (unrealistischer) Einberechnung aller Einwohner im Marktgebiet stünden 247.000 Kinobesucher im Jahr notwendigen 295.000 Besuchern gegenüber. Nur ein Kino lässt sich demnach in Aurich wirtschaftlich darstellen.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Aus Sicht der Stadt- und Zentrenentwicklung ist dabei klar der innerstädtische Standort im Carolinenhof zu priorisieren, da bei Ansiedlung an der Emders Straße und dem damit verbundenen Verlust der innerstädtischen Kinofunktion ein Destabilisierung des Zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten ist.

Zusammengefasst lässt sich somit festhalten, dass mit der Realisierung des Kinocenters auf einer stadteigenen Fläche an der Emders Straße, das betreiberseitig Standortvorteile (u.a. verkehrsgünstige Lage, Neubau etc.) gegenüber dem Carolinenhof aufweist, somit fahrlässigerweise und bewusst in Kauf genommen wird, dass die Auricher Innenstadt einen wesentlichen Magneten verliert. Eine Weiterentwicklung des Kinostandorts im innerstädtischen Carolinenhof ist aus Stadtentwicklungssicht hingegen deutlich zu priorisieren und wird gutachterlich empfohlen.

Hamburg, 27. Mai 2016

Uwe Seidel

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH