

*„Zwischen Rhein und Reben*

*Verbandsgemeinde Bellheim erleben“*

## **Standortmarketing Verbandsgemeinde Bellheim**

Verfasser: [Franz-Josef.Werner@t-online.de](mailto:Franz-Josef.Werner@t-online.de)

15.10.03

Informations-Sammlung zum Projekt Hauptstrasse 140  
Eine Arbeit des Standortmarketings der VG Bellheim

Die Vermarktungsmöglichkeiten des Projektes.

### **Gewerbeverband hat kein Interesse gezeigt.**

Nicht einmal die Vorstellung der Konzeption war möglich.

Fazit: Bellheimer Gewerbetreibende haben kein Interesse.

Die Ausnahme bilden Grundstückseigner der bestehenden Verkaufshäuser, die durch den Sonderstatus „Ortssanierung“ mit Steuervorteilen rechnen können.

### **Ein potentieller Bauträger teilte uns schriftlich mit:**

Renditeerwartung von mehr als 8% ist im Bereich Wohnnutzung kaum gegeben, es sei denn Eigennutzer kaufen die Wohnungen.

(Steuerliche Vorteile bei Neubau sind nicht zu erwarten)

Gewerbliche Nutzung erfüllt die Renditeerwartung. Schwierig ist die Vermietung im Dienstleistungsbereich und bei Arztpraxen, da hier die Nachfrage weit unterhalb der Angebote liegt.

Mischbebauung, noch dazu recht kleinteilig ist für den Investor in der Regel sehr kompliziert und ohne Vorortpräsenz nicht wirtschaftlich realisierbar.

### **Ein Bauträger für „betreutes Wohnen“ teilte uns in einem Gespräch am 16.09.03 mit F.-J.Werner mit:**

Hauptstrasse 140 ist nicht geeignet, weil die Hauptstraße abtrennt und keine gute Verbindung zum allgemeinen Bereich Richtung Kirchen und Rathaus gestattet. Die Ampel ist keine Lösung.

Auf die Frage nach der Ansiedlung von Gewerbe für diesen Bereich kam die Feststellung: Die geschäftlichen „Zugpferde“ seien bereits außerhalb des Ortskerns tätig. (Aldi, Intermarche, Penny, Lidl usw.)

## **Was sagt die Bevölkerung zu diesem Projekt?**

### **203 Fragebogen-Antworten auf der Gewerbeschau im Mai sagen:**

66% der Befragten wünschen sich Geschäfte, wobei Bekleidung und Lebensmittel ganz vorne stehen.

47% der Befragten wünschen sich ein Cafe oder eine Weinstube

Nur noch 33% geben hier den Ärzten den Vorrang. Wobei hier die noch fehlenden Ärzte wie Augenarzt und Orthopäde gefragt sind.

Konsequenz aus der Befragung:

Die Antworten in Bezug auf die Geschäfte sind Wünsche der Bevölkerung. In Wirklichkeit werden die Bedarfe in den Supermärkten in Bellheim oder in den umliegenden Städten gedeckt.

Schlagwort: Aldi oder Real

Cafe oder Weinstube hätten auch heute schon realisiert werden können. (z.B. Terrassenausbau der Schneiderhalle, Juwelier Mayer)

### **Bevölkerungs-Entwicklung in den nächsten Jahren:**

In Bellheim wird gewohnt und gearbeitet wird in der Regel außerhalb der Gemeinde. Die Beschäftigungs-Entwicklung in der Industrie und im Handel der Umgebung ist negativ. (Daimler, BASF, Nolte usw.)

Auch die Entwicklung der Industriebetriebe im Standort ist beschäftigungspolitisch nicht unproblematisch.

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsgemeinde Bellheim in den letzten 3 Jahren 19.9.2000 bis 19.09.2003 ist stagnierend. Siehe Bewegungs-Statistik der Gemeindeverwaltung. (Ohne Ausländer 13 Zuzüge in 3 Jahren, mit Ausländern 63)

### **Zusammenfassende Bewertung zum Projekt:**

Beurteilung des Einzelhandels im Ortskern Bellheim:

- 1) einen eigentlichen Ortskern gibt es nicht
- 2) es werden innerörtlich Nahversorgungsaufgaben noch wahrgenommen,
- 3) die noch nicht von dem außerörtlichen Gewerbegebiet abgedeckt sind.

- 4) es spricht sogar dafür, die Außenbereiche zu verstärken, um damit die Kaufkraft in Bellheim zu halten, wobei die Nahversorgungsaufgaben im innen Bereich erhalten und gestärkt werden sollten. (Hier ist der Wunsch wohl Vater des Gedankens)

Gewerbetreibende mit Ausnahme der Grundstückseigener in Bellheim haben kein Interesse aktiv zu werden. (Gemeinde und Privat)

Die schon freigegebene Baumassnahme der Gemeinde ist die erste Stufe des bestehenden Konzeptes aus der Ansiedlung von Geschäften und Wohnungen. Dieses Konzept wird aus den oben aufgeführten Gründen kaum realisierbar sein.

Einen Investor für Eigentumswohnungen und Geschäfte wird man bei diesen aufgeführten Bedingungen nur schwer finden.

Das alte Fachwerkhaus erscheint nur als ein Kostenfaktor.

Mit einer Beruhigung des Straßenverkehrs in diesem Bereich ist in den nächsten 10 Jahren kaum zu rechnen.

**Es muss ein neues ganzheitliches Konzept für die Vermarktung des Projektes gefunden werden.**

Dabei sollte von folgenden Prämissen ausgegangen werden:

Die Landesstraßen werden noch die nächsten 15 Jahre den Straßenverkehr im „Ortskern von Bellheim“ bestimmen.

Ein „Ortskern von Bellheim“ muss Geschäfte haben.

Ein „Ortskern von Bellheim“ muss Parkplätze haben.

Bestehende Geschäfte müssen die Möglichkeit haben, sich in einen neuen „Ortskern von Bellheim“ einzubringen.

Bedarfsorientiertes Vorgehen ist hier die Devise.

Und damit ist auch die größte Schwierigkeit aufgezeigt:

Wie werden sich die Bedarfe an Wohnungen und Geschäften für den Ortskern entwickeln?

Wie wird die Entwicklung der Geschäfte im außerörtlichen Bereich bzw. überregionalem Bereich sein?

Hier müssen realistische Prognosen und Pläne erarbeitet werden, die dann zu einem neuen Gesamtkonzept führen werden.  
Von großer Zuwachsentwicklung kann jedoch in der Zukunft nicht mehr ausgegangen werden.

Warum eigentlich kein „Fachmarkt-Zentrum“ bei diesen verkehrstechnischen Voraussetzungen im Ortskern von Bellheim?  
Hierzu sind erhebliche Anstrengungen von seitens der Grundstückseigner im Sanierungsgebiet, der Geschäftswelt und der Gemeinde notwendig.  
Dieses ist ein Vorschlag, der natürlich im Rahmen eines Gesamtkonzeptes geprüft werden sollte. Hilfreich sind Informationen von professionellen Betreibern solcher Märkte.  
Kontakt mit Betreibern suchen?

Was ist, wenn keine bedarfsorientierte Lösung gefunden werden kann?

Keine öffentlichen repräsentativen Plätze schaffen.  
Altes Fachwerkhaus verschenken oder abreißen.  
Kostengünstige Anwohnerparkplätze schaffen.  
Nahversorgungs-Geschäfte unterstützen.  
Standplätze für mobile Geschäfte erstellen.

Standortmarketing gefällt diese Alternative nicht, aber es muss eine machbare gefunden werden.  
Dabei wollen wir gerne helfen.