

## Alexander Leitz

---

**Von:** Ralf Pavaletz @ Krause <expansion-krause@pavaletz.de>  
**Gesendet:** Sonntag, 6. Mai 2018 17:03  
**An:** Alexander Leitz Leitz Verwaltung+Wirtschaft  
**Cc:** Uwe Reinhard FGK  
**Betreff:** Stadthallenareal - mögliche Erlöserwartung für die Kommune

Sehr geehrter Herr Leitz,

wir haben jetzt gerechnet und zwei Varianten in Betracht gezogen.

Die GROSSE LÖSUNG bedeutet für uns ein Lebensmittelmarkt mit Drogerie - Grundlage ca. 3.500 qm Gesamt-Mietfläche

Die KLEINE LÖSUNG - nur Drogerie zuzüglich Fachmarkt - Grundlage ca. 2.300 qm Gesamt-Mietfläche

Berücksichtigt werden müssen folgende Faktoren:

Höhere Mieteinnahmen eines Lebensmittel-Vollsortimenters, größere Flächen und höhere Miete eines Drogeristen, wenn Ankermieter aus dem Bereich Lebensmittel kommt.

Damit verbunden ist ein höherer Verkaufserlös, da Investoren mit diesen Mietern auch höhere Verkaufsfaktoren akzeptieren und bezahlen.

Bei der kleinen Lösung erreichen wir neben weniger Mietfläche auch weniger Mieteinnahmen und somit auch einen niedrigeren Verkaufsfaktor.

Schlussendlich bedeutet dies, dass weniger Masse für den Grundstückskauf ausgeschöpft werden kann.

Bei der großen Lösung kommen wir auf einen - gerundeten - Erlös für die Stadt Riedlingen in Höhe von ca. 2.000.000 €

Bei der kleinen Lösung - ebenfalls gerundet - liegt der Erlöst für Riedlingen bei ca. 1.000.000 €

Alternativ als 3. Alternative stünde noch - aus meiner Sicht jedoch eher eine theoretische Lösung, weil kaum Nachfrage vorhanden - ein Drogerist mit drei weiteren Fachmärkten, damit eine Mietfläche generiert werden kann, die dann wie in der großen Lösung in Richtung 3.500 qm geht.

In der Summe wird dies jedoch wiederum einen geringeren Grundstückserlös bedeuten, da die Mieten dieser Kleinmieter im Regelfall unter denen eines Vollsortimenters liegen.

Anmerkung: Unsere Zahlen können aktuell natürlich noch keine endgültige Aussage darstellen, da zur Prüfung des Baugrundes und der Altlasten, als auch dem Abbruch, noch weitere Untersuchungen anzustoßen sind.

Sobald wir ein offizielles Mandat in Händen halten, werden wir diese Kosten ermitteln, die Aufträge vergeben und somit auch finanziell in weitere Vorleistungen gehen können.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit dieser Aufstellung für die morgige Sitzung etwas mehr Informationen für eine Entscheidungsfindung liefern konnten.

Viele Grüße

Ralf Pavaletz (Dipl. Betriebswirt FH)  
Firmengruppe Krause  
Standortentwicklung - Expansion

Homeoffice:  
An der Hohlgass 4  
D-78052 Villingen-Schwenningen

Telefon: 0049 (0)7705 97 88 240  
Fax: 0049 (0)7705 977 642  
Mobil: 0049 (0)173 6 39 17 75  
Email: [expansion-krause@pavaletz.de](mailto:expansion-krause@pavaletz.de)

Firmengruppe Krause  
Projektwicklung-Baubetreuung-Bauträger  
Wittelsbacherring 19  
D-95444 Bayreuth

[www.firmengruppe-krause.de](http://www.firmengruppe-krause.de)

Geschäftsführer: Harry Krause  
eingetragen im Handelsregister Bayreuth HRB 2246

Der Inhalt dieser Email ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser Email oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser Email unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der Email in Verbindung zu setzen bzw. diesen zu informieren und diese Email nebst Anlagen aus Ihrem System zu löschen.

Wir möchten Sie außerdem darauf hinweisen, dass die Kommunikation per Email über das Internet unsicher ist, da für unberechtigte Dritte grundsätzlich die Möglichkeit der Kenntnisnahme und der Manipulation besteht. Wir übernehmen weder für den Inhalt dieser Nachricht noch für Änderungen, die nach dem Versand der Originalnachricht vorgenommen wurden, irgendeine Verantwortung.

Obwohl wir alle angemessenen Vorkehrungen getroffen haben, um sicher zu stellen, dass Anlagen dieser Email auf Viren geprüft worden sind, empfehlen wir Ihnen dennoch, anhängende Dateien vor dem Öffnen durch Ihr eigenes Antivirenprogramm überprüfen zu lassen, da wir keinerlei Haftung für Schäden übernehmen, die infolge etwaiger Software-Viren entstehen könnten.