

Exposé – Kaufhausfläche (ca. 3.000 m²) mit Parkdeck in 1A-Lage Stadt Lichtenfels | Bayern

1. Kurzprofil Standort & Objekt

Standort:	Innenstadt Lichtenfels Bamberger Str. 3, 96215 Lichtenfels, Oberfranken, Bayern
Objektart:	Kaufhaus-/Großflächenimmobilie Nutzung bis Juni 2026: Kaufhaus
Gesamtmietfläche:	Ca. 3.000 m ² gesamt im EG (Mietfläche flexibel an Flächenbedarf anpassbar; Aufteilung möglich / geplant) Ca. 500 m ² (separate Einheit) mit ebenerdigen Zugang zum Parkdeck
Lagequalität:	1A-Lage Fußgängerzone
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Stellplätze:	Eigenes Parkdeck sowie direkt angrenzendes städtisches Parkhaus

Angeboten durch:

Als Vermittler: Stadt Lichtenfels – Amt für Wirtschaft, Tourismus & Kultur
(Vermittlung zwischen Eigentümer und Mietinteressenten)

2. Standortprofil Lichtenfels

Die oberfränkische Stadt Lichtenfels ist Kreisstadt und besitzt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.

Kennzahlen:

- Einwohner Stadt: ca. 20.000
- **Einwohnerpotenzial Marktgebiet: ca. 109.810 ¹**
- **Zentralitätskennziffer: 149 % ²**
- Deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland
- Ausgeprägte Position des Mittelzentrums im regionalen Wettbewerbsumfeld

Funktion im Städtesystem:

- Versorgungsstandort für kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarf
- Schul-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort
- Innenstadt als traditioneller Einzelhandelsstandort mit Altstadtflair und touristischer Bedeutung

Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Lichtenfels eine ausgeprägte Versorgungsfunktion für Stadt und Umland. Neben der Versorgung der rund 20.000 Einwohner hat der Standort ein Potenzial für Kaufkraftzuflüsse aus einem Marktgebiet von über 100.000 Einwohnern. Die

¹ Quelle: Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lichtenfels (Dez. 2024), S. 39

² Quelle: Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lichtenfels (Dez. 2024), S. 44

Link: https://www.lichtenfels.de/Resources/Persistent/b/4/5/0/b450a1e8d59ccbd8cb8b254af34550d8a356abe8/ISEK%20LIF_Fortschreibung_Einzelhandelskonzept_2025.pdf

Zentralitätskennziffer von 149 % unterstreicht die überdurchschnittliche Einzelhandelsanziehungskraft und deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Die Innenstadt fungiert dabei als zentraler Einkaufs-, Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort mit stabilen Frequenzströmen aus Pendlern, Schülern und Besuchern. Großflächige Einzelhandelskonzepte profitieren von dieser regionalen Ankerfunktion und übernehmen zugleich eine frequenzsteigernde Magnetwirkung für die Gesamtinnenstadt.

3. Makrolage & Erreichbarkeit

- Zentrale Lage im Wirtschaftsraum Oberfranken mit hervorragender Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz (direkte Autobahnanbindung an die A73 und an die Bundesstraße B173)
- Sehr gute Erreichbarkeit über Straße (Autobahn) und Schiene (Bahnhof mit ICE-Halt in der Innenstadt)
- ÖPNV-Anbindung mit Bahnhof im Stadtgebiet | Teil des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN)
- Frequenz durch Pendler, Schüler, Besucher und Touristen
- Zentrale Lage in der Tourismusregion Obermain.Jura im „Gottesgarten am Obermain“

4. Mikrolage – 1A-Innenstadtlage

Die angebotene Fläche befindet sich in absoluter Bestlage in der historischen Lichtenfelser Altstadt. Die attraktive Einzelhandelsfläche überzeugt durch ihre hervorragende 1A-Lage – direkt an der Fußgängerzone und zugleich an einer gut erreichbaren Verkehrsstraße. Der Standort bietet damit eine ideale Kombination aus maximaler Sichtbarkeit, hoher Passantenfrequenz und bester Pkw-Erreichbarkeit. Ein eigenes Parkdeck direkt am Objekt sorgt zudem für höchsten Kundenkomfort und macht die Fläche zu einem erstklassigen Standort für erfolgreiche Handelskonzepte.

Lagequalitäten:

- 1A-Lage | Direkter Zugang zur Fußgängerzone
- Sichtbarkeit in Hauptauflage sowie an Verkehrsstraße
- Eigenes Parkdeck mit Kundenparkplätzen sowie weitere öffentliche Parkplätze und innerstädtisches Parkhaus direkt angrenzend
- Nähe zu Gastronomie & Dienstleistung
- Touristisches Umfeld / Altstadtcharakter

Die Immobilie fungiert traditionell als Frequenzanker innerhalb des innerstädtischen Gefüges.



Abbildung 1: Ansicht von der Fußgängerzone, im Hintergrund der Eingang zur Fläche, Kaufhaus WEKA



Abbildung 2: Ansicht von der Bamberger Straße in die Fußgängerzone; rechts der zweite Eingang zur Fläche

Bei der angebotenen Fläche handelt es sich um eine großzügige Einzelhandelsimmobilie mit klassischer Kaufhausstruktur.

Objektdaten:

- Gesamtmietfläche: ca. 3.000 m² im EG (weitere Flächen möglich)
- Verkaufsfläche (in der letzten Nutzung als Kaufhaus): ca. 2.660 m² im EG zzgl. Lagerfläche (aktuell ca. 425 m²), zzgl. Büro- und Sozialräume (nach Bedarf).
- Warenanlieferung vorhanden
- Personenaufzug von Parkdeck in die Verkaufsfläche
- Flexible Grundrissgestaltung / Flexible Aufteilung in ca. 2–3 Einheiten vorgesehen
- Anpassung der Flächengröße an den individuellen Flächenbedarf möglich
- Ca. 500 m² (separate Einheit) direkt am Parkdeck (ebenerdiger Zugang)
- Anlieferungsmöglichkeit für LKWs vorhanden



6. Parken & Erreichbarkeit für Kunden

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die hervorragende Pkw-Erreichbarkeit für eine Altstadtlage.

Parkmöglichkeiten und Erreichbarkeit:

- Eigenes Parkdeck direkt am Objekt mit Kundenstellplätzen und direktem barrierefreien Zugang zur Verkaufsfläche
- Direkt angrenzendes städtisches Parkhaus
- Kurzzeit- und Dauerparken möglich
- Ergänzende Innenstadtstellplätze fußläufig
- Bahnhof und Busbahnhof fußläufig erreichbar (nur 180 m)

Diese Kombination ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln trotz Fußgängerzonenlage.



Abbildung 3: Blick auf das Gebäude; im Hintergrund das Parkdeck mit den eigenen Kundenparkplätzen

7. Zielbranchen / Nutzungsschwerpunkte

Seitens der Stadt Lichtenfels wird eine Nutzung mit innenstadtrelevanten Frequenzwirkung angestrebt. Ziel ist die nachhaltige Stärkung der Innenstadtfunktion durch einen frequenzbringenden Ankermieter.

Insbesondere geeignet für:

- Modehäuser / Textilfilialisten, Outlet
- Junge Mode
- Sportfachmärkte
- Kaufhaus- / Departmentstore-Konzepte
- Schuhfachmärkte
- Kombinierte Handelskonzepte
- Bücher / Schreibwaren / Spielwaren / Elektrowaren
- Lebensmittel (Spezialanbieter, Supermarkt, Discounter) insb. für Fläche am Parkdeck

8. Wettbewerb & Einzelhandelsumfeld

- Gewachsener innerstädtischer Einzelhandel
- Überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte im Altstadtbereich
- Standort seit Jahrzehnten mit Kaufhausnutzung als Einzelhandelsstandort etabliert
- Erfolgreiches Kino im Haus sorgt für zusätzliche Frequenz
- Gastronomische Frequenzmagneten
- Zahlreiche Veranstaltungen und aktives Stadtmarketing sorgen für Frequenz und Innenstadtbelebung
- Hohe Aufenthaltsqualität in der Altstadt
- Gegenwärtige städtebauliche Maßnahmen tragen zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Multifunktionalität in der Innenstadt bei



Abbildung 4: Zahlreiche Märkte und Veranstaltungen wie hier der Herbstmarkt beleben die Innenstadt

Eine Neuansiedlung profitiert von vorhandenen Synergien und Kundenströmen.

9. Entwicklungsperspektiven

Die Stadt Lichtenfels begleitet aktiv die Vermittlung der Fläche und bietet im Rahmen eines kommunalen Geschäftsflächenprogrammes auch Fördermöglichkeiten.

Kommunale Unterstützung:

- Vermittlung zwischen Eigentümer & Mieter
- Begleitung von Ansiedlungsprozessen
- Unterstützung bei Genehmigungen
- Fördermöglichkeit im Rahmen des kommunalen Geschäftsflächenprogrammes (Investitionszuschuss bis zu 20.000 € möglich)
- Netzwerk zu lokalen Akteuren
- Einbindung in Stadtmarketingmaßnahmen

Ziel ist eine **nachhaltige, zentrenstärkende Nachnutzung**.

10. Flächen- & Mietkonditionen

- Mietpreis und Laufzeit auf Anfrage / verhandelbar
- Übergabezustand: nach Abstimmung
- Ausbaukonzepte: mieterspezifisch möglich

11. Alleinstellungsmerkmale der Immobilie

- Ca. 3.000 m² zusammenhängende Fläche in Erdgeschosslage (flexible Aufteilung)
- Separate Fläche (ca. 500 m²) direkt am Parkdeck (ebenerdiger Zugang, eigene Kundenparkplätze vor dem Eingang vorhanden)
- 1A-Lage in historischer Altstadt
- Direkt an Fußgängerzone angebunden
- Hervorragende Erreichbarkeit mit eigenem Parkdeck
- Hohe Sichtbarkeit & Frequenz
- Ankermieterhistorie
- Kommunal begleitetes Ansiedlungsprojekt

12. Fazit – Standortchance

Die angebotene Fläche stellt eine der größten zusammenhängenden innerstädtischen Einzelhandelsflächen im Marktgebiet dar und bietet die seltene Kombination aus:

- Bestlage
- Größe
- Pkw-Erreichbarkeit
- Frequenzpotenzial
- Kommunaler Unterstützung

Damit eignet sie sich ideal für Filialisten, die ihre Präsenz in Mittelzentren ausbauen oder neue Vertriebsformate testen möchten.

13. Ansprechpartner

Stadt Lichtenfels als Vermittler

Amt für Wirtschaft, Tourismus & Kultur

Ansprechpartner: Herr Steffen Hofmann, Leiter des Amtes für Wirtschaft, Tourismus & Kultur

Telefon: 09571/795-180

E-Mail: wirtschaft@lichtenfels.de

Kontakt zum Eigentümer: Herr Edmund Schorn (Kontakt: 0170/341 89 77)

Bildmaterial, Ansichten, Karten

Kaufhausfläche (bis ca. 3.000 m²) + separate Fläche (500 m²)
mit Parkdeck in 1A-Lage

Stadt Lichtenfels | Bayern

Bamberger Str. 3, 96215 Lichtenfels, Oberfranken, Bayern

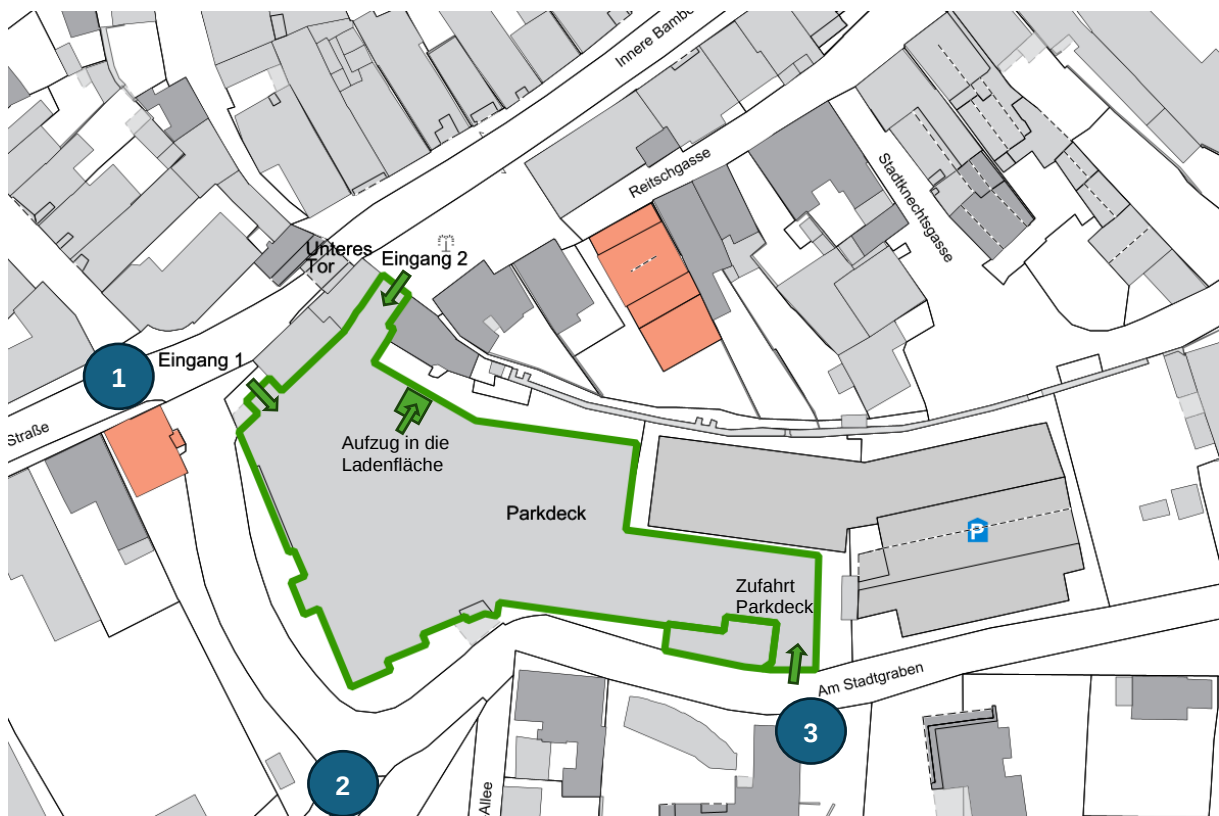
Umfeld / Sehenswertes:



Quelle: Tourismusflyer Altstadt, Stadt Lichtenfels

Kaufhausfläche mit Parkdeck

Karte mit Zugängen und Ansichten:



Ansichten:



Blick von der Kreuzung Bambergener Str./Am Stadtgraben auf den Eingangsbereich; links das Untere Tor als Zugang in die Altstadt und Fußgängerzone.
(Quelle: Google Maps)



Blick von der Straße „Grabenweg“ auf die Rückseite des Gebäudes.
(Quelle: Google Maps)



Zufahrt zum
Parkdeck von
der Straße „Am
Stadtgraben“.
(Zufahrt zum
Zeitpunkt der
Bildaufnahme
wegen Sanie-
rungsarbeiten
gesperrt)
(Quelle: Google Maps)



Das Untere Tor;
links Eingang 2
(EG,
große Kaufhaus-
Fläche)



Das Untere Tor;
rechts Eingang 1
(EG,
große Kaufhaus-
Fläche)

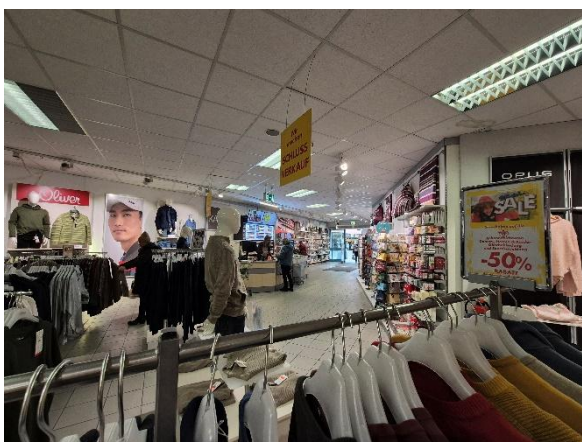
Ansichten Ladenfläche EG, letzte Nutzung als Kaufhaus:



Ladenfläche EG;
im Hintergrund der Aufzug
zum Parkdeck



Ladenfläche EG



Ladenfläche EG, im Hintergrund Eingang 2



Ladenfläche mit Eingang 1