



**Wirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Saueracker Bürofachmarktes im
Phönix-Center in Fürth, Waldstraße**

Auftraggeber: JLL Jones Lang LaSalle, München

Juni 2014



1	AUSGANGSLAGE, AUFTRAG UND METHODIK	3
2	KURZSKIZZE ZUM MIKROSTANDORT PHÖNIX CENTER IN FÜRTH, WALDSTRAÙE 101	6
3	ERFASSUNG DES PROJEKTRELEVANTEN EINZELHANDELSBESATZES IN DER INNENSTADT UND IN DER SÜDSTADT VON FÜRTH	10
3.1	Innenstadt Fürth.....	10
3.2	C-Zentrum Phönix Center	11
3.3	C-Zentrum NVZ Südstadt Center	11
3.4	C-Zentrum NVZ Nürnberger Straße.....	11
3.5	C-Zentrum NVZ Herrnstraße/Ritterstraße/ Waldstraße	11
3.6	Fazit Einzelhandelsbestand	12
4	EINZUGSGEBIET UND KAUFKRAFT.....	14
5	BRUTTO-UMSATZERWARTUNG UND KAUFKRAFTBINDUNG	16
6	ANALYSE DER UMSATZUMLENKUNGEN UND BEURTEILUNG MÖGLICHER STÄDTEBAULICHER AUSWIRKUNGEN	18
6.1	Umsatzumlenkungen	18
6.2	Mögliche städtebauliche Auswirkungen	21
7	FAZIT	24

1 Ausgangslage, Auftrag und Methodik

Ausgangslage

Die mit dem Propertymanagement des Fürther Phönix-Centers betraute Fa. Jones Lang Lassalle hat die Aufgabenstellung, den bestehenden aktuellen Leerstand im Center qualifiziert und nachhaltig zu vermieten.

Das aktuelle Zentrenkonzept der Stadt Fürth weist diese Einzelhandelsagglomeration als Nahversorgungszentrum Phoenix Center (C-Zentrum) aus. Die Empfehlungen sehen nur sehr begrenzte Spielräume für die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Sortimente vor. Zur Bestandsicherung sind Ausnahmen möglich. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu beurteilen.

Einen solchen Einzelfall kann die geplante Ansiedlung eines Bürofachmarktes mit Schulbedarf auf der derzeit leer stehenden Fläche zwischen C&A und Dänisches Bettenlager darstellen. Die Firma Saueracker, die derzeit einen solchen Bürofachmarkt an einem nur ca. 1,5 km entfernten Fachmarktstandort in Nürnberg, Fürther

Straße 301 betreibt, möchte diesen Fachmarkt in das Phönix Center in Fürth verlagern und dort statt der bisherigen ca. 500 m² Verkaufsfläche bzw. ca. 700 m² Mietfläche das o.g. Ladenlokal mit einer Mietfläche von ca. 900 m²¹ bzw. einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² anmieten.

Im Rahmen einer solchen Einzelfallprüfung ist auf das besondere Sortiment „Bürofachmarkt mit Schulbedarf“ abzustellen. Hierfür wäre in Anbetracht der aktuellen Veränderungen in der Innenstadt von Fürth ein Abweichen von der Empfehlung des Zentrenkonzeptes aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich denkbar. Hierbei könnte auch die Funktion der Nahversorgung durch die umliegenden Schulen besonders bewertet werden. Die Ansiedlung eines qualitativ und quantitativ gut ausgestatteten Bürofachmarktes mit einem seit vielen Jahren etablierten Marktauftritt und Kundenstamm könnte auch zur Absicherung des Bestandes im Nahversorgungszentrum führen.

Inwieweit das neue Angebot die Stabilität der umliegenden Zentren und insbesondere des

Innenstadtzentrums negativ beeinflussen würde, wäre ebenfalls zu prüfen. Um die Bedeutung des Standortes und dessen zukünftige Wirkung auf bestehende Strukturen besser bewerten zu können, benötigt der Auftraggeber eine aktuelle Wirkungsanalyse, in der unter Berücksichtigung raumordnerischer und landesplanerischer Aspekte sowie der Fürther Zentrenstruktur die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Bürofachmarktes mit Schulbedarf untersucht werden.

Auftrag

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage hat die Firma Jones Lang LaSalle, München, die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH im Mai 2014 mit der Erstellung einer Wirkungsanalyse beauftragt. Diese umfasst folgende Untersuchungsbausteine:

- **Kurzskizze zum Mikro-Standort Phönix Center Fürth, Waldstraße 101**

Kurzskizze zu Lage, Standortumfeld, Erreichbarkeit und Erschließung, stadtstrukturelle Aspekte, Grundstücks-



¹ Nach Angabe des Centermanagements beträgt die Bruttogeschossfläche genau 918 m².

/Objektsituation inkl. kartografischer Darstellung.

Bewertung im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung durch den Studienleiter.

- **Erfassung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes**

Grundlegende Voraussetzung für die Ausarbeitung der Wirkungsanalyse war zunächst die Erfassung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes im Bereich des C-Zentrums NVZ Phönix Center sowie der nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Fürth (hier Innenstadt Fürth sowie die C-Zentren NVZ Südstadt Center, NVZ Nürnberger Straße und NVZ Herrstraße/Ritterstraße/ Waldstraße). Zur Abschätzung der Bedeutung der projektrelevanten Betriebe für die Funktionserfüllung der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche wurden diese in ihrer gesamten Fläche durch den Projektleiter in Augenschein genommen.

Tabellarische Aufbereitung der Bestandssituation (inkl. Verkaufsflächenangaben).

- **Einzugsgebiet und Kaufkraft**

Unter der Berücksichtigung der Einzelhandelsausstattung, der lokalen Wettbewerbssituation, der verkehrlichen Anbindung sowie der Attraktivität des Planvorhabens wurde das Einzugsgebiet des im Phönix Center geplanten Bürofachmarktes mit Schulbedarf im Phönix Center abgegrenzt (kartografische Darstellung). Nach Abgrenzung des Einzugsgebietes wurde unter Verwendung entsprechender GfK-Zahlen (Pro-Kopf-Ausgaben je Warengruppe, ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern) die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft, differenziert nach der relevanten Warengruppe Schreibwaren nach Einzugsgebietszonen ermittelt.



- **Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung**

Abschätzung des für das Planvorhaben anzunehmenden Brutto-Umsatzes auf Grundlage der Standorteigenschaften, der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation, der geplanten Verkaufsflächenausstattung sowie der im Einzugsgebiet vorhandenen relevanten Kaufkraft. Im Anschluss daran wurde mittels einer Modellrechnung die Kaufkraftbindung des geplanten Bürofachmarktes mit Schulbedarf dargestellt.

- **Analyse der Umsatzumlenkungen (ökonomische Auswirkungen) und Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen**

Auf der Basis der vorgenannten Untersuchungsschritte wurden sodann mit Hilfe einer komplexen Modellrechnung die zu erwartenden Umsatzumlenkungen des geplanten Bürofachmarktes mit Schulbedarf auf o.g. relevante Zentren innerhalb der Innenstadt und der südöstlichen Stadtteile von Fürth berechnet. Zudem

wurden detaillierte Aussagen zu möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf diese Versorgungsbereiche getroffen.

- **Fazit und Einordnung in das Fürther Zentrennetz**

Abschließende Wertung der Wirkungen auf die relevanten Versorgungsbereiche und des Beitrags des Vorhabens für die Sicherstellung/Verbesserung der Versorgungsstrukturen im zentralen und südlichen Fürther Stadtgebiet. Erarbeitung einer Argumentationslinie hinsichtlich der Vereinbarkeit des geplanten Bürofachmarktes mit den Zielen des Zentrenkonzeptes der Stadt Fürth.

Methodik

Die nachstehenden Ausführungen basieren in erster Linie auf intensiven Vor-Ort-Recherchen des Gutachters. Hierbei wurden sämtliche relevante Einzelhandelsbetriebe in den weiter oben benannten Fürther zentralen Versorgungsbereichen nach den Merkmalen Branchenzugehörigkeit, Verkaufsfläche, Umsatzstärke erfasst².

Die qualitative Bewertung des Mikro-Standorts sowie der projektrelevanten Angebotssituation erfolgte im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung³ des Studienleiters.

Darüber hinaus wurden sämtliche vom Auftraggeber bzw. der Firma Saueracker zur Verfügung gestellten Unterlagen (z.B. zu Umsatzschätzungen und Kundenherkunft) sowie alle relevanten amtlichen und externen Daten (z.B. der Stadt Fürth und der GfK GeoMarketing GmbH) aufbereitet und in die Untersuchung mit einbezogen.



² Durchgeführt in den Kalenderwochen 22 und 23 (2014).

³ Durchgeführt u.a. in der Kalenderwoche 22 (2014).

2 Kurzskeze zum Mikrostandort Phönix Center in Fürth, Wald- straße 101

Der **Mikrostandort** des für die Ansiedlung bzw. Umverlagerung Saueracker Bürofachmarktes mit Schulbedarf befindet sich im südöstlichen Fürther Stadtgebiet unweit der Stadtgrenze zu Nürnberg. Er ist direkt südlich der städtischen Hauptverkehrsachse Fronmüllerstraße gelegen und erstreckt sich östlich der Waldstraße bis hin zur Leyher Straße. Der Standortbereich ist seit Mitte der Neunziger Jahre als Fachmarkt- und Nahversorgungs-Standort im Fürther Südosten bekannt und langjährig im Kundenbewusstsein verankert.

Der für die Ansiedlung von Saueracker vorgesehene Fachmarktbereich ist integraler Teil einer Fachmarkttagglomeration, die innerhalb der Zentrenhierarchie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürth als **C-Zentrum NVZ Phönix Center** (siehe auch Kapitel 3 zur Wettbewerbssituation) klassifiziert ist.

Derzeit stellt sich die Standortsituation im Phönix Center wie folgt dar:

Das gesamte **Flächenangebot** des Phönix Centers gruppiert sich in einer im Südosten unterbrochenen und nach Westen geöffneten U-Form um den zentralen ebenerdigen Parkplatz mit einer großzügig dimensionierten Stellplatzanzahl.

Die **Zu- und Abfahrtmöglichkeiten** zu den Stellplätzen befinden sich an drei Stellen entlang der Waldstraße, so dass auch zu Stoßzeiten eine unproblematische Erreichbarkeit der Parkplätze und damit der Fachmärkte gewährleistet ist.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Phönix Centers ist durch seine unmittelbare Lage an der zentralen Hauptverkehrsachse Fronmüllerstraße, die das südliche Fürther Stadtgebiet in West-Ost-Richtung durchquert, **gut** gegeben. Unterstützt wird dies durch die ebenfalls gut frequentierte Waldstraße, die den Standort an die umfangreichen Wohngebiete der Südstadt entlang der Flößbau- oder Herrnstraße anschließt und zudem über den Tunnel der Jakobinenstraße eine Anbindung an die Fürther Innenstadt bietet.



Die **Einsehbarkeit** des Standortbereiches Phönix Center ist von den Hauptverkehrsachsen aus als **gut** zu bewerten, vor allem die Gebäudewirkung des E-Centers am Kreisverkehr Fronmüllerstraße und Waldstraße zusammen mit Seats & Sofas entlang der Fronmüllerstraße sorgen für eine gute Sichtenbindung. Auch die Öffnung des Parkplatzbereiches hin zur Zufahrtsstraße Waldstraße und hin zum Gartencenter Dehner schaffen eine **befriedigende bis gute Einsehbarkeit für sämtliche Fachmarktflächen**.

Der gesamte **Komplex** des Phönix Centers stellt – mit Ausnahme der Möbelhäuser - nach der klar dominierenden Innenstadt den flächenseitig größten Einzelhandelsagglomerationsbereich in Fürth dar, der in erster Linie einen Versorgungsauftrag in der wohnortnahen Grundversorgung erfüllt, aber auch in Bereichen wie Bekleidung, Schuhe, Einrichtungsbedarf oder Gartensortimente (Dehner Gartencenter westlich der Waldstraße) eine Versorgungsfunktion übernimmt.

Vorrangig für die wohnortnahe Grundversorgung in der Fürther Südstadt zuständig innerhalb des Phönix Centers ist der Verbrauchermarkt **E-Center Stengel**, der den flächengrößten Anteil im nordwestlichen Bereich der Agglomeration einnimmt und inklusive einer Filiale von Kal-

chreuther Bäcker einen sehr modernen und ambitionierten Marktauftritt hat. Innerhalb des Fürther Stadtgebietes dürfte das E-Center Stengel damit einen der führenden Anbieter im Lebensmittelvollsortiment darstellen. Neben dem E-Center ist ein **dm** Drogeriemarkt platziert, der das periodische Angebot im Bereich Gesundheit und Körperpflege kompetent abrundet. Für den Bereich Bekleidung und Textilien sind Filialen von **Takko**, **Vögele**, **mister&lady** und **C&A** angesiedelt, Schuhe und Lederwaren werden von **Deichmann** angeboten, Spielwaren inkl. eines kleineren Schreibwarenangebotes von **Rofu** und zuletzt Sortimente aus dem Einrichtungsbedarf von **Dänisches Bettenlager** sowie vom Polstermöbelfachmarkt **Seats & Sofas**, dessen Verkaufsräume am Kreuzungsbereich Fronmüllerstraße/Leyher Straße liegen.

Derzeit bestehen **zwei leerstehende Einzelhandelsflächen** innerhalb des Phönix Centers, zum einen im östlichen Bereich zwischen C&A und Dänisches Bettenlager und zum anderen im zentralen südlichen Bereich vis a vis zum E-Center. Diese Leerstände sind noch eine Folge der umfassenden Umstrukturierungen, die der Umzug von Edeka in das heutige, vorher als Brachfläche frei stehende Areal mit sich brachte.

Für die **Ansiedlung von Saueracker** ist der ca. 900 m² Mietfläche umfassende Bereich zwischen C&A und Dänischem Bettenlager vorgesehen, der **gut einsehbar** zentral zu den Parkplätzen gelegen ist und von allen Stellplätzen und Einzelhandelsflächen **bequem** zu Fuß **erreichbar** ist.

Nach Angaben von **Saueracker** ist vorgesehen, nach Abzug von Lager- und Büroflächen ca. 700 m² als reine **Verkaufsfläche** zu nutzen.

Das weitere **Umfeld** des Mikro-Standorts wird geprägt durch **Gewerbenutzungen** (Lager und Produktionsstätten sowie Autowerkstätten – händler) im Südosten und Osten sowie **verschiedene Wohnnutzungen** (moderne Reihenhäuser als auch z.T. in die Jahre gekommenen Geschosswohnungsbau) im Südwesten, Westen und Norden. Somit besteht inkl. der umfangreichen Wohngebiete weiter nördlich und westlich ein sehr gut ausgestatteter **Nahpotenzialsockel** und ein fußläufig erreichbarer anteiliger Einzugsbereich. Damit ist auch klar festzustellen, dass es sich hierbei nach den Kriterien der Landesplanung um einen **städtebaulich integrierten Standort** handelt.



Die wesentlichen Standortparameter lassen sich gemäß der gutachterlichen Vor-Ort-Bewertung im nachfolgenden **Stärken-Schwächen-Profil** zusammenfassen:

Stärken:

- + **Gute lokale Pkw-Erreichbarkeit** und **gute Einsehbarkeit** dank unmittelbarer Lage am Hauptverkehrssträger Fronmüllerstraße;
- + **Hohe Kfz-Frequenz** am Standort durch zentrale West-Ost-Achse Fronmüllerstraße im südöstlichen Stadtgebiet (Anbindung an A73 und unmittelbar benachbarte Stadt Nürnberg);
- + **Agglomerations- und Synergieeffekte** innerhalb des gesamten Komplexes des Phönix Centers aufgrund der breit und qualitativ gut ausgestatteten Fachmärkte.
- + **Zufriedenstellende ÖPNV-Anbindung** über benachbarte Bushaltestelle Fronmüllerstraße (Linie 177) am Kreisverkehr sowie die Bushaltestelle Karl-Martell-Straße (Linie 39) auf Nürnberger Stadtgebiet.

- + **Gute fußläufige Erreichbarkeit** aus umliegenden Wohngebieten gegeben;
- + **Hohes Nahpotenzial** in fußläufiger Distanz gegeben.
- + Der Standortbereich Phönix Center stellt sowohl im südöstlichen Fürther Stadtgebiet als auch im direkt angrenzenden westlichsten Nürnberger Stadtgebiet die **einzige Adresse für großflächiges Lebensmittelvollsortiment** dar und kann damit über einen guten Potenzialsockel verfügen.
- + Aufgrund mehrerer **Bildungseinrichtungen** im näheren und weiteren Standortumfeld (u.a. Humanistische Grundschule, Hardenberg-Gymnasium, Hans Böckler Wirtschafts- und Realschule) besteht auch ein klar sortimentsbezogenes Nahpotenzial für den Fachmarkt
- + Das vorhandene **Angebotsspektrum** aus qualifizierter Nahversorgung im periodischen Bedarf sowie weiteren häufiger nachgefragten aperiodischen Gütern bietet für den Bürofachmarkt gute Synergieeffekte, da **Privatkunden** aus dem meist näheren Umfeld bequem **Kopplungs-**

käufe tätigen können, während **Geschäftskunden** mit größeren Warenmengen von der guten **Erreichbarkeit** in Verbindung mit dem großzügigen **Parkplatzangebot** profitieren können.

Schwächen:

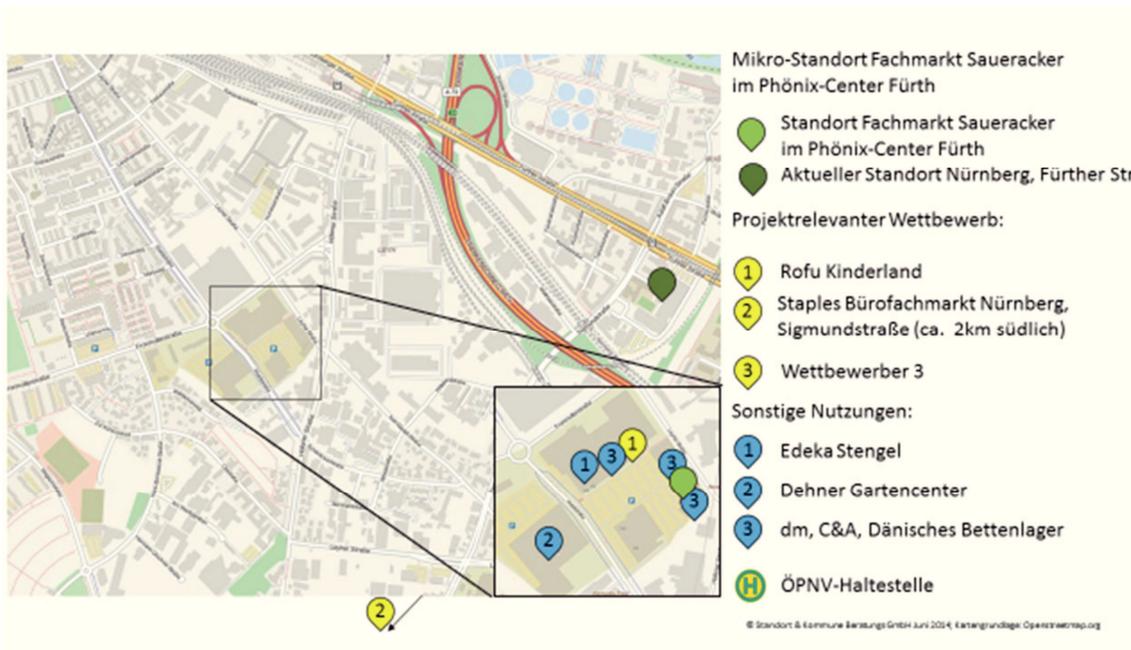
- **Einsehbarkeit** der übrigen Fachmärkte, darunter auch die für Saueracker vorgesehene Fläche im zentralen Bereich, ist von der Hauptverkehrsachse Fronmüllerstraße durch das dominante und vorgelegerte Gebäude von E-Center Stengel stark eingeschränkt; zudem sind die Projektfläche sowie der rechts davon gelegene Fachmarkt Dänisches Bettenlager auch von der Waldstraße nicht voll einsehbar
- **Südliche Zufahrt** von der Waldstraße ist etwas klein dimensioniert und aufgrund der Einbahnstraßenregelung (entlang des Gastronomiegebäudes ist nur eine Ausfahrt vom Areal möglich) relativ verwirrend und nur für den Besuch der dort gelegenen Gastronomieangebote geeignet.

- **Gebäudewirkung** des benachbarten Gartencenters Dehner ist etwas „in die Jahre gekommen“
- Die unmittelbar südlich angrenzenden **KFZ-Betriebe** sind vergleichsweise „wild“ und unattraktiv und trüben die Gesamtwirkung des Phönix Centers aus dieser Richtung

In der **Gesamtschau** der Untersuchungsbefunde lassen sich trotz gewisser ‚Abstriche‘ hinsichtlich der südlichen Zufahrt von der Hauptverkehrsachse Waldstraße und der wenig attraktiven südlichen Nachbarschaft **gute standortseitige Rahmenbedingungen** für die geplante Ansiedlung eines Saueracker Bürofachmarktes mit Schulbedarf konstatieren.

Für den Standort sprechen v.a. seine **zentrale Lage** im Fürther Osten, die eindeutige und langjährige Vorprägung **als zentraler Versorgungsstandort für Waren des periodischen Bedarfs**, die **unmittelbare Nachbarschaft des vorgesehenen Ladenlokals zu einer Reihe von weiteren attraktiven Einzelhandelsangeboten innerhalb des Centers** sowie seine gute lokale **Erreichbarkeit** mit dem Pkw, wie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Abbildung 1: Mikro-Standort-Situation des geplanten Bürofachmarktes Saueracker im Phönix Center Fürth



C&A als linker Nachbar des geplanten Bürofachmarktes



Weitere Fachmärkte im Anschluss an C&A



3 Erfassung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes in der Innenstadt und in der Südstadt von Fürth

Im Folgenden werden die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in der Nachbarschaft des Phoenix Centers bzw. des dort geplanten Bürofachmarktes kurz beschrieben (kartografische Darstellung siehe Karte zum Einzugsgebiet S. 14), wobei der Schwerpunkt klar auf den dort vorgefundenen projektrelevanten Angeboten bzw. deren Rolle für die Erfüllung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages liegt. Im Abschluss des Kapitels ist darüber hinaus eine tabellarische Auflistung der relevanten Anbieter mit Adresse, relevanter Sortimentsverkaufsfläche und kurzer Charakterisierung beigefügt.

3.1 Innenstadt Fürth

Die Innenstadt von Fürth als zentraler Versorgungsbereich erstreckt sich lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth in etwa zwischen der Schwabacher Straße im Westen,

der Gustavstraße / Königstraße im Norden, der Königstraße / Luisenstraße im Osten und dem Bahnhof im Süden. In der historisch-funktionalen Abgrenzung reicht die Innenstadt darüber hinaus bis zur Rednitz im Westen und der Kapellenstraße im Norden.

Hinsichtlich der **untersuchungsrelevanten Einzelhandelsausstattung** aus dem Bereich Bürobedarf, Schreibwaren, Papier und Schulbedarf ist in erster Linie auf einzelne **Spezialanbieter** wie Schöll am Obstmarkt und Pape-terie Styles in der Maxstraße / Ecke Friedrichstraße sowie **Anbieter mit einem relevanten Teilsortiment** wie Drogeriemarkt Müller, Tedi und Woolworth im Bereich der Schwabacher Straße hinzuweisen. Außerdem relevant sind noch einzelne kleinere Ergänzungsflächen in Buchhandlungen (z.B. Jungkunz, Weltbild), Lotto/Toto-Aannahmestellen (Königstraße oder City Center) oder **sonstigen Angebotsformen** wie Spielwaren Mau Mau, der Postfiliale am Bahnhof oder Saturn Elektrofachmarkt in der Würzburger Straße. Der Vollständigkeit halber wurden zudem noch abschlägig Umsatzanteile der **Lebensmitteldiscounter** von Norma in der Innenstadt mit ihren an wenigen Tagen im Jahr wirksamen Umsatzanteilen mit einbezogen.

Insgesamt kann dem gesamten Besatz eine flächenmäßig eher begrenzte und nur im Bereich der Spezialisten auch hochwertige, d.h. der Sortimentsausrichtung des geplanten Saueracker Fachmarktes vergleichbare Sortimentsausstattung attestiert werden. Bei den Anbietern Drogeriemarkt Müller und vor allem Woolworth prägen ein vorrangig niedrig- bis mittelpreisiges Angebot und eher „nüchtern“ gestaltete Verkaufsflächen den Marktauftritt. Bei sämtlichen übrigen Anbietern kann kaum von einer Wettbewerbsrelevanz gesprochen werden, sie sind in erster Linie zur Bemessung der derzeitigen Kaufkraftbindung bzw. möglicher freier Potenziale von Bedeutung.

Umsatzseitig entfallen auf diese innerstädtischen Anbieter insgesamt ca. 2,5 Mio. Euro an jährlichem Einzelhandelsumsatz, der auf ca. 800 m² Verkaufsfläche realisiert wird.



3.2 C-Zentrum Phönix Center

Wie bereits in Kapitel 2 detailliert ausgeführt, stellt sich das Phönix Center als qualifiziertes Gesamtangebot im Südosten Fürths dar. Hier ist als projektrelevante Anbieter in erster Linie das Schreibwaren- und Bastelangebot von **Rofu** Kinderland anzuführen, das als Teilsortiment des Spielwarenanbieters eher im niedrig- und mittelpreisigen Bereich agiert. Die relevanten Angebote von Edeka Stengel und dm sind dagegen klar als sporadische Mitnahmeangebote mit sehr kleinen Flächen und stark überschaubarer Angebotsbreite konzipiert.

3.3 C-Zentrum NVZ Südstadt Center

Das C-Zentrum NVZ Südstadt Center befindet sich im Südwesten des zentralen Fürther Stadtgebietes zwischen der Schwabacher Straße im Westen und der Fronmüllerstraße im Norden. Um einen zentralen Parkplatz herum, der vor allem von der Fronmüllerstraße aus zu erreichen ist, gruppieren sich kleinere Betriebe aus Gastronomie, Dienstleistung und Ladenhandwerk sowie größere Anbieter wie Lidl, Friso oder Tedi.

Untersuchungsrelevante Anbieter sind hier das Teilsortiment von **Tedi**, die saisonalen Angebote von Lidl und vor allem Lotto/Toto **Pankatsch**, der neben den üblichen Zeitschriften- und Tabakangeboten auch eine zwar kleines, aber qualifiziertes Schreibwarenangebot für den täglichen Bedarf z.B. der benachbarten Wirtschafts- und Realschule vorhält.

Sowohl im Phönix Center als auch im Südstadt Center bewegen sich die relevanten **Einzelhandelsumsätze** bei knapp unter 0,2 Mio. Euro im Jahr.

3.4 C-Zentrum NVZ Nürnberger Straße

Das C-Zentrum NVZ Nürnberger Straße erstreckt sich lt. Zentrenkonzept der Stadt Fürth zu beiden Seiten der Nürnberger Straße zwischen der Kirchenstraße im Westen und der Finkenstraße im Osten. Hierbei handelt es sich um ein stark in die Länge gezogenes und nur sehr inselhaft mit Einzelhandelsbetrieben besetztes Zentrum, das stark durch den lebhaften, nur in Ost-West-Richtung verlaufenden Verkehr geprägt ist. Hier ist aus Wettbewerbssicht nur auf den Lotto/Toto-

Anbieter Jakobinenecke sowie die sporadischen Angebote des dortigen Netto-Marktes zu verweisen.

3.5 C-Zentrum NVZ Herrnstraße/Ritterstraße/ Waldstraße

Das C-Zentrum NVZ Herrnstraße/Ritterstraße/Waldstraße erstreckt sich von der Netto-Filiale im Kreuzungsbereich dieser genannten Straßen im Norden bis zum Fahrradanbieter Southpark Cycles in der Waldstraße 38 im Süden. Ähnlich wie das NVZ Nürnberger Straße ist auch hier der Besatz sehr inselhaft ausgeprägt und größtenteils auf die Discounter Norma und v.a. Netto ausgerichtet. Westlich der Netto-Filiale in der Herrnstraße befindet sich zudem noch der Lotto/Toto-Anbieter Baudisch, der sich zwar nicht mehr ganz in der räumlichen Abgrenzung des Zentrums befindet, hier aber hinzugerechnet wird.

Für beide letztgenannte Zentren zusammen kann insgesamt ein untersuchungsrelevanter Einzelhandelsumsatz von knapp 0,1 Mio. Euro angesetzt werden.



3.6 Fazit Einzelhandelsbestand

Insgesamt kann demnach konstatiert werden, dass **innerhalb der vorgefundenen Strukturen** die Hauptwettbewerber für den im Phönix Center geplanten Saueracker Bürofachmarkt vor allem in den Anbietern der Innenstadt zu finden sind, namentlich vor allem in den Anbietern Schöll, Papeterie Styles und Drogeriemarkt Müller.

Außerhalb der untersuchten Bereiche ist klar darauf hinzuweisen, dass hinsichtlich Markt- und Sortimentsgestaltung sowie Kundenansprache der Hauptwettbewerber für Saueracker derzeit und auch zukünftig in der Nürnberger Filiale des Bürofachmarktes Staples in der Sigmundstraße zu sehen ist. Außerdem ist auf den Umstand abzustellen, dass auch größere Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser in relevantem Umfang Büro- und Schreibwarensortimente anbieten und hier ebenfalls in Konkurrenz zu Bürofachmärkten oder kleineren Spezialisten treten. Während

auf Fürther Stadtgebiet aktuell⁴ keine solchen Anbieter existieren, ist mit real,- in der Virnberger Straße ein solcher Anbieter in relativer Nähe zum Projektstandort situiert.

Nachfolgende Tabelle gibt abschließend einen kurzen Überblick über die projektrelevanten Verkaufsflächenausstattungen der erhobenen relevanten Zentren und Bereiche.



⁴ Bis vor wenigen Jahren befand sich im Untergeschoss des City Centers ein real,- Standort und im südöstlichen Bereich der Innenstadt ein Marktkauf SB-Warenhaus.

Tabelle 1: Projektrelevanter Verkaufsflächenbesatz der untersuchten Bereiche inkl. kurzer Charakterisierung der Betriebe

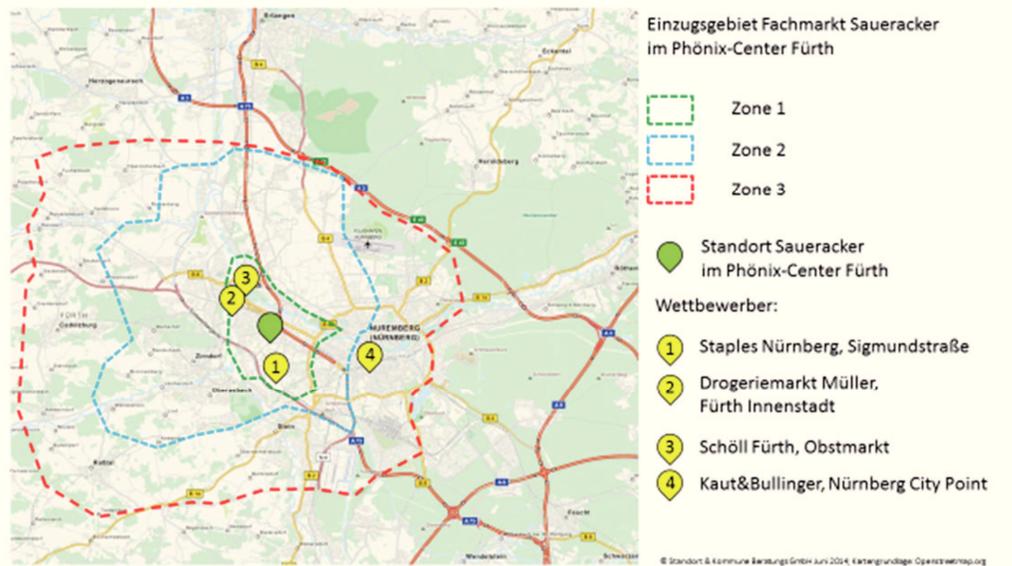
NAME	STRASSE_NR	PLZ	ORT	SORTIMENT	VKF	BEMERKUNG
Schöll	Obstmarkt	90762	Fürth	Schreibwaren, Bürobedarf	180	Klassischer Schreibwaren- und Bürobedarfshändler, langjährig eingeführt
Drogeriemarkt Müller	Schwabacher Straße	90762	Fürth	Drogeriemarkt	180	Drogeriemarkt mit Schreibwarenabteilung im UG, mittleres Preisniveau
Styles Papeterie	Friedrichstraße/Maxstraße	90762	Fürth	Schreibwaren, Bürobedarf	80	Kleiner Schreibwarenhändler in Lauflage, Konzentration auf Schreibwaren und Papier
Tedi	Mathildenstraße	90762	Fürth	Hartwarendiscounter	50	Filiale des Hartwarendiscounters mit preisgünstigen Schreibwaren
Woolworth	Schwabacher Straße	90762	Fürth	Kleinpreiskaufhaus	150	Kleinpreiskaufhaus mit eher preisgünstigem Schreibwarenangebot
Deutsche Post	Bahnhofplatz	90762	Fürth	Schreibwaren, Bürobedarf	70	Schreibwaren- und Bürobedarfs-Zusatzangebot im Schalterbereich
Lotto Toto	City Center EG	90762	Fürth	Lotto Toto Tabak Zeitschriften	10	Lotto-Toto-Annahmestelle und sehr kleinem Angebot im Schreibwarenbereich
Mau Mau	Moststraße	90762	Fürth	Spielwaren	20	Kleines Angebot mit Lizenzwaren im Schreibwarenbereich
Jungkunz	Friedrichstraße	90762	Fürth	Bücher	15	Kleines Angebot an Postkarten und Lizenzwaren
Lotto Toto	Königstraße	90762	Fürth	Lotto Toto Tabak Zeitschriften	5	Lotto-Toto-Annahmestelle mit sehr geringem Angebot im Schreibwarenbereich
Weltbild	Schwabacher Straße	90762	Fürth	Bücher	10	Kleines Angebot an Postkarten und Lizenzwaren
Satum	Würzburger Straße	90762	Fürth	Elektrofachmarkt	50	EDV-Zubehör, Tinte&Toner, kleinere Büromaschinen und Druckerpapier
Norma	Friedrichstraße	90763	Fürth	LM Discounter		Lebensmitteldiscounter mit nur saisonalem Angebot im Schreibwarenbereich
Norma	Gartenstraße	90762	Fürth	LM Discounter		Lebensmitteldiscounter mit nur saisonalem Angebot im Schreibwarenbereich
Norma	Gustavstraße	90762	Fürth	LM Discounter		Lebensmitteldiscounter mit nur saisonalem Angebot im Schreibwarenbereich
Norma+Rodi	Mathildenstraße	90762	Fürth	LM Discounter		Lebensmitteldiscounter mit nur saisonalem Angebot im Schreibwarenbereich
Rofu	Waldstraße	90763	Fürth	Spielwarenfachmarkt	40	Spielwarenfachmarkt mit Schreibwarenabteilung und Bastelbedarf
dm Drogeriemarkt	Waldstraße	90763	Fürth	Drogeriemarkt	5	Drogeriemarkt mit sehr kleinem Schreibwarenangebot (v.a. Postkarten)
Edeka Stengel	Waldstraße	90763	Fürth	Verbrauchermarkt	10	Lebensmittelvollsortimenter mit Papier- und Schreibwarenregal
Lotto Toto Pankatsch	Schwabacher Straße / Fronmüllerstraße	90763	Fürth	Lotto Toto Tabak Zeitschriften Schreibwaren	30	Lotto-Toto-Annahmestelle mit Angebot im Schreibwarenbereich
Tedi	Schwabacher Straße / Fronmüllerstraße	90763	Fürth	Hartwarendiscounter	40	Filiale des Hartwarendiscounters mit preisgünstigen Schreibwaren
Lidl	Schwabacher Straße / Fronmüllerstraße	90763	Fürth	LM Discounter		Lebensmitteldiscounter mit nur saisonalem Angebot im Schreibwarenbereich
Lotto Toto Baudisch	Herrnstraße	90763	Fürth	Lotto Toto Tabak Zeitschriften Schreibwaren	10	Lotto-Toto-Annahmestelle mit Angebot im Schreibwarenbereich
Netto	Herrnstraße	90763	Fürth	LM Discounter		Lebensmitteldiscounter mit nur saisonalem Angebot im Schreibwarenbereich
Norma	Waldstraße	90763	Fürth	LM Discounter		Lebensmitteldiscounter mit nur saisonalem Angebot im Schreibwarenbereich
Lotto Toto Jakobinenecke	Nürnberger Straße	90762	Fürth	Lotto Toto Tabak Zeitschriften Schreibwaren	10	Lotto-Toto-Annahmestelle mit sehr geringem Angebot im Schreibwarenbereich
Netto	Nürnberger Straße	90762	Fürth	LM Discounter		Lebensmitteldiscounter mit nur saisonalem Angebot im Schreibwarenbereich

4 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Die Abgrenzung des **Einzugsgebietes** für der im Phönix-Center in Fürth, Waldstraße geplanten Saueracker Bürofachmarkt erfolgte auf Basis der Qualität des Mikro-Standorts, seiner langjährigen Marktposition als Einzelhandels-agglomeration und seiner Erreichbarkeit (s. Kap. 2) sowie angesichts der lokalen Wettbewerbssituation in Fürth, Nürnberg und Umgebung. Aufgrund der in den aktuellen Kundendaten von Saueracker am bestehenden, unweit entfernten Standort im Nürnberger Westen festgestellten teilweise weiten räumlichen Streuung der Kundenadressen bei Geschäfts- und Privatkunden wurde die Zone 3 bewusst etwas weiter angesetzt.

Die **Zone 1 (Kerneinzugsgebiet)** entspricht (je nach Wettbewerbsintensität und -nähe) in etwa einem weniger als 5- bis 10-Fahrzeit-minuten-Radius um den Projektstandort und umfasst in etwa die Postleitzahlengebiete 90762 (Fürther Innenstadt), 90763 (Fürther Süden), 90429 und 90431 im Nürnberger Westen mit insgesamt **rd. 87.000 Einwohnern**.

Abbildung 2: Einzugsgebiet des geplanten Saueracker Bürofachmarktes im Phönix Center Fürth



Zone	Einw.	Haush.	KK Index	KK Mio. € (Schreibwaren)	KK %
1	87.040	45.792	102,4	3,7	13,0
2	223.986	112.892	107,9	10,2	35,4
3	332.829	174.446	105,9	14,8	51,6
Σ	643.855	333.130	106,1	28,7	100,0

Das **Naheinzugsgebiet (Zone 2)** richtet sich in etwa nach einem reduzierten 10- bis 20 Fahrzeitminutenbereich und beinhaltet die übrigen Bereiche der Stadt Fürth, die benachbarten Orte Zirndorf und Oberasbach sowie das Nürnberger Stadtgebiet westlich einer Linie Flughafen-Innenstadt-Hafen. In der Zone 2 leben derzeit **rd. 224.000 Menschen**.

Zusätzlich zu diesen beiden Zonen wurde noch aufgrund der relativ weit streuenden Kundendaten in der **Zone 3** ein Raum berücksichtigt, der neben dem Großteil des restlichen Nürnberger Stadtgebietes noch die westlich und südlich angrenzenden Städte und Gemeinden aus dem Landkreis Fürth wie Stein, Roßtal, Veitsbronn, Ammerndorf und Cadolzburg umfasst.

In der Zone 3 leben derzeit ca. **333.00 Menschen**.

Im gesamten Einzugsgebiet leben damit derzeit ca. **644.000 Einwohner**.

Aus gutachterlicher Sicht spiegelt das abgegrenzte Einzugsgebiet eine **insgesamt ‚komfortabel bestückte‘ Potenzialplattform** für den geplanten Bürofachmarkt wider.

Die Verteilung des im Einzugsgebiet beheimateten projektrelevanten (Schreibwaren-) **Nachfragevolumens nach Zonen** ist der vorangegangenen Abbildung 2 zu entnehmen.

Ein Vergleich der vorgefundenen Potenzialverhältnisse von ca. 5,13 Mio. Euro im Bereich Schreibwaren mit den in Fürth erhobenen Bestandsumsätzen von etwas unter 3,6 Mio. Euro⁵ p.a. zeigt im Übrigen, dass aktuell relevante **Kaufkraftabflüsse** in – wahrscheinlich außerhalb der Stadt Fürth gelegene Bereiche bestehen müssen.



⁵ Aktuell erhobene Bestandsumsätze in den untersuchten Zentren sowie anteilig geschätzte Bestandsumsätze aus dem übrigen Stadtgebiet aus den Datengrundlagen des Zentrenkonzeptes der Stadt Fürth.

5 Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung

Zur Berechnung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Saueracker Bürofachmarktes werden im Folgenden die zu erwartenden Brutto-Umsätze für das Projekt anhand aktueller Auskünfte der Firma Saueracker bzw. anhand branchenspezifischer **Flächenproduktivitäten** errechnet. Die zu erwartende Attraktivität des Bürofachmarktes wurde durch eine aktuelle Besichtigung des bestehenden Fachmarktes in Nürnberg, Fürther Straße eingeschätzt.

Die Verkaufsflächenangaben zum Bestand bzw. zu dem geplanten Ladenlokal im Phönix Center Fürth basieren auf Auskünften des Auftraggebers bzw. der Firma Saueracker.

Die **Brutto-Umsatzerwartungen** für den zukünftigen Bürofachmarkt basieren auf den Standorteigenschaften, der lokalen Einzelhandelsituation sowie der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet. Sie basieren auf aktuellen Umsatzzahlen des Unternehmens und bewegen sich dabei **im Rahmen einer ‚Obergrenze‘**, um die Bandbreite der maximal

möglichen Auswirkungen des Verlagerungsvorhabens abbilden zu können. Die seitens der Firma Saueracker für die ersten Geschäftsjahre geplanten Umsatzzahlen bewegen sich in einem klar niedrigeren Bereich. Für die hier dargestellte Untersuchung wurde jedoch nach dem Prinzip der Vorsicht ein höherer Umsatzerwartungswert unterstellt.

Tabelle 2: Brutto-Umsatzerwartung für den im Phönix Center Fürth geplanten Saueracker Bürofachmarkt

Warengruppen/Sortimente	Verkaufsfläche	Brutto-Umsatzerwartung ¹⁾	ca. Flächenproduktivität
	in m ²	in Mio. Euro	in Euro/m ²
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Bürotechnik	700	1,00	1.400
Insgesamt	700	1,00	1.400

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ inklusive Mehrwertsteuer

Die Brutto-Umsatzerwartung für den geplanten Bürofachmarkt mit Schulbedarf beträgt aus Gutachtersicht insgesamt **rd. 1,0 Mio. Euro pro Jahr**, dies entspricht angesichts der geplanten **Verkaufsfläche⁶ von rd. 700 m²** einer durchschnittlichen Raumleistung von **rd. 1.600 Euro/m²**.

Hinsichtlich der für diese Umsatzerwartungen notwendigen **Abschöpfungsquoten** aus dem im Einzugsgebiet beheimateten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen sei auf die folgende Tabelle verwiesen.

In diesen **Kaufkraftstrommodellrechnungen** sind die projektrelevanten Kaufkraftvolumina für das Sortiment Schreibwaren im Einzugsgebiet nach Zonen dargestellt sowie die jeweils gutachterlich notwendigen bzw. erzielbaren Abschöpfungen (in Mio. Euro und in Prozent).

Tabelle 3: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für den geplanten Bürofachmarkt Saueracker in Fürth:

Einwohner Nachfrageplattform Zone/Gebietseinheit	Einwohner per 01.01.2012 ¹⁾	Einwohner	Haushalte per 01.01.2012 ¹⁾	Schreibwaren- spezifisches Nachfragevolumen gesamt 2012 ²⁾		Abschöpfung durch Projekt Saueracker		
	absolut	in %	absolut	in Mio. Euro	in %	in %	in Mio. Euro	% von Gesamt
Zone I Kerneinzugsgebiet	87.040	13,5	45.792	3,7	13,0	12,4	0,46	46,4
Zone II Naheinzugsgebiet (ca. 10-20 Minuten Fahrzeitradius)	223.986	34,8	112.892	10,2	35,4	3,9	0,40	40,0
Zone III Ferneinzugsgebiet (ca. 20-30 Minuten Fahrzeitradius)	332.829	51,7	174.446	14,8	51,6	0,9	0,14	13,6
Gesamt	643.855	100,0	333.130	28,7	100,0	3,5	1,00	100,0

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Lt. Statistischen Berichten des Statistischen Landesamtes.

²⁾ Der Schreibwaren-sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgabebetrag der GfK GeoMarketing GmbH (durchschnittlich in Deutschland 2011 42 Euro), gewichtet mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft je Einwohner und multipliziert mit den Einwohnern. Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Angaben zum Saueracker-Sortiment sowie Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2014

Aus gutachterlicher Sicht sind die für das Erreichen des anzunehmenden Brutto-Umsatzes notwendigen Kaufkraftabschöpfungsquoten im Rahmen der vorhandenen Wettbewerbsbedingungen und –standorte als absolut realistisch und gut erzielbar einzuschätzen. Der Umstand, dass die Firma Saueracker in Nürnberg bereits auf einen langjährig bestehenden und im regionalen Kundenbewusstsein fest etablierten Markt aufbauen kann, spricht für eine klar realistische Marktchance angesichts des relativ überschaubaren und beherrschbaren Wettbewerbsumfeldes.

⁶ Mietfläche ca. 900 m² abzüglich ca. 200 m² Büro- und Lager-räume

6 Analyse der Umsatzzumlenkungen und Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen

Methodische Vorbemerkung

Nachfolgend werden die im Zusammenhang mit der Ansiedlung bzw. Umverlagerung des geplanten Saueracker Bürofachmarktes zu erwartenden **maximal möglichen Umsatzzumlenkungen** dargestellt und bewertet. Die Berechnungen basieren auf dem aktuell erhobenen projektrelevanten Einzelhandelsbestand und bewegen sich im Rahmen einer möglichen Obergrenze.

In der Realität können die prozentualen Umlenkungswerte auch geringer ausfallen, wenn es dem Bürofachmarkt Saueracker nicht gelingt, den gutachterlich an der ‚Oberkante‘ angesetzten Umsatz zu erwirtschaften oder bis zur Realisierung des Vorhabens zusätzliche Wettbewerber in den Markt eintreten und sich die Umsatzzumlenkungen somit auf ‚weitere Schultern‘ verteilen.

Bedingt durch die – außer für die Fürther Innenstadt - sämtlich unter 0,1 Mio. Euro berechneten

Umlenkungen muss darauf hingewiesen werden, dass hier aus gutachterlicher Sicht ein Detailgrad der Berechnungen erreicht wurde, der sich bereits am Rande dessen bewegt, was prognostisch noch vertretbar ist.

6.1 Umsatzzumlenkungen

Bedingt durch die klare Sortimentsausrichtung des Bürofachmarktes Saueracker auf den Bereich **Büro- und Schulbedarf** beschränken sich die notwendigen Untersuchungen zu den möglicherweise mit dem geplanten Umzug von Saueracker nach Fürth verbundenen Auswirkungen auf dieses Sortiment. Weitere Sortimentsbereiche sind mangels ‚Masse‘ nicht zu untersuchen.

Von den insgesamt **1,0 Mio. Euro Umsatz** für das am neuen Standort moderat vergrößerte Angebot von Saueracker wird der größte Anteil von ca. 0,83 Mio. Euro p.a. durch Umsatzmitnahme vom nahegelegenen Bestandsstandort bzw. Umlenkung von Betrieben außerhalb der untersuchten Zentren (z.B. Staples in Nürnberg oder auch großflächige Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser in der Umgebung von Fürth) stammen. Innerhalb der untersuchten Zentren wird der größte Umsatzanteil von ca. 0,13 Mio. Euro von den derzeit flächen- und angebotsseitig maßgeb-

lichen Anbietern in der Innenstadt von Fürth umverlagert werden, da durch den Umzug auf Fürther Stadtgebiet nicht nur räumlich, sondern auch ‚gefühlte‘ eine größere Nähe für Fürther Kunden entstehen wird. Fürther Kunden, die bislang klar auf das maßgebliche Angebot der Innenstadt ausgerichtet sind, werden in Zukunft unter Umständen öfter als bisher das bereits bekannte Angebot von Saueracker nutzen.

Es ist davon auszugehen, dass in etwa 0,13 Mio. Euro bzw. ca. 5,2 % des dortigen Umsatzes im Schreibwarenbereich zukünftig von Saueracker gebunden werden können (siehe hierzu auch Tabelle 6, S. 22). Je nach Sortimentspräferenz oder Einkaufsverhalten (Kopplungskauf oder Zielkauf) ist davon auszugehen, dass sich diese Umlenkungen relativ gleichmäßig auf die maßgeblichen Anbieter (s. Tabelle 1, S. 13) verteilen werden.

Der projektrelevante Bestand im **C-Zentrum NVZ Phönix Center** wird ebenfalls Umsatzrückgänge verzeichnen müssen, die sich in Höhe von ca. 0,017 Mio. Euro bzw. ca. 9,5% des dortigen relevanten Umsatzes bewegen dürften. Da es sich hier bei den beiden maßgeblich betroffenen Betrieben Rofu und E-Center aber um Nebensortimente handelt, die nur einen (kleinen bis sehr



kleinen) Teil des gesamten Umsatzes ausmachen, ist hier **keinerlei Gefährdungspotenzial** auszumachen. Es kann im Gegenteil eher dazu kommen, dass durch Saueracker-Kunden in diesen Betrieben **zukünftig mehr Kopplungskäufe in deren Leitsortimenten** getätigt werden, so dass die hier prognostizierten Umsatzverlagerungen an anderer Stelle im Sortiment ausgeglichen oder sogar überkompensiert werden können.

Für das **Südstadt Center** sind rechnerisch Umverlagerungen in Höhe von ca. 0,012 Mio. Euro bzw. 6,7% anzunehmen. Ähnlich wie beim Phönix Center trifft es hier in erster Linie Betriebe, die das projektrelevante Sortiment als Nebenangebot führen und somit auch hier eine Bestandsgefährdung oder gar ein Funktionsverlust für die lokale Nahversorgung klar ausgeschlossen werden kann.

Die ökonomischen Auswirkungen auf die außerdem untersuchten Zentren **Nürnberger Straße und Herrnstraße/Ritterstraße/ Waldstraße** liegen jeweils deutlich unterhalb 0,01 Mio. Euro und damit weit unterhalb einer gutachterlich plausibel nachweisbaren Größenordnung. **Bestandsgefährdende** Auswirkungen sind hier auch aufgrund einer gewissen räumlichen Entfernung oder

kaum vorhandener qualitativer Angebotsüberschneidungen **auszuschließen**.

Die **Gegenüberstellung** der vorhandenen **Bestandsstrukturen** Stadtgebiet von Fürth mit den dortigen **Potenzialverhältnissen** zeigt auf, dass derzeit im Bereich Schreibwaren nicht unerheblich **Kaufkraftabflüsse** zu Einzelhandelsangeboten außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche bestehen müssen. Den erhobenen bzw. hochgerechneten Bestandsumsätzen (siehe S. 15) von etwas unter 3,6 Mio. Euro stehen Potenziale im Schreibwarenbedarf von ca. 5,1 Mio. Euro p.a. (nur Stadt Fürth) gegenüber. Hier kann davon ausgegangen werden, dass derzeit ein beträchtlicher Teil der Kaufkraft in nicht in Fürth gelegenen Anbietern wie z.B. Staples oder umliegenden SB-Warenhäusern oder Verbrauchermärkten gebunden wird. Die in der Umlenkungstabelle ausgewiesenen ca. 0,83 Mio. Euro können daher von solchen Standorten umverlagert werden und damit in Fürth gebunden werden.

Betrachtet man nun noch einmal die hinter diesen Werten stehenden **Angebotsstrukturen**, so wird klar, dass auf die ‚Hauptadressaten‘ der errechneten Umsatzzumlenkungen insgesamt prozentuale Werte entfallen werden, die sich sämtlich in eher unkritischen Bereichen bewegen werden. Auch

wenn diese insgesamt unkritischen Umlenkungen im Einzelnen bestimmte Betriebe wie z.B. Schöll oder Papeterie Styles etwas stärker betreffen werden, so ist aufgrund derer, zum einen langjährig auch bei Geschäftskunden kompetent verankerten (Schöll) oder klar auf Laufkundschaft an einem frequenzstarken Standort (Papeterie Styles) Marktposition **nicht mit bestandsgefährdenden Effekten** der geplanten Umsiedelung von Saueracker in das Phönix Center zu rechnen, zumal diese Betriebe sich bereits jetzt gegen die vorhandenen verkehrsorientierten und größer dimensionierten Angebote wie Saueracker oder Staples behauptet haben.



Tabelle 6: Mögliche ökonomische Auswirkungen (Umsatzumlenkungen) der geplanten Umverlagerung und Vergrößerung des Saueracker Bürofachmarktes am Standort Phoenix Center Fürth

Umsatz Umsatzumverteilung	Schreibwaren- und Bürobedarf		
	Umsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung in Mio. Euro	in %
Städte/Gemeinden/Versorgungsbereiche			
Fürth Innenstadt	2,5	0,13	5,2
C-Zentrum NVZ Phoenix Center	0,2	0,017	9,5
C-Zentrum NVZ Südstadt Center	0,2	0,012	6,7
C-Zentren NVZ Herrn-/Wald-/Ritterstraße und NVZ Nürnberger Straße	0,1	-	-
Umsatzmitnahme aus dem Bestandsstandort sowie Umsatzneugewinnung von derzeit nicht in den o.g. Einzelhandelsstandorten gebundener Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet	.	0,83	.
Brutto-Umsatzerwartung des Projektes	.	1,00	.

-Rundungsdifferenzen möglich-

"-" nicht nachweisbar (Umsatzumverteilungswerte < 0,01 Mio. Euro)

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2014

6.2 Mögliche städtebauliche Auswirkungen

Gemäß höchstrichterlichen Entscheidungen sind allein prozentuale Umsatzzumlenkungen zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Vorhabens nicht ausreichend. Vielmehr liefern die ermittelten Umsatzzumlenkungsquoten lediglich Hinweise für mögliche städtebauliche Auswirkungen, die jedoch im Einzelfall konkret zu ‚beleuchten‘ sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn trotz quantitativ ‚unkritisch‘ erscheinender Größenordnungen der Verdacht besteht, dass durch ein eintretendes Risiko eines Wegfalls von Anbietern negative städtebauliche Wirkungen nicht auszuschließen sind.

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel dargestellt, bewegen sich die ermittelten Umsatzzumlenkungen im Bereich der Innenstadt von Fürth sowie im Phönix und Südstadt Center in Größenordnungen, die an dieser Stelle jedoch trotzdem noch einmal aus städtebaulicher bzw. funktionaler Sicht genauer hinterfragt werden sollen. Die sonstigen Umlenkun-

gen bewegen sich in unkritischen Größenordnungen.

Betrachtet man nun aus der Sichtweise möglicher städtebaulicher Auswirkungen diese Umlenkungsquote für die **Innenstadt**, so ist anzumerken, dass diese Umsätze zunächst einmal nicht in einer Größenordnung liegen, die den Weiterbestand der betroffenen Wettbewerber in Frage stellen. Gerade der Umstand, dass Saueracker ja bereits seit vielen Jahren auch für Fürther Kunden ein relevanter und wiederholt aufgesuchter Wettbewerber im Markt für Schreibwaren und Bürobedarf ist, spricht für die Annahme, dass ein räumliches „Heranrücken“ an die Fürther Innenstadt um wenige Kilometer und eine moderate Ausweitung der Angebotsfläche nicht ursächlich für eine Bestandsgefährdung ebenfalls langjährig eingeführter Anbieter wie Schöll oder Drogeriemarkt Müller sein dürfte.

Betrachtet man im weiteren Sinne die Bedeutung der potenziell betroffenen Anbieter für die gesamte Versorgungsfunktion der Fürther Innenstadt, so ist hier zwischen den spezialisierten Anbietern wie Schöll und Papeterie Styles und den Anbietern wie Drogeriemarkt Müller, Woolworth oder auch Tedi zu unterscheiden.

Erstere sind zwar sortimentsseitig klare Adressaten einer moderaten Verstärkung der Wettbewerbswirkung von Saueracker vom geplanten Standort im Phönix Center aus, aber selbst bei einem als unwahrscheinlich einzustufenden Wegfall eines der beiden Anbieter wäre durch den verbleibenden Wettbewerber die Angebotsform des spezialisierten Schreibwarenanbieters in der Fürther Innenstadt nachhaltig gesichert. Angesichts der im vorigen Kapitel dargestellten Potenzialspielräume erscheint jedoch ein solcher Wegfall bei einer professionellen Bearbeitung des Marktes durch die vertretenen Anbieter als weiterhin sehr unwahrscheinlich.

Hinsichtlich der Anbieter wie z.B. Drogeriemarkt Müller ist anzumerken, dass hier der Bereich Schreibwaren nur einen eher untergeordneten Teil des gesamten Sortimentes ausmacht und somit eine Gefährdung des gesamten Fortbestandes kategorisch auszuschließen ist. Dies gilt vor allem hinsichtlich der sehr guten standort- und angebotsseitigen Marktposition von Müller in der Fürther Innenstadt.

Für die beiden zentralen Bereiche Südstadt Center und Phönix Center kann aufgrund der bereits im vorherigen Kapitel geschilderten



Verhältnisse der errechneten Umlenkungsquoten zum Gesamtangebot keine Bedrohung der dortigen Strukturen ausgemacht werden. Dies gilt nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass die dortigen Anbieter sich bereits seit längerem mit der Wettbewerbswirkung durch den bestehenden Saueracker-Standort im benachbarten Nürnberger Westen ‚arrangiert‘ haben.

Insgesamt kann daher aus städtebaulicher Sicht eine klare Entwarnung für die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche ausgesprochen werden. Die Hauptlast von ca. 0,13 Mio. Euro der Umverteilungen aus den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Fürth wird auf die relevanten Anbieter innerhalb der Fürther Innenstadt entfallen, wobei dies angesichts der dortigen Bestandsumsätze keine Bestandsgefährdungen nach sich ziehen dürfte. An dieser Stelle ist auch auf den Umstand hinzuweisen, dass das Angebot von „klassischen“ innenstadttypischen Schreibwarensortimenten (kleine, gut transportierbare Stückzahlen und höhere Qualität) bei Saueracker neben dem oft großvolumigeren Bürobedarf nur ein Teilsortiment darstellt und nicht der Hauptumsatzträger ist.

Der absolute „Löwenanteil“ von ca. 83% des zu erwartenden Gesamtumsatzes von Saueracker von ca. 1,0 Mio. Euro wird durch Mitnahme bestehender Umsätze bzw. Umverlagerung von nicht untersuchten großflächigen Standorten stammen. Aus städtebaulicher Sicht ist abschließend noch auf den positiven Umstand hinzuweisen, dass durch den geplanten Umzug von Saueracker in das Phönix Center dort insgesamt positive Aspekte für die langfristige Stabilisierung dieses für die Fürther Südstadt bedeutenden (Nah-)Versorgungsstandortes erreicht werden kann. Zum einen besteht hier die Möglichkeit, einen seit längerem bestehenden Leerstand innerhalb des Centers mit einem Anbieter zu besetzen, der vom Marktauftritt und der Sortimentsgestaltung her für eine qualitativ ansprechende Arrondierung des bestehenden Angebotes sorgt und dabei gleichzeitig durch seinen Charakter als Fachmarkt für z.T. sperrige oder großvolumige Güter sich in den Pkw-orientierten Charakter des Fachmarktstandortes Phönix Center einfügt.

Mit der geplanten Ansiedlung des Saueracker Bürofachmarktes kann am Standort Phönix



Center der „Spagat“ zwischen der Stabilisierung und Arrondierung des bestehenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandortes einerseits bei gleichzeitigem Erhalt der Versorgungsfunktion der umliegenden zentralen Bereiche der Stadt Fürth andererseits erreicht werden.

Hinsichtlich der Anforderungen des aktuell gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Fürth kann festgehalten werden, dass die für das Phönix Center formulierten Bedingungen für die Weiterentwicklung der dortigen Sortimente die Ansiedlung eines Schreibwarenangebotes nicht ausschließen.

Betrachtet man dafür den Bestand zur Zeit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2010, so waren neben den heutigen Anbietern zudem noch die Betriebe Rossmann, Tedi und Pfennigbeisser vertreten und damit dort auch baurechtlich zulässig. Diese Anbieter führten unter anderem auch Schreibwaren als Teilsortimente, so dass hier im Phönix Center durch die Ansiedlung von Saueracker im Hinblick auf die zum Zeitpunkt der Formulierung der Ziele bestehenden Sortimente auch von einer Bestandssicherung bzw. Weiterentwicklung im Bestand im Sinne von

Spielraum für Marktanpassungen gesprochen werden kann.

Mit der angesprochenen qualitativen Arrondierung durch Saueracker wäre im Übrigen auch die Empfehlung nach städtebaulicher Aufwertung entsprochen, vor allem, wenn man sich mögliche, mit den Anforderungen des Zentrenkonzeptes leicht vereinbare Nutzungen aus dem eindeutig nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich vor Augen führen würde.

Zuletzt sei an dieser Stelle noch auf einen zusätzlichen, städtebaulich relevanten Aspekt der Besetzung des leer stehenden Ladenlokals mit dem Fachmarkt Saueracker hinzuweisen. Die im Einzelhandelskonzept formulierten Empfehlungen zur möglichen Nachnutzung im selben zentrenrelevanten Kernsortiment würden eine Besetzung mit einem Sonderpostenmarkt problemlos ermöglichen, dessen Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungszentren in Fürth unter Umständen gravierender sein könnten als die hier untersuchte geplante Umverlagerung von Saueracker aus dem benachbarten Nürnberger Westen. Zudem würde eine solche Nachnutzung dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung des Phönix Centers und einer städtebaulichen Aufwertung

weniger entsprechen als der hier untersuchten Ansiedlung durch den Spezialanbieter Saueracker.



7 Fazit

Nach intensiver Würdigung der vorgelegten Fakten und Ergebnisse der Auswirkungsanalyse kann konstatiert werden, dass durch die geplante Neuansiedlung bzw. Umverlagerung des derzeit im Nürnberger Westen ansässigen Saueracker Bürofachmarktes im Phönix Center Fürth **keine städtebaulich relevanten Auswirkungen** auf die zentrale Versorgungsstruktur in der Mitte und im Süden Fürths ausgelöst werden.

Substantielle Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Phönix Center, Südstadt Center und daran angrenzenden Bereichen sind demnach **nicht zu erwarten**. Auch hinsichtlich möglicher Ansiedlungsspielräume für kleinere, im Gegensatz zu Saueracker mehrheitlich auf eine hohe Fußgängerfrequenz abzielende Anbieter von Schreibwaren in der Innenstadt kann konstatiert werden, dass angesichts der geschilderten Potenzialverhältnisse durchaus auch noch Platz für kleinflächige Anbieter z.B. in der Neuen Mitte oder in einem zukünftigen City Center besteht.

Aus gutachterlicher Sicht **fügt sich das Vorhaben in verträglicher Art und Weise in das bestehende Fürther Zentrennetz ein**, da von ihm weder schädliche Auswirkungen auf umliegende zentrale Einzelhandelsstrukturen ausgehen werden noch eine Entwicklung am Standort Phönix Center zu erwarten ist, die den Empfehlungen des aktuell gültigen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürth zuwiderlaufen würde.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Fürth formuliert als Empfehlung für den hier untersuchten Standort C-Zentrum NVZ Phönix Center u.a. die bisherige Wettbewerbsstellung zur Innenstadt nicht weiter zu stärken und Erweiterungen oder Nachnutzungen nur im Rahmen des – damals vorhandenen – Bestandes (Stichworte Spielräume für Marktanpassungen oder Bestandsschutz) zu erlauben.

Während auf den Aspekt der Gefährdung der vorhandenen Angebote vor allem in der Innenstadt von Fürth ausführlich eingegangen wurde und hier eine **negative städtebauliche Auswirkung verneint werden kann**, ist der

Aspekt der **Veränderung der Wettbewerbsstellung** des Phönix Centers zur Innenstadt aus aktueller Sicht noch einmal zu beleuchten.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des aktuell gültigen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürth lag die Realisierung des neuen Einkaufsschwerpunktes Neue Mitte in Fürth noch in gewisser „Ferne“, wohingegen heute die Fertigstellung dieses eminent wichtigen Projektes für die Wettbewerbsstärke der Fürther Innenstadt sehr weit gediehen ist und die Fertigstellung für Ende 2014 bzw. für 2015 geplant ist. Hinsichtlich des Wettbewerbsvergleichs zwischen der Innenstadt von Fürth und dem Phönix Center wird damit das Kräfteverhältnis - versorgungsstrukturell lange ersehnt - sehr deutlich in Richtung Fürther Innenstadt verschoben werden. Seitdem zudem durch die Eröffnung des deutlich größeren und besser ausgestatteten E-Centers Stengel das Phönix Center klarer in Richtung Nahversorgung positioniert wurde, wird sich auch durch die geplante Ansiedlung des Fachmarktes Saueracker das Kräfteverhältnis zwischen der Fürther Innenstadt und dem Phönix Center ab

dem geplanten Umzug von Saueracker im Januar 2015 in einem Bereich bewegen, der nach wie vor weitaus günstiger für die Fürther Innenstadt liegt als dies zum Zeitpunkt der Formulierung der spezifischen Ziele des Einzelhandelskonzeptes für den Standort Phönix Center abzusehen war.

Da zudem das spezielle Angebot von Saueracker auch zu wesentlichen Anteilen im gewerblichen Kundenbereich liegt, kann in diesem untersuchten speziellen Einzelfall unter Würdigung der aktuellen und sich abzeichnenden Versorgungslage in der Stadt Fürth als Ergebnis der Einzelfallprüfung postuliert werden, dass sich die geplante Ansiedlung von Saueracker mit seiner spezifischen Kundenstruktur als **vereinbar mit den Zielen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürth** erwiesen hat.

Insgesamt ist daher im hier begründbaren Einzelfall die geplante Ansiedlung des derzeit im Nürnberger Westen ansässigen Büro- und Schreibwarenfachmarktes Saueracker im Fürther C-Zentrum NVZ Phönix Center zu begrüßen, da es innerhalb des Nahversorgungs- und Fachmarktstandor-

tes im Fürther Südosten zu einer Beseitigung eines langfristigen Leerstandes führt, dabei die bestehenden Sortimente qualitativ gut ergänzt und insgesamt zu einer städtebaulichen Stabilisierung und moderaten Aufwertung führen wird, ohne die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Fürth in ihrer Funktion zu beeinträchtigen.

Damit und unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des Einzelhandelskonzeptes und der aktuellen Entwicklungen in der Stadt Fürth kann insgesamt konstatiert werden, dass es sich bei der geplanten Ansiedlung von Saueracker im Phönix Center um einen begründbaren Einzelfall handelt, der aufgrund der speziellen Ausgestaltung des geplanten Angebotes und der aktuellen und in naher Zukunft absehbaren Versorgungssituation in der Stadt Fürth mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist.





Dieses Gutachten wurde erstellt von:

Dipl.-Geograph Jochen Stamm
Tel. +49 (0)911 / 9790793 44
Fax +49 (0)911 / 9790793 99
E-Mail js@standort-kommune.de

Redaktionsschluss: 23. Juni 2014

Bildquelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Juni 2014

Karten erstellt mit MS Powerpoint unter Verwendung von Openstreetmap-Kartengrundlagen.

Diese Untersuchung fällt unter §2 Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.
Weitergabe, Vervielfältigungen, Veröffentlichung und Vertrieb (auch auszugsweise)
nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers.