

Fürth, 05.10.2015

**An alle Mitglieder
des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses**

**Zur Tagesordnung
der Sitzung des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses
am Montag, 05.10.2015, um 15:00 Uhr**

Ergänzung der Tagesordnung

- öffentlich -

- 4.1.** Standortanfrage der Firma Decathlon für die Waldstraße 82
(Dehner Gartenmarkt) im NVZ Phoenix-Center
- AWS/006/2015
Nachtrag***

gez. Dr. Jung
Oberbürgermeister

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	05.10.2015	öffentlich - Beschluss

Standortanfrage der Firma Decathlon für die Waldstraße 82 (Dehner Gartenmarkt) im NVZ Phoenix-Center

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

- Anlage 1 8.4.2 C-Centrum NVZ Phoenix Center_A4Q_Text_Bauteile_Lageplan
- Anlage 2 Fürther Liste 2010
- Anlage 3 2015-09-29_sk_Kurzfassung Wirkungsanalyse_Fürth_Decathlon_150929_Summary

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks- und Wirtschaftsausschuss nimmt die Ausführungen des Wirtschaftsreferenten zur Kenntnis und stimmt dem Vorhaben vorbehaltlich einer positiven landesplanerischen Überprüfung durch die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Reg. v. Mfr. zu. Die innenstadtrelevanten Sortimente sollen auf max. 30 v. H. begrenzt werden.

Sachverhalt:

1. Die Fa. Dehner in der Waldstr. beabsichtigt ihre Verkaufsfläche (derzeit ca. 7.000 m²) zu reduzieren. Für die nicht mehr benötigte Verkaufsfläche wird ein Nachnutzer gesucht. Seitens des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung wurde die „Restfläche“ im Hinblick auf zentrenkonforme Sortimente u. a. der Fa. ADRENALIN (Fahrradbedarf) angeboten. Diese hat in der Zwischenzeit in Poppenreuth ein entsprechendes Objekt erworben. Weitere Anfragen liegen derzeit nicht vor.

2. Die Fa. Decathlon sucht seit längerem einen Standort im Großraum und interessiert sich für das bei der Fa. Dehner frei werdende Flächenkontingent mit ca. 2.800 m² (Eckbereich zur Waldstr.). Die Firma Decathlon versteht sich als Sportartikelvollsortimenter. Lt. eigenen Angaben beinhaltet das Sortiment insgesamt 20-30% innenstadtrelevante Sortimentsbereiche. Der Schwerpunkt des Sortiments liegt auf eher großteiligen Sportgeräten, deshalb kommt für die Fa. Decathlon kein Innenstadtstandort in Frage. Pro Filiale ist mit ca. 85 Arbeitsplätzen zu rechnen.

3. Lt. „Fürther Liste 2010“ sind Sportartikel (kleinteilig), wie auch Sportbekleidung und Sportgeräte (großteilig) als zentrenrelevant einzustufen. Nähere Einzelheiten zur Bewertung

des Standortes im Rahmen des integrierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom März 2010 sind der Anlage zu entnehmen.

4. Seitens des Wirtschaftsreferates wurde aufgrund der integrierten Lage (C-Zentrum), des vergleichsweise geringen Anteils an innenstadtrelevanten Sortimenten und des Kundenpotentials im Großraum eine detaillierte Standortuntersuchung befürwortet. Diese Standortuntersuchung ist noch nicht ganz abgeschlossen, eine vorläufige Bewertung (s. Anlage) liegt aber vor.

Abschließend kann als Fazit der vorgelegten Vorab-Ergebnisse zur durchgeführten Auswirkungsanalyse festgestellt werden, dass durch den in Fürth, Waldstraße 82 am Standort Dehner im Phönix Center geplanten **Decathlon-Sportfachmarkt** unter Berücksichtigung aller vorhandenen Strukturen insgesamt **keine substantziellen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen** in den zentralen Versorgungsbereichen von Fürth, Nürnberg, Erlangen, Herzogenaurach und Schwabach zu erwarten sind. Damit sind auch **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen** für die umliegenden zentralen Versorgungsstrukturen infolge möglicher Betriebsaufgaben derzeit dort agierender Einzelhändler anzunehmen. **Somit fügt sich das Vorhaben aus Gutachtersicht in verträglicher Art und Weise in die bestehenden Strukturen ein.** Seitens des Wirtschaftsreferates kann dem Vorhaben deshalb vorbehaltlich einer positiven landesplanerischen Überprüfung durch die Reg. v. Mfr. und einer Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente auf max. 30 v. H. zugestimmt werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.
wenn nein, Deckungsvorschlag:		im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung**

Fürth, 01.10.2015

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung Röser, Armin	Telefon: (0911) 974-1895
--	-----------------------------

8.4.2 C-Zentrum NVZ Phoenix Center

Abbildung 24: Kartographische Darstellung NVZ Phoenix Center

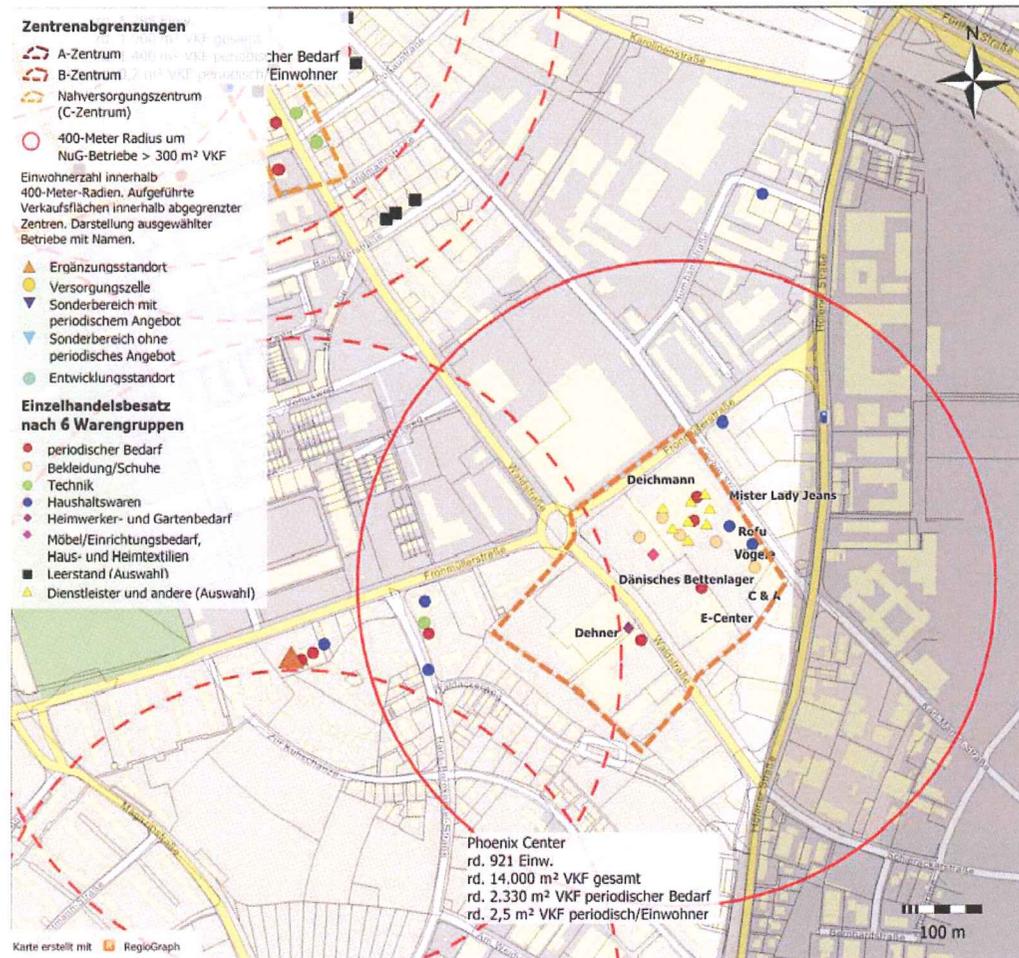


Tabelle 19: Kennziffern NVZ Phoenix Center

Einzelhandelsumsatz Verkaufsfläche	Einzelhandelsumsatz 2008 ¹⁾	Verkaufsfläche ²⁾	Umsatz pro m ² Verkaufsfläche
Hauptwarengruppen	in Mio. Euro	in m ²	in Euro/m ²
periodischer Bedarf gesamt	11,5	2.330	4.900
aperiodischer Bedarf gesamt (a+b)	21,2	11.680	1.800
a) Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren	8,7	3.680	2.400
b) Hartwaren gesamt ³⁾	12,5	8.000	1.600
Insgesamt	32,7	14.010	2.300
Einwohner im 400-Meter Radius⁴⁾	rd. 921 Einwohner		
VKF pro Einwohner im Radius⁴⁾	15,2	VKF periodischer Bedarf pro Einwohner im Radius⁴⁾	2,5

ökonomische und soziodemographische Indices (im Radius⁴⁾, FÜRTH gesamt = 100)

Kinder	Senioren	Wohndichte
124	101	110
Gewerbe	Einkommen niedrig	Einkommen hoch
189	105	78

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Eigene Berechnungen auf der Basis der Vor-Ort-Recherchen der Gutachter (Stichtagserhebung). Exkl. Kfz, Brennstoffe; inkl. Tankstellenshops, Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk.

²⁾ Stand August 2009

³⁾ Die Warengruppen Elektro/Unterhaltungselektronik, Multimedia/Foto/Optik, Bücher/Schreibwaren, Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenkartikel, Spielwaren/Sport/Camping/Hobby/Fahrräder, Uhren/Schmuck, Heimwerker- und Gartenbedarf/Autozubehör/zoologischer Bedarf, Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien.

⁴⁾ Gesamtheit der 400-Meter Radien um die jeweiligen qualifizierten Grundversorger des Zentrums; siehe Abgrenzung in Karte

Definition der Indices s. Kapitel Wirtschaftliche und soziodemographische Rahmendaten, Tab. 1

Tabelle 20: Standortanalyse NVZ Phoenix Center (C-Zentrum)

Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Umgeben von Mischnutzung Gewerbe und Wohnen Stadtgrenze zu Nürnberg im Osten Stark befahrene Straßen Fronmüllerstr., Waldstr. und Höfener Str.		
bestehendes Baurecht	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel		
Planungen	Weiterentwicklung durch Verlagerung E-Center auf Brachfläche geplant		
STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Facettenreicher Einzelhandelsbesatz (u.a. Bekleidung: C&A, Vögele, Mister Lady Jeans, Takko; Schuhe: Deichmann; dm Drogeriemarkt, Dän. Bettenlager, Dehner) Sicherung der Grundversorgung (E-Center)	Einzelhandel	Konkurrenz zur Innenstadt (innenstadt-relevante Leitsortimente wie Bekleidung und Schuhe) geringes Nahpotenzial
Städtebau	Durch gastronomisches bzw. freizeitspezifisches Angebot Nutzung auch außerhalb Ladenöffnungszeiten	Städtebau	Städtebaulich kein gewachsenes Zentrum architektonische Mängel, insb. für Fußgänger kein attraktiver Zugangs- und Aufenthaltsbereich durch Waldstraße getrennt
Verkehr	zentrale Lage durch Anbindung an wichtige Achsen, Kreisverkehr 'entschärft' Enpass, angebunden an Radwegennetz	Verkehr	im ÖPNV nur durchschnittliche Erreichbarkeit (eine Buslinie)
CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Entwicklungspotenzial (Brachfläche)	Einzelhandel	Verschärfung der Konkurrenzsituation zur Innenstadt
Städtebau	architektonische Abrundung und Aufwertung durch Weiterentwicklung	Städtebau	-
Verkehr	-	Verkehr	weitere Belastung der o.g. Straßen
FAZIT	Städtebaulich nicht historisch gewachsenes Zentrum mit hoher Verkaufsflächendichte und gleichzeitig niedrigem Nahpotenzial. Einzelhandel strahlt über das direkte Umfeld durch zentrenrelevante Sortimente hinaus. Flächenangebot bietet Entwicklungspotenzial, mit der Gefahr, zunehmend als Wettbewerbszentrum zur Innenstadt aufzutreten.		

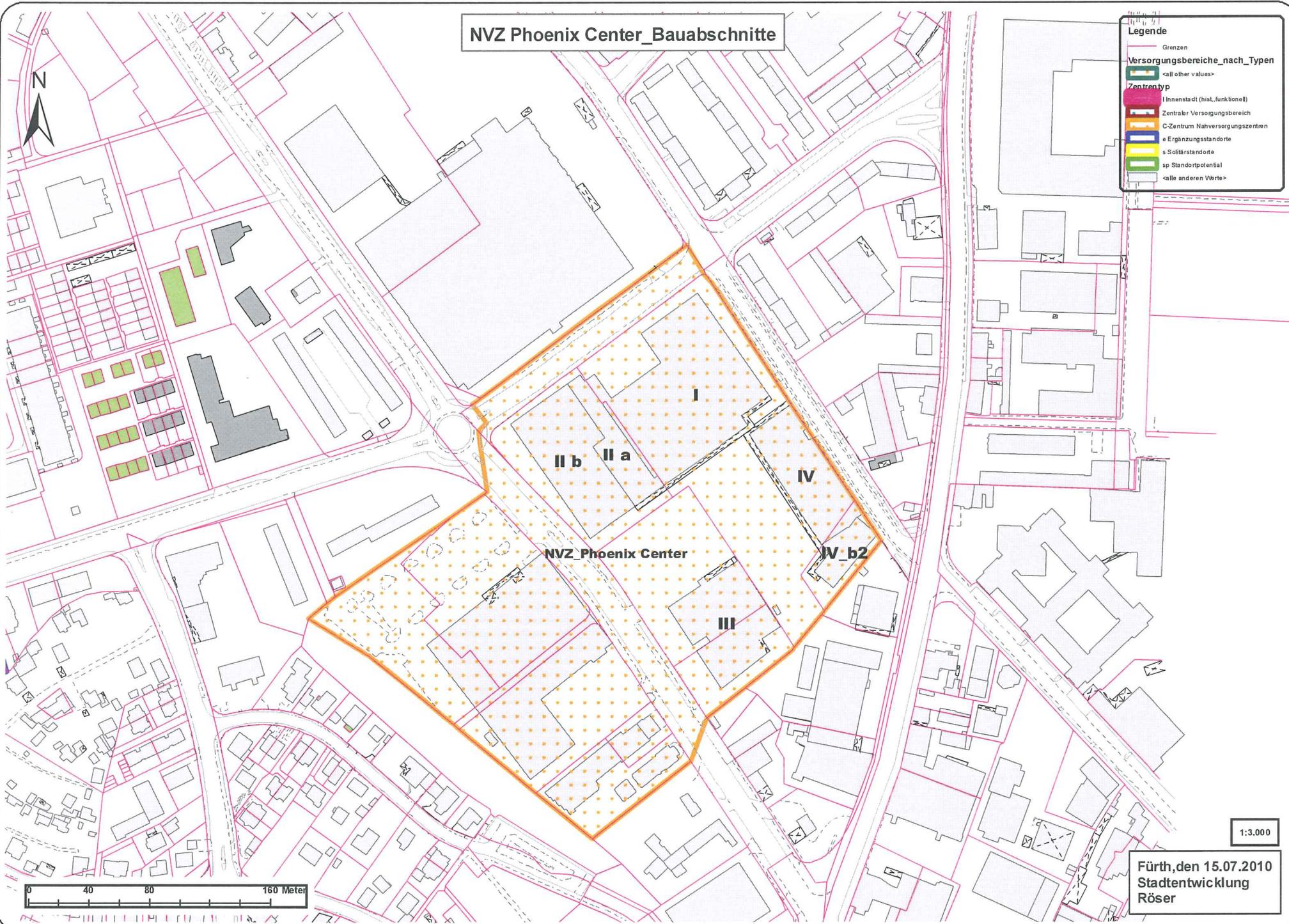
Empfehlungen

- keine weitere Stärkung der bisherigen Wettbewerbsstellung zur Innenstadt
- Klassifizierung als C-Zentrum, da nicht alle Kriterien für B-Zentrum (u.a. Dienstleistungsbetriebe, Zentrencharakter, ÖPNV-Erreichbarkeit) erfüllt
- Flächenpotenzial für nicht zentrenrelevante Sortimente vorhanden
- Flächennutzung und Arrondierung des bestehenden Angebotes durch Dienstleistung und Gewerbe
- keine Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente mit Ausnahme der Sortimente Tiere / Tiernahrung, Zooartikel und Fahrräder
- Erweiterung im Bereich zentrenrelevanter Sortimente nur im Rahmen von Erweiterungen im Bestand ('Spielraum' für Marktanpassungen gewährleisten; Einzelfallprüfungen notwendig)
- Nachnutzung von Flächen nur im selben zentrenrelevanten Kernsortiment des Bestandes (Stichwort Bestandsschutz)
- städtebauliche Aufwertung
- fußläufige Erreichbarkeit, insbesondere auch für Familien mit Kindern (vgl. soziodemographischer Index 'Kinder') attraktivieren und sicherer gestalten

NVZ Phoenix Center_Bauabschnitte

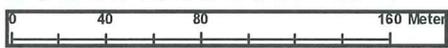
Legende

- Grenzen
- Versorgungsbereiche_nach_Typen
 - <alle other values>
- Zentrentyp
 - I Innenstadt (hist. funktionell)
 - Zentraler Versorgungsbereich
 - C-Zentrum Nahversorgungszentren
 - e Ergänzungsstandorte
 - s Solitärstandorte
 - sp Standortpotential
 - <alle anderen Werte>



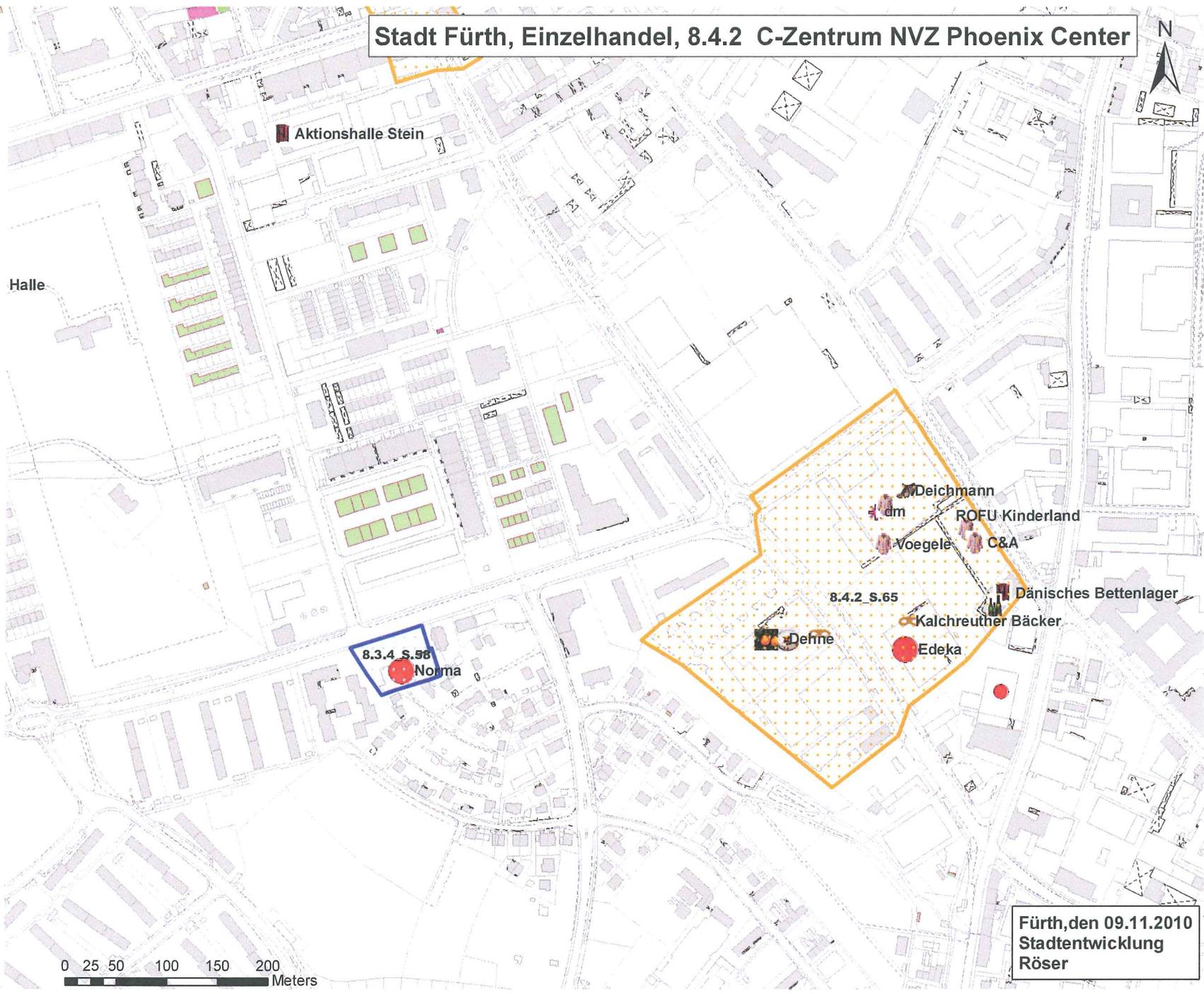
1:3.000

Fürth, den 15.07.2010
 Stadtentwicklung
 Röser



Stadt Fürth, Einzelhandel, 8.4.2 C-Zentrum NVZ Phoenix Center

- Legende**
- Versorgungsbereiche_nach_Typen**
- Zentraler Versorgungsbereich
 - C-Zentrum/Nahversorgungszentren
 - Ergänzungstandorte
 - Sollstandorte
 - Sp-Standortpotenzial
- Grenzen**
- EZH Einzelhandel_nach_Vorhaben**
- VORHABEN**
- Baby-Markt
 - Matratzen
 - Zweirad
 - Verbrauchermarkt
 - Tierhaltung
 - Gartenmarkt
 - Gartenmarkt,Tierhaltung
 - Gartenmarkt
 - Elektronikmarkt
 - Apothek
 - Drogere
 - Bekleidung
 - Buchhandel
 - Bäckerei
 - Baustoffhandel
 - Getranke
 - Lebensmittel EZH unter 100qm VK
 - Lebensmittel EZH unter 700qm VK
 - Lebensmittel EZH über 700qm VK
 - gpl. Lebensmittel EZH unter 799qm VK
 - gpl. Lebensmittel EZH über 799qm VK
 - Metzgerei
 - Obst+Gemüse
 - Möbel
 - Küchen
 - Optiker
 - Postagentur
 - Radio+Fernsehen
 - Schreibwaren
 - Schuhe
 - Teppich



Fürth, den 09.11.2010
 Stadtentwicklung
 Röser

Tabelle 15: Fürther Liste 2010

Sortimente	Nahversorgung	Zentren-relevant	Nicht-zentren-relevant	Sortimente	Nahversorgung	Zentren-relevant	Nicht-zentren-relevant	Sortimente	Nahversorgung	Zentren-relevant	Nicht-zentren-relevant
Badeinrichtung			x	Hausrat		x		Pharmazeutika	x	x	
Bastelartikel		x		Herde und Öfen			x	Porzellan		x	
Bauelemente			x	Hohl- und Stahlwaren		x		Rasenmäher			x
Baustoffe			x	Holz, Holzmaterialien			x	Reformwaren	x	x	
Bekleidung, Textilien		x		Installationsmaterial			x	Rollläden			x
Beleuchtungskörper		x		Jagdbedarf		x		Rollos			x
Beschläge			x	Keramik		x		Sanitärerzeugnisse			x
Blumen	x	x		Kfz und Zubehör			x	Schmuck		x	
Bodenbeläge			x	Kinder- u. Babybedarf		x		Schuhe		x	
Boote und Zubehör			x	Kohle			x	Schulbedarf, Schreibwaren	x	x	
Brennstoffe			x	Kosmetika	x	x		Silberwaren		x	
Briefmarken		x		Küchen			x	Spielwaren		x	
Bücher		x		Kunstgewerbe		x		Sportartikel (kleinteilige)		x	
Büromöbel			x	Kürschnerwaren		x		Sportbekleidung		x	
Campingartikel			x	Kurzwaren und Handarbeiten		x		Sportgeräte (großteilige)		x	
Computer		x		Lebensmittelhandwerk	x	x		Stoffe und sonstige Artikel		x	
Devotionalien		x		Leder- und Galanteriewaren		x		Tabakwaren	x		
Drogeriewaren	x	x		Lederbekleidung		x		Teppiche			x
Düngemittel			x	Markisen			x	Teppiche - Auslegware			x
Eisenwaren			x	Mineralölerzeugnisse			x	Tiere und Tiernahrung		x	
Elektrogroßgeräte			x	Möbel			x	Tierpflegemittel		x	
Elektrowaren (kleinteilige)		x		Modewaren		x		Tonträger		x	
Erde			x	Motorräder			x	Türen			x
Fahrräder		x		Musikalienhandel		x		Uhren		x	
Feinmechanische Erzeugnisse		x		Nähmaschinen		x		Unterhaltungselektronik		x	
Fenster			x	Nahrungs- und Genussmittel	x	x		Videogeräte		x	
Fliesen			x	Nähzubehör		x		Waffen		x	
Fotogeräte und Fotowaren		x		Naturhölzer			x	Wasch- und Putzmittel	x	x	
Gardinen und Zubehör		x		Oberbekleidung		x		Wäsche		x	
Gartenhäuser			x	Optische Erzeugnisse		x		Werkzeuge			x
Geschenkartikel		x		Orthopädie		x		Wolle		x	
Gitter			x	Papier- und Schreibwaren	x	x		Zäune			x
Glas		x		Pflanzen			x	Zeitschriften	x	x	
Haus- und Heimtextilien		x		Pflanzengefäße			x	Zooartikel		x	



**Kurzfassung bzw. Vorab-Auszug aus der
Verträglichkeitsanalyse für den geplanten Decathlon-Sportfachmarkt in Fürth, Phoenix-
Center (derzeit Teilfläche von Dehner Gartencenter)**

Auftraggeber: Stadt Fürth

September 2015

1 Ausgangslage, Auftrag und Methodik

Ausgangslage und Auftrag

Die Firma DECATHLON, Plochingen, plant auf der östlichen Teilfläche des derzeitigen Dehner-Gartencenters in Fürth, Waldstraße 82, die Eröffnung eines Sportfachmarktes.

Auf rd. 2.800 m² Fläche (davon ca. 200 m² für Sozialräume und Werkstatt/Kundendienst) sollen die Decathlon-typischen Sport-, Camping- und Fahrradsortimente angeboten werden. Der bestehende Dehner Gartenmarkt würde auf der verbleibenden Restfläche am Standort Waldstraße 82, der Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Phönix-Center ist, bestehen bleiben.

Für die geplante Verkaufsfläche sind im Einzelnen vorgesehen:

- Sport- und Campingartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel groß und klein sowie Campingartikel) auf 2.100 m² Verkaufsfläche¹
- Fahrradsortimente (Fahrräder, Zubehör) auf ca. 510 m²
- Werkstatt, Kundendienst auf ca. 50 m²
- Mitarbeiterräume und Lager ca. 150 m²

Um im Vorfeld einer Entscheidung über die Genehmigung durch die Stadt Fürth Aussagen zur Verträglichkeit des geplanten Sport- Camping- und Fahrradfachmarktes zu erhalten, hat die Stadt Fürth die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth, im September 2015 mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse beauftragt.

Diese umfasst folgende Untersuchungsbausteine:

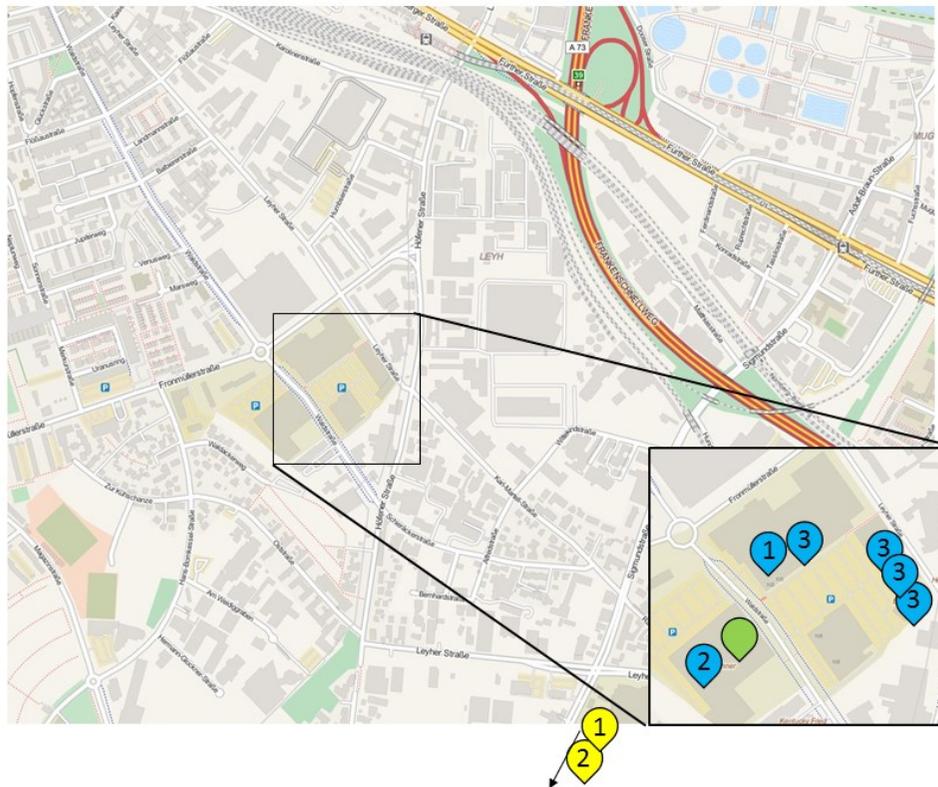
- Kurzskeizze zum Mikro-Standort des Areals Waldstraße 82 in Fürth;
- Erfassung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes in Fürth, Nürnberg, Erlangen, Herzogenaurach und Schwabach;
- Bestimmung von Einzugsgebiet und Kaufkraft;
- Abschätzung der Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung;
- Analyse der Umsatzumlenkungen (ökonomische Auswirkungen) und Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen;
- Fazit und Einordnung in das Fürther Zentrennetz.

Zur Methodik der Verträglichkeitsanalyse sei auf Kapitel 1 der ausführlichen, vollständigen Untersuchung hingewiesen, die bis Mitte Oktober 2015 vorliegen wird.

¹ Eine detaillierte Aufstellung der einzelnen Teilsortimente und -flächen wird Bestandteil der ausführlichen Studie sein.

2 Kurzskeizze zum Mikro-Standort des geplanten Sportfachmarktes Decathlon in Fürth, Waldstraße

Abbildung 1: Mikro-Standort-Situation des Sportfachmarktes Decathlon in Fürth, Waldstraße



Mikro-Standort Decathlon
im Phoenix-Center Fürth

Standort Decathlon
Sportfachmarkt
im Phoenix-Center Fürth

Projektrelevanter Wettbewerb:

- 1 Mc Trek, Sigmundstraße
- 2 Medi Sport, Sigmundstraße
- 3 Wettbewerber 3

Sonstige Nutzungen:

- 1 Edeka Stengel
- 2 Dehner Gartencenter
- 3 dm, C&A, Saueracker Büro,
Dänisches Bettenlager
- H ÖPNV-Haltestelle

© Standort & Kommune Beratungs GmbH September 2015; Kartengrundlage: Openstreetmap.org



Blick von Norden entlang der Waldstraße auf den östlichen Teilbereich des Standortes Dehner



Blick von Norden auf beide Teile des zentralen Versorgungsbereiches Phoenix-Center



Blick aus östlicher Richtung über die Waldstraße auf den Parkplatzbereich von Dehner, der zukünftig Decathlon geteilt würde

3 Erfassung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes im Untersuchungsraum

	Sport/Camping	Fahrrad	Gesamt
Versorgungsbereiche	Verkaufsfläche in m ² (z.T. gerundet)		
Fürth Innenstadt	800	450	1250
Fürth übriges Stadtgebiet	1300	5750	7050
Nürnberg Innenstadt	14500	500	15000
Nürnberg übriges Stadtgebiet ab 500m ² VKF	8900	7250	16150
Erlangen Innenstadt	5600	500	6100
Erlangen übriges Stadtgebiet ab 500m ² VKF	0	1000	1000
Herzogenaurach gesamt	10400	600	11000
Schwabach gesamt	1900	600	2500
Decathlon Fürth geplant	2100	510	2610

-Rundungsdifferenzen möglich-

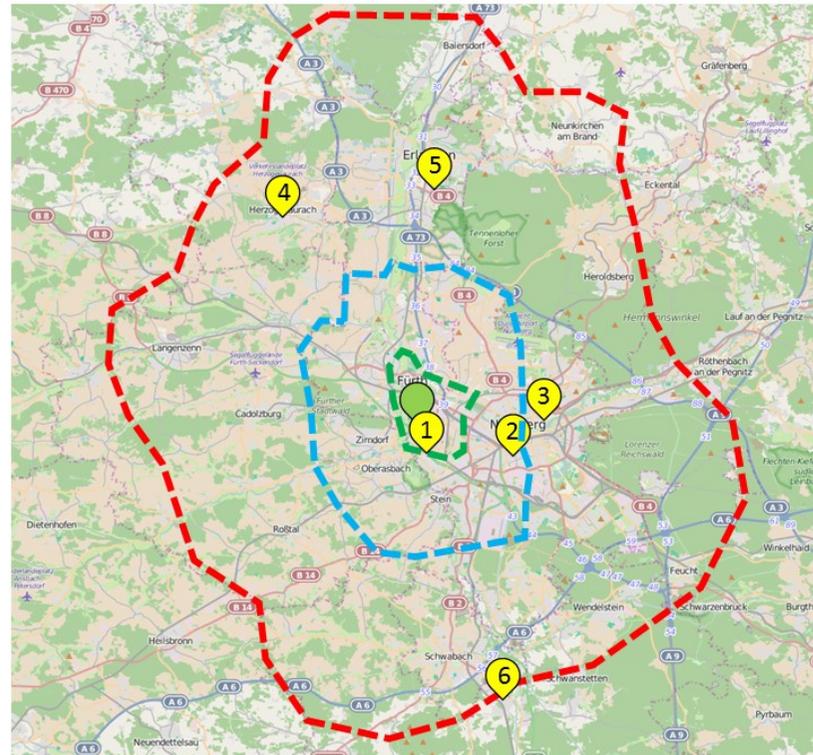
© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2015

4 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den geplanten Sportfachmarkt in Fürth, Waldstraße 82, erfolgte auf Basis der Qualität des Mikro-Standorts und seiner Erreichbarkeit (s. Kap. 2) sowie angesichts der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation in der Region Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach.

Die Zahlen zu Kaufkraftvolumen und Bevölkerungszahlen der einzelnen Einzugsgebietszonen können der Tabelle zur Kaufkraftbindung auf Seite 7 entnommen werden. Insgesamt wohnen im Einzugsgebiet knapp über 1,0 Mio. Einwohner. Darüber hinaus wird noch für sporadische Kunden aus weiter entfernten Orten eine Potenzialreserve in Höhe von 5 % des abgegrenzten Kaufkraftvolumens angenommen. Die Daten zur Höhe des Decathlon-spezifischen Ausgabebetrages pro Kopf entstammen Angaben der GfK GeoMarketing GmbH.

Abbildung 2: Einzugsgebiet des geplanten Decathlon-Sportfachmarktes in Fürth



Einzugsgebiet Fachmarkt Saueracker im Phoenix-Center Fürth

-  Zone 1
-  Zone 2
-  Zone 3

 Standort Decathlon/Dehner im Phoenix-Center Fürth

Wettbewerbsstandorte (Auswahl):

-  1 Mc Trek und Medi Sport, Sigmundstr. Nbg.
-  2 Innenstadt Nürnberg (v.a. Sport Scheck, Karstadt, mehrere Outdoor-Spezialisten)
-  3 Intersport und Hervis im EKZ Mercado, Nbg.
-  4 Sport Hoffmann und Sportoutlets adidas, Puma in Herzogenaurach
-  5 Innenstadt Erlangen (u.a. Intersport Eisert)
-  6 Huma-Park Schwabach (u.a. Sport Voswinkel)

© Standort & Kommune Beratungs GmbH September 2015; Kartengrundlage: Openstreetmap.org

5 Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung

Zur Berechnung der Auswirkungen der Ansiedlung des Sportfachmarktes Decathlon wird im Folgenden der zu erwartende **Brutto-Umsatz** für das Projekt anhand der Faktoren Standorteigenschaften, lokaler Einzelhandels-situation, der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet sowie betreiber- und branchenspezifischer Flächenproduktivitäten geschätzt. Hierbei handelt es sich um **Obergrenzen**, die die Bandbreite der maximal möglichen Auswirkungen des Vorhabens abbilden. Es wurde auch dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Reihe von Flächen bei Decathlon zur Warenpräsentation (z.B. Zeltflächen) oder zum Testen der Waren (Fahrradteststrecke) bestimmt sind und somit nicht mit Waren versehen sind. Dies wirkt sich im Allgemeinen eher reduzierend auf die Flächenproduktivitäten aus. Zudem wurden hier auch aktuelle Angaben zu vergleichbaren, bereits bestehenden Standorten von Decathlon herangezogen.

Die **Brutto-Umsatzerwartung** für den geplanten Decathlon Sportfachmarkt beträgt insgesamt **rd. 5,3 Mio. Euro pro Jahr**, dies ent-

spricht einer durchschnittlichen Raumleistung von **rd. 2.000 Euro/m²** über alle Warengruppen.

Tabelle 3: Brutto-Umsatzerwartung für den geplanten Sportfachmarkt Decathlon in Fürth

Warengruppen/Sortimente	Verkaufsfläche Umsatzerwartung Flächenproduktivität	Verkaufsfläche	Brutto-Umsatz- erwartung ¹⁾	ca. Flächen- produktivität
		in m ²	in Mio. Euro	in Euro/m ²
Sport/Camping gesamt		2.100	4,40	2.100
Fahrräder und Zubehör gesamt		510	0,90	1.800
Insgesamt		2.610	5,30	2.000

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ inklusive Mehrwertsteuer

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2015

Tabelle 4: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für den geplanten Sportfachmarkt Decathlon in Fürth, Waldstraße 82

Einwohner Nachfrageplattform	Einwohner per 01.01.2014 ¹⁾	Einwohner	Haushalte per 01.01.2014 ¹⁾	Spezifisches Nachfrage- volumen Sport/Camping 2014 ²⁾	Abschöpfung durch Projekt Decathlon (Sport, Camping)		Spezifisches Nachfrage- volumen Fahrrad 2014 ²⁾	Abschöpfung durch Projekt Decathlon (Fahrrad)		Spezifisches Nachfragevol- umen gesamt	Abschöpfung durch Projekt Decathlon gesamt	
					in %	in Mio. Euro		in %	in Mio. Euro		in %	in Mio. Euro
Zone/Gebietseinheit	absolut	in %	absolut	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Zone I Kerneinzugsgebiet (bis ca. 10 Minuten Fahrzeitradius)	90.119	8,8	45.792	6,2	12,9	0,80	3,8	5,3	0,20	10,0	10,0	1,00
Zone II Naheinzugsgebiet (ca. 10-20 Minuten Fahrzeitradius)	345.274	33,5	175.360	24,7	7,7	1,90	15,1	2,6	0,40	39,8	5,8	2,30
Zone III Ferneinzugsgebiet (ca. 20-30 Minuten Fahrzeitradius)	594.490	57,7	293.172	44,0	3,6	1,60	26,9	1,0	0,28	70,9	2,7	1,88
Potenzialreserve 5%				3,7	2,7	0,10	2,3	0,9	0,02	6,0	2,0	0,12
Gesamt	1.029.884	100,0	514.324	78,6	5,6	4,40	48,1	1,9	0,90	126,8	4,2	5,30

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Lt. Statistischen Berichten des Statistischen Landesamtes.

²⁾ Der Pro-Kopf-Ausgabebetrag der GfK GeoMarketing GmbH (durchschnittlich in Deutschland 2014 67 Euro für Sport und Camping und 41 Euro für Fahrräder und Zubehör), gewichtet mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft je Einwohner und multipliziert mit den Einwohnern. Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Angaben zum Decathlon-Sortiment sowie Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2015

Die hier anzusetzenden **Abschöpfungsquoten** für einen verkehrsgünstig und integriert gelegenen Sportfachmarkt mit insgesamt ca. 2.610 m² Verkaufsfläche erscheinen als realistisch erzielbar, wenngleich hier natürlich auf eine entsprechende Marktbearbeitung und einen professionellen Marktauftritt gesetzt werden muss, um vor allem in den Zonen 2 und 3 die nötigen Abschöpfungen zu generieren und auch für weiter anreisende Kunden die entsprechende Attraktivität zu bieten, die u.a. notwendig ist, um nachhaltig ausreichend Kunden aus dem Einzugsgebiet zu binden.

6 Analyse der Umsatzumlenkungen und Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen

Tabelle 6: Mögliche ökonomische Auswirkungen (Umsatzumlenkungen) des geplanten Decathlon-Sportfachmarktes in Fürth, Waldstraße 82

Umsatz Umsatzumverteilung	Sport/Camping			Fahrrad		
	Umsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung in Mio. Euro	in %	Umsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung in Mio. Euro	in %
Städte/Gemeinden/Versorgungsbereiche						
Fürth Innenstadt	2,1	0,10	4,9	1,4	0,05	3,6
Fürth übriges Stadtgebiet	1,8	0,09	5,0	10,6	0,30	2,8
Nürnberg Innenstadt	35,7	1,30	3,6	1,3	-	-
Nürnberg übriges Stadtgebiet ab 500m² VKF	17,8	1,00	5,6	12,8	0,30	2,3
Erlangen Innenstadt	12,3	0,35	2,8	1,1	-	-
Erlangen übriges Stadtgebiet ab 500m² VKF	0,0	-	-	2,5	-	-
Herzogenaurach gesamt	44,0	0,88	2,0	1,5	-	-
Schwabach gesamt	4,3	0,08	1,9	1,4	-	-
Umsatzgewinnung von derzeit nicht in den o.g. Einzelhandelsstandorten gebundener Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet (z.B. Internethandel bei Spezialangeboten wie Großgeräten oder Sondersportarten)	.	0,60	.	.	0,15	.
Brutto-Umsatzerwartung des Projektes	.	4,40	.	.	0,90	.

-Rundungsdifferenzen möglich-

"-" nicht nachweisbar (Umsatzumverteilungswerte < 0,05 Mio. Euro)

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2015

7 Fazit

Abschließend kann als Ergebnis der vorgelegten Vorab-Ergebnisse zur durchgeführten Auswirkungsanalyse festgestellt werden, dass durch den in Fürth, Waldstraße 82 am Standort Dehner im Phönix Center geplanten **Decathlon Sport-, Camping- und Fahrradfachmarkt** unter Berücksichtigung aller vorhandenen Strukturen insgesamt **keine substantziellen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen** in den zentralen Versorgungsbereichen von Fürth, Nürnberg, Erlangen, Herzogenaurach und Schwabach zu erwarten sind. Damit sind auch **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen** für die umliegenden zentralen Versorgungsstrukturen infolge möglicher Betriebsaufgaben derzeit dort agierender Einzelhändler anzunehmen. Somit **fügt** sich das Vorhaben aus Gutachter-sicht in verträglicher Art und Weise in die **bestehenden Strukturen der Region Nürnberg/Fürth** ein.

Als **Ergebnis** der hier vorgenommenen Untersuchung kann festgehalten werden, dass ein Markteintritt des sowohl standortseitig als auch

konzeptionell gut geeigneten Sportfachmarktes Decathlon in der Region um Fürth und Nürnberg zwar zu Umsatzumorientierungen beim bestehenden Einzelhandel führen wird, diese jedoch für die aktuell bestehenden zentralen Strukturen im Untersuchungsraum und deren Versorgungsauftrag **nicht als bestandsgefährdend** einzustufen sind. Hier ist angesichts der **moderaten Umlenkungsquoten von maximal ca. 5,6 %** (übriges Stadtgebiet Nürnberg, hier vor allem der nahe gelegene Fachmarkt McTrek oder die Anbieter Hervis und Intersport im EKZ Mercado) und der vor allem **noch moderateren Quoten für die jeweiligen Innenstädte, die sich sämtlich unter 5 % bewegen, nicht mit relevanten Beeinträchtigungen der jeweiligen Versorgungsfunktion zu rechnen.**

Bei den **innerstädtischen** Anbietern wie z.B. Travel&Trek in Fürth ist zudem der Unterschied in der Kundenansprache im Vergleich zu Decathlon bereits sehr groß. Während sich Decathlon eher als günstiger Anbieter mit großer Sortimentsbreite für meist Gelegen-

heitssportler versteht, sind in den Innenstädten meist Spezialisten mit hohem Qualitätsanspruch bei Ware und Beratung zu finden.

Die innerstädtischen Anbieter in **Nürnberg** wie z.B. Sport Scheck oder Karstadt sind ebenfalls hinsichtlich Preisgestaltung und modischem Anspruch meist in einem anderen Bereich als Decathlon angesiedelt, so dass sich auch hier nur teilweise Überschneidungen bei den Sortimenten ergeben.

In Bezug auf das ebenfalls geplante Angebot im Bereich **Fahrräder** kann festgestellt werden, dass sich die zu erwartenden Umsatzumlenkungen klar auf die aktuellen „Platzhirsche“ der Firma Stadler in Fürth und Nürnberg verteilen werden, da diese sowohl hinsichtlich des Sortimentes als auch der Kundenansprache mit Decathlon vergleichbar sind, jedoch beide flächenseitig weit über das Angebot von Decathlon hinausreichen.

Sowohl für die Stadt Fürth, als auch für den Eigentümer Dehner besteht mit der Ansiedlung von Decathlon auf einer Teilfläche des

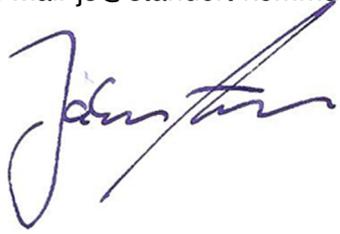
aktuell sehr groß dimensionierten Dehner Gartenmarktes die **Möglichkeit**, das bestehende attraktive Angebot des Phönix Centers zu erweitern, ohne die Innenstadt zu beeinträchtigen und dabei auch noch den Verbleib von Dehner auf der sonst wahrscheinlich nicht rentabel zu bewirtschaftenden Fläche zu gewährleisten. Damit leistet das Vorhaben aus Gutachtersicht auch einen Beitrag zur Attraktivierung und nachhaltigen Absicherung des Einzelhandelsbestandes im B-Zentrum Phönix-Center.

Zusammenfassend ist daher aus gutachterlicher Sicht die geplante Ansiedlung des auf einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 2.610m² geplanten Sportfachmarktes Decathlon in Fürth **zu befürworten**. Gründe hierfür sind der sowohl einzelhändlerisch als auch verkehrlich gut geeignete Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches des Oberzentrums Fürth, die zu erwartenden moderaten und damit gut zu ‚schulternden‘ Umlenkungen von den bestehenden Einzelhandelsangeboten im Bereich Sport und Fahrrad sowie abschließend der Umstand, dass Teilsortimente von Decathlon wie z.B. Fußballtore, Basketballkörbe oder eine größere Aus-

wahl an Zelten inkl. großflächiger Warenpräsentation bislang wenig vertreten sind. Auch die preisliche Ausrichtung weiter Teile des Decathlon-Sortimentes auf das untere Preissegment für größere Käuferschichten ist bislang nur wenig vertreten, so dass Teile des zu erwartenden Decathlon-Umsatzes auch von weiter entfernten Internet-Anbietern vor Ort gebunden werden kann.

Dieser Vorab-Auszug aus einem vollständigen 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: 29. September 2015

Bildquelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, September 2015

Karten erstellt mit Microsoft Powerpoint unter Verwendung von Kartenmaterial von Openstreetmap.org.

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.

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH | Geschäftsführer: Wilfried Weisenberger | Benno-Strauß-Straße 7 (B) | 90763 Fürth | Tel.: 0911 979079310 | Fax: 0911 979079399 | www.standort-kommune.de
| E-Mail: kontakt@standort-kommune.de | Bankverbindung: Stadt- und Kreissparkasse Erlangen - IBAN DE86 7635 0000 0060 0337 87 BIC: BYLADEM1ERH | Amtsgericht Fürth - HRB 12830 | Ust-ID: DE 275792067