

zum WGA am 11.10.2010

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium Wirtschafts- und Grundstücksausschuss

Sitzungsteil öffentlich

Datum 11.10.2010

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	12.04.2010	WGA		vertagt			
2	26.07.2010	WGA			abgel. ehnt		
3							

Betreff
Phönix Center
Nachnutzungen im Bauteil III („EDEKA-Alt“)

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
 27.09.2010

Anlagen: Anlage 1; Grundstücksplan, Bauabschnitte
 Anlage 2; Bauteil III („EDEKA-Alt“)
 Anlage 3; Empfehlungen der GfK zum C-Zentrum NVZ Phönix Center
 Anlage 4; aktuelle Fürther Liste 2010

Beschlussvorschlag

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt den Vortrag des Wirtschaftsreferenten zur Kenntnis und fasst zur Nachnutzung des Bauteil III („EDEKA-Alt“) folgende Beschlüsse:

Der Ansiedlung der Firma Matratzen Concord im Bauteil III **wird zugestimmt.**

Der Belegung der verbleibenden Restfläche mit dem Fressnapf (Tiernahrung) (neu) mit 1.700 m² Verkaufsfläche **wird zugestimmt.**

Das Vorhaben Fressnapf muss von der Regierung von Mittelfranken landesplanerisch überprüft werden.

Sachverhalt

- Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Fürther Innenstadt soll mittel- bis langfristig gestärkt werden. Das vom Stadtrat am 19.05.2010 beschlossene Zentrenkonzeptes ist Grundlage für eine

aktive Standortpolitik der Stadt.

Im Bereich des Phönix Center (ehem. PX) an der Ecke Fronmüller-/ Waldstraße gelegen, ist in den letzten Jahren abschnittsweise ein klassisches Fachmarktzentrum entstanden. In der derzeitigen Sortimentszusammensetzung überwiegen die nicht nahversorgungsrelevanten Branchen (s. Anlage 3).

Die GfK gibt im Zusammenhang mit dem vom Stadtrat am 19.05.2010 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürth folgende Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Phönix Center:

- keine weitere Stärkung der bisherigen Wettbewerbsstellung zur Innenstadt
- Klassifizierung als C-Zentrum, da nicht alle Kriterien für B-Zentrum erfüllt (u.a. Dienstleistungsbetriebe, Zentrencharakter, ÖPNV-Erreichbarkeit)
- städtebauliche Aufwertung
- Flächenpotenzial für nicht zentrenrelevante Sortimente
- Flächennutzung und Arrondierung des bestehenden Angebotes durch Dienstleistung und Gewerbe
- **keine Neuansiedlung großflächiger innenstadtrelevanter Sortimente mit Ausnahme der Sortimente Tiere/Tiernahrung, Zooartikel und Fahrräder**
- Erweiterung im Bereich innenstadtrelevanter Sortimente nur im Rahmen von Erweiterungen im Bestand („Spielraum“ für Marktanpassungen erhalten; Einzelfallprüfungen)
- Nachnutzung von Flächen nur im selben innenstadtrelevanten Kernsortiment des Bestandes (Stichwort Bestandsschutz)

2. Nachnutzung des Bauteil III („EDEKA-Alt“, Anlage 2)

a.) Mit Beschluss vom 01.02.2010 hat der WGA der Verlagerung des E-Center in den Neubauteil IIb an der Ecke Wald-/Fronmüllerstraße zugestimmt. Seitens des WGA wurde eine darüber hinausgehende Ausweitung der innenstadtrelevanten Verkaufsflächen abgelehnt. Künftige Änderungen im Branchenmix sollen ausschließlich nach ihrer Innenstadtrelevanz gemäß Fürther Liste beurteilt werden.

b.) Die Nachnutzung der vorhandenen Nutzflächen im Bauteil III („EDEKA-Alt“) sind künftig entsprechend der Empfehlungen im Einzelhandelskonzept zu prüfen und zu beurteilen.

c.) Nach den derzeitigen Überlegungen und nochmaliger Prüfung der Vermietungssituation durch den Eigentümer/Vermieter soll das vorhandene Gebäude Bauteil III („EDEKA-Alt“), Anlage 2, durch die bisher in der Schwabacher Str. 147 ansässigen Firma Matratzen Concord mit 300 m² Verkaufsfläche und Fressnapf (Tiernahrung) mit 1.700 m² Verkaufsfläche belegt werden. Seitens des Eigentümers wird nach nochmaliger Überprüfung das anliegende Belegungskonzept der Firma DTZ Zadelhof Tie Leung GmbH (Vermieter) vorgelegt, über das in Teilen bereits in der Sitzung des WGA am 26.07.2010 diskutiert wurde. Das Konzept wird von der Fa. DTZ Zadelhof Tie Leung GmbH wie folgt begründet:

- *Die Vermarktung der Flächen im Phönix Center wird seit ca. 18 Monaten markt- und fachgerecht durch DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH betrieben. Eine Vermietung, die durch die Fürther Liste gedeckt wäre, ist bislang nicht gelungen und ist aus Sicht von DTZ aussichtslos.*
- *Fressnapf (F) und Matratzen Concord (M) sind absolut reine Fachmarktkonzepte und gehören in das Phönix Center.*
- *Beide Betreiber befinden sich nie in innenstadtrelevanten Lagen.*
- *(F) und (M) können lediglich nur Fachmarktmieten bezahlen und kommen insofern als Mieter für die Innenstadt nicht in Frage.*

- (F) und (M) benötigen Parkplätze, welche direkt an der Verkaufsfläche angrenzen. Dies wäre im Center gegeben, jedoch nicht in einer Innenstadtlage.
- Beide Mieter benötigen die Frequenz des Centers, um entsprechende Umsätze zu generieren.
- (F) und (M) benötigen beide die Magnetwirkung eines oder mehrerer Ankermieter. Auch dies ist im Phönix Center mit EDEKA gegeben, im Gegensatz zur Innenstadt.

d.) Aus Sicht des Wirtschaftsreferates wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

Das Sortiment Matratzen wird analog zu Möbeln als nicht zentrenrelevant eingeschätzt. Von daher wird die Ansiedlung der Firma Matratzen Concord im Bauteil III („EDEKA-Alt“) als unkritisch beurteilt.

Das Vorhaben Fressnapf ist mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.700 m² eindeutig als großflächiger Einzelhandel einzuordnen, weshalb das Vorhaben bei einer positiven Beurteilung durch den WGA in jedem Fall noch durch die Regierung vom Mittelfranken landesplanerisch überprüft werden muss.

Ein Tiernahrungs-Fachmarkt ist nach der aktuellen „Fürther Liste 2010“ (Anlage 4) zentrenrelevant. Dem NVZ Phönix Center wurde von der GfK im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes jedoch neben der Fürther Innenstadt die Sortimentsbereiche Tiere / Tiernahrung, Zooartikel und Fahrräder zugeordnet und positiv beurteilt.

Aus Sicht des Wirtschaftsreferates ist diese Auffassung vertretbar, da in der Innenstadt von Fürth derzeit nur noch kleinere Fachgeschäfte mit den Sortimenten Tier/Tiernahrung und Zoobedarf vorhanden sind. Das vorliegende Vorhaben dient nicht nur der Sicherung der Grundversorgung. Vielmehr ist der Standort sehr stark an PKW-Kunden orientiert und richtet sich insbesondere auch an Kunden aus den südlich von Fürth gelegenen Gemeinden des Landkreises Fürth und der Stadt Nürnberg, was auch durch die dann vorgesehene Verlagerung des bestehenden Fressnapf-Standortes in der Lenkersheimer- / Sigmundstr. dokumentiert wird.

e.) Die Firma C&A wird entgegen der bisherigen Planung doch im Bauteil IV verbleiben. Konkrete Pläne liegen hierzu noch nicht vor.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
☐ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	☐	weitere:	☐
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		☐ ja	☒ nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		☐ ja	☐ nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. StE

Fürth, 27.09.2010

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in: Armin Röser, StE

Tel.: 1895

