Stadt Fürth

Beschlussvorlage

StE/029/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	21.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Phönix-Center, Nachnutzung

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	

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

Beschlussvorschlag:

Der WGA nimmt den Vortrag des Wirtschaftsrefenten zur Kenntnis und stimmt der Ansiedlung des Bürofachmarkts der Fa. Saueracker zu.

Sachverhalt:

Im Phönix-Center - Waldstraße 99-105 / Leyherstraße 100 stehen zwei Flächen leer, welche zur Neuvermietung ausgeschrieben sind. Eine der Flächen soll an die Fa. Saueracker ab Januar 2015 vermietet werden. Hierbei handelt es sich um die ehemalige C&A- Fläche mit 916 qm BGF.

Um die Verträglichkeit der Nachnutzung durch die Fa. Saueracker zu untersuchen, hat die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH im Auftrag der Fa. JLL Jones Lang LaSalle eine Wirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Saueracker Bürofachmarktes im Phönix- Center in Fürth, Waldstraße erstellt.

Im Fazit stellt der Gutachter die Auswirkungen dar:

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 Fachmarktstandortes 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 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 abführen 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.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen [x] nein [ ] ja Gesamtkosten €	jährliche Folgelasten [x] nein [ ] ja €
Veranschlagung im Haushalt [x] nein [ ] ja Hst. Budget-Nr. im [ ] Vwhh [ ] Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:	

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
III. Beschluss zurück an **Stadtentwicklung**

Fürth, 14.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtentwicklung Herr Armin Röser	Telefon: (0911) 974-1895