Stadt Erding

Einzelhandelsuntersuchung Neuer Fliegerhorst und Neuer Bahnhof

Susanne André
Herbert Brunner

19.02.2024

Standortpotenziale Supermarkt – ideale vs. eingeschränkte Standortbedingungen mit begrenztem Parkplatzangebot

Standortpotenziale Supermarkt bei idealen Standortbedingungen

- wirtschaftlich auslastbarer Supermarkt möglich
- Betreibersuche unproblematisch

Standortpotenziale Supermarkt bei eingeschränkten Standortbedingungen

- wirtschaftlich auslastbarer (Standard-)Supermarkt nur bedingt möglich
- innovative Zusatzangebote für Betreibersuche notwendig bzw. zu empfehlen

mögliche Ansätze zur Erhöhung des Umsatzpotenzials bzw. zur Reduzierung der Parkplatznachfrage

- Reservierung größere Anzahl an Parkplätzen in Quartiersgarage für Kund*innen des Supermarktes
- Integration von Nahversorgungsleistungen in die zu buchenden Mobilitätspakete
- smarte Bestellmöglichkeiten in Verbindung mit innovativen Liefertechnologien (click&deliver)
- Subventionierung von Flächen für Nahversorgungsanbieter durch Stadt zur Reduzierung Mietpreisbelastung

Betreiber-sicht

Standortpotenziale Supermarkt – Rückkopplung mit potenziellen Betreibern

Austausch mit Supermarkt-Expansionisten im Rahmen einer Projektvorstellung mit wesentlichen Rahmenbedingungen am 22.01.2024 in Erding

- grundsätzlich hohes Interesse der Supermarktbetreiber am geplanten Standort an der Rotkreuzstraße
- Supermarkt als Teil einer Multi-Use-Immobilie bzw. mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen vereinbar, wenngleich Lärmemissionen zu berücksichtigen sind
- Handel muss und wird neue Mobilität in größeren Städten zukünftig stärker berücksichtigen (müssen)
- Kombination Mobilitätspakete mit Handel innovative, interessante Idee
- gewisse Anzahl an vorgelagerten Parkplätzen für alteingesessene Bevölkerung in Ergänzung zu den Quartiersgaragen und den neuen Mobilitätsansätzen dennoch erforderlich
- notwendige Mindestverkaufsfläche: ca. 1.200 m^2
- Standortkombination mit weiteren Nahversorgungsanbietern wird gewünscht, aber nicht als zwingend notwendig erachtet

Lebensmittel-discounter

Standortpotenziale Lebensmitteldiscounter (Neuansiedlung),
in Ergänzung zu einem Vollsortimenter/Supermarkt –
ideale Standortbedingungen mit ausreichendem Parkplatzangebot

Umsatzpotenzial Lebensmitteldiscounter (inkl. Nonfood- und Streuumsätze):
4,0 Mio. € p.a.

durchschnittliche Flächenproduktivität

- bei ca. 800 m² VKF: ca. 4.990 €/m² VKF
- bei ca. 1.000 m² VKF: ca. 3.990 €/m² VKF
- bei ca. 1.200 m² VKF: ca. 3.320 m²/m² VKF

wirtschaftlich auslastbarer Lebensmitteldiscounter (Neuansiedlung) als zusätzlicher Lebensmittelmarkt selbst bei idealen Standortrahmenbedingungen nur bedingt möglich

➡ **Betreiberinteresse v.a. im weniger umsatzstarken Soft-Discountbereich zu erwarten**

alternativ: Umsiedlung (ggf. mit Erweiterung) des bestehenden Aldi-Marktes (Hard-Discounter) ins Quartier

Anforderungsprofile weiterer nahversorgungsrelevanter Betriebstypen

Betriebstyp	benötigte Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	marktgängige Verkaufsfläche
Biomarkt	ca. 30.000 – 40.000	ca. 300 – 800
Getränkefachmarkt	ca. 5.000 – 10.000	ca. 300 – 600 m²
Bäckereifiliale	ca. 2.000 – 3.000	ca. 50 – 200 m² (je nach Verzehrbereich)
Metzgereifiliale	ca. 5.000 – 10.000	ca. 30 – 150 m² (je nach Verzehrbereich)
Drogeriefachmarkt	ab 10.000	ca. 600 – 800 m²
Apotheke	ab 4.000	ca. 80 – 150 m²

Quelle: fortlaufende eigene Erhebung, nicht abschließend; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2024

keine ausreichenden Marktbedingungen für einen Biomarkt, Angebotssegment in Erding sowie im Quartiersumfeld (Stichwort: Tagwerk) bereits gut besetzt

alle weiteren Anbieter/Betriebstypen grundsätzlich denkbar,
aber: außerhalb von Hochfrequenzlagen i.d.R. die Standortkombination mit einem größeren Lebensmittelmarkt notwendig,
Ausnahme: Apotheke auch in Nahlage zu Ärzten wirtschaftlich tragfähig

Drogerie-markt

Standortpotenziale Drogeriemarkt

Umsatzpotenzial Drogeriemarkt (inkl. Randsortiments- und Streuumsätze): 4,0 Mio. € p.a.

durchschnittliche Flächenproduktivität

- bei ca. 600 m² VKF: ca. 6.730 €/m² VKF
- bei ca. 700 m² VKF: ca. 5.770 €/m² VKF
- bei ca. 800 m² VKF: ca. 5.050 m²/m² VKF

wirtschaftlich auslastbarer Drogeriemarkt möglich

➡ Betreiberinteresse v.a. bei Standortkombination mit Lebensmittelmarkt zu erwarten

Standortpotenziale für weitere Einzelhandelsbetriebe

weiterer Einzelhandel

kleinteilige, nahversorgungsrelevante Anbieter, wie v.a.

- Lebensmittelhandwerk, d.h. Bäckerei(en) und Metzgerei
- Obst-/Gemüseladen
- Apotheke
- Zeitschriften-/Lotto-Toto-Laden
- Blumenladen

durchwegs als ebenso attraktivitätssteigernd wie wirtschaftlich tragfähig zu bewerten

Anbieter mit innenstadt-/zentrenrelevanten Sortimenten:

- Ansiedlung aus gesamtstädtischer Sicht außerhalb der Innenstadt nicht zu empfehlen
- kleinteilige Anbieter zudem wirtschaftlich nicht/kaum als langfristig tragfähig zu bewerten

Empfehlungen für einen tragfähigen Nutzungsmix

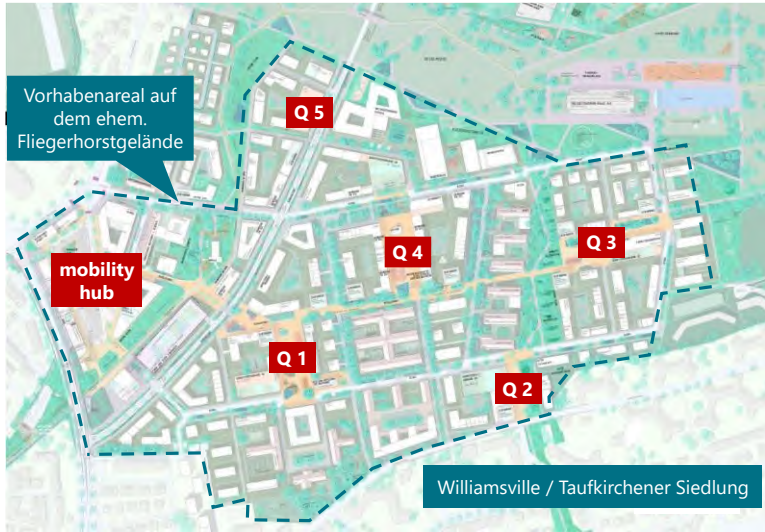
zentren-konzentriert

- Schaffung eines anziehungsstarken **Nahversorgungszentrums** mit einem Supermarkt und einen Drogeriemarkt als Ankermieter im **Quartierszentrum 2** an der Rotkreuzstraße, Ergänzung durch einen Lebensmittel-Softdiscounter oder ggf. alternativ durch verlagerten Aldi-Markt möglich

- Implementierung eines **Gesundheitszentrums** mit Arzt/Ärzten, Apotheke und weiteren gesundheitsrelevanten Dienstleistungen (z.B. Physiotherapie-Praxis) **in Laufdistanz zu Q2 (z.B. in Q 4)** sowie ggf. weiteren, nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen (u.a. Friseur, Änderungsschneiderei, Fahrradreparatur, Repaircafé)

- Konzentration auf **gastronomische Angebote** in den Quartierszentren Q1 und Q3, Profilierungsansatz: **Q1 Mittagsgastronomie zur Versorgung des Schulcampus und der Beschäftigten**, **Q3 Freizeit-/Abendgastronomie**

- smarte 24/7-zugängliche **Nahversorgungsbox als Kernangebot im mobility hub,** Ergänzung durch Paketstation, E-Ladestation, Bikeomat etc.



Empfehlungen für einen tragfähigen Nutzungsmix

darüber hinaus **keine weiteren Ansiedlungspotenziale** erkennbar und v.a. unter Berücksichtigung der Innenstadt und ihrer Funktion als Hauptzentrum und zu präferierender Standort für innenstadt-/zentrenrelevante Sortimente nicht zu empfehlen

➡ d.h. eine zusätzliche vollständige **Bespielung des verbindenden Boulevards** durch attraktive Einzelhandels- sowie Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen ist realistisch betrachtet **nicht umsetzbar,**
dies gilt angesichts der Gesamtlänge von rd. 800 m* und der potenziell auch zukünftig begrenzten Flächennachfrage abseits des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels umso mehr!

möglicher Lösungsansatz:
Reduzierung der Quartierszentren auf max. 3 Standorte, Vorschlag: Q1, Q2 und Q4 mit Nahversorgungszentrum in Q2 sowie Verteilung der weiteren Nutzungen auf Q1 und Q4 sowie ggü. Ursprungsplanung deutlich verkürztem Boulevard dazwischen;
Q3 z.B. als Quartierspielplatz nutzen (Nähe zu Kita)

3 Zentren + Boulevard

* entspricht in etwa der Entfernung vom Stachus zum Marienplatz in der Münchner Innenstadt bzw. mehr als die doppelte Entfernung vom Schrannenplatz bis zum Nordende der Langen Zeile in Erding

Städtebauliche Verträglichkeitsprüfung

Prüfinhalt:

- Supermarkt + Lebensmitteldiscounter + Drogeriemarkt
- Prognose-Umsätze gemäß den bei idealen Standortbedingungen erreichbaren Marktanteilen (d.h. Maximalvariante / worst-case-Ansatz)
- umverteilungsrelevant:
  nur Umsatzanteile der bereits heute bestehenden Bevölkerung
  (d.h. ca. 2,3 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich bzw. ca. 0,7 - 0,8 Mio. € p.a. im Drogeriewarenbereich)
- **Umsätze der neu hinzukommenden Bewohner*innen hingegen nicht umverteilungsrelevant!**

Umverteilung gegenüber allen in Erding ansässigen Wettbewerbern
Begründung: quasi alle Standorte im Stadtgebiet gut und schnell aus Williamsville / Taufkirchner Siedlung zu erreichen

zu erwartende Umverteilungsquoten (max. 3 % im Lebensmittelbereich bzw. max. 5 % im Drogeriewarenbereich) und deren städtebaulich und versorgungsstrukturelle Einordnung lassen durchwegs keine schädlichen Auswirkungen erwarten

➡ **städtebauliche Verträglichkeit sowohl im Lebensmittel- wie auch im Drogeriewarenbereich gewährleistet**

Städtebauliche Verträglichkeitsprüfung

Lebensmittelbereich (bereits heute erwirtschaftete Umsatzanteile)

Lage	Umverteilung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig	wesentliche Wettbewerber
ZVB Innenstadt	0,1 - 0,2	1 – 2 %	Feneberg
integrierte Lagen – Nahumfeld	rd. 0,5	rd. 3 %	Aldi, Edeka-Neukauf, Tagwerk Biomarkt
integrierte Lagen – übriges Stadtgebiet	rd. 0,3	1 – 2 %	HIT, Rewe
GE Erding-West	1,0 - 1,1	1 – 2 %	Aldi, denn´s, Feneberg, Kaufland, Lidl, Norma, Rewe, Vitalia
Sonstige Gewerbegebietslagen im Stadtgebiet	rd. 0,3	rd. 1 %	Aldi, E-Center, Lidl
gesamt	**rd. 2,3**		

Quelle: ca,-Werte, gerundet; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2024

städtebauliche Verträglichkeit gegeben

Städtebauliche Verträglichkeitsprüfung

Drogeriewarenbereich (bereits heute erwirtschaftete Umsatzanteile)

Lage	Umverteilung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig	wesentliche Wettbewerber
ZVB Innenstadt	0,2 - 0,3	5 – 6 %	dm, Drogerie Müller
integrierte Lagen	rd. 0,1	2 – 3 %	Drogeriewaren-Teilsortimente der Lebensmittelmärkte (v.a. HIT)
Gewerbegebietslagen	rd. 0,4	rd. 2 %	2 x dm, Rossmann, Drogeriewaren-Teilsortimente der Lebensmittelmärkte (u.a. Feneberg, Kaufland), E-Center)
gesamt	**0,7 - 0,8**		

Quelle: ca,-Werte, gerundet; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2024

städtebauliche Verträglichkeit gegeben

Landesplanerische Überprüfung

Lage im Raum:

Erding im LEP Bayern als Oberzentrum ausgewiesen

➡ **Lage im Raum wird durch das Vorhaben erfüllt**

Lage in der Gemeinde:

dicht bewohntes Standortumfeld sowie ortsübliche ÖPNV-Erreichbarkeit (u.a. Bushaltestelle „Schäfflerstraße“)

➡ **Lage in der Gemeinde wird durch das Vorhaben erfüllt**

Zulässige Verkaufsfläche:

- maximal abschöpfbarer Umsatz im Lebensmittelbereich: ca. 36,1 Mio. € p.a.
- maximal abschöpfbarer Umsatz im Drogeriewarenbereich: ca. 29,3 Mio. € p.a.

➡ ermittelte Maximal-Prognoseumsätze sowohl im Lebensmittel- wie auch im Drogeriewarenbereich (ca. 8,9 Mio. € p.a. bzw. ca. 2,8 Mio. € p.a.) weit darunter

➡ **überprüftes Projektvorhaben selbst bei Einstufung einer Agglomeration zulässig**

Stadt Erding

Einzelhandelsuntersuchung
Neuer Fliegerhorst und Neuer Bahnhof

Stadt + Regionalplanung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Tourismus

Mobilität