

Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung des Feneparks in Kempten

Haupt- und Finanzausschuss am 28. September 2021

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Auftrag und Hintergrund

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Auftrag

Geplante Modernisierungen und Erweiterungen im Fenepark:

- Verkleinerung von **Kaufmarkt** von rd. 4.425 m² auf rd. 4.050 m²
(gleichbleibender Umsatz / „Modernisierungsaufschlag“ → nicht prüfungsrelevant)
- Verlagerung **Modemark Röther** in 1. OG
(Verkaufsflächenerweiterung von rd. 3.350 m² auf rd. 5.600 m²)
- Verlagerung **Aldi** (Bleicherstraße): Erweiterung auf rd. 1.350 m² VK
(Aufgabe des Altbaurechts)
- Neuansiedlung **Drogeriefachmarkt** (dm): rd. 800 m² VK.

Übersicht:

| | Verkaufsfläche in m ² | | |
|---|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| | Bestand | Geplante Verkaufsfläche | Erweiterung / Prüfungsrelevant |
| Erweiterung / Verlagerung Lebensmitteldiscounter Aldi | 870 | 1.350 | 480 |
| Neuansiedlung Drogeriefachmarkt dm | 0 | 800 | 800 |
| Erweiterung Modemark Röther | 3.350 | 5.600 | 2.250 |

Auftrag

Prüfungsumfang

Prüfungsrelevante Sortimente

| | Verkaufsfläche in m ² | | | |
|---|----------------------------------|------------------|-----------------|--------------|
| | Lebensmittel-discounter Aldi | Drogeriemarkt dm | Modepark Röther | Gesamt |
| Lebensmittel | 385 | 80 | | 465 |
| Drogerie-/Parfümeriewaren | 40 | 600 | | 640 |
| Bekleidung (inkl. Wäsche) | 10 | 20 | 1.950 | 1.980 |
| Schuhe | | | 220 | 220 |
| Papier-/Schreibwaren | 5 | 15 | | 20 |
| Spielwaren | | 5 | | 5 |
| Zoobedarf | 15 | 15 | | 30 |
| Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren | 10 | 40 | | 50 |
| Unterhaltungselektronik (inkl. Foto, Computer), Elektrogeräte | 5 | 25 | | 30 |
| Uhren, Schmuck | | | 45 | 30 |
| Lederwaren | | | 65 | 50 |
| Möbel | 5 | | | 5 |
| Baummarktartikel | 5 | | | 5 |
| Gesamt | 480 | 800 | 2.250 | 3.930 |

Wettbewerbssituation

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

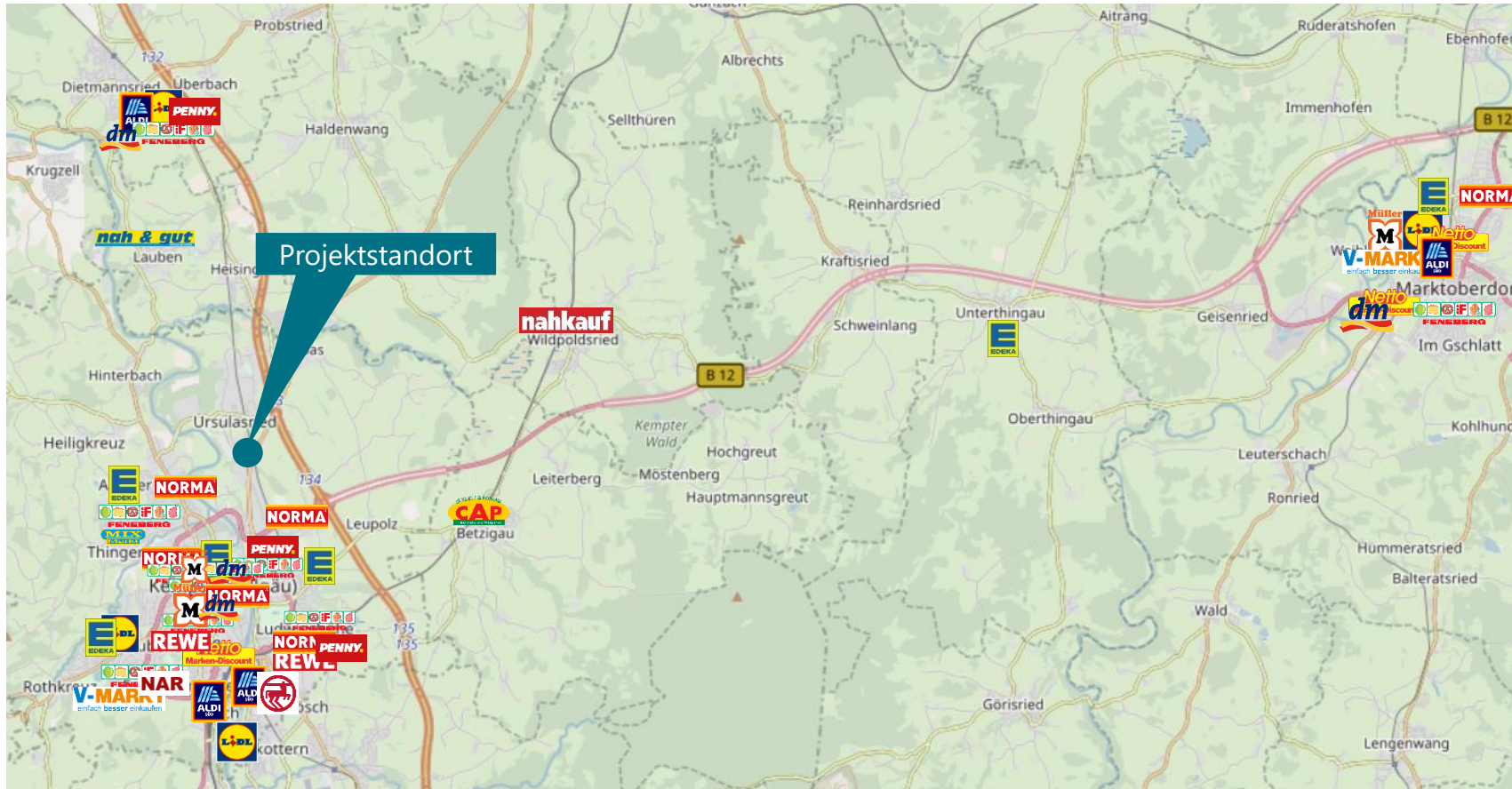
Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Wettbewerbssituation

Übergeordnete Systemanbieter im Umland – Periodischer Bedarf



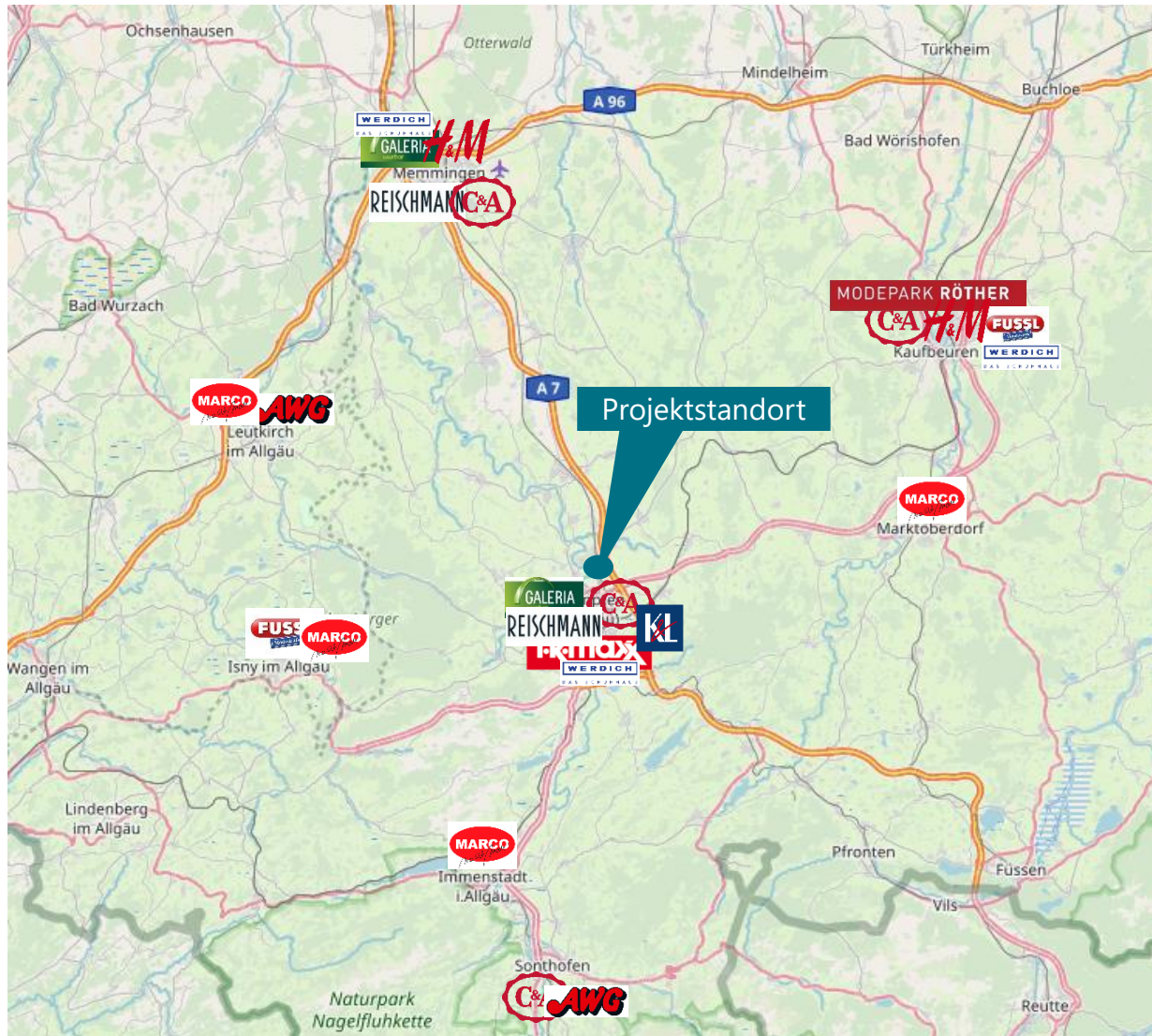
Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Wesentliche Wettbewerber von Aldi und dm

- **Kempten**
 - **ZVB Einkaufsinnenstadt**
u.a. dm (2x), Müller (2x), Feneberg (4x), Edeka, Norma
 - **Nahversorgungsstandorte**
u.a. Rossmann, Aldi, Lidl, Penny, Norma, Feneberg, Rewe, Edeka
 - **Sonstige integrierte Standorte**
u.a. Lidl, Rewe, Penny
 - **Städtebauliche Randlagen**
u.a. Aldi, V-Markt
- **Dietmannsried**
 - u.a. Aldi, Lidl, dm, Penny
- **Marktoberdorf**
 - u.a. dm, Müller, div. Lebensmittelmärkte

Wettbewerbssituation

Übergeordnete Systemanbieter im Umland – Aperiodischer Bedarfs



Wesentliche Wettbewerber von Modepark Röther (Auswahl)

- **Kempten ZVB Einkaufsinnenstadt**
 - u.a. Modehäuser Reischmann, Galeria Karstadt Kaufhof; Fachmärkte TK Maxx, C&A, K&L, H&M, Schuhhaus + ShoeTown Werdich; versch. Mono-Label-Stores
- **Marktoberdorf**
 - ZVB Innenstadt: div. Filialisten (u.a. Marco Moden), Modehäuser Martin
 - Sonstige Standorte: Fachmärkte Christl's Modemarkt, Takko
- **Kaufbeuren**
 - ZVB Innenstadt: u.a. Modepark Röther, Fachmärkte C&A, H&M, Schuhhaus + ShoeTown Werdich; versch. Mono-Label-Stores
 - Sonstige Standorte: Fachmärkte Fussl Modestraße, kik, Takko
- **Memmingen**
 - ZVB Innenstadt: u.a. Modehäuser Reischmann, Galeria Karstadt Kaufhof; Fachmärkte C&A, H&M, Schuhhaus + ShoeTown Werdich; versch. Mono-Label-Stores
 - Sonstige Standorte: Fachmärkte Takko, Mono-Label-Stores
- **Leutkirch im Allgäu**
 - ZVB Innenstadt: div. Filialisten (u.a. Marco Moden), Modehaus Oberem, AWG
- **Isny im Allgäu**
 - ZVB Innenstadt: kleinere Filialisten (u.a. Marco Moden), Fachmärkte Fussl Modestraße, Ernsting's Family, NKD, Takko
- **Immenstadt im Allgäu**
 - ZVB Innenstadt: kleinere Filialisten (u.a. Marco Moden), Modehaus Häusler, Fachmärkte Takko, Witt Weiden, NKD
- **Sonthofen**
 - ZVB Innenstadt: Modehaus Gobert; Fachmärkte C&A, NKD; versch. Mono-Label-Stores, div. Filialisten
 - Sonstige Standorte: Fachmärkte AWG,, Ernsting's Family, kik, Takko

Umsatzprognose und Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Umsatzprognose

Umsatzerwartung des Planvorhabens

- **Aldi (1.350 m² VK):** 12,6 Mio. € → Umsatzzuwachs rd. 4,7 Mio. €
davon ca. 10,0 Mio. € Lebensmittel, ca. 1,0 Mio. € Drogerie, ca. 1,5 Mio. € Randsortimente
(Steigerung der Flächenleistung auf ca. 9.300 €/m²)
- **dm (800 m² VK):** 5,2 Mio. €
davon ca. 3,9 Mio. € Drogerie, ca. 0,5 Mio. € Lebensmittel, ca. 0,8 Mio. € Randsortimente
(Flächenleistung ca. 6.500 €/m²)
- **Modemark Röther (5.600 m² VK):** 9,5 Mio. € → Umsatzzuwachs rd. 4,1 Mio. €
davon ca. 8,1 Mio. € Bekleidungs, ca. 1,0 Mio. € auf das Schuhe, ca. 0,5 Mio. € auf restl. Randsortimente
(Steigerung der Flächenleistung auf ca. 1.700 €/m²)

Für die Untersuchung relevante Umsatzzuwächse nach Sortimenten:

| | Umsatzvolumen in Mio. € | | | |
|-----------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|------------|
| | Lebensmittel | Drogerie | Bekleidung (inkl. Wäsche) | Schuhe |
| Lebensmitteldiscounter Aldi | 3,8 | 0,4 | << 0,1 | - |
| Drogeriemarkt dm | 0,5 | 3,9 | << 0,1 | - |
| Modemark Röther | - | - | 3,5 | 0,4 |
| Gesamt | 4,3 | 4,3 | 3,5 | 0,4 |

Auswirkungsanalyse

Umsatzumverteilung im Lebensmittelbereich

| | Bestandsumsatz in Mio. € | Umsatzumverteilung in Mio. € | Umsatzumverteilung anteilig | Betroffene Angebotsstrukturen |
|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Kempton | | | | |
| ZVB Einkaufsinnenstadt | 31,3 | ca. 0,2 | n.n. | u.a. Feneberg (4x), Edeka, Norma |
| Nahversorgungszentren | | | | |
| ... NVZ Magnusstraße/ Ludwigstraße | 9,2 | 0,5 – 0,6 | ca. 6 % | v.a. Aldi |
| ... NVZ Lindauer Straße/ Aybühlweg | 11,1 | 0,1 – 0,2 | 1 – 2 % | v.a. Lidl |
| ... restl. Nahversorgungszentren | 39,2 | 0,4 – 0,5 | 1 – 2 % | u.a. Penny, Norma, Edeka |
| Sonstige integrierte Standorte | 37,5 | 0,6 – 0,7 | 1 – 2 % | u.a. Lidl, Rewe |
| Städtebauliche Randlagen | 44,8 | ca. 1,2 | 2 – 3 % | u.a. V-Markt, Aldi |
| Dietmannsried | | | | |
| Ortsmitte | 1,3 | << 0,1 | n.n. | u.a. Bäckerei (2x), Metzgerei |
| Sonstige Lagen | 24,1 | ca. 0,8 | 3 – 4 % | v.a. Aldi, Lidl, Feneberg, Penny |
| Standorte außerhalb | unbekannt | 0,3 | n.n. | |
| Gesamt | | 4,3 | | |

CIMA-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich, n.n. = nicht nachweisbar

- Wettbewerb findet insbesondere im Discountsegment statt, d.h. die Filialen von Aldi und Lidl sowie nachgeordnet die Soft-Discounter sind maßgeblich betroffen
- Wettbewerb findet insbesondere im Kemptener Stadtgebiet sowie im nördlich gelegenen Dietmannsried statt

→ **städtebaulich verträglich!**

Auswirkungsanalyse

Umsatzumverteilung im Drogeriewarenbereich

| | Bestandsumsatz in Mio. € | Umsatzumverteilung in Mio. € | Umsatzumverteilung anteilig | Betroffene Angebotsstrukturen |
|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|
| Kempton | | | | |
| ZVB Einkaufsinnenstadt | 30,2 | ca. 1,5 | ca. 5 % | u.a. dm (2x), Müller (2x) |
| Nahversorgungszentren | | | | |
| ... NVZ Magnusstraße/ Ludwigstraße | 5,1 | ca. 0,5 | 9 – 10 % | v.a. Rossmann, div. Lebensmittelmärkte |
| ... restl. Nahversorgungszentren | 5,8 | ca. 0,3 | 5 – 6 % | div. Lebensmittelmärkte |
| Sonstige integrierte Standorte | 2,4 | 0,1 – 0,2 | 6 – 7 % | div. Lebensmittelmärkte |
| Städtebauliche Randlagen | 5,1 | ca. 0,4 | 7 – 8 % | div. Lebensmittelmärkte |
| Dietmannsried | | | | |
| Sonstige Lagen | 5,7 | 0,5 – 0,6 | 9 – 10 % | v.a. dm |
| Marktoberdorf | | | | |
| Sonstige Lagen | 9,5 | ca. 0,4 | 4 – 5 % | v.a. dm, Müller |
| Standorte außerhalb | unbekannt | 0,5 | n.n. | |
| Gesamt | | 4,3 | | |

CIMA-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich, n.n. = nicht nachweisbar

- Umlenkungen betreffen sowohl Drogeriemärkte als auch Umsatzanteile der Lebensmittelmärkte im Drogeriebereich
→ Relativierung der Werte bei Betrachtung der Gesamtleistungen!
- Wettbewerb findet insbesondere im Kemptener Stadtgebiet sowie im nördlich gelegenen Dietmannsried statt

→ **städtebaulich verträglich!**

Auswirkungsanalyse

Umsatzumverteilung im Sortiment Bekleidung (inkl. Wäsche)

| | Bestandsumsatz in Mio. € | Umsatzumverteilung in Mio. € | Umsatzumverteilung anteilig | Betroffene Angebotsstrukturen |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Kempten | | | | |
| ZVB Einkaufsinnenstadt | 145,2 | ca. 2,3 | 1 – 2 % | u.a. Reischmann, Galeria, TK Maxx, C&A, Forum Allgäu |
| Nahversorgungszentren | 1,5 | - | - | |
| Sonstige integrierte Standorte | 1,9 | - | - | |
| Städtebauliche Randlagen | 0,2 | - | - | |
| Marktobersdorf | | | | |
| ZVB Innenstadt | 9,2 | ca. 0,1 | ca. 1 % | u.a. Modehaus Martin, Marco Moden |
| Sonstige Lagen | 3,3 | - | - | |
| Kaufbeuren | | | | |
| ZVB Innenstadt | 47,9 | 0,5 – 0,6 | ca. 1 % | u.a. Modepark Röther, C&A, H&M |
| Sonstige Lagen | 4,0 | < 0,1 | 1 – 2 % | u.a. Fussl, Takko, kik |
| Memmingen | | | | |
| ZVB Innenstadt | 62,7 | 0,1 – 0,2 | < 1 % | u.a. Reischmann, Galeria, C&A, H&M |
| Sonstige Lagen | 10,1 | < 0,1 | n.n. | u.a. Takko, kik, Bonita, Street One |
| Standorte außerhalb | unbekannt | 0,3 | n.n. | |
| Gesamt | | 3,5 | | |

- Wettbewerb findet insbesondere in der Kemptener Einkaufsinnenstadt (ca. zwei Drittel aller Umverteilungen) sowie in Kaufbeuren statt (Hauptwettbewerber Modepark Röther)

→ **städtebaulich verträglich!**

Auswirkungsanalyse

Umsatzumverteilung im Sortiment Schuhe

| | Bestandsumsatz in Mio. € | Umsatzumverteilung in Mio. € | Umsatzumverteilung anteilig | Betroffene Angebotsstrukturen |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Kempton | | | | |
| ZVB Einkaufsinnenstadt | 12,8 | ca. 0,2 | ca. 2 % | u.a. Werdich Schuhhaus + ShoeTown |
| Sonstige integrierte Standorte | 2,3 | << 0,1 | 1 – 2 % | Markenschuh Hermann |
| Städtebauliche Randlagen | 2,2 | << 0,1 | 1 – 2 % | Reno |
| Kaufbeuren | | | | |
| ZVB Innenstadt | 7,6 | 0,1 – 0,2 | ca. 2 % | u.a. Werdich Schuhhaus + ShoeTown |
| Standorte außerhalb | unbekannt | - | - | |
| Gesamt | | 0,4 | | |

CIMA-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich, n.n. = nicht nachweisbar

- Wettbewerb findet analog zum Sortiment Bekleidung (inkl. Wäsche) insbesondere in der Kemptener Einkaufsinnenstadt (ca. 50 % aller Umverteilungen) sowie in Kaufbeuren statt
- Umverteilung betreffen neben den Schuhfachhandel auch die mögliche Randsortimentsanteile in Bekleidungsgeschäften (insb. Größere Modehäuser mit flächenintensiveren Schuhsortiment)

→ **städtebaulich verträglich!**

Landesplanerische Überprüfung

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Einzelhandelsvorhaben müssen folgende Kriterien erfüllen:

- **„Lage im Raum“**
→ großflächiger Einzelhandel ist nur in zentralen Orten zulässig ✓
- **„Lage in der Gemeinde“**
→ der Vorhabenstandort muss sich in einer städtebaulich integrierten Lage befinden ✓
- **„Zulässige Verkaufsflächen“**
→ das Einzelhandelsvorhaben darf nur 25 % (Discounter) bzw. 30 % / 15 % (Drogeriemärkte, Bekleidungsfachmärkte) des jeweils relevanten Kaufkraftpotenzials binden ✓

Einordnung in das EHK Kempten 2019

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Abwägung des Vorhabens gemäß EHK Kempten 2019

Sortimentsliste

Sortimente des Innenstadtbedarfs

- Parfümeriewaren
- Baby- und Kinderartikel*
- Bücher
- Spielwaren
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung und -schuhe
- kleinteilige Sport- und Campingartikel
- Haushaltselektronik („weiße Ware“)
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Computer und Zubehör, Foto, Film
- Wohnaccessoires (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Antiquitäten/Kunst
- Uhren, Schmuck
- Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schul- und Bürobedarf
- Optik, Hörgeräteakustik
- Musikinstrumente, Musikalien

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Apothekenwaren
- Sanitätswaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen/Floristik

Sortimente des sonstigen Bedarfs

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

* beinhaltet Baby- und Kinderbekleidung, Schuhe, Schulranzen/Rucksäcke, Zubehör (sonstige Erstausrüstung, Schnuller)

Quelle: EHK Kempten 2019, Kapitel 7.2; nicht abschließend

Abwägung des Vorhabens gemäß EHK Kempten 2019

Entwicklungsmatrix

| Standort | Sortimente des Innenstadtbedarfs | Sortimente des Nahversorgungsbedarfs | Sortimente des sonstigen Bedarfs |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Einkaufsinnenstadt (zentraler Versorgungsbereich) | Ja | Ja | Ja |
| Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) | Nein | Ja** | Ja |
| Integrierte Lagen* inkl. Bereich lokaler Versorgungsfunktion | Nein | Ja** nur Lebensmittel | Ja |
| Sonderstandorte | Nein | Ja** | Ja |
| Städtebauliche Randlagen | Nein | Nein | Ja |

* städtebaulich integrierte Lage, wesentliche Wohnnutzung im unmittelbaren Standortumfeld;

** Ansiedlung von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs grundsätzlich möglich, Zulässigkeit (u.a. Standort, Größenordnung) bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit im Rahmen einer Einzelfallprüfung

Weiterführende Regelungen – Bestandsschutz:

- Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz und sollten ihre Verkaufsfläche grundsätzlich in gewissem Rahmen erweitern bzw. modernisieren können.
- Erweiterung bzw. Modernisierung erfordert Einzelfallprüfung und Nachweis der Verträglichkeit.

Abschließende Bewertung

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Abschließende Bewertung

Zusammenfassung

- Die geplante Modernisierung...
 - ...ist städtebaulich verträglich i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO
 - ...gliedert sich in die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2020 ein
 - ...ist konform mit den Leitlinien des EHK Kempten 2019 und folgt den darin enthaltenen Empfehlungen für den ausgewiesenen Sonderstandort (Ansiedlungs- und Entwicklungsmatrix, Bestandsschutz)

- Aus gesamtstädtischer Sicht übernimmt der Fenepark bereits seit Jahren eine wichtige Funktion in der Kemptener Einzelhandelslandschaft. Diese wurde vom Kemptener Stadtrat im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bestätigt.

- Die geplante Modernisierung und Erweiterung trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung des deutlich in die Jahre gekommenen Einkaufszentrums Fenepark bei.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Kontakt:

Christian Hörmann (Projektleiter)

Tel.: 0174 – 3391590

E-Mail: hoermann@cima.de

Susanne André (Projektleiterin)

Tel.: 0151 – 20977406

E-Mail: andre@cima.de



Weitere Informationen zur CIMA und unseren
Projekten finden Sie auf unserer Homepage: www.cima.de