

## Nutzungskonzept Bezirksstraße 4 in Unterschleißheim



Präsentation der Analyseergebnisse  
17. Juli 2017

Jan Vorholt  
Christoph Rohrmeier

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

1. Auftrag und Zielsetzung
2. Untersuchung der möglichen Funktionen
  - a) Einzelhandel
  - b) Kino
  - c) Museum
  - d) Gastronomie
  - e) Wohnen
  - f) Praxen/Büros
3. Nutzungskonzeption

# 1. Auftrag und Zielsetzung

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

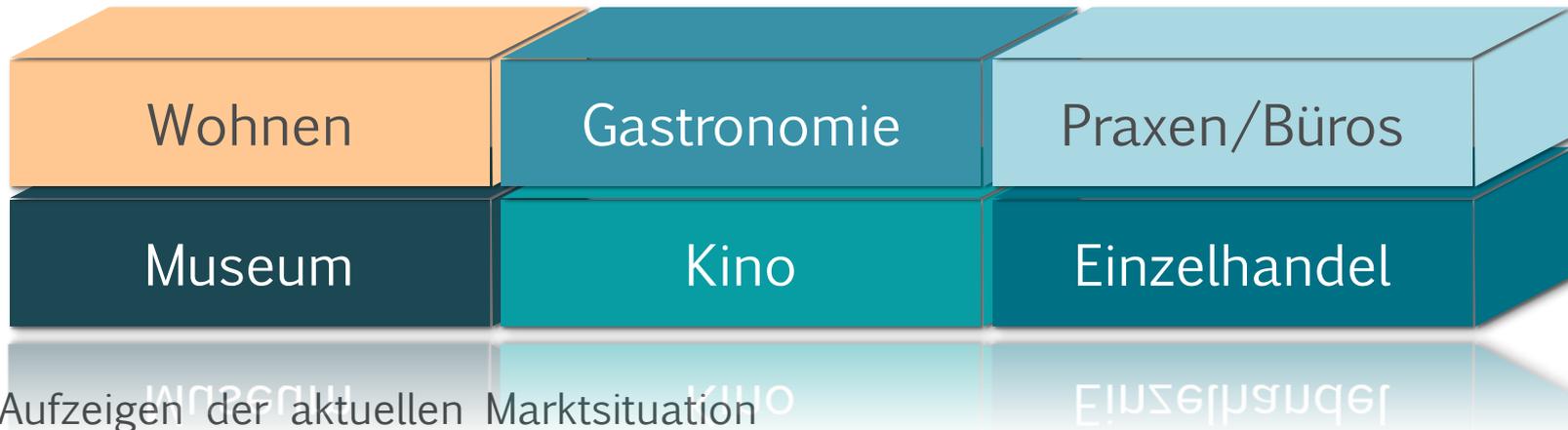
Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Übergeordnetes Ziel: Stärkung der Ortsteillage durch Etablierung frequenzbringender Einrichtungen am Standort (Stadtrat Unterschleißheim)



- Aufzeigen der aktuellen Marktsituation
- Analyse der Angebotssituation sowie der regionalen Wettbewerbssituation
- Bewertung der grundsätzlichen Standorteignung für die jeweils diskutierte Funktion
- Einschätzung zur Marktfähigkeit der jeweiligen Funktion und zu den Wirkungen auf die angestrebte Stärkung der Bezirksstraße
- Ausarbeitung eines Nutzungskonzepts (Empfehlungen zur zukünftigen funktionalen Zusammensetzung von Nutzungen)
- Grundsätzliche Empfehlungen zu baurechtlichen Bedingungen

# Der Standort Bezirksstraße

## Bewertung und Standorteignung



Kartengrundlage: Google Earth Pro

## 2a. Untersuchungs- baustein Einzelhandel

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus



- Funktion als Frequenzbringer ?
- Sinnvolle Ergänzung in der Bezirksstraße ?
- Im Hinblick auf Standort und Grundstücksbedingungen realisierbar ?
- Wirtschaftlich machbar ?
- Verträglich?

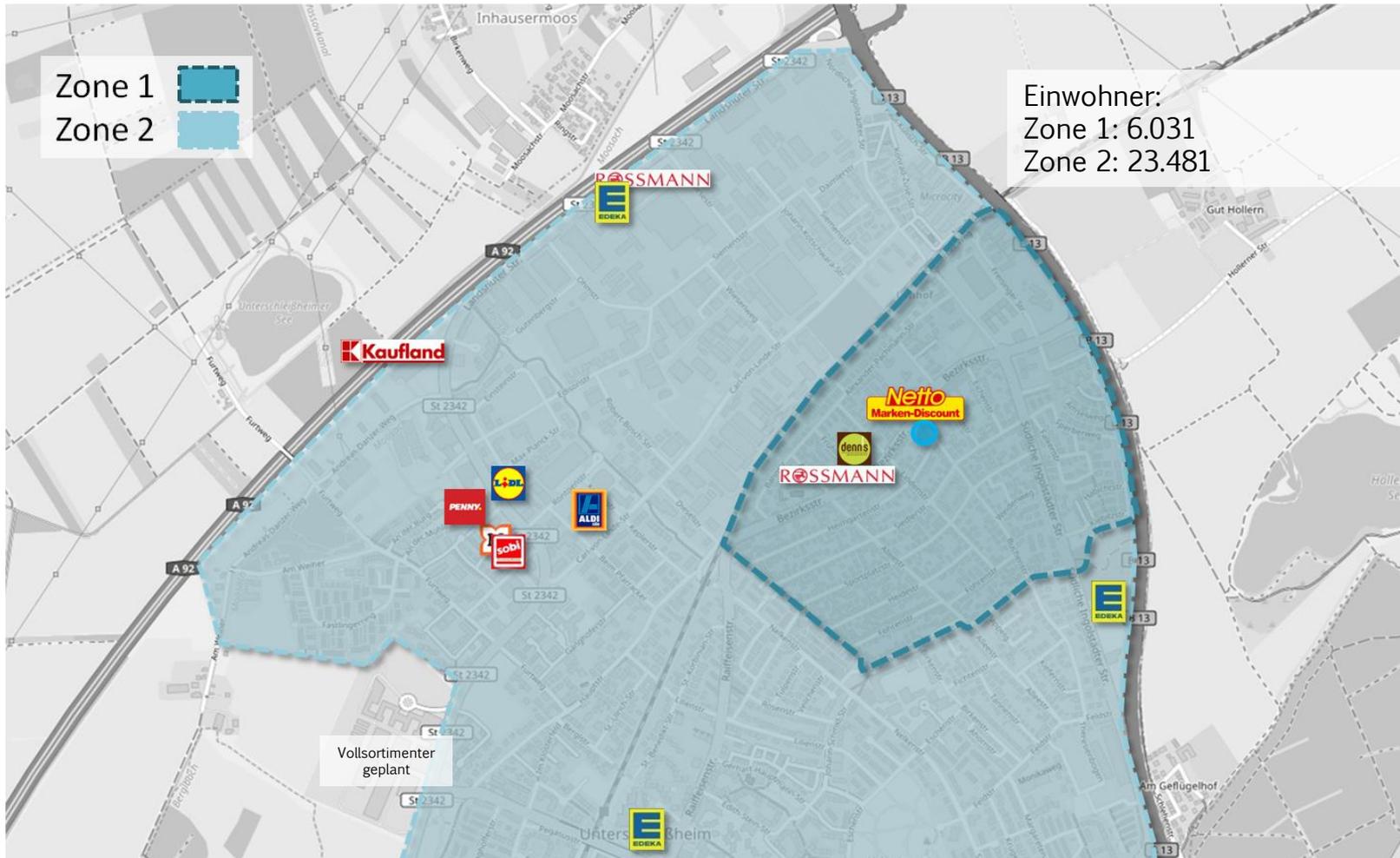
### Variante 1: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters

- Maßgebliche Frequenzsteigerung (ganztäglich)
- Nach Umwidmung Tengelmann sinnvolle Ergänzung in der Bezirksstraße
- Im Hinblick auf Standort und Grundstücksbedingungen realisierbar
- Kopplung mit anderen Nutzungen im Objekt und in der Bezirksstraße
- Investoren-/ Betreiberinteresse vorhanden



# Einzugsgebiet, Einwohnerzahl

## Lebensmittelsupermarkt



Prognostizierte Umsatzerwartung: 3,3 – 5,0 €  
Insgesamt sind durchschnittliche bis überdurchschnittliche Flächenleistungen (Umsatz/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Jahr) am Standort erreichbar.

### Was wird untersucht?

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Bezirksstraße 4 in der empfohlenen Dimensionierung.

### Inhalte und Fragestellungen der Verträglichkeitsuntersuchung:

- Prognoserechnung von Umsatzzumlenkungen
- Welche Auswirkungen entstehen für zentrale Versorgungsbereiche in Unterschleißheim sowie im weiteren Untersuchungsraum?
- Abschließende Bewertung der wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens

### Ergebnis:

Aus der potenziellen Ansiedlung eines Vollsortimenters in der angedachten Dimensionierung (700 – 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) resultieren keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. des § 11 (3) BauNVO. Das heißt, eine Beeinträchtigung der bestehenden Nahversorgungsstandorte in der Bezirksstraße, in Unterschleißheim sowie im weiteren Untersuchungsraum ist durch das angedachte Vorhaben nicht zu erwarten. Vielmehr wird der Versorgungsstandort Bezirksstraße als Handlungslage durch die potenzielle Handelsnutzung gestärkt (Etablierung eines Frequenzbringers).

Kategorie	Bewertung
Stärkung/Frequenzsteigerung	Starke Frequenzsteigerung zu den maßgeblichen Öffnungszeiten zu erwarten; Frequenzbringer am Standort
Standorteignung	Standort für Funktion geeignet
Machbarkeit	Am Standort in der angedachten Dimensionierung gut machbar
Ergänzung	Sinnvolle Ergänzung der Bezirksstraße; Betriebstyp aktuell nicht vorhanden
Kopplungspotenzial aus Kundensicht	Gute Kopplung mit Gastronomie, Wohnen oder Praxisflächen; Kopplung mit Kino oder Museum nachrangig möglich
Realisierbarkeit aus Investorensicht	gut gegeben

## 2b. Untersuchungs- baustein Kino

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

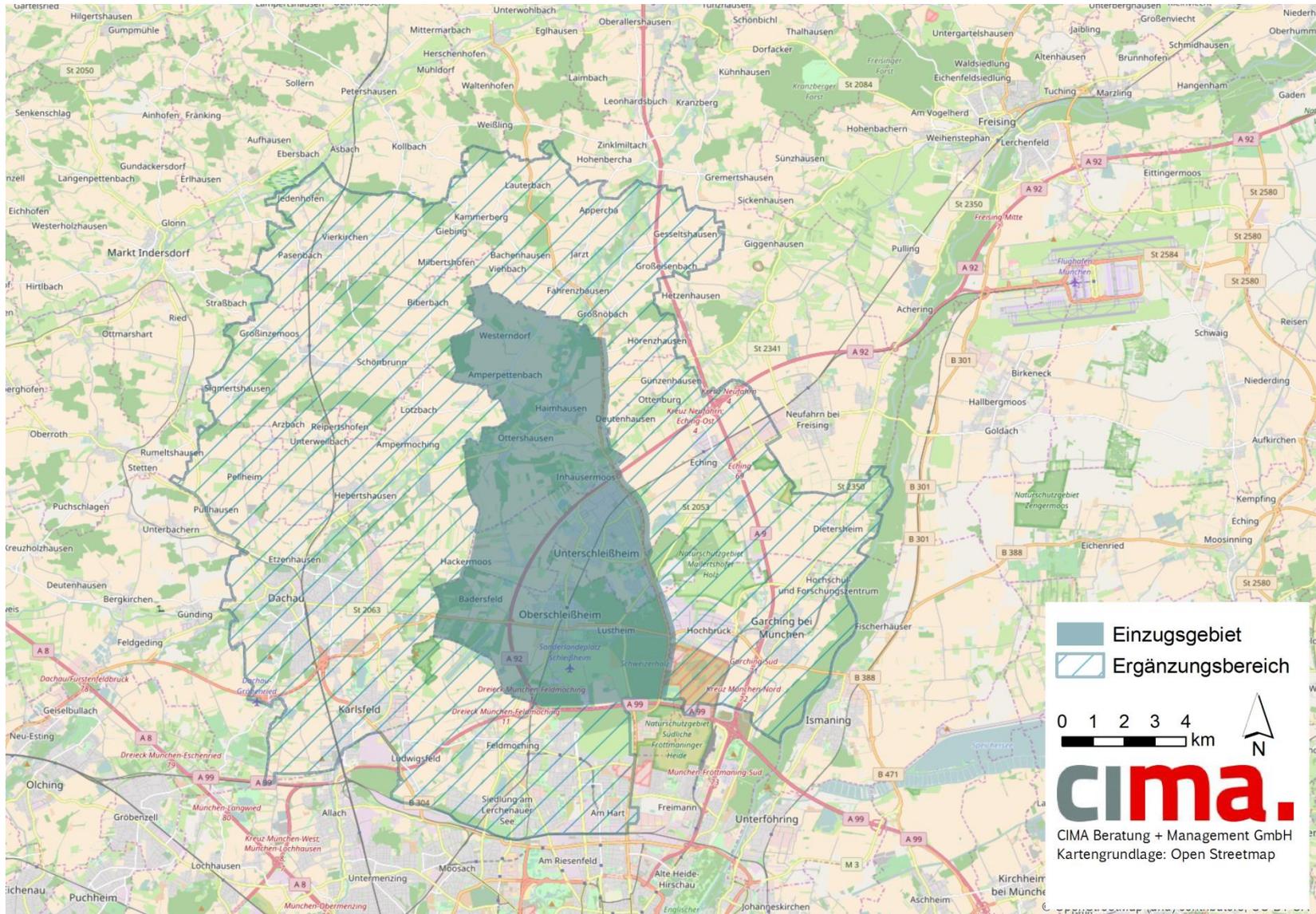
Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

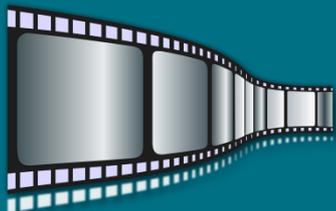
# Einzugsgebiet und Machbarkeit

Pot. Einzugsgebiet eines Kinobetriebs an der Bezirksstraße



# Machbarkeitsanalyse

## Besucherpotenzial und Umsatzprognose



### Kino-Umsatzarten:

- Umsätze aus dem Kartenverkauf
- Umsätze aus dem Konzessionsverkauf
- Umsätze aus Werbung

### Vergleichswerte:

- Besuchshäufigkeit/ Jahr in Bayern 2016: 1,65\*
- Durchschnittlicher Ticketpreis in Bayern 2016: 8,35 €\*
  - Umsätze aus dem Konzessionsverkauf: rd. 25 % des Gesamtumsatzes\*\*
  - Umsätze aus Werbung: 4 – 5 % des Gesamtumsatzes\*\*

### Besucherpotenzial im Einzugsgebiet

	Worst-Case		Best-Case	
	Kern-EZG	Ergänzungsgeb.	Kern-EZG	Ergänzungsgeb.
Einwohner	44.979	205.775	44.979	205.775
Marktanteil	70%	10%	75%	15%
Besucherpotenzial	31.485	20.578	33.734	30.866
Besucherpotenzial (Gesamt)	52.063		64.601	
Besuchshäufigkeit/ Jahr	1,6		1,65	
<b>Jährliche Besucherzahl Kinostandort</b>	<b>83.300</b>		<b>106.591</b>	



### Prognose Umsatz

	Worst-Case	Best-Case
Progn. Jährliche Besucherzahl	83.300	106.591
Kartenpreis	8,00 €	8,50 €
Konzessionsverkauf	2,00 €	2,50 €
Werbung	0,20 €	0,30 €
Umsatz je Besucher	10,20 €	11,30 €
<b>Jährlicher Gesamtumsatz</b>	<b>849.665 €</b>	<b>1.204.476 €</b>

Ein Kino an der Bezirksstraße befindet sich unter den gegebenen wettbewerblichen Bedingungen im Hinblick auf den prognostizierten Umsatz im unteren Bereich der Machbarkeit:

- Anfällig für Wettbewerbsentwicklungen
- Hohe Betriebskosten

\* FFA Förderungsanstalt, 2016

\*\* HDF Kino e. V., 2014

# Ausstattung eines Kinos

## Empfehlungen



- Räumliche Limitierung: Geschossgrundfläche rd. 1.400 m<sup>2</sup>
- 4 – 5 Kinosäle
- Säle zwischen 30 und max. 150 Zuschauerplätzen
- Raumhöhen von 6 – 7 Metern erforderlich
- Flächenbedarf für Lüftung und Lagerflächen (rd. 25 % der Geschossfläche)
- Für Nutzung im 1. Obergeschoss ist Antritt und Außenwahrnehmung (Fassadenwerbung, Beschilderung) wichtig
- Idealerweise erster Foyerbereich im Erdgeschoss

Kategorie	Bewertung
Stärkung/Frequenzsteigerung	Frequenzsteigerung in der Bezirksstraße gegeben; hauptsächlich in den Abendstunden und am Wochenende (nicht zu Kernzeiten des Einzelhandels)
Standorteignung	Standort für Funktion geeignet
Machbarkeit	Am projektierten Standort mit durchdachter konzeptioneller Gestaltung machbar, allerdings Grenzertragsbetrieb
Ergänzung	Als publikumswirksame, kulturelle Einrichtung sinnvolle Ergänzung
Kopplungspotenzial aus Kundensicht	Gute Kopplungsbeziehungen mit Gastronomie; keine nennenswerte Kopplung mit Wohnen, Praxen, Museum oder Einzelhandel
Realisierbarkeit aus Investorensicht	Aufgrund eingeschränkter Wiederverwertbarkeit erschwert zu realisieren, ggf. Subventionsgeschäft

## 2c. Untersuchungs- baustein Museum

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Die Etablierung eines Museums am Standort ist grundsätzlich machbar, jedoch können lediglich geringe Umsätze erwirtschaftet werden, sodass hier ein Subventionsbeitrag durch die Stadt zu leisten wäre.



Quelle: Stadtmuseum Erding

## Ausgestaltung:

- Räumlichkeiten für Dauerausstellung
- Räumlichkeiten für vorübergehende Ausstellungen
- Bereitstellung von Veranstaltungs- und Seminarräumen
- Gastronomie in Ergänzung wünschenswert
- Bei architektonischem Konzept ist auf Wertigkeit zu achten



Kategorie	Bewertung
Stärkung/Frequenzsteigerung	Maßgebliche Frequenzsteigerung nicht zu erwarten
Standorteignung	Standort für Funktion geeignet
Machbarkeit	Grundsätzlich machbar, aber geringer Umsatzerlös
Ergänzung	Als kulturelle Einrichtung mit ergänzenden Angeboten eine sinnvolle Ergänzung
Kopplungspotenzial aus Kundensicht	Gute Kopplungsbeziehungen mit Gastronomie; Keine nennenswerte Kopplung mit Einzelhandel, Praxen oder Wohnen
Realisierbarkeit aus Investorensicht	Aufgrund geringen Umsatzerlöses nur unter bestimmten Bedingungen zu realisieren (Subventionsgeschäft durch die Stadt; z. B. Mietgarantie etc.)

## 2d. Untersuchungs- baustein Gastronomie

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

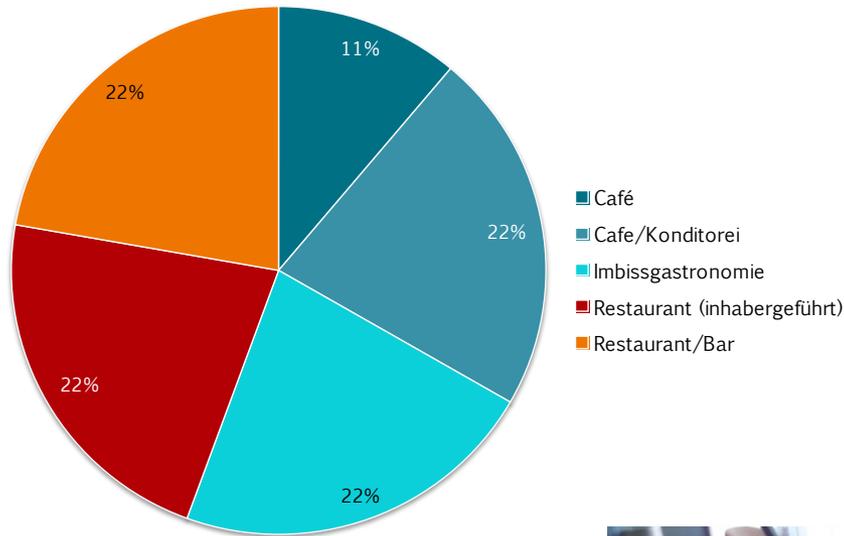
Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

# Gastronomie

## Angebot im Bereich Bezirksstraße



### Betriebsart:\*

- Die Bezirksstraße ist im Bereich Gastronomie bereits gut aufgestellt.
- Das Angebot deckt verschiedenste Bedürfnisse ab und entspricht auch den aktuell vorherrschenden Markttrends.

\*Hier inkl. Betriebe des Lebensmittelhandwerks

Quelle: Eigene Erhebung 2017



Bildquelle: Buddy's Bar & Burger, 2017

Quelle: Eigene Aufnahme 2017



Eigene Aufnahmen 2017

- Sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Konzepte erforderlich
- Konzeptionell Betrieb mit durchgehender Frequenz anzustreben
- Breite Zielgruppenansprache
- Eine gastronomische Einrichtung mit marktadäquatem Angebot (Inszenierung, Originalität, Atmosphäre) ist am Standort Bezirksstraße 4 gut denkbar.
- Plausibler Investitions- und Businessplan von pot. Betreibern zu erstellen.

### Größe/räumliche Bedingungen:

- Erdgeschossflächen mit mind. 250 – 350 m<sup>2</sup>
- Nebenflächen mit ca. 100 – 150 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss oder teilweise 1. OG
- Außenbereich für Freischankfläche mind. 20 -50 Sitzplätze



### Gastronomie

Kategorie	Bewertung
Stärkung/Frequenzsteigerung	Frequenzsteigerung im Tagesverlauf je nach Gastronomiekonzept
Standorteignung	Standort für Funktion geeignet
Machbarkeit	Am projektierten Standort machbar mit modernem Konzept und breiter Zielgruppenansprache.
Ergänzung	Ergänzungspotenziale bei gastronomischen Formaten vorhanden; Gastronomie sinnvolle Ergänzung der Bezirksstraße; Dopplung des Angebots nicht sinnvoll
Kopplungspotenzial aus Kundensicht	Insbesondere mit Kino attraktive Kopplungsbeziehung; Kopplung mit Einzelhandel und Museum ebenfalls gut; Wohnnutzungen im Umfeld/OG oftmals Konfliktpotenziale
Realisierbarkeit aus Investorensicht	Mit entsprechendem Konzept aus Investorensicht gut realisierbar

# 2e. Untersuchungs- baustein Wohnen

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

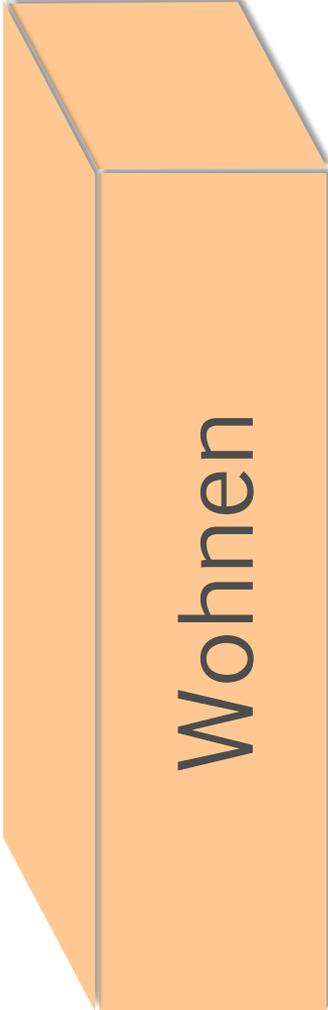
Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus





# Wohnen

Kategorie	Bewertung
Stärkung/Frequenzsteigerung	Geringfügige Frequenzsteigerung in der Bezirksstraße
Standorteignung	Standort für Funktion geeignet
Machbarkeit	Am projektierten Standort gut machbar
Ergänzung	Wohnraumergänzung in zentraler Lage sinnvoll im Hinblick auf demographische Entwicklung in Unterschleißheim Ggf. Bereitstellung von günstigem Wohnraum möglich
Kopplungspotenzial aus Kundensicht	Keine Effekte; Bewohner profitieren von guten Versorgungsmöglichkeiten im Umfeld
Realisierbarkeit aus Investorensicht	Aufgrund aktueller demographischer Entwicklungen und Marktlage sehr gut realisierbar

## 2f. Untersuchungs- baustein Praxen/Büros

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

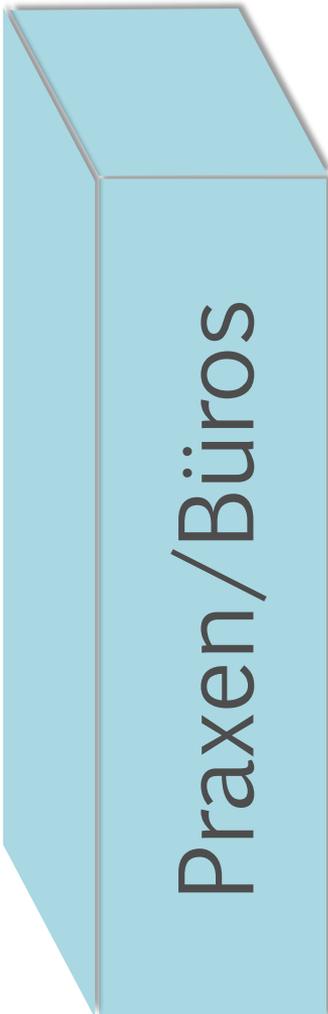
Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus



### Praxen/Büros

Kategorie	Bewertung
Stärkung/Frequenzsteigerung	Frequenzsteigerung tagsüber je nach genauer Nutzung gegeben
Standorteignung	Grundsätzliche Machbarkeit für kleinere bis mittlere Flächen
Machbarkeit	Am projektierten Standort machbar
Ergänzung	Als publikumswirksame Einrichtung eine sinnvolle Ergänzung für die Bezirksstraße
Kopplungspotenzial aus Kundensicht	Starkes Kopplungspotenzial mit dem Einzelhandel. Keine nennenswerten Kopplungen mit den anderen diskutierten Funktionen
Realisierbarkeit aus Investorensicht	Aufgrund aktueller Marktlage gut realisierbar

# 3. Nutzungskonzeption

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

# Zukünftige Nutzung

## Bewertung

### Bewertung:

- 1 Pkt. = gering
- 2 Pkt. = mittel
- 3 Pkt. = hoch

	Stärkung/ Frequenzsteigerung	Standortegnung	Machbarkeit	Funktionale Ergänzung	Kopplungspotenzial aus Kundensicht	Realisierbarkeit aus Investorensicht	Gesamt
Einzelhandel	3	3	3	3	3	3	18
Kino	2	2	2	3	1	1	11
Museum	1	3	1	3	1	1	10
Gastronomie	2	3	2	3	2	2	14
Wohnen	1	3	3	2	1	3	13
Praxen/Büros	1	3	3	2	2	2	13

# Zukünftige Nutzung

## Negativkriterien

### Einzelhandel

- Anlieferverkehre für Wohnnutzung ggf. problematisch (geeignete Lösung ist im Zuge der weiteren Planungsschritte zu entwickeln)

### Kino

- Lärmbelastung durch Verkehr in den späten Abendstunden
- Eingeschränkte Machbarkeit (Umsatzpotenzial/Betriebskosten)
- Eingeschränkte Wiederverwertbarkeit
- Ggf. Subventionsgeschäft

### Museum

- Maßgebliche Frequenzsteigerung nicht zu erwarten (Hauptziel wird nicht erreicht)
- Geringe Umsatzerlöse
- Subventionsgeschäft

### Gastronomie

- Ggf. Konkurrenz zu vorhandenem Besitz
- Lärmproblematik gegenüber Wohnnutzungen

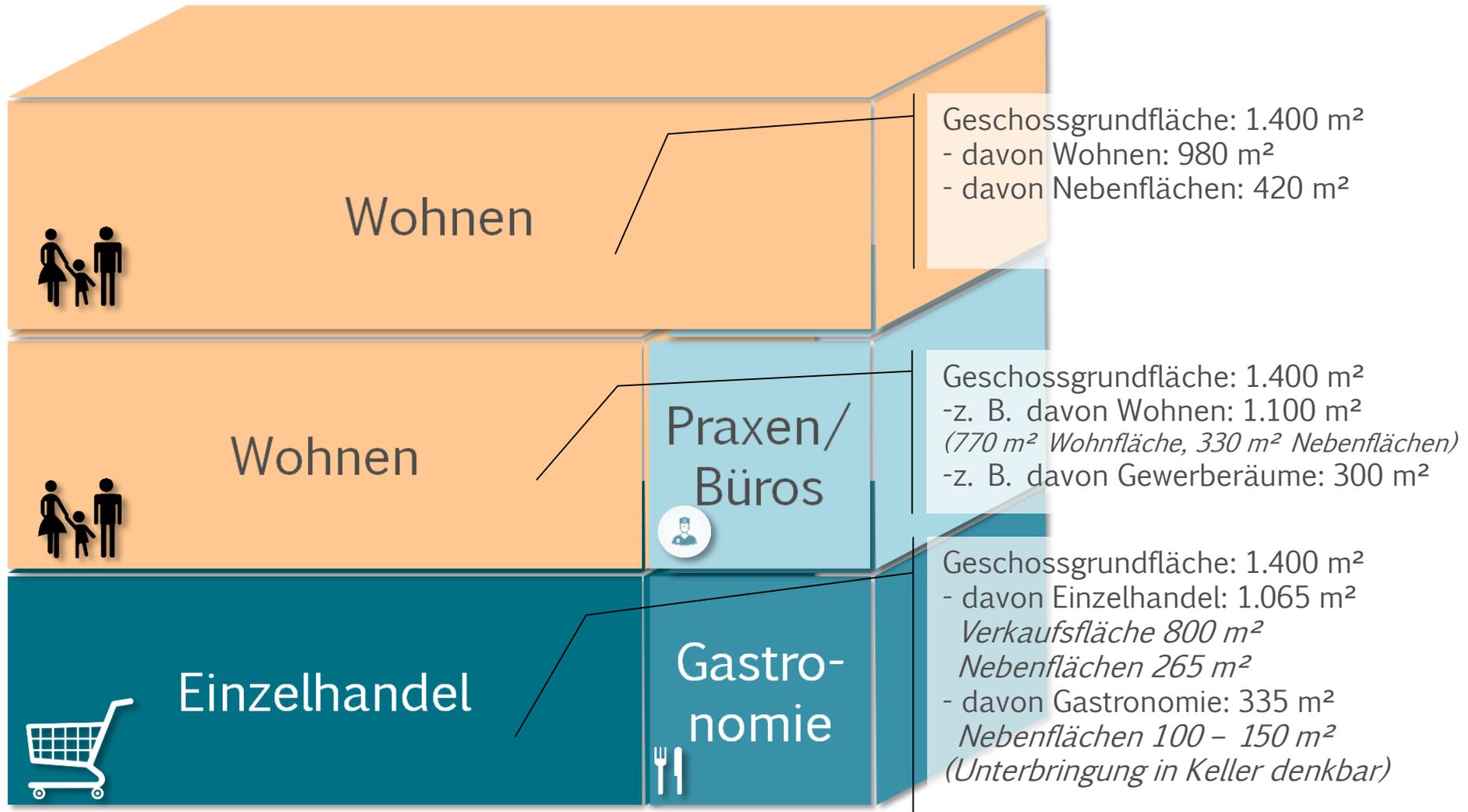
### Wohnen

- Maßgebliche Frequenzsteigerung nicht zu erwarten, deshalb nur für OG-Besetzung geeignet

# Nutzungskonzept – Variante 1a

Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen und ggf. Gewerbe

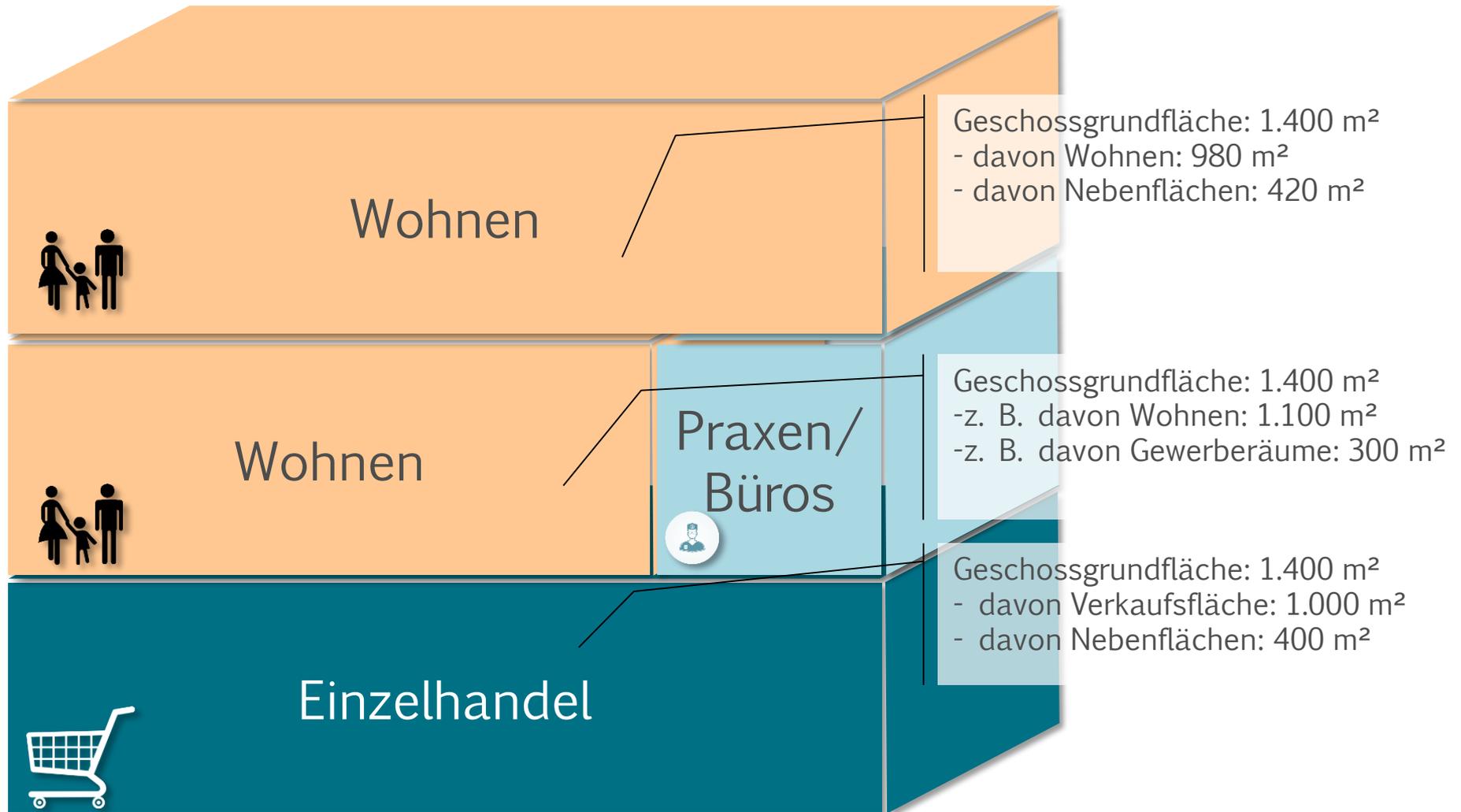
**CIMA.**



Stellplatzbedarf der Einzelnutzungen (nach GaStellV vom 30.11.1993; Stadt Unterschleißheim):  
Einzelhandel: 20 / Gastronomie: 25-30 / Wohnen: 20-27 / Praxen/Büros: 6-8

# Nutzungskonzept – Variante 1b

Einzelhandel, Wohnen und ggf. Gewerbe



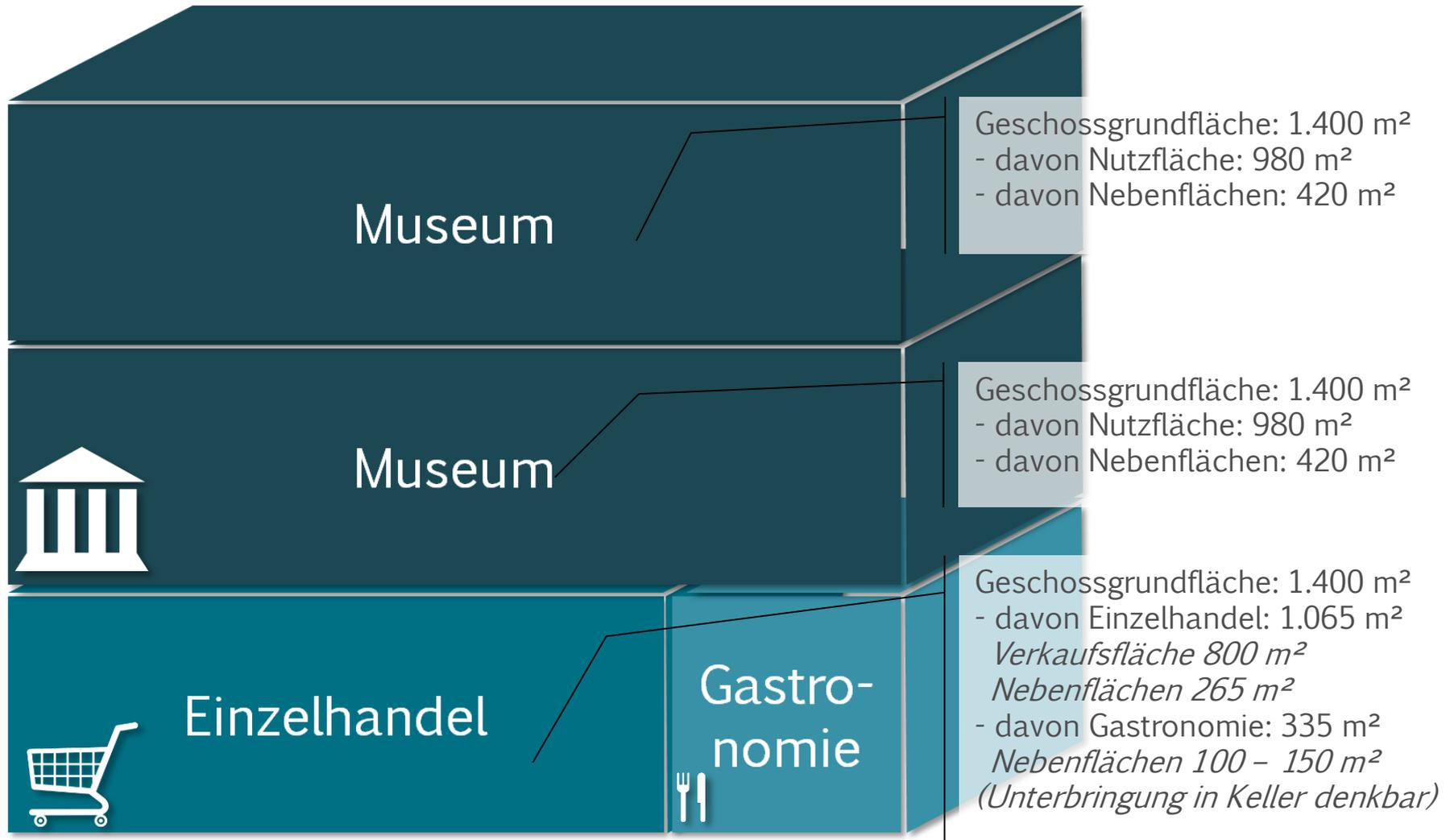
Stellplatzbedarf der Einzelnutzungen (nach GaStellV vom 30.11.1993; Stadt Unterschleißheim):  
Einzelhandel: 25/ Wohnen: 20-27/ Praxen/Büros: 6-8



# Nutzungskonzept – Variante 3

Einzelhandel, Gastronomie und Museum

**CIMA.**



Stellplatzbedarf der Einzelnutzungen (nach GaStellV vom 30.11.1993; Stadt Unterschleißheim):  
Einzelhandel: 20 / Gastronomie: 20-30 / Museum: 20

### Einzelhandel

- 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (nach GaStellV vom 30.11.1993)
- Für 800 – 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: **20 – 25 Stellplätze**

### Kino

- 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze (nach GaStellV vom 30.11.1993)
- Für 300 – 500 Sitzplätze: **30 – 50 Stellplätze**

### Museum

- In der bay. Stellplatzsatzung keine genaue Regelung zu Museumsnutzung (<sup>1</sup>Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO bemisst sich nach der Anlage. <sup>2</sup>Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.)
- Herleitung der Stellplätze über erwartete Besucherzahl

### Gastronomie

- 1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Gastfläche (nach GaStellV vom 30.11.1993)
- Für rd. 200 - 300 m<sup>2</sup> Gastfläche: **20 - 30 Stellplätze**

### Wohnen

- 1 Stellplatz je Wohnung; Für Wohneinheiten > 65 m<sup>2</sup> ein zusätzlicher Besucherstellplatz (nach GaStellV vom 30.11.1993)
- Für rd. 1750 m<sup>2</sup> Wohnfläche: **20 - 27 Stellplätze**

### Praxen/Büros

- 1 Stellplatz je 30-40 m<sup>2</sup> Nutzfläche (nach GaStellV vom 30.11.1993)
- Für rd. 210 m<sup>2</sup> Nutzfläche: **6 – 8 Stellplätze**

# Zukünftige Nutzung

## Stellplätze – Anforderungen/Empfehlungen



- Stellplatzbedarf je nach Konzeption zwischen 60 und 90 Parkplätzen (Maximalerwartung)
  - Mindestbreite je Stellplatz sollte 2,50 Meter betragen\*, Länge sollte 6,00 Meter betragen (15 m<sup>2</sup>/Stellplatz)
  - Tiefgarage für Stellplatzbedarf erforderlich;
  - Tiefgarage auf einer Ebene über gesamte angedachte Gebäudegrundfläche sinnvoll.
  - Im Maximalfall: 1.350 m<sup>2</sup> reiner Flächenbedarf für 90 Stellplätze, zzgl. Fahrbahnen, Zu- und Abfahrten sowie Betriebsflächen (Zuwegung, Lüftung, etc.)
- 
- Die Zufahrt (Rampe, Einsehbarkeit) sollte im Rahmen der Konzeption ausreichend breit und einfach befahrbar gestaltet sein
  - Erhalt der aktuell vorhandenen oberirdischen Längsparkplätze
  - Stellplätze einer gemischt genutzten Immobilie → additive Betrachtung erforderlich. Grundsätzliche Möglichkeit Stellplätze zwischen den verschiedenen publikumswirksamen Nutzungen zu koppeln

# Zukünftige Nutzung

## Verträglichkeit für die Bezirksstraße

### Einzelhandel

- Insgesamt keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen nach § 11 (3) BauNVO zu erwarten
- Vielmehr: Stärkung der Handelslage Bezirksstraße

### Kino

- Hoher Anteil an MIV-Besuchern induziert erhöhte verkehrliche Belastung für die Bezirksstraße
- Die exakten Wirkungen wären im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zu eruieren

### Museum

- Nutzung Museum ist für die bestehende Situation in der Bezirksstraße vollumfänglich verträglich

### Gastronomie

- Unter der Voraussetzung, dass entsprechendes Gastronomiekonzept das bestehende Angebot ergänzt und nicht dupliziert verträglich



Quelle: Googlemaps

### Art der baulichen Nutzung:

- MI (§ 6 BauNVO)
- MU (§ 6a BauNVO)

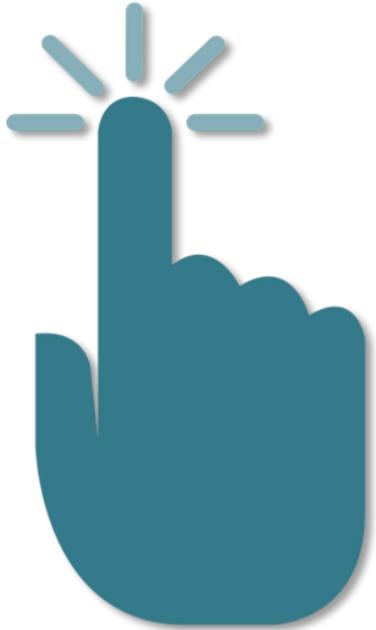
### Maß der baulichen Nutzung:\*

- GRZ von 0,65 (Im Falle von MI: Überschreitung der zulässigen GRZ, städtebaulich zu begründen)
- GFZ von 1,9 (Überschreitung der vorgegebenen Höchstzahl von 1,2 für MI nach § 6 BauNVO)
- 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss oder max. 3 Vollgeschosse

### Sonstiges:

- Anordnung des Baukörpers zur Bezirksstraße; Fortführung der im westlichen Umgriff bestehenden Raumkante

\*Bei einer Zu Grunde gelegten Grundstücksfläche von 2.280 m<sup>2</sup>



- Bezirksstraße nach wie vor eine starke Stadtteillage
- Einigung auf eine Variante des Nutzungskonzepts
- Wiederverwertbarkeit der Konzeption (Flächenflexibilität, Berücksichtigung baulicher Umgestaltungsmöglichkeiten) sollte gegeben sein.
- Am Standort an der Bezirksstraße 4 ist auf ein ansprechendes, wertiges Architekturkonzept zu achten.
- Der Standort ist eine große Chance zur Stärkung der Bezirksstraße.