



BBE + IPH

Handelsimmobiliencheck, Nutzungskonzept und Mietertragsprognose

Nahversorgung Lerchenauer Feld in München

für die

Wohn Park Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG

Ludwig-Ganghofer-Straße 6

82031 Grünwald

Ihre Ansprechpartner:

Markus Wotruba

(Leiter Standortforschung)

Tel +49 89 55118-176

Fax +49 89 55118-153

E-Mail wotruba@bbe.de

Joachim Schulte

(Projektleitung BBE Handelsberatung)

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail schulte@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45

80333 München

Deutschland

Lars Jähnichen

(Geschäftsführung)

Tel +49 89 55118-185

Fax +49 89 55118-153

E-Mail jaehnichen@iph-gruppe.de

Stefan Steurer

(Projektleitung IPH Handelsimmobilien)

Tel +49 89 55118-185

Fax +49 89 55118-153

E-Mail steurer@iph-gruppe.de

IPH Handelsimmobilien GmbH

Brienner Straße 45

80333 München

Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH/ IPH Handelsimmobilien GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Werte - Wissen schafft Zukunft.

München Hamburg Berlin Köln Leipzig Erfurt

München, 21. Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation / Zielsetzung	4
2. Projektdarstellung.....	5
3. Standortrahmendaten	6
4. Makro-/ Mesostandort München Feldmoching-Hasenbergl.....	7
5. Mikrostandort	13
6. Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet – Übersicht.....	16
7. Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet	18
7.1. Nahbereichszentrum Feldmoching Bahnhof	18
7.2. Nahbereichszentrum Feldmoching Ortsmitte	20
7.3. Nicht-integrierte Streulage Lerchenau Gewerbegebiet	22
7.4. Integrierter Nahversorgungsstandort Lerchenau / Franz-Fackler-Straße	24
7.5. Nahbereichszentrum Rainfarnstraße	26
7.6. Nahbereichszentrum Lerchenau und Integrierter Nahversorgungsstandort Lerchenauer Straße ..	28
7.7. Nahbereichszentrum Schleißheimer Straße/ Neuherbergstraße	30
7.8. Integrierter Nahversorgungsstandort Fasanerie.....	32
7.9. Nahbereichszentrum Hasenbergl.....	33
7.10. Stadtteilzentrum Nordhaide	34
7.11. Integrierter Nahversorgungsstandort Aschenbrennerstraße	35
8. Versorgungssituation im Untersuchungsgebiet.....	36
9. Einzugsgebiet und Nachfrageanalyse	37
10. Ableitung eines Nutzungskonzeptes	39
11. Umsatz- und Mieteinschätzung	43
12. SWOT - Analyse.....	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf Lerchenauer Straße in Feldmoching5

Abbildung 2: Lage des „Lerchenauer Feldes“ in München 8

Abbildung 3: Zentralörtliche Struktur und Lage des Vorhabenstandorts 8

Abbildung 4: Zentrenstruktur in der Landeshauptstadt München 10

Abbildung 5: Zentrenstruktur um den geplanten Wohn Park Lerchenauer Feld 11

Abbildung 6: Zusammenfassende Bewertung des Makrostandortes 12

Abbildung 7: Projektareal und Standortumfeld (Fotos) 13

Abbildung 8: Mikrostandort..... 14

Abbildung 9: Zusammenfassende Bewertung des Mikrostandortes 15

Abbildung 10: Untersuchungsgebiet 16

Abbildung 11: Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet 17

Abbildung 12: Strukturprägende Betriebe Nahbereichszentrum Feldmoching Bahnhof 19

Abbildung 13: Impressionen Nahbereichszentrum Feldmoching Bahnhof 19

Abbildung 14: Strukturprägende Betriebe Nahbereichszentrum Feldmoching Ortsmitte21

Abbildung 15: Impressionen Nahbereichszentrum Feldmoching Ortsmitte21

Abbildung 16: Strukturprägende Betriebe nicht-integrierte Streulage Lerchenau Gewerbegebiet23

Abbildung 17: Impressionen nicht-integrierte Streulage Lerchenau Gewerbegebiet.....23

Abbildung 18: Strukturprägende Betriebe integrierter Nahversorgungsstandort Lerchenau/ Franz-Fackler-Straße 25

Abbildung 19: Impressionen integrierter Nahversorgungsstandort Lerchenau/ Franz-Fackler-Straße25

Abbildung 20: Strukturprägende Betriebe Nahbereichszentrum Rainfarnstraße27

Abbildung 21: Impressionen Nahbereichszentrum Rainfarnstraße27

Abbildung 22: Strukturprägende Betriebe Nahbereichszentrum Lerchenau29

Abbildung 23: Impressionen Nahbereichszentrum Lerchenau 29

Abbildung 24: Strukturprägende Betriebe Nahbereichszentrum Schleißheimer Straße31

Abbildung 25: Impressionen Nahbereichszentrum Schleißheimer Straße31

Abbildung 26: Strukturprägende Betriebe integrierter Nahversorgungsstandort Fasanerie32

Abbildung 27: Strukturprägende Betriebe Nahbereichszentrum Hasenberg33

Abbildung 28: Strukturprägende Betriebe Stadtteilzentrum Nordhaide34

Abbildung 29: Strukturprägende Betriebe integrierte Nahversorgungsstandort Aschenbrennerstr35

Abbildung 30: Nahbereich des Planvorhabens 37

Abbildung 31: Nutzungskonzept Variante 139

Abbildung 32: Nutzungskonzept Variante 241

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten 7

Tabelle 2: Umsatz- und Mieteinschätzung Variante 143

Tabelle 3: Umsatz- und Mieteinschätzung Variante 243

1. Ausgangssituation / Zielsetzung

Die Wohn Park Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG (Auftraggeberin), ein Joint Venture der Bayerischen Hausbau und der Concept Bau, hat große Flächen im Münchener Norden, in Feldmoching (zwischen Lerchenauer Straße, Ponkratzstraße und Lerchenstraße) erworben. Auf diesem Areal sollen nach aktuellen Hochrechnungen insgesamt bis zu 1.660 neue Wohneinheiten entstehen. Der gesamte Umgriff des Planungsgebietes beträgt ca. 23 ha, von welchen 52 % das Joint Venture erworben hat und ca. 48 % der Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt München (LHM) stehen.

Der Stadtteil Feldmoching galt nach der Schließung mehrerer kleinerer Lebensmittelmärkte jahrelang als schlecht versorgt. Mittlerweile entstand am U-/ S-Bahnhof Feldmoching jedoch ein Lebensmittelmarkt. Ein weiterer Lebensmittelmarkt entsteht am Ortsausgang Richtung Oberschleißheim (Feldmochinger Straße).

Die Auftraggeberin benötigt Unterstützung bei der Einschätzung, wie eine wettbewerbsfähige und funktionierende Nahversorgung für die künftige Wohnbevölkerung aussehen könnte (Konzept, Flächenbedarf, Anlieferung).

Es wird hierzu indikatorbasiert bzw. stichpunktartig ein Überblick zu folgenden Rahmendaten gegeben:

- Projektdarstellung,
- Makrostandort (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsprognose, Pendler, Arbeitslosenquote, Zentralörtliche Einstufung, Kaufkraft, Zentralität),
- Mikrostandort des Grundstücks (verkehrliche Anbindung, Einschätzung zu Frequenzen, Fernwirkung/ Sichtbarkeit, Parken),
- Betriebstypenbezogene Erhebung der wichtigsten Wettbewerber hinsichtlich vorhandener Magnetbetriebe und deren Gesamtverkaufsfläche (mit Schwerpunkt auf Nahversorgungslagen); auch bekannte Projektierungen werden mit einbezogen,
- Abgrenzung eines vorhabensspezifischen Einzugsgebiets für das Vorhabenareal (Einwohner, Bevölkerungsdichte, Einzelhandelskaufkraft, Haushaltsstruktur, Altersstruktur); perspektivische Potenziale werden berücksichtigt,
- Zusammenfassende SWOT-Analyse auf Basis der bisher genannten Analysepunkte,
- Ableitung eines Nutzungskonzeptes,
- Fundierte Umsatz- und Mieteinschätzung für das abgeleitete Nutzungskonzept.

Abschließend werden die Analyseergebnisse zu einem Fazit verdichtet und bewertet.

2. Projektdarstellung

Projektname	■ Wohn Park Lerchenauer Feld
Projektland	■ Deutschland
Projektort	■ München, Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg
Projektareal	■ zwischen Lerchenauer Straße, Ponkratzstraße und Lerchenstraße
Grundstücksfläche/ Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gesamtgrundstücksfläche: 23 ha ■ Wohnquartier mit bis zu 1.660 Wohneinheiten ■ Schul- (Gymnasium und Grundschule) und Sportflächen ■ Nahversorgungseinrichtungen ■ Kitas ■ Einrichtung für Kinder und Jugendliche ■ Vollstationäre Pflegeeinrichtung ■ Flexi-Wohnheim

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf Lerchenauer Straße in Feldmoching



Quelle: BEM - Landschaftsarchitekten Stadtplaner Partners, 31.07.2020

3. Standortrahmendaten

Rahmendaten	Entfernungszonen nach Fahrzeit-Minuten			Vergleich 1 Bayern	Vergleich 2 Bundesdurchschnitt
	5 Min	10 Min	15 Min		
Einwohner	24.082	117.385	251.422	13.016.676	82.861.788
Bevölkerungsdichte (Einw./qkm)	1.079	2.188	5.659	185	232
durchschnittl. Einzelhandels-Kaufkraft in %	125,2	119,1	127,5	106,2	100,0
Arbeitslosenquote in %	3,8	3,7	3,6	2,9	5,3
Haushaltsstruktur:					
Anzahl Haushalte	11.371	59.665	138.388	6.324.493	41.098.896
durchschnittliche Haushaltsgröße Prognose	2,1	2,0	1,8	2,06	2,02
Anzahl Einfamilienhäuser je 1.000 Einwohner	46,5	52,6	52,8	156,2	151,5
Anzahl Zweifamilienhäuser je 1.000 Einwohner	8,2	9,4	9,8	42,8	37,5
Nettoeinkommen unter 1.000 € (in % der Haushalte)	1,4	3,3	3,2	4,4	5,8
Nettoeinkommen zwischen 1.000 € - 1.600 € (in % der Haushalte)	4,2	8,0	7,9	10,2	12,8
Nettoeinkommen zwischen 1.600 € - 2.200 € (in % der Haushalte)	5,3	8,3	8,1	10,7	12,3
Nettoeinkommen zwischen 2.200 € - 2.800 € (in % der Haushalte)	10,0	11,9	11,2	13,3	14,5
Nettoeinkommen zwischen 2.800 € - 3.500 € (in % der Haushalte)	12,4	12,4	11,7	12,6	12,7
Nettoeinkommen zwischen 3.500 € - 5.000 € (in % der Haushalte)	27,5	24,5	24,4	21,0	19,7
Nettoeinkommen zwischen 5.000 € - 7.500 € (in % der Haushalte)	27,1	22,8	23,5	20,2	16,2
Nettoeinkommen über 7.500 € (in % der Haushalte)	12,0	9,0	9,9	7,6	6,0
Baugenehmigungen pro 1.000 Einwohner	5,8	5,4	5,8	5,0	3,8
Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner	4,5	4,2	4,6	3,6	2,8
durchschnittliche Wohnfläche in m² pro Einw.	37,1	37,3	37,2	45,6	44,6
Bevölkerungsentwicklung in % 2013-2018	7,2	7,1	7,7	4,0	2,9
Anteil weibliche Bevölkerung in %	48,8	50,2	51,8	50,6	50,8
PKW-Dichte je 1.000 Einwohner	467	468	468	577	541
Altersstruktur (Anteil in %):					
unter 15 Jahre	15,5	13,6	12,7	13,5	13,5
15-29 Jahre	18,3	20,5	21,4	17,8	17,1
30-44 Jahre	20,7	22,3	25,6	18,9	18,2
45-59 Jahre	22,6	19,6	19,2	23,5	23,4
über 60 Jahre	22,9	24,0	21,1	26,3	27,8
Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: BBEICIMAIMB-Research

■ positive Abweichung vom Bundesdurchschnitt
■ negative Abweichung vom Bundesdurchschnitt
■ bei Altersstruktur: Wert überdurchschnittlich

4. Makro-/ Mesostandort München Feldmoching-Hasenberg

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten für den Makrostandort München und den Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg (Mesostandort) dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen die Bevölkerungsstruktur, -entwicklung und -prognose, die Kaufkraft und die Arbeitsmarkt- sowie die Pendlersituation.

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten

Einwohnerzahl (31.03.2020)	■ 1.561.720 Einwohner (Landeshauptstadt München)
	■ 62.157 Einwohner (Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg)
Bevölkerungsentwicklung 2009 - 2019	■ + 14,4 % (Landeshauptstadt München)
	■ + 12,5 % (Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg)
Bevölkerungsprognose 2017 - 2040	■ + 18,8 % (Landeshauptstadt München)
	■ + 54,2 % (Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg)
Pendlersaldo (2019)	■ + 212.085 Personen (Landeshauptstadt München)
Arbeitslosenquote (März 2020)	■ 3,7 % (Landeshauptstadt München)
Zentralörtliche Einstufung	■ Metropole
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (2019)	■ 127,2 (Landeshauptstadt München)
	■ 106,7 / 129,2 / 127,4 (Feldmoching, PLZ 80933, 80935, 80995)
Einzelhandelszentralität (2020)	■ 115,5 (Landeshauptstadt München)

Quelle: BBEIMB-Research Daten, Statistisches Landesamt Bayern; Statistisches Amt München; Bundesagentur für Arbeit; BBE Handelsberatung eigene Bearbeitung und Darstellung.

Landeshauptstadt München

Der Makrostandort München bietet sehr gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Dazu zählen v. a. die positive und weiterhin dynamische Bevölkerungsentwicklung sowie die hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft (127,2), welche sowohl deutlich über dem Bundesschnitt (100,0) als auch über dem bayerischen Landesdurchschnitt (101,1) liegt. Dies bedeutet, dass den Einwohnern von München im Durchschnitt etwa 27 % mehr einzelhandelsrelevante Kaufkraft zur Verfügung steht als im bundesweiten Durchschnitt.

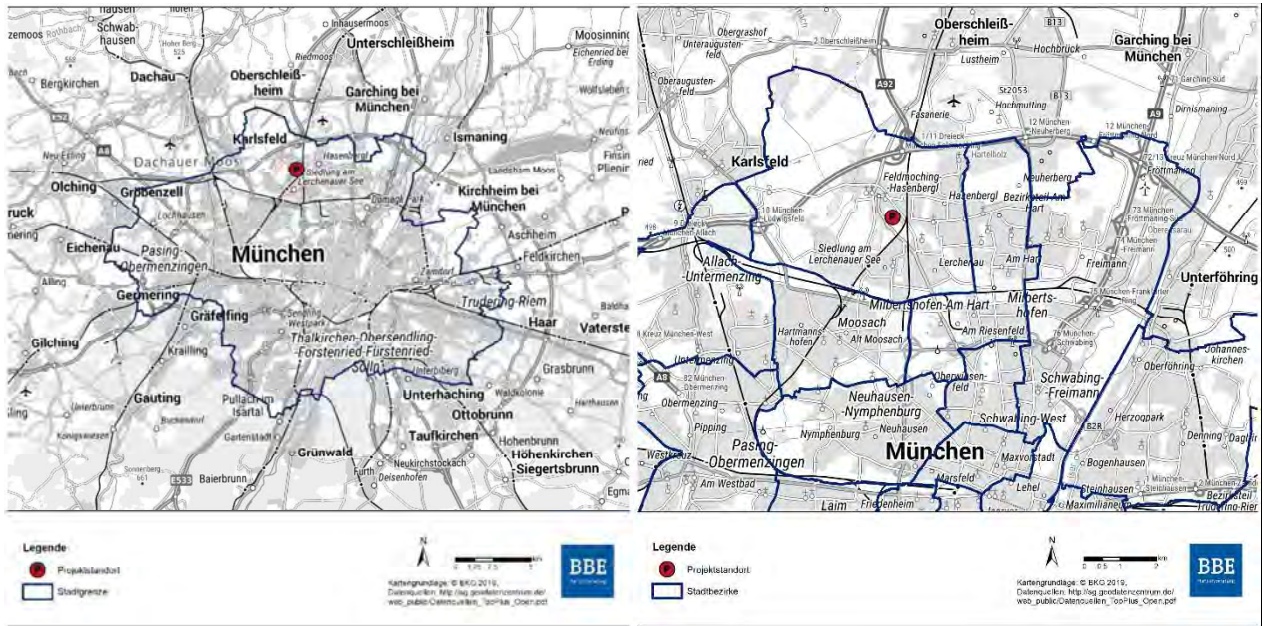
Die überregionale Bedeutung und Anziehungskraft der Metropole München wird auch in der Einzelhandelszentralität deutlich, welche mit 115,5 einen Kaufkraftzufluss in die Landeshauptstadt ausweist und (unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl) einen sehr hohen Wert darstellt.

Lage und Erreichbarkeit

Der Stadtbezirk ist mit zwei Anschlussstellen an die Autobahn A 99 verkehrlich sehr gut angebunden. Die Staatsstraße St 2342, in Verlängerung der Feldmochinger Straße, führt direkt in die Nachbargemeinde Oberschleißheim.

Der Bezirk ist in das ÖPNV Netz des Münchener Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) eingebettet (S-Bahn und U-Bahn Feldmoching sowie Busse), das die Mobilität innerhalb der Region München garantiert.

Abbildung 2: Lage des „Lerchenauer Feldes“ in München

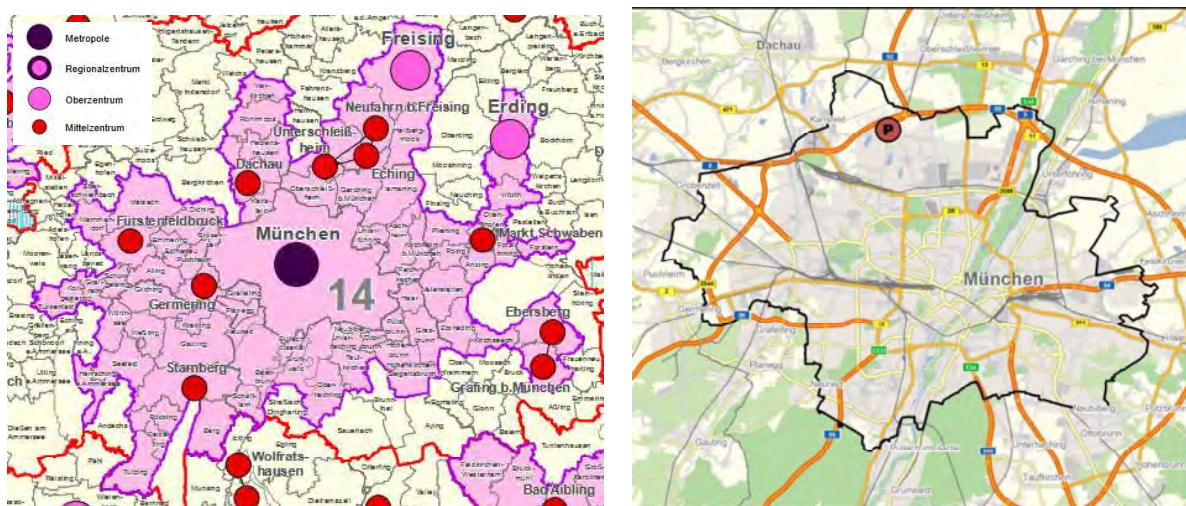


Quelle: BKG 2019, BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Landesplanerische Einstufung

Feldmoching-Hasenbergl ist ein Stadtbezirk von München und somit gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) gleichzeitig ein Teil der Metropole München. Auf Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung soll München entsprechend des LEP zentralörtliche Einrichtungen aller Bedarfsstufen vorhalten (Quelle: LEP Bayern 2020).

Abbildung 3: Zentralörtliche Struktur und Lage des Vorhabenstandorts



Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Strukturkarte 2020); Quelle: Nexiga GmbH, 2006-2012 TomTom, BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Bevölkerungsdaten

Im März 2020 lebten im Münchner Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg 62.157 Einwohner. Im Vergleich zum Bevölkerungsstand 2009 konnte der Stadtbezirk einen Bevölkerungszuwachs von 12,5 % verzeichnen. Dies liegt leicht unter der Entwicklung der Gesamtstadt München (+ 14,4 %). Gemäß den Vorausberechnungen der Stadt München hält der positive Trend auch in Zukunft an. Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose ist im Stadtbezirk bis zum Jahr 2040 mit einer sehr hohen Bevölkerungszunahme von rd. 54,2 % auf 94.898 Einwohner zu rechnen. Auf Ebene der gesamten Stadt München fällt die Zunahme mit + 18,8 % niedriger aus.

Arbeitsmarktsituation

Im März 2020 lag die Arbeitslosenquote in der Landeshauptstadt München mit 3,2 % leicht über dem bayrischen Durchschnitt (3,1 %), wobei überdurchschnittliche Arbeitslosenquoten für Großstädte typisch sind. In Relation zum bundesweiten Durchschnitt (5,1 %) war die Arbeitslosenquote jedoch deutlich niedriger. Der sehr hohe positive Pendlersaldo von 212.085 Personen verdeutlicht die Position der Stadt München als bedeutender überregionaler Arbeits- und Bildungsstandort.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in München ist räumlich unterschiedlich ausgeprägt. Dies verdeutlicht sich bei der Fokussierung auf eine kleinräumige Ebene (PLZ-Gebiete).

Das Vorhabengrundstück liegt im PLZ-Gebiet 80995. Hier wird ein Kaufkraftniveau von 127,4 erreicht. Das projektrelevante PLZ-Gebiet des Bezirks liegt im Vergleich leicht über dem Durchschnittswert der Landeshauptstadt aber deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (BRD=100).

Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München

Die Landeshauptstadt München verfügt über ein am 20. März 2019 beschlossenes Zentrenkonzept, welches im Folgenden herangezogen wird.¹

Das Zentrenkonzept definiert zentrale Versorgungsbereiche² sowie zentrenrelevante Sortimentsgruppen und erarbeitet konkrete Entwicklungsempfehlungen zur nachhaltigen Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung.

Erklärtes Ziel des Zentrenkonzeptes ist sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Grundversorgung. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Neuausweisung von Einzelhandelsflächen in dem Gebiet des „Lerchenauer Feldes“ zu untersuchen.

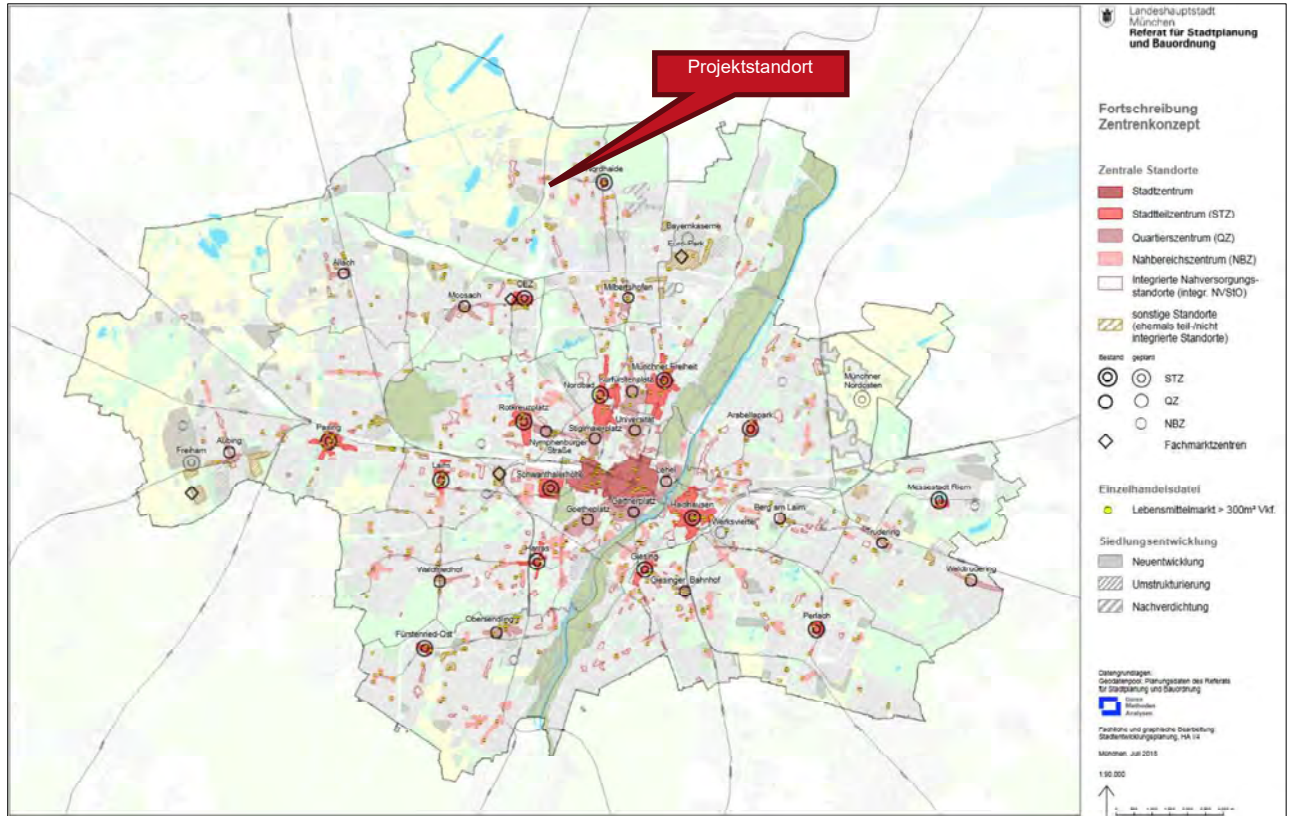
Das Zentrenkonzept der LH München klassifiziert die Standorte in einer sechsstufigen Hierarchie aus den zentralen Versorgungsbereichen Stadtzentrum, Stadtteilzentren, Quartierszentren, Nahbereichszentren sowie ferner integrierte Nahversorgungsstandorte und sonstige Standorte (ehem. teil-/ nicht-integrierten Standorte).

¹ Abrufbar unter: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/EntwicklungsFlaechennutzungsplanung/Zentrenkonzept.html>

² i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Zentrenstruktur auf gesamtstädtischer Ebene:

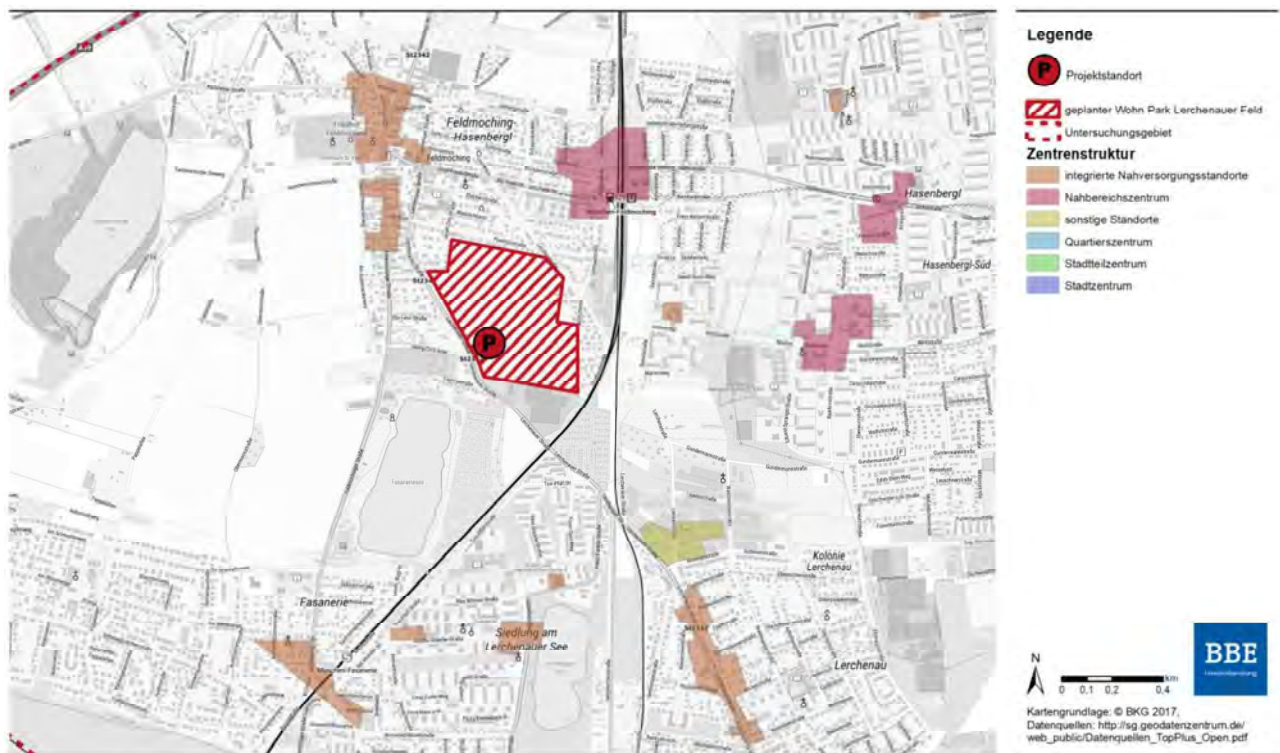
Abbildung 4: Zentrenstruktur in der Landeshauptstadt München



Quelle: Zentrenkonzept der Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München

Nachfolgende Karte verdeutlicht die Zentrenstruktur um den Vorhabenstandort. Für die Einwohner der umliegenden Wohngebiete übernehmen aktuell insbesondere das Nahbereichszentrum Feldmoching im Norden und die nicht-integrierte Streulage Lerchenau Gewerbegebiet im Süden (Nah-) Versorgungsfunktionen.

Abbildung 5: Zentrenstruktur um den geplanten Wohn Park Lerchenauer Feld



Quelle: BKG 2017, BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung nach Zentrenkonzept der Stadt München

Zusammenfassende Bewertung

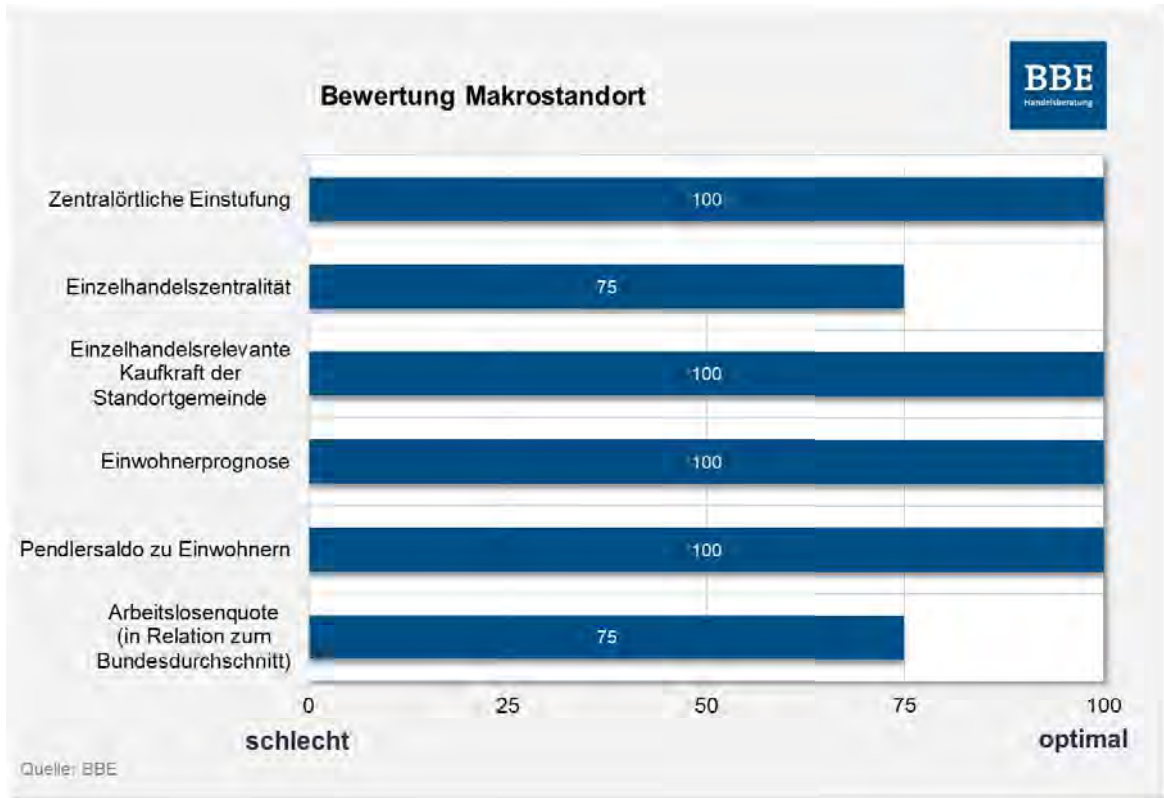
Mit etwa 1,5 Millionen Einwohnern ist München nach Berlin und Hamburg die drittgrößte Stadt Deutschlands. Die bayerische Landeshauptstadt München hat sich dabei in den letzten Jahrzehnten zum stärksten Wirtschaftsstandort Deutschlands entwickelt. Neben zahlreicher internationaler Firmen beheimatet die Stadt München auch die meisten DAX-Unternehmen in Deutschland. Diese Wirtschaftskraft der Stadt München spiegelt sich u. a. in der im Bundesvergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote von 3,2 % sowie dem deutlich positiven Pendlerüberschuss von über 212.000 Personen wider.

Die Attraktivität und ungeschwächte Anziehungskraft Münchens zeigen sich zudem an der sehr positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, deren Wachstumsraten sich nach aktuellen Prognosen bis zum Jahr 2040 sogar noch deutlich verstärken sollen.

Auch die einzelhandelsrelevanten Faktoren unterstreichen die enorme wirtschaftliche Bedeutung und Strahlkraft der Stadt München. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt, wobei der bundesweite Durchschnitt mit dem Wert 100 angegeben wird. Bei einem Kaufkraftniveau von 127,2 in München tätigen die Einwohner pro Kopf mehr als ein Viertel höhere Ausgaben im Einzelhandel als im bundesweiten Durchschnitt. Im Vergleich zu den anderen Metropolen stellt München die Großstadt mit der höchsten Kaufkraft dar.

Die Einzelhandelszentralität weist bei einem Wert von 115,5 ebenfalls einen Spitzenwert im Vergleich zu den anderen Metropolen auf und unterstreicht die Anziehungskraft und Bedeutung der Stadt München für die gesamte Region. Die Zentralität hängt hierbei wesentlich von der Einwohnerzahl der jeweiligen Gemeinde ab, sodass es für kleinere Städte deutlich einfacher ist, hohe Zentralitätsindexwerte zu erreichen.

Abbildung 6: Zusammenfassende Bewertung des Makrostandortes



Quelle: BBE Handelsberatung

5. Mikrostandort

Neben der Analyse des Makro- und Mesostandes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist v. a. auch für die Abgrenzung des prospektiven Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage/ Frequenzen

Der Planstandort befindet sich im Norden der Landeshauptstadt München und zentral innerhalb des Stadtbezirks Feldmoching-Hasenberg. Das Projektareal wird im Westen durch die Lerchenauer Straße, im Osten durch die Lerchenstraße, im Norden durch die Ponkratzstraße und im Süden von dem Gelände der Spielvereinigung Feldmoching begrenzt.

Derzeitig ist das Planareal unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Standortumfeld wird im Wesentlichen durch Wohnen geprägt. Im Westen befindet sich zudem das Gymnasium Georg-Zech-Allee und im Süden das Gelände der Spielvereinigung Feldmoching.

Abbildung 7: Projektareal und Standortumfeld (Fotos)



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen (Mai 2020)

Abbildung 8: Mikrostandort



Quelle: BKG 2017, BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung nach Zentrenkonzept der Stadt München

Kopplungspotential

Das unmittelbare Projektumfeld wird in Zukunft durch Wohnen, Schul- (Gymnasium und Grundschule) und Sportflächen, Kitas, eine Einrichtung für Kinder und Jugendliche, eine vollstationäre Pflegeeinrichtung und ein Flexi-Wohnheim geprägt sein. Aus der Tageskundschaft, die aus den ergänzenden Einrichtungen generiert werden kann, ergeben sich nur vergleichsweise geringe Kopplungspotenziale.

Fernwirkung/ Sichtbarkeit

Der Standortbereich ist insbesondere von der Lerchenauer Straße, die innerhalb des Stadtbezirks Feldmoching-Hasenberg eine wichtige Nord-Süd-Verbindung herstellt, gut einsehbar.

Verkehrliche Erschließung/ ÖPNV/ Zufahrt

Mit dem PKW ist der Projektstandort über die Lerchenauer Straße gut zu erreichen. Die Zufahrt auf das Areal wird über den geplanten Boulevard, der eine Verlängerung der Georg-Zech-Allee darstellt und südlich des Planareals verläuft, erfolgen.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch eine Bushaltestelle („Faganastraße“, StadtBus 173) in fußläufiger Entfernung. Durch eine geplante Tramtrasse, die über den Boulevard verlaufen soll, wird die ÖPNV-Anbindung nochmals verbessert.

Zudem ist auf den S- und U-Bahnhof Feldmoching hinzuweisen, der sich in räumlicher Nähe des Projektstandortes befindet.

Parken

Für den Einzelhandel soll ab einer Verkaufsfläche ab 400 m² ein Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche errichtet werden.

Städtebauliche Lagequalität

Aufgrund der umliegenden Bebauung der Nachbargrundstücke sowie der vorhandenen ÖPNV-Erschließung (Bushaltestelle) ist der Projektstandort als städtebaulich integriert zu bezeichnen.

Der Standortbereich wird im Zentrenkonzept der Stadt München bereits als „Standort in Planung“ bezeichnet.

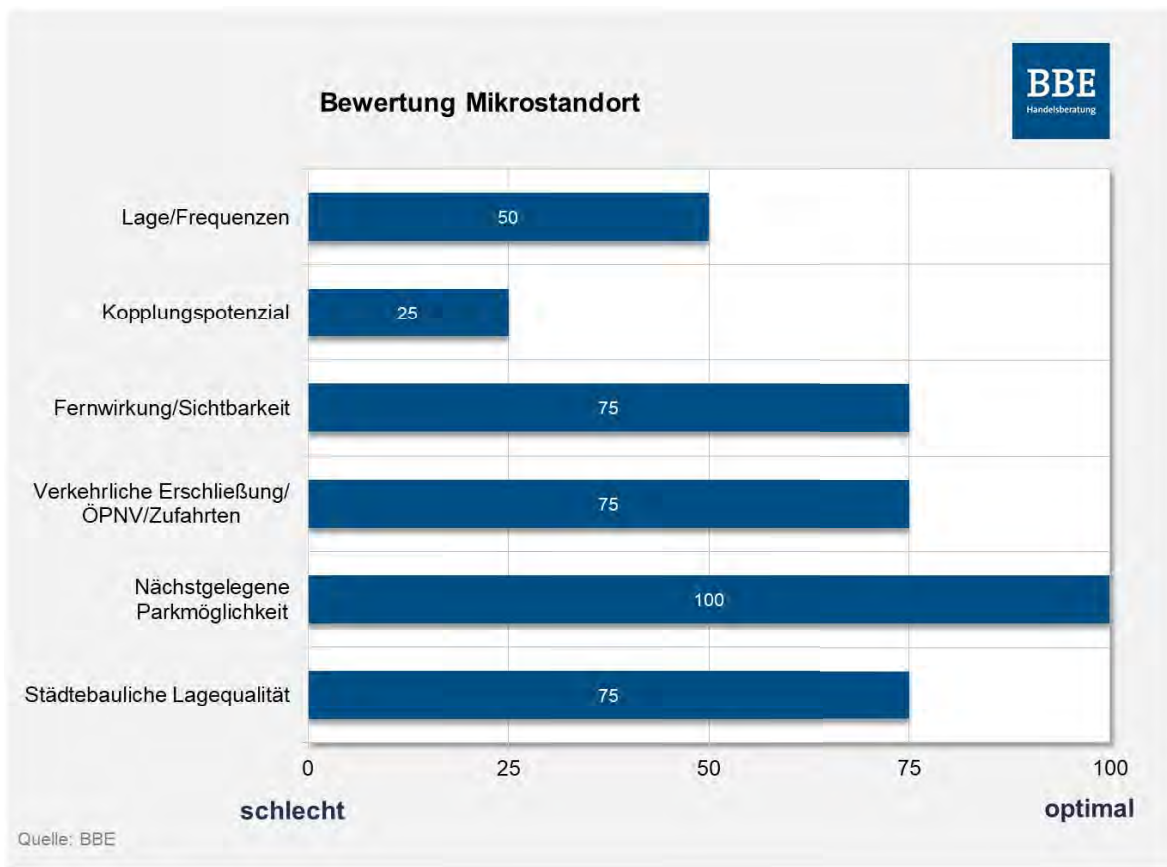
Zusammenfassende Bewertung

Der Projektstandort nimmt innerhalb des Stadtbezirks Feldmoching-HasenbergI eine zentrale Lage ein. Insbesondere aufgrund der umliegenden und geplanten Wohnbebauung ist der Projektstandort als städtebaulich integriert zu bewerten.

Die Anbindung des Mikrostandortes wird funktionsgerecht über die Lerchenauer Straße und den geplanten Boulevard (Zu- und Abfahrt) erfolgen. Dem Untersuchungsobjekt wird nach seiner Realisierung eine ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen zugeordnet sein.

Das Standortumfeld wird insbesondere durch Wohnen, Schul- (Gymnasium und Grundschule) und Sportflächen, Kitas, eine Einrichtung für Kinder und Jugendliche und eine vollstationäre Pflegeeinrichtung geprägt sein. Aus den umgebenden Nutzungen werden sich nur vergleichsweise geringe Kopplungspotenziale ergeben. Als positiv lässt sich festhalten, dass für den Planstandort ein vergleichsweise umfassendes fußläufiges Nahpotenzial in Form von Wohnbebauung existieren wird.

Abbildung 9: Zusammenfassende Bewertung des Mikrostandortes



Quelle: BBE Handelsberatung

6. Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet – Übersicht

Bei der Betrachtung der Angebotsstrukturen im Projektumfeld wurde eine Erhebung der Nahversorgungsbetriebe innerhalb des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Der Fokus der weiteren Analyse liegt auf den auch im Zentrenkonzept der Stadt München genannten Handelsstandorten.

Das Untersuchungsgebiet zur Standort- und Marktanalyse bezieht sich im Wesentlichen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche, da das Vorhaben nachfrage- oder angebotsseitig potenzielle Wechselwirkungen insbesondere mit dem Umfeld eingehen wird. Konkret umfasst das Untersuchungsgebiet die in folgender Abbildung abgegrenzte Fläche zwischen der A 99 im Norden, der A 99 bzw. der B 304 im Westen, der Bahntrasse im Süden sowie der Schleißheimer Straße im Osten und somit auf weite Bereiche des Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenbergl.

Abbildung 10: Untersuchungsgebiet



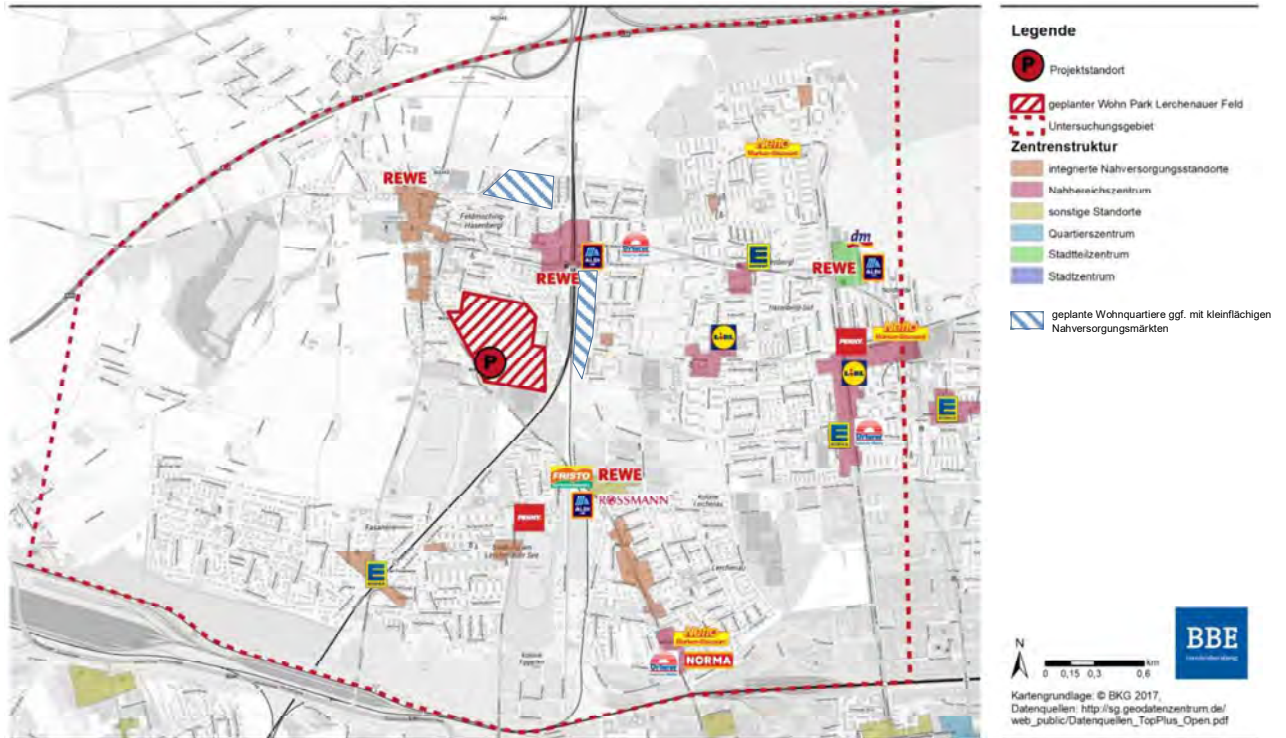
Quelle: BKG 2017, BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung

Bei der Erhebung des Wettbewerbs wurden insbesondere Angebote aus dem Bereich Handel in die Betrachtungen einbezogen. Darüber hinaus wurden Wechselwirkungen mit geplanten Projektentwicklungen an der Feldmochinger Straße und ggf. an der Lassallestraße berücksichtigt.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben und der gegebenen Angebotsstrukturen sind als bedeutende Hauptwettbewerbsstandorte und erste Alternative für die zukünftigen Bewohner des Projektareals die Handelsagglomerationen Nahbereichszentrum Feldmoching Bahnhof, Nahbereichszentrum Feldmoching-Ortsmitte und die nicht-integrierte Streulage Lerchenau Gewerbegebiet zu nennen. Diese Standorte zeichnen sich durch eine attraktive Angebotsstruktur mit der Abbildung eines umfassenden Sortimentes im Bereich des kurzfristigen Bedarfs und eine gute PKW-Erreichbarkeit aus.

Die sonstigen Standorte im Untersuchungsgebiet werden aufgrund einer geringeren Ausstattung und/ oder einer bereits größeren Entfernung zum Planvorhaben als Nebenwettbewerbslagen eingestuft.

Abbildung 11: Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet



Quelle: BKG 2017, eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH

7. Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet

7.1. Nahbereichszentrum Feldmoching Bahnhof

Lage	Josef-Frankl-Straße, Dülferstraße, Bahnhof
Erschließung	Haupteerschließungs- und Durchgangsstraßen, Bus, U-Bahn, S-Bahn
Parkplatzsituation	straßenbegleitende Parkmöglichkeiten, betriebseigene Parkplätze
Bedarfsorientierung	kurz- und mittelfristiger Bedarf
Projektrel. Verkaufsfläche / wesentliche Anbieter	rd. 2.850 m ² Discounter, Supermarkt
Magneten	Aldi Süd, Rewe
Ergänzende Nutzungen	Dienstleistung, Einzelhandel, S-Bahnhof
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	<p>Das Nahbereichszentrum Feldmoching Bahnhof umschließt die Straßenzüge Josef-Frankl-Straße und Dülferstraße sowie das Areal um den Bahnhof Feldmoching. Als Magnetanbieter im Bereich Nahversorgung fungieren ein neu entstandener Rewe-Supermarkt direkt am Bahnhof mit Kundentiefgarage und ein Aldi Süd-Discountermarkt an der Dülferstraße. Eine Kopplung von Einkäufen bei beiden Betrieben ist möglich, aufgrund der dafür notwendigen Unterquerung des Gleiskörpers allerdings nicht bequem.</p> <p>Das Nahbereichszentrum weist darüber hinaus weitere Einzelhandelbetriebe wie eine Bäckerei und ein Geschäft mit südländischen Spezialitäten auf. Ergänzt wird das Angebot u. a. durch ein Eiscafé, ein griechisches Restaurant (Taverna Wrossis), einen Pizza-Heimservice, ein Reisebüro, eine Lotto/ Toto-Annahmestelle, einen Frisör und eine Schneiderei.</p> <p>Aufgrund der derzeitig defizitären Angebotsstruktur in Feldmoching, insbesondere in der Ortsmitte, hat der Standort mit seinen Magnetbetrieben eine Strahlkraft, die über das direkte Umfeld hinausgeht.</p> <p>Durch die räumliche Nähe zu dem Projektareal und aufgrund der gegebenen nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen stellt das Nahbereichszentrum Feldmoching Bahnhof einen <u>Hauptwettbewerbsstandort</u> für den geplanten Einzelhandel am Lerchenauer Feld dar.</p> <p>Durch die gute PKW-Erreichbarkeit und die großflächige Struktur der Handelsbetriebe ist davon auszugehen, dass das Nahbereichszentrum Feldmoching Bahnhof auch für Bewohner des Lerchenauer Feldes einen attraktiven Standort darstellt und Kaufkraft binden kann.</p>

Abbildung 12: Strukturprägende Betriebe Nahbereichszentrum Feldmoching Bahnhof

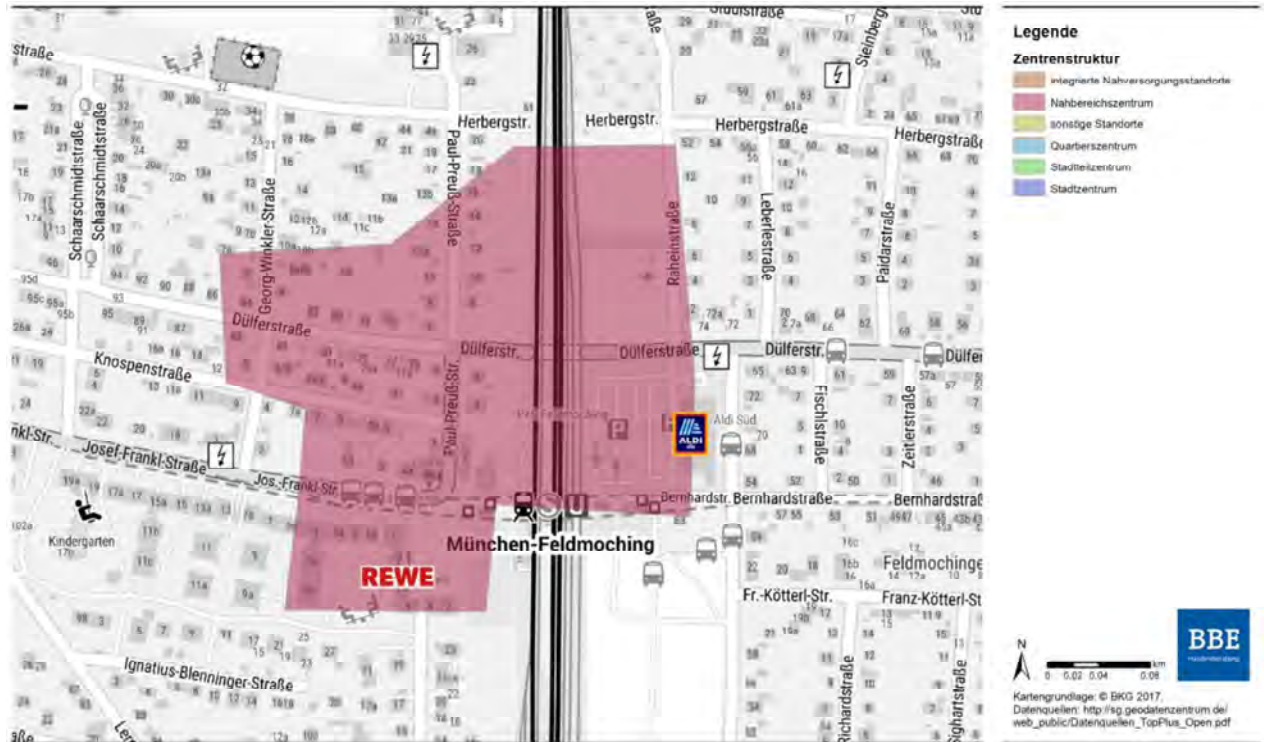
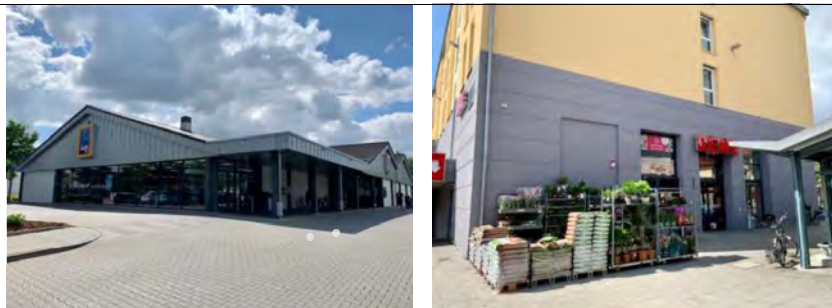


Abbildung 13: Impressionen Nahbereichszentrum Feldmoching Bahnhof



Quelle: eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH; eigene Aufnahmen (Mai 2020)

7.2. Nahbereichszentrum Feldmoching Ortsmitte

Lage	Feldmochinger Straße, Josef-Frankl-Straße
Erschließung	Haupteerschließungs- und Durchgangsstraßen, Bus
Parkplatzsituation	straßenbegleitend
Bedarfsorientierung	kurz- und mittelfristiger Bedarf
Projektrel. Verkaufsfläche / wesentliche Anbieter	rd. 1.800 m ² Supermarkt (in Bau), Lebensmittelhandwerksbetriebe, Getränkemarkt
Magneten	rd. 1.480 m ² Rewe (derzeit in Bau)
Ergänzende Nutzungen	Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie, Wohnnutzung
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	<p>Das Nahbereichszentrum umfasst das Areal um die Straßenzüge Feldmochinger Straße und Josef-Frankl-Straße. Es sind vorwiegend Betriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfs angesiedelt. Im Bereich Lebensmittel befinden sich kleinflächige Anbieter im Nahbereichszentrum. Es sind ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe vorzufinden. Die Angebotsstruktur weist derzeit noch Lücken im Bereich der Nahversorgung auf.</p> <p>Am Standort Feldmochinger Straße 423 wird derzeit ein Rewe-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.480 m² mit integriertem Back-Shop errichtet.</p> <p>Durch die räumliche Nähe zu dem Projektareal und aufgrund eines modernen Supermarktes stellt das Nahbereichszentrum Feldmoching Ortsmitte einen <u>Hauptwettbewerbsstandort</u> für den geplanten Einzelhandel am Lerchenauer Feld dar.</p>

Abbildung 14: Strukturprägende Betriebe Nahbereichszentrum Feldmoching Ortsmitte

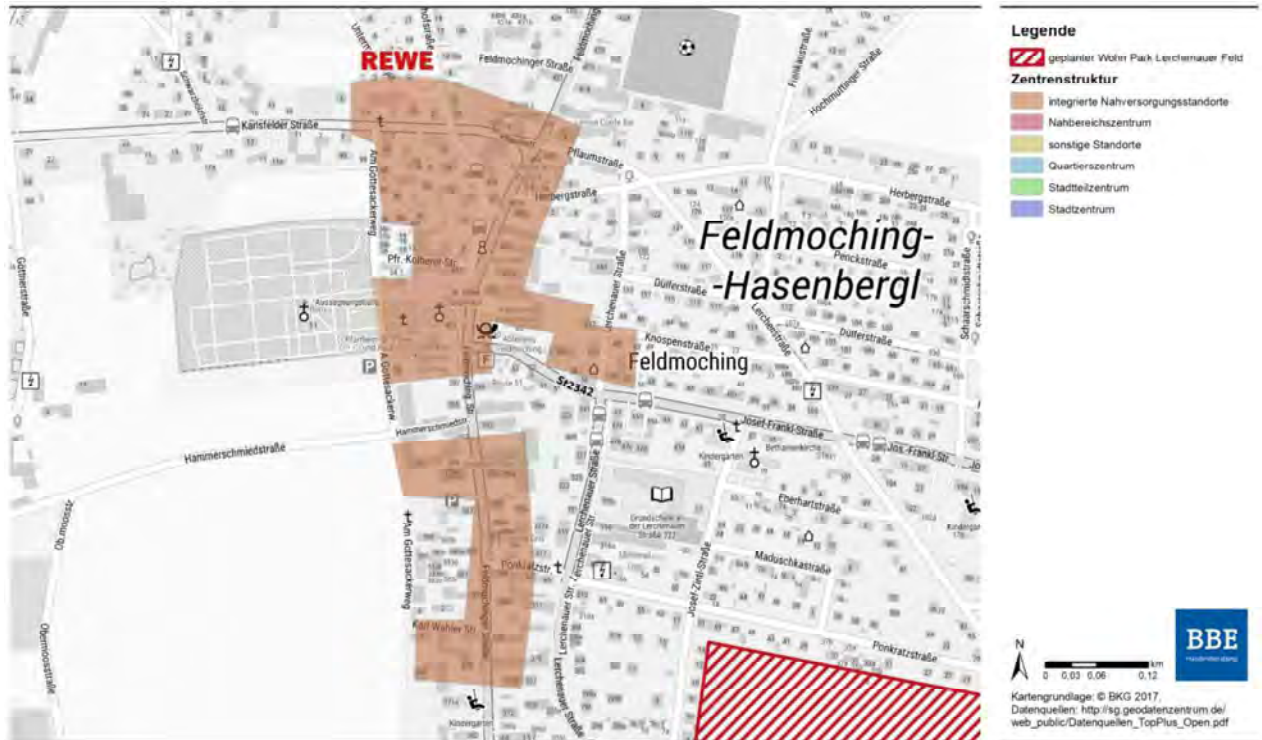


Abbildung 15: Impressionen Nahbereichszentrum Feldmoching Ortsmitte



Quelle: eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH; eigene Aufnahmen (Mai 2020)

7.3. Nicht-integrierte Streulage Lerchenau Gewerbegebiet

Lage	Lerchenauer Straße, Lerchenstraße
Erschließung	Haupteerschließungs- und Durchgangsstraßen, Bus
Parkplatzsituation	Betriebseigene Parkplätze
Bedarfsorientierung	kurz- und mittelfristiger Bedarf
Projektrel. Verkaufsfläche/ wesentliche Anbieter	rd. 4.900 m ² Supermarkt, Discounter, Getränkemarkt, Drogeriemarkt
Magneten	Rewe, Aldi Süd, Rossmann
Ergänzende Nutzungen	Einzelhandel
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	<p>Die laut Zentrenkonzept nicht-integrierte Streulage in Feldmoching / Lerchenau befindet sich im Gewerbegebiet an der Lerchenauer Straße bzw. Lerchenstraße. Im Standortverbund befindet sich neben Rewe, Aldi Süd und Friso auch ein Rossmann-Drogeriemarkt. Im Gewerbegebiet befindet sich zudem ein Zoofachmarkt.</p> <p>Die Nahversorgungsbetriebe haben ein modernes Erscheinungsbild und entsprechen den aktuellen Kundenanforderungen. Zudem profitieren die Betriebe von Kopplungspotenzialen aufgrund der Lage im Verbundstandort. Aufgrund des attraktiven Mieterbesatzes stellt dieser Standort derzeit einen wichtigen Versorgungsstandort für Bürger aus Feldmoching dar. Allerdings ist aufgrund des niveaugleichen Bahnübergangs in nordwestlicher Richtung die Anfahrbarkeit mit dem PKW unbequem. Es kommt hier aufgrund der dichten Taktfolge (S-Bahn, Regionalexpress, Güterzüge) regelmäßig zu Rückstaus.</p> <p>Durch die räumliche Nähe zu dem Projektareal und aufgrund der gegebenen nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen stellt die nicht-integrierte Streulage Lerchenau Gewerbegebiet einen <u>Hauptwettbewerbsstandort</u> für den geplanten Einzelhandel am Lerchenauer Feld dar.</p> <p>Durch die gute PKW-Erreichbarkeit und die großflächige Struktur der Handelsbetriebe ist davon auszugehen, dass dieser Versorgungsstandort auch für Bewohner des Lerchenauer Feldes einen attraktiven Standort darstellt und Kaufkraft binden kann.</p>

Abbildung 16: Strukturprägende Betriebe nicht-integrierte Streulage Lerchenau Gewerbegebiet



Abbildung 17: Impressionen nicht-integrierte Streulage Lerchenau Gewerbegebiet



Quelle: eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH; eigene Aufnahmen (Mai 2020)

7.4. Integrierter Nahversorgungsstandort Lerchenau / Franz-Fackler-Straße

Lage	Franz-Fackler-Straße
Erschließung	Nebenstraße
Parkplatzsituation	Straßenbegleitende Parkmöglichkeiten
Bedarfsorientierung	kurz- und mittelfristiger Bedarf
Projektrel. Verkaufsfläche / wesentliche Anbieter	rd. 670 m ² Discounter
Magneten	Penny
Ergänzende Nutzungen	-
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	<p>In einer Entfernung von 1 Kilometer von der nicht-integrierten Streulage Lerchenau Gewerbegebiet ist ein Penny-Lebensmitteldiscountmarkt in siedlungsintegrierter Lage angesiedelt. Der Penny-Markt ist kleinflächig und modernisierungsbedürftig und fungiert vorwiegend als Nahversorger für die unmittelbare Mantelbevölkerung. Aufgrund der fortgeschrittenen Erosion des früheren Versorgungsstandortes an der Lassallestraße stellt dieser Markt einen wesentlichen Träger der Nahversorgung dar. Innerhalb des früheren Versorgungsstandortes an der Lassallestraße befinden sich neben einem Kik-Markt derzeit nur kleinteilige Nutzungen wie eine Bäckerei, eine Lotto/ Toto-Aannahemstelle, eine Apotheke, ein Café, ein Frisör, ein Optiker, eine Fahr- schule und ein türkischer Imbiss.</p> <p>Im Hinblick auf diesen Standortbereich ist eine Reaktivierung mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht auszuschließen. So wird dieser Standortbereich im Zentrenkonzept der Stadt München als „Standort in Planung“ bezeichnet.</p> <p>Der Standort ist v. a. für die Bevölkerung im fußläufig erreichbaren Umfeld attraktiv. Das Angebot beschränkt sich auf den täglichen Bedarf. Die geringe Aufenthaltsqualität sorgt für eine niedrige Frequenz und vergleichsweise geringe Kundenbindung.</p> <p>Für die Bewohner des Lerchenauer Feldes wird das Angebot an diesem Standort nicht attraktiv genug sein, sodass diese Lage als <u>Nebenwettbewerber</u> einzustufen ist.</p>

Abbildung 18: Strukturprägende Betriebe integrierter Nahversorgungsstandort Lerchenau/ Franz-Fackler-Straße



Abbildung 19: Impressionen integrierter Nahversorgungsstandort Lerchenau/ Franz-Fackler-Straße



Quelle: eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH; eigene Aufnahmen (Mai 2020)

7.5. Nahbereichszentrum Rainfarnstraße

Lage	Rainfarnstraße, Weitlstraße
Erschließung	Haupterschließungs- und Durchgangsstraßen
Parkplatzsituation	betriebeigene Parkplätze
Bedarfsorientierung	kurzfristiger Bedarf
Projektrel. Verkaufsfläche / wesentliche Anbieter	rd. 800 m ² Discounter
Magneten	Lidl
Ergänzende Nutzungen	Dienstleistung, Einzelhandel
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	<p>Das Nahbereichszentrum umfasst den Kreuzungsbereich Weitlstraße und Rainfarnstraße. Zentraler Träger der Nahversorgung ist hier ein moderner Lidl-Lebensmittelmarkt, der über einen großen betriebseigenen Parkplatz verfügt.</p> <p>Umgeben wird das Nahbereichszentrum von mehrgeschossigen Wohnhäusern sowie von Einfamilienhäusern.</p> <p>Im abgegrenzten Standortbereich befinden sich mit Tedi und Kik weitere Einzelhandelsbetriebe, die entlang der Weitlstraße ansässig sind. Zu diesen ist jedoch die Kopplungsmöglichkeit eingeschränkt, da sich die Betriebe nicht in direkter Nachbarschaft zum Lebensmittelmarkt befinden.</p> <p>Der Standort ist vor allem für die Bevölkerung im fußläufig erreichbaren Umfeld attraktiv. Für die Bewohner des Lerchenauer Feldes ist dieser Standort als <u>Nebenwettbewerber</u> einzustufen.</p>

Abbildung 20: Strukturprägende Betriebe Nahbereichszentrum Rainfarnstraße

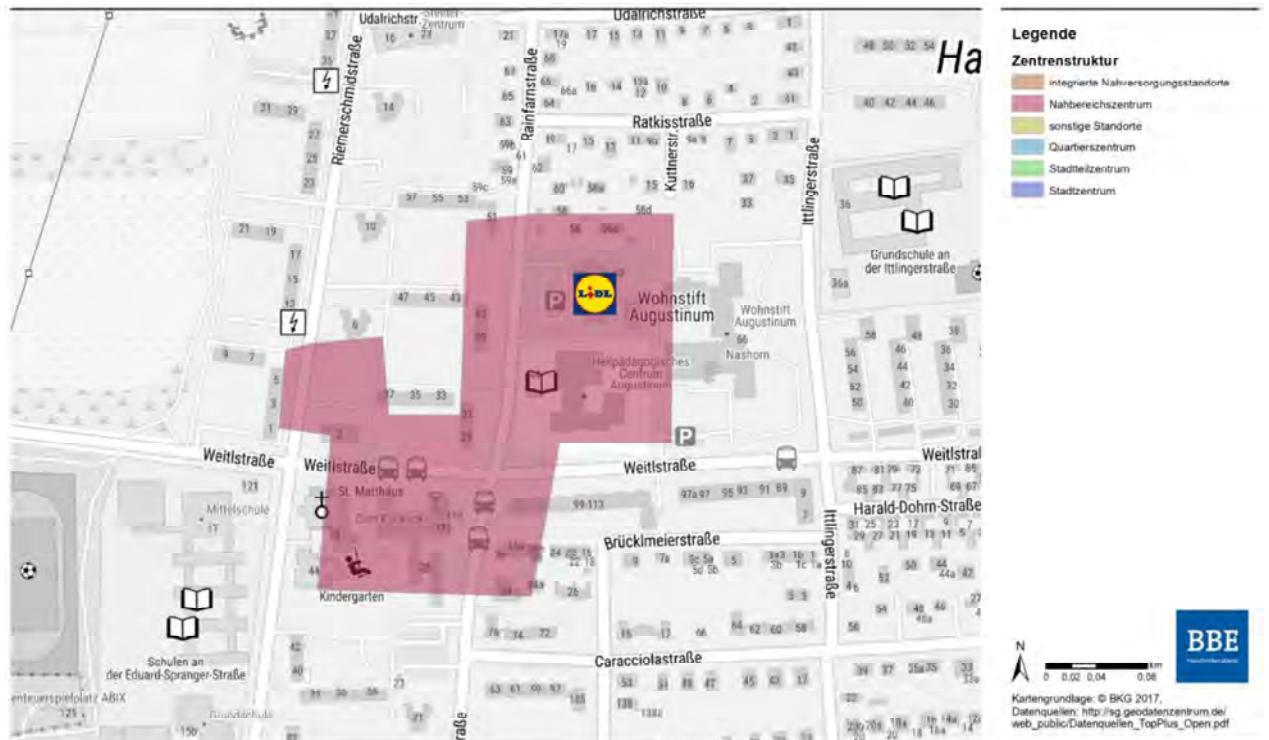


Abbildung 21: Impressionen Nahbereichszentrum Rainfarnstraße



Quelle: eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH; eigene Aufnahmen (Mai 2020)

7.6. Nahbereichszentrum Lerchenau und Integrierter Nahversorgungsstandort Lerchenauer Straße

Lage	Lerchenauer Straße
Erschließung	Haupterschließungsstraße, Bus
Parkplatzsituation	Betriebseigene Parkplätze, zusätzlich straßenbegleitende Parkplätze entlang Lerchenauer Straße
Bedarfsorientierung	Kurz- und mittelfristiger Bedarf, teilweise langfristiger Bedarfsbereich
Projektrel. Verkaufsfläche / wesentliche Anbieter	rd. 1.970 m ² Discounter, Getränkemarkt
Magneten	Netto, Norma, Orterer Getränkemarkt
Ergänzende Nutzungen	Dienstleistung, Gastronomie, Kindergarten
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	<p>Im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München wird die südliche Lerchenauer Straße zum Nahbereichszentrum hochgestuft. Hier sind mit einem Netto-Markt und einem Norma-Markt zwei Lebensmitteldiscounter ansässig. Zudem ist hier ein Orterer Getränkemarkt angesiedelt. Diese Betriebe bilden gemeinsam den zentralen Nahversorgungsstandort für die umliegende Wohnbevölkerung. Die Märkte weisen jeweils betriebseigene Parkplätze auf.</p> <p>Die Lerchenauer Straße stellt die Haupterschließungsstraße für das Wohnviertel Lerchenau dar. Der nördlich anschließende Bereich der Lerchenauer Straße ist als integrierter Nahversorgungsstandort abgegrenzt. Entlang der Lerchenauer Straße und des integrierten Nahversorgungsstandorts ist kein durchgängiger Besatz festzustellen. Es befinden sich jedoch vereinzelt Nutzungen im Bereich Dienstleistung, Einzelhandel sowie Gastronomie. Eine Apotheke, eine Bäckerei sowie eine Lotto/Post-Filiale ergänzen das Nahversorgungsangebot.</p> <p>Aufgrund der bereits größeren räumlichen Entfernung zu dem Projektareal ist diese Lage nur als <u>Nebenwettbewerber</u> einzustufen.</p>

Abbildung 22: Strukturprägende Betriebe Nahbereichszentrum Lerchenau



Abbildung 23: Impressionen Nahbereichszentrum Lerchenau



Quelle: eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH; eigene Aufnahmen (Mai 2020)

7.7. Nahbereichszentrum Schleißheimer Straße/ Neuherbergstraße

Lage	Schleißheimer Straße (nördlicher Abschnitt), Neuherbergstraße
Erschließung	Haupterschließungsstraße, Bus
Parkplatzsituation	straßenbegleitende und betriebseigene Parkmöglichkeiten
Bedarfsorientierung	discountorientiertes bis mittleres Niveau
Projektrel. Verkaufsfläche / wesentliche Anbieter	kurzfristiger Bedarf
Magneten	ca. 3.800 m ² ; Discounter, Supermarkt, Getränkemarkt
Ergänzende Nutzungen	Lidl, Edeka, Orterer Getränkemarkt, Penny, Netto
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	<p>Das Zentrenkonzept weist den Bereich der Schleißheimer Straße zwischen der Augustin-Rösch-Straße und der Neuherbergstraße sowie Abschnitte der davon abgehenden Straßen als Nahbereichszentrum aus. Im öffentlichen Straßenraum stehen PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die Anbieter Lidl, Edeka und Orterer verfügen über wenige eigene Stellplätze. Dies deutet darauf hin, dass die Anbieter überwiegend zur Versorgung der unmittelbar angrenzenden Wohnbevölkerung dienen. Das Nahbereichszentrum wird ferner durch verschiedene Bushaltestellen in das ÖPNV-Netz integriert.</p> <p>Aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße, aber auch durch die vergleichsweise breite Angebotsstruktur, heben sich die wenigen Filialisten hervor. Dieses sind in erster Linie entlang der Schleißheimer Straße bzw. der Weyprechtstraße die Anbieter Lidl, Edeka und Orterer, die aufgrund der Ausrichtung und Angebotsstruktur als Träger der Nahversorgung zu bezeichnen sind. Der Anbieter Lidl ist neu und hat einen türkischen Lebensmittelmarkt ersetzt. Die filialisierten Anbieter werden ergänzt von spezialisierten Lebensmittelläden sowie Lebensmittelhandwerksbetrieben. Zudem arrondieren Dienstleistungen sowie gastronomische Betriebe das Angebot.</p> <p>Entlang der Neuherbergstraße existieren die Discounter Penny und Netto sowie ein türkischer Supermarkt. Aufgrund der eingeschränkten Verkaufsfläche von jeweils unter 800 m² können diese Betriebe als sogenannte City-Konzepte bezeichnet werden. Die Versorgungsfunktion geht dabei über den unmittelbaren Nahbereich nicht hinaus.</p> <p>Aufgrund der umliegenden Angebotsstandorte beschränkt sich die räumliche Strahlkraft der ansässigen Betriebe im Wesentlichen auf das unmittelbare Umfeld, das sich durch eine verdichtete, d. h. mehrgeschossige Wohnbebauung auszeichnet.</p> <p>Aufgrund der bereits größeren räumlichen Entfernung zu dem Projektareal ist diese Lage nur als <u>Nebenwettbewerber</u> einzustufen.</p>

Abbildung 24: Strukturprägende Betriebe Nahbereichszentrum Schleißheimer Straße



Abbildung 25: Impressionen Nahbereichszentrum Schleißheimer Straße

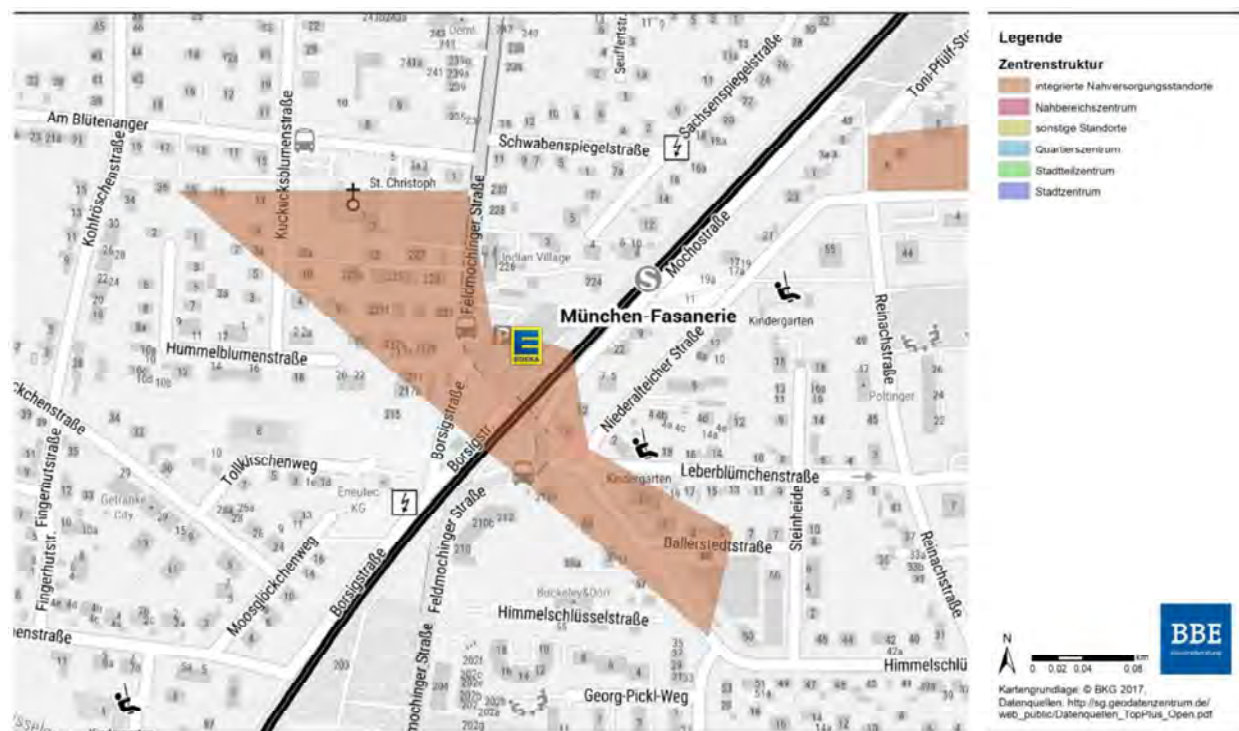


Quelle: eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH; eigene Aufnahmen (Mai 2020)

7.8. Integrierter Nahversorgungsstandort Fasanerie

Lage	Feldmochinger Straße
Erschließung	Haupterschließungs- und Durchgangsstraßen, S-Bahn, Bus
Parkplatzsituation	Parkplätze vor dem Lebensmittelmarkt
Bedarfsorientierung	kurz- und mittelfristiger Bedarf
Projektrel. Verkaufsfläche / wesentliche Anbieter	rd. 1.100 m ² Supermarkt
Magneten	Edeka
Ergänzende Nutzungen	Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	An der Feldmochinger Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zur S-Bahnstation Fasanerie die integrierte Streulage Fasanerie. Ankermieter ist der Supermarkt Edeka, der über ein attraktives Erscheinungsbild verfügt. Vor dem Supermarkt stehen ausreichend Kundenparkplätze zur Verfügung. Ergänzend gibt es rund um die S-Bahnstation weitere kleinflächige Einzelhandel-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Insgesamt stellt die integrierte Streulage Fasanerie eine attraktive Einkaufsgelegenheit dar und ist für den ÖPNV und den motorisierten Individualverkehr sehr gut zu erreichen. Aufgrund der bereits größeren räumlichen Entfernung zu dem Projektareal ist diese Lage nur als <u>Nebenwettbewerber</u> einzustufen.

Abbildung 26: Strukturprägende Betriebe integrierter Nahversorgungsstandort Fasanerie



7.9. Nahbereichszentrum Hasenberg

Lage	Blodigstraße, Dülferstraße
Erschließung	Haupterschließungs- und Durchgangsstraßen, Bus, U-Bahn
Parkplatzsituation	Parkplätze vor dem Lebensmittelmarkt
Bedarfsorientierung	kurzfristiger Bedarf
Projektrel. Verkaufsfläche/ wesentliche Anbieter	rd. 2.400 m ² Supermarkt
Magneten	E-Center
Ergänzende Nutzungen	Dienstleistung, Einzelhandel, Wohnen
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Das Nahbereichszentrum Hasenberg befindet sich im Kreuzungsbereich Blodigstraße/ Dülferstraße. Ankermieter ist ein moderner Edeka-Supermarkt. Vor dem Supermarkt stehen ausreichend Kundenparkplätze zur Verfügung. Ergänzend gibt es innerhalb des Gebäudekomplexes weitere kleinflächige Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe. Insgesamt stellt das Nahbereichszentrum Hasenberg eine attraktive Einkaufsgelegenheit dar und ist für den ÖPNV und den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen. Aufgrund der bereits größeren räumlichen Entfernung zu dem Projektareal ist diese Lage nur als <u>Nebenwettbewerber</u> einzustufen.

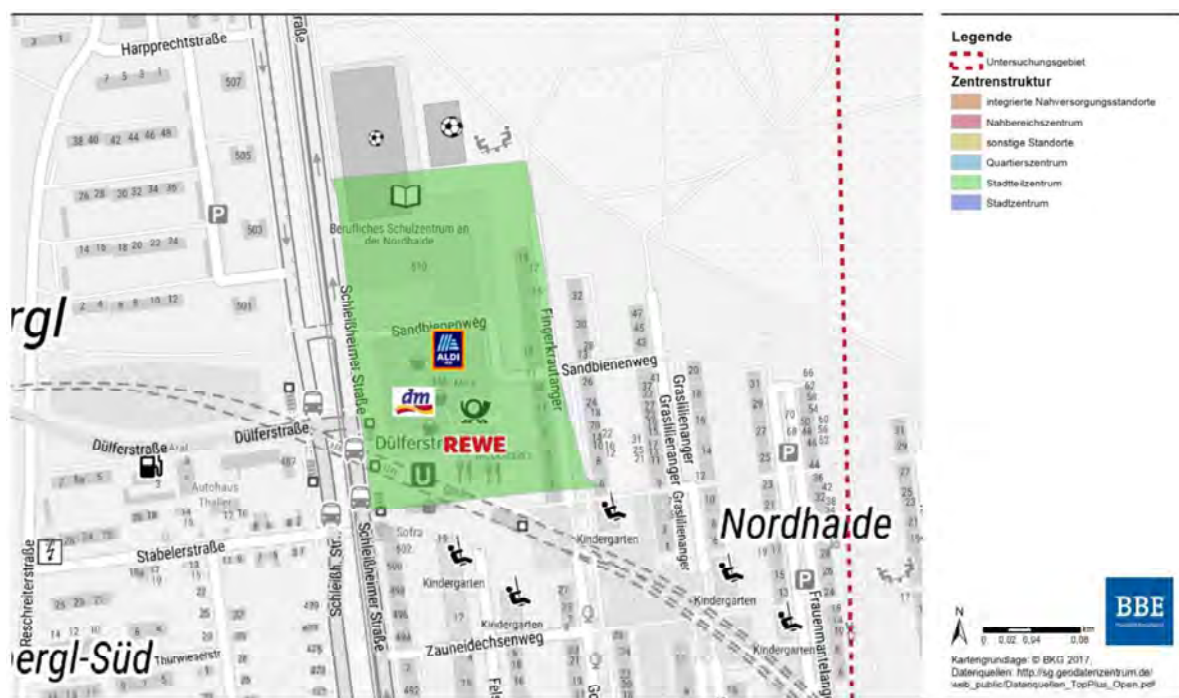
Abbildung 27: Strukturprägende Betriebe Nahbereichszentrum Hasenberg



7.10. Stadtteilzentrum Nordhaide

Lage	Schleißheimer Straße
Erschließung	Haupterschließungs- und Durchgangsstraßen, Bus, U-Bahn
Parkplatzsituation	Parkdeck (700 Pkw-Stellplätze)
Bedarfsorientierung	kurz-, mittel-, langfristiger Bedarf
Projektrel. Verkaufsfläche / wesentliche Anbieter	rd. 4.000 m ² Supermarkt, Lebensmitteldiscountmarkt, Drogeriemarkt (im UG)
Magneten	Rewe, Aldi Süd, dm
Ergänzende Nutzungen	Einzelhandel, Gastronomie
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Das Stadtteilzentrum Nordhaide an der Schleißheimer Straße besteht aus dem modernen Einkaufszentrum MIRA. Ankermieter sind Aldi Süd, C & A, dm, Deichmann, H & M, Kult, New Yorker, Rewe und Woolworth. Dem Einkaufszentrum sind auf dem Parkdeck ausreichend Pkw-Stellplätze zugeordnet. Ergänzend gibt es innerhalb des Gebäudekomplexes umfassende Gastronomieangebote. Insgesamt stellt das Stadtteilzentrum Nordhaide eine attraktive Einkaufsgelegenheit dar und ist für den ÖPNV und den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen. Aufgrund der bereits größeren räumlichen Entfernung zu dem Projektareal ist diese Lage nur als <u>Nebenwettbewerber</u> einzustufen.

Abbildung 28: Strukturprägende Betriebe Stadtteilzentrum Nordhaide



7.11. Integrierter Nahversorgungsstandort Aschenbrennerstraße

Lage	Aschenbrennerstraße
Erschließung	Haupterschließungsstraße, Bus
Parkplatzsituation	Parkplätze nebengelagert
Bedarfsorientierung	kurzfristiger Bedarf
Projektrel. Verkaufsfläche / wesentliche Anbieter	rd. 800 m ² Lebensmitteldiscountmarkt
Magneten	Netto
Ergänzende Nutzungen	Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Der integrierte Nahversorgungsstandort Aschenbrennerstraße befindet sich im Kreuzungsbereich Aschenbrennerstraße/ Strösserstraße. Ankermieter ist ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt mit durchschnittlichem Marktauftritt. Pkw-Stellplätze in eng bemessener Anzahl sind dem Markt nicht unmittelbar zugeordnet. Ergänzend gibt es innerhalb der Lage einzelne weitere kleinflächige Einzelhandel-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Aufgrund der bereits größeren räumlichen Entfernung zu dem Projektareal ist diese Lage nur als <u>Nebenwettbewerber</u> einzustufen.

Abbildung 29: Strukturprägende Betriebe integrierte Nahversorgungsstandort Aschenbrennerstr.



8. Versorgungssituation im Untersuchungsgebiet

Verkaufsfläche der Nahversorgungsbetriebe	■ rd. 25.200 m ²
Umsatz der Nahversorgungsbetriebe insgesamt, davon	■ rd. 150,5 Mio. €
■ Nahversorgungsrelevante Sortimente	■ rd. 130,8 Mio. €
■ Sonstige Sortimente	■ rd. 19,7 Mio. €
Einwohner, davon	■ 59.600
■ Wohn Park Lerchenauer Feld (perspektivisch)	■ 3.800
■ Sonstiges Untersuchungsgebiet	■ 55.500
Nahversorgungsrelevante Kaufkraft, davon	■ 188,8
■ Wohn Park Lerchenauer Feld (perspektivisch)	■ 13,3
■ sonstiges Untersuchungsgebiet	■ 174,7
Umsatz-Kaufkraft-Relation (aktuell – ohne Wohn Park Lerchenauer Feld)	■ 75 % (Nahversorgung)
Umsatz-Kaufkraft-Relation (perspektivisch – mit Wohn Park Lerchenauer Feld)	■ 69 % (Nahversorgung)

Fazit zur Angebotssituation

Im Untersuchungsgebiet, das sich auf weite Bereiche des Stadtbezirkes Feldmoching-HasenbergI bezieht, erzielt der nahversorgungsrelevante Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren auf einer Verkaufsfläche von rd. 25.200 m² einem nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 130,8 Mio. €.

Die funktionale Bedeutung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet lässt sich mit Hilfe der Umsatz-Kaufkraft-Relation bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulässt. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen und dem Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet dar.

Das Untersuchungsgebiet weist in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bei einem jährlichen Umsatz von ca. 130,8 Mio. € und einem aktuellen Kaufkraftpotenzial von ca. 174,7 Mio. € eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von insgesamt ca. 75 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 25 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 43,9 Mio. € festzustellen sind.

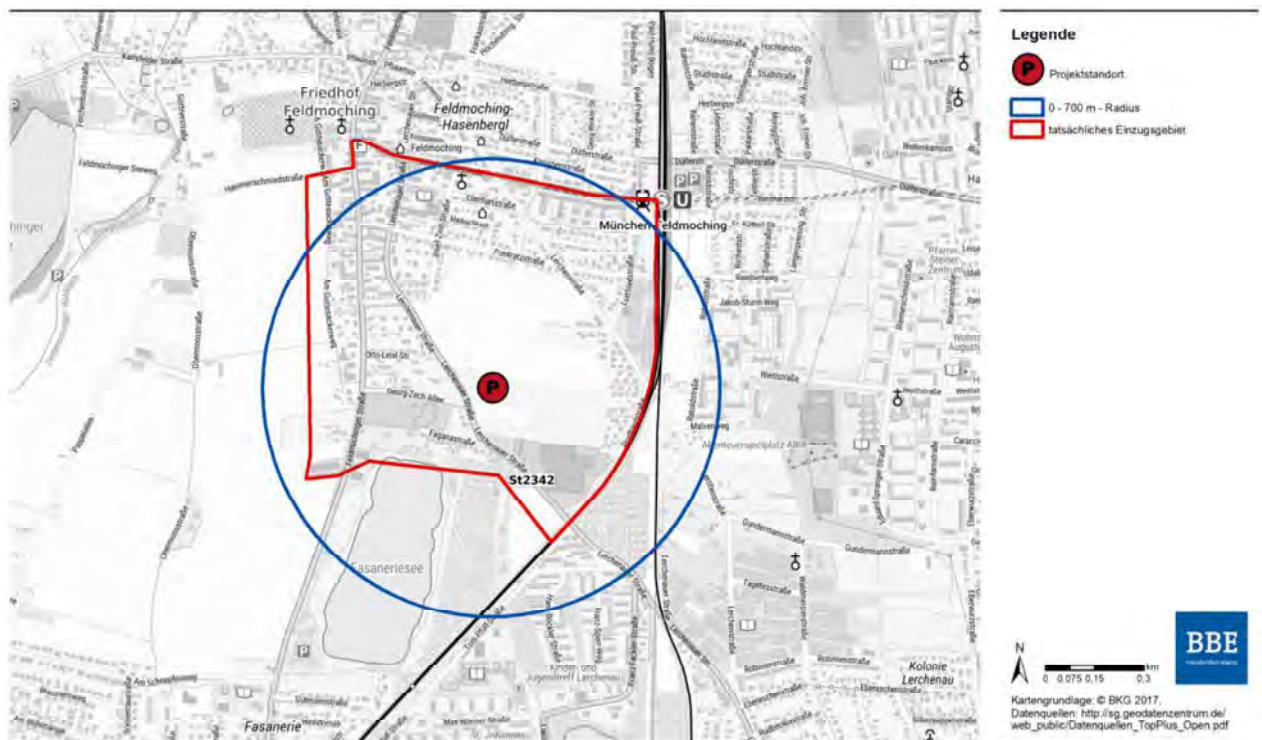
Perspektivisch, d. h., unter Berücksichtigung der Entwicklung „Wohn Park Lerchenauer Feld“, wird das Kaufkraftpotenzial in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf ca. 188,8 Mio. € anwachsen, sodass unter Beibehaltung der gegenwärtigen Angebotssituation eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von nur rd. 69 % zu erwarten ist.

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung deutliche Defizite zu verzeichnen, was einen Arrondierungsbedarf aufzeigt.

9. Einzugsgebiet und Nachfrageanalyse

Wohn Park Lerchenauer Feld (perspektivisch)	3.800 Einwohner
sonstiger Nahbereich (aktuell)	2.300 Einwohner
Nahbereich gesamt	6.100 Einwohner

Abbildung 30: Nahbereich des Planvorhabens



Zusammenfassende Bewertung

Vor allem aufgrund der zu erwartenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens sowie bestehender Wettbewerbsstrukturen, der Lage des Planvorhabens und des Bevölkerungspotenzials im Standortumfeld ist von einem Einzugsgebiet auszugehen, welches sich im Wesentlichen auf das fußläufige Naheinzugsgebiet beschränkt. So werden im Nahbereich, d. h. in einem Umkreis von rd. 700 Metern um das Planvorhaben, die größten Einkaufsverflechtungen vorliegen. Der Nahbereich, der einem um städtebauliche Zäsuren modifizierten 700 Meter-Radius um den Planstandort entspricht und den geplanten „Wohn Park Lerchenauer Feld“ sowie die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche umfasst, weist ein Bevölkerungspotenzial von perspektivisch rd. 6.100 Einwohnern auf. Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial liegt perspektivisch bei rd. 20,0 Mio. €. Im abgegrenzten Einzugsgebiet bestehen Wettbewerbsbeziehungen zu bestehenden und geplanten Lebensmittelmärkten am U- und S-Bahnhof Feldmoching und in der Lerchenauer Straße bzw. Feldmochinger Straße. An den genannten Wettbewerbsstandorten findet sich (perspektivisch) jeweils ein Rewe-Markt. Das dargestellte Einzugsgebiet wird in Abhängigkeit vom Betreiber daher kleiner (Rewe) oder wie dargestellt (bei anderem Betreiber) ausfallen.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind aufgrund der unmittelbaren Nähe insbesondere zu Schul- (Gymnasium und Grundschule) und Sportflächen sowie der guten Verkehrsanbindung zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese sind als sog. „diffuse Umsatzzuflüsse“ zu berücksichtigen. Die diffusen Umsatzzuflüssen werden v. a. durch Einwohner aus dem weiteren Stadtgebiet von München, die

in erster Linie über eigene umfassende Versorgungsstrukturen verfügen oder deutlich anderen Angebotsstandorten zugewandt sind, aber dennoch Zufallskäufe dort tätigen, sowie durch Berufspendler aus dem erweiterten Umland erwirtschaftet.

10. Ableitung eines Nutzungskonzeptes

Die bisherigen Untersuchungen haben gezeigt, dass – um die bestehenden Versorgungslücken zu schließen – an dem Standort ein **Schwerpunkt** auf die Thematik **Nahversorgung** gelegt werden sollte. Um diesen Bereich umfassend abzubilden, sind die Nutzungsarten Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt erforderlich. Als **Ergänzung** in diesem Segment eignen sich noch **Gastronomie- und Dienstleistungseinheiten**. Grundsätzlich empfehlen wir den Einzelhandel nur im Erdgeschoss anzusiedeln.

Abbildung 31: Nutzungskonzept Variante 1



Für den Lebensmittelmarkt ist der Besitz mit einem **Vollsortimenter** vorzuziehen, da dieser die nötigen Nahversorgungssortimente am umfassendsten abdecken kann. Die verschiedenen Supermarktkonzepte im Segment Vollsortimenter benötigen zwischen 1.000 und 3.000 m² Mietfläche, dementsprechend zwischen 800 und 2.500 m² Verkaufsfläche. Am Projektstandort empfehlen wir eine Mietfläche von ca. 1.600 m². Mögliche Betreiber sind hier:

- REWE
- EDEKA
- Hit
- Feneberg
- Tegut

Als **Alternative** käme auch ein **Lebensmitteldiscounter** oder ein **Hybridkonzept** in Frage. Diese benötigen Verkaufsflächen von 1.000 bis 1.500 m². Daraus ergeben sich erforderliche Nutzflächen zwischen 1.500 und 2.000 m². Mögliche Betreiber sind hier:

- Aldi
- Lidl
- Netto
- Penny
- Norma

Die klassischen **Drogeriemarktbetreiber** benötigen eine Mietfläche zwischen 900 und 950 m². So kann eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² abgebildet. Mögliche Betreiber sind hier:

- dm Drogerie
- Rossmann

Als optimale **Ergänzung** zu oben genannten Konzepten sehen wir am Projektstandort auch die Ansiedlung einer **Apotheke** sowie **verschiedener Dienstleistungsgeschäfte** wie ein Sanitätshaus als sinnvoll an. Die hierfür benötigten Mietflächen bewegen sich hier jeweils zwischen 50 und 200 m².

Zur Belegung der Platzsituation im Außenbereich sollten unbedingt auch **gastronomische Konzepte** angesiedelt werden. Des Weiteren würden hiervon auch die benachbarten Schulen und natürlich auch die zukünftigen Wohnbevölkerung auf dem Gesamtprojektareal profitieren.

Da die Gastronomieausgaben seit Jahren konstant wachsen und auch die Prognosen für die kommende Zeit weiteres Wachstum sehen, sind Gastronomiebetriebe als Baustein bzw. Ergänzung bei Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen. Teilweise dienen diese sogar als Frequenzbringer.

Neben kleinflächigen Konzepten (Bäckerei, Eiscafé, To-Go-Gastronomie) sollte man auch Konzept aus dem Bereich Bediengastronomie berücksichtigen. Sehr wichtig für die Schaffung einer entsprechenden Aufenthaltsqualität ist eine umfangreiche Außenbestuhlung. Diese sollte insbesondere auf der Platzmitte aufgestellt werden. Auf der anderen Seite sind rechtzeitig die Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen in Verbindung mit Wohnungsbau zu untersuchen. Im Bereich der Bediengastronomie gibt es Konzepte mit unterschiedlichen Flächenanforderungen.

Wir empfehlen ein kleineres Gastronomiekonzept (z.B. Burger-Konzept, Italiener oder auch Bayerische Gastronomie) mit einem Flächenbedarf von ca. 300m² Mietfläche. Daneben würden sich zur Ergänzung sehr gut ein Eiscafé sowie zwei kleinere To-Go- bzw. Mitnahmegastronomien anbieten. Diese könnten auch den Bedarf der Schüler der gegenüberliegenden Schulen decken.

Für das **Gebäude B2** können wir keine Einzelhandelsnutzung empfehlen. Das Flächenangebot ist in den Gebäuden A1 und A2 ausreichend. Das Gebäude B2 ist auch von der Platzsituation durch die querende Straße etwas abgehängt. Hier ist der Fokus auf die möglichen Wechselbeziehungen zwischen Gebäude A1 und A2 zu legen.

Bei der **Anlieferung** des Lebensmittel- und Drogeriemarktes ist zu beachten, dass diese Läden größtenteils mit großen LKWs angefahren werden, wobei beim Lebensmittelmarkt mit mehreren Fahrzeugen am Tag zu rechnen ist. Hinsichtlich einer optimalen Funktionalität ist es empfehlenswert eine Anlieferung in Gebäudekörper A1, parallel zur Lerchenauer Straße, anzuordnen. Hier kann die An- und Abfahrt der Zulieferwagen mit einem Ampelsystem gewährleistet werden. Die Anfahrt sollte von Süden aus erfolgen. Auch die **Zu- und Abfahrt der Tiefgarage** sollte im nordöstlichen Teil des Gebäudes A über die Lerchenauer Straße geführt werden (**Variante 1**).

Aufgrund des an den Baustreifen angrenzenden Zweirichtungsradweges an der Lerchenauer Straße ist Variante 1 aus Gründen der Verkehrssicherheit unter Umständen schwierig umzusetzen. Alternativ wäre **Variante 2** vorstellbar. Hier würde die Zufahrt des Lieferverkehrs über den Platz geleitet werden und auf der

nördlichen Seite von Gebäude A1 abgewickelt werden. Die Ausfahrt erfolgt dann im Nordwesten auf die Lerchenauer Straße, wo eine Ausfahrt vermutlich nur in Richtung Norden möglich ist. Des Weiteren müssten hier verkehrstechnische Maßnahmen, wie z.B. eine Ampel, ergriffen werden, um den Radverkehr zu schützen. Um die Platzsituation durch den querenden Lieferverkehr so wenig wie möglich zu schwächen, ist hier die Festlegung von Lieferzeitfenstern außerhalb der Hauptfrequenzen der Fußgänger wichtig. Die **Tiefgaragenzu- und abfahrt** kann dann über die Südostseite von Gebäude A1 erschlossen werden (Zufahrt von Süden, Abfahrt Richtung Osten). In dieser Variante ist zu berücksichtigen, dass erheblich größere Fassadenteile mit untergeordneten Nutzungen (wie Anlieferung, Tiefgaragenzu- und abfahrt etc.) belegt sind und daher wenig attraktiv und nicht ansprechend nach außen wirken. Außerdem muss zur Drogeriemarktlfläche ein längerer Anliefergang eingeplant werden. Im Ergebnis geht Mietfläche im Vergleich zu Variante 1 verloren.

Abbildung 32: Nutzungskonzept Variante 2



Bei einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² liegt der **Stellplatzbedarf** für beide Varianten bei insgesamt 100 Stellplätzen. Hierbei wurde unter funktionalen Aspekten kalkulatorisch der Bedarf von einem Stellplatz je 25 m² Verkaufsfläche angenommen. Der Bedarf der weiteren Nutzer aus dem Handel, Gastronomie und Dienstleistung kann bei der genannten Stellplatzanzahl mit abgedeckt werden. Die Stellplätze sollten im ersten Untergeschoss situiert werden. Dabei sollte auf ausreichende Stellplatzbreiten von mindesten 2,70 m,

ein helles Erscheinungsbild und eine klare Struktur der Tiefgarage geachtet werden. Die Vertikalerschließung ins Erdgeschoss sollte über ein großzügiges Treppenhaus und einem oder optimal zwei Kundenaufzügen, die auch für Einkaufswagen geeignet sind, sichergestellt werden.

Die eingeplanten Verkaufsflächen von Variante 1 und Variante 2 ermöglichen einen funktional sinnvollen Nutzungsmix und orientieren sich auch größtmäßig an der zu erwarteten Kaufkraft in der direkten Umgebung.

11. Umsatz- und Mieteinschätzung

Allgemeine Prämissen

Die im Folgenden vorgenommenen Umsatz- und Mieteinschätzungen basieren auf dem Expertenwissen der Branchen- und Wirtschaftsspezialisten der BBE Handelsberatung GmbH und Mietexperten der IPH Handelsimmobilien GmbH. Mögliche branchenspezifische, betreiberspezifische oder durch wirtschaftliche Krisen bedingte Abweichungen sind nicht vorhersehbar und können daher bei den Berechnungen nicht berücksichtigt werden. Folglich beruhen die zugrundeliegenden Berechnungen auf einer stabilen Marktlage. Des Weiteren sei anzumerken, dass sich die Umsatzberechnungen jeweils auf die betreffende Verkaufsfläche beziehen. Im Gegensatz dazu beziehen sich die Mietkalkulationen immer auf die gesamte zu vermietende Fläche der Besitzer. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Miethöhen auf die jeweiligen Konzepte und nicht auf den Wert der jeweiligen zu vermietenden Flächen Bezug nehmen.

Die Flächengrößen wurden aus den vorhandenen Unterlagen geschätzt. Die geschätzten Mietflächen wurden aus den Bruttoflächen abgeleitet. Hierzu wurde ein Faktor von 0,8 angenommen.

Tabelle 2: Umsatz- und Mieteinschätzung Variante 1

Mieter	Gebäude	Flächen		Umsatz-Mietbelastung (%)	Mieteinschätzung auf abgeschätzten Umsätzen							
		geschätzte Mietfläche (m ²)	geschätzte Verkaufsfläche (m ²)		Flächenleistung MIN (€/m ²)	Flächenleistung MAX (€/m ²)	Jahresumsatz MIN (€)	Jahresumsatz MAX (€)	Jährliche Miete MIN (€)	Jährliche Miete MAX (€)	entspricht Miete MIN (€/m ²)	entspricht Miete MAX (€/m ²)
LM-Markt	A1	1.600	1.360	5,0%	5.000	6.000	6.800.000	8.160.000	340.000	408.000	17,71	21,25
Drogerie	A1	950	800	6,0%	4.000	5.500	3.200.000	4.400.000	192.000	264.000	16,84	23,16
Bäckerei	A1	150	128	10,0%	3.500	4.500	446.250	573.750	44.625	57.375	24,79	31,88
Dienstleistung	A1	150							36.000	45.000	20,00	25,00
Dienstleistung	A1	80							19.200	24.000	20,00	25,00
Gastronomie	A2	350		10,0%	2.100	2.600	735.000	910.000	73.500	91.000	17,50	21,67
Eiscafé	A2	200		10,0%	2.100	2.900	420.000	580.000	42.000	58.000	17,50	24,17
Sanitätshaus	A2	200							48.000	60.000	20,00	25,00
Apotheke	A2	200	170						48.000	60.000	20,00	25,00
Gastronomie	A2	150		10,0%	2.600	3.400	390.000	510.000	39.000	51.000	21,67	28,33
Gastronomie	A2	150		10,0%	2.600	3.400	390.000	510.000	39.000	51.000	21,67	28,33
Dienstleistung	A2	200							48.000	60.000	20,00	25,00
SUMME		4.180	2.458						969.325	1.229.375	19,32	24,51

Tabelle 3: Umsatz- und Mieteinschätzung Variante 2

Mieter	Gebäude	Flächen		Umsatz-Mietbelastung (%)	Mieteinschätzung auf abgeschätzten Umsätzen							
		geschätzte Mietfläche (m ²)	geschätzte Verkaufsfläche (m ²)		Flächenleistung MIN (€/m ²)	Flächenleistung MAX (€/m ²)	Jahresumsatz MIN (€)	Jahresumsatz MAX (€)	Jährliche Miete MIN (€)	Jährliche Miete MAX (€)	entspricht Miete MIN (€/m ²)	entspricht Miete MAX (€/m ²)
LM-Markt	A1	1.600	1.360	5,0%	5.000	6.000	6.800.000	8.160.000	340.000	408.000	17,71	21,25
Drogerie	A1	950	800	6,0%	4.000	5.500	3.200.000	4.400.000	192.000	264.000	16,84	23,16
Bäckerei	A1	150	128	10,0%	3.500	4.500	446.250	573.750	44.625	57.375	24,79	31,88
Dienstleistung	A1	100							24.000	30.000	20,00	25,00
Gastronomie	A2	350		10,0%	2.100	2.600	735.000	910.000	73.500	91.000	17,50	21,67
Eiscafé	A2	200		10,0%	2.100	2.900	420.000	580.000	42.000	58.000	17,50	24,17
Sanitätshaus	A2	200							48.000	60.000	20,00	25,00
Apotheke	A2	200	170						48.000	60.000	20,00	25,00
Gastronomie	A2	150		10,0%	2.600	3.400	390.000	510.000	39.000	51.000	21,67	28,33
Gastronomie	A2	150		10,0%	2.600	3.400	390.000	510.000	39.000	51.000	21,67	28,33
Dienstleistung	A2	200							48.000	60.000	20,00	25,00
SUMME		4.050	2.458						938.125	1.190.375	19,30	24,49

Die vorgenommenen Umsatzprognosen basieren auf den Ergebnissen des Handelsimmobilienchecks der Immobilie, den derzeitigen durchschnittlichen Leistungsdaten in Deutschland sowie den jahrelangen Erfahrungen unserer Branchen- und Standortexperten.

Bedingt durch die deutlich überdurchschnittliche Zentralität, Kaufkraft und Lage des Objektes in München, können für die einzelnen Branchen Flächenleistungen angesetzt werden, die im mittleren bis oberen Bereich der durchschnittlichen Leistungsdaten in Deutschland liegen.

Bei dem **Lebensmittelmarkt** ist am Projektstandort von einer möglichen Umsatzleistung zwischen 5.000 und 6.000 €/m² auszugehen. Dies ergibt bei einer nachhaltigen Mietbelastung von 5% eine marktadäquate Miete zwischen 17,71 und 21,25 €/m².

Für den **Drogeriemarkt** können durchschnittliche Raumleistungen zwischen 4.000 bis 5.500 €/m² prognostiziert werden. Hieraus lässt sich unter Einbeziehung einer gesunden Umsatzmietbelastung in Höhe von 6% eine Miete in Höhe von 16,84 bis 23,16 €/m² ableiten.

Für die **Bäckerei** kann eine nachhaltige Miete von 24,79 bis 31,88 €/m² hergeleitet werden. Bei realistischen Flächenleistungen zwischen 2.100 und 3.400 €/m² bewegen sich die adäquaten Mieten der **Gastronomieeinheiten** zwischen 17,50 und 28,33 €.

Zusammenfassend kann für die **Variante 1** eine jährliche Gesamtmiete zwischen 969 Tsd. bis 1,23 Mio. € prognostiziert werden. Das entspricht einer Miete von 19,32 und 24,51 €/m².

Für die **Variante 2** kann eine leicht geringere jährliche Gesamtmiete aufgrund der Flächenverluste im Erdgeschoss für Anlieferung und Tiefgaragenzu- und abfahrt zwischen 938 Tsd. bis 1,19 Mio. € prognostiziert werden. Das entspricht einer Miete von 19,30 und 24,49 €/m².

12. SWOT - Analyse

Folgende SWOT-Analyse stellt die Zusammenfassung der vorstehenden Untersuchung für das Vorhaben dar:

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Lage in der Landeshauptstadt und Metropolregion München ■ Positiver Pendlersaldo ■ Überdurchschnittliche Kaufkraft und geringe Arbeitslosenquote im Bundesvergleich in München und Umland ■ Gute Erreichbarkeit für MIV und ÖPNV ■ Bevölkerungsreiches fußläufiges Einzugsgebiet, hohe Bevölkerungsdichte ■ Ausreichende Parkmöglichkeiten geplant 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Vergleichsweise geringes Kopplungspotenzial ■ Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ■ In Variante 2 wird die Platzsituation durch den querenden Lieferverkehr geschwächt und es muss ein längerer Anliefergang zum Drogeriemarkt eingeplant werden
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Deutlich positive Bevölkerungsprognose für gesamte Münchner Metropolregion ■ Im Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg sehr starkes Bevölkerungswachstum von über 50 % von 2017 bis 2040 prognostiziert (u. a. Wohn Park Lerchenauer Feld) ■ Zukünftig noch bessere ÖPNV-Erreichbarkeit durch geplante Tram-Trasse 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Vergleichsweise starker Wettbewerb im Standortumfeld ■ Noch nicht eingeführter Einkaufsstandort

BBE Handelsberatung GmbH

IPH Handelsimmobilien GmbH

i.V. Joachim Schulte

i.V. Stefan Steurer

Projektleitung BBE Handelsberatung GmbH

Projektleitung IPH Handelsimmobilien GmbH

München, 21. Januar 2021