



Revitalisierung Erlangen Arcaden 2017

mfi



unibail-rodamco

10. Dezember 2015

Die Erlangen Arcaden

Seit 2007 fester Bestandteil der Innenstadt

- Verkaufsfläche **19.352 m²**
Obergrenze **19.500 m²**
- **104** Läden
- **660** Parkplätze
- Durchschnittlich **32.000** Besucher/Tag
- **9,6** Millionen Besucher 2014
- **96,3** Mio. € Umsatz 2014

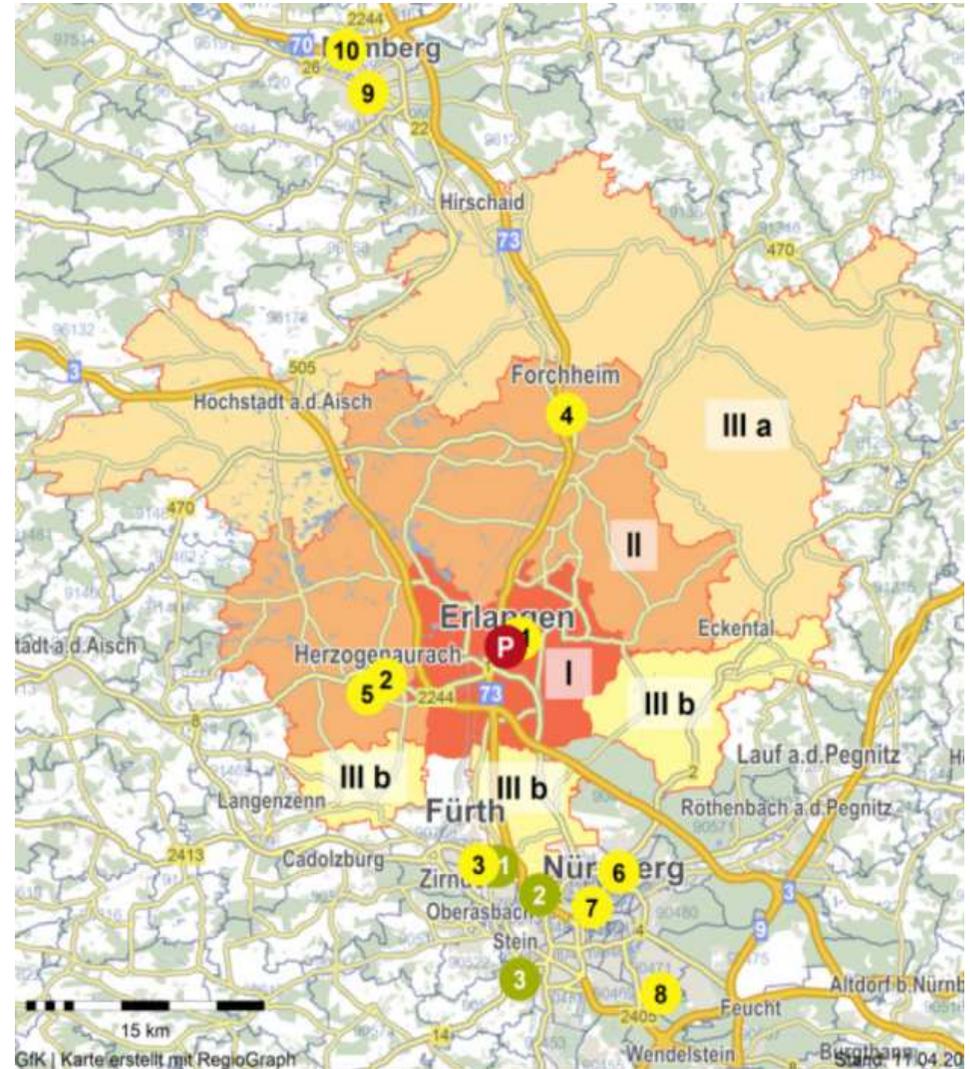


Die Erlangen Arcaden

Impulsgeber mit hohem Mehrwert für die Innenstadt

GfK-Analyse 2009 – Institut „Markt und Standort“ 2012

- 73 % der Shopflächen in den Erlangen Arcaden sind neu in Erlangen
- 2001 bis 2007 Umsatzminus von 11,2 % und Flächeneinbußen von 13.700 m² Verkaufsfläche
- Seit 2007 wieder positive Entwicklung:
 - mehr Angebot,
 - mehr Besucher,
 - mehr Umsatz in der Innenstadt
- Folge:
 - Zahlreiche Investitionen im näheren und weiteren Umfeld der Erlangen Arcaden
- Weitere Folge:
 - Spürbare Erweiterung des Einzugsgebietes
 - 2001 312.000 Einwohner
 - 2009 344.000 Einwohner
 - 2014 415.000 Einwohner



Die Erlangen Arcaden

Entwicklungsperspektiven für die Erlanger Innenstadt

Herausforderungen für die Innenstadtentwicklung

- Die Nachbarstädte rüsten nach:
Neue Projekte in Fürth und Nürnberg
- Kundenbefragung 2015: Was wünschen sich die Bürger?
 - „es fehlen aktuelle Läden und die neuen Marken“
 - „eigentlich würde ich gern weniger nach Nürnberg fahren, aber vieles gibt es in Erlangen halt nicht“
 - „immer wenn ich komme, zeigt die Parkhausanzeige ‚0 freie Plätze‘ ...“



Die Erlangen Arcaden

Entwicklungsperspektiven für die Erlanger Innenstadt



FAZIT:

- Branchenmix in den Erlangen Arcaden muss sich an den rasant ändernden Handelsmarkt und aktuelle Kundenbedürfnisse anpassen.



Die Erlangen Arcaden

Das Umstrukturierungskonzept

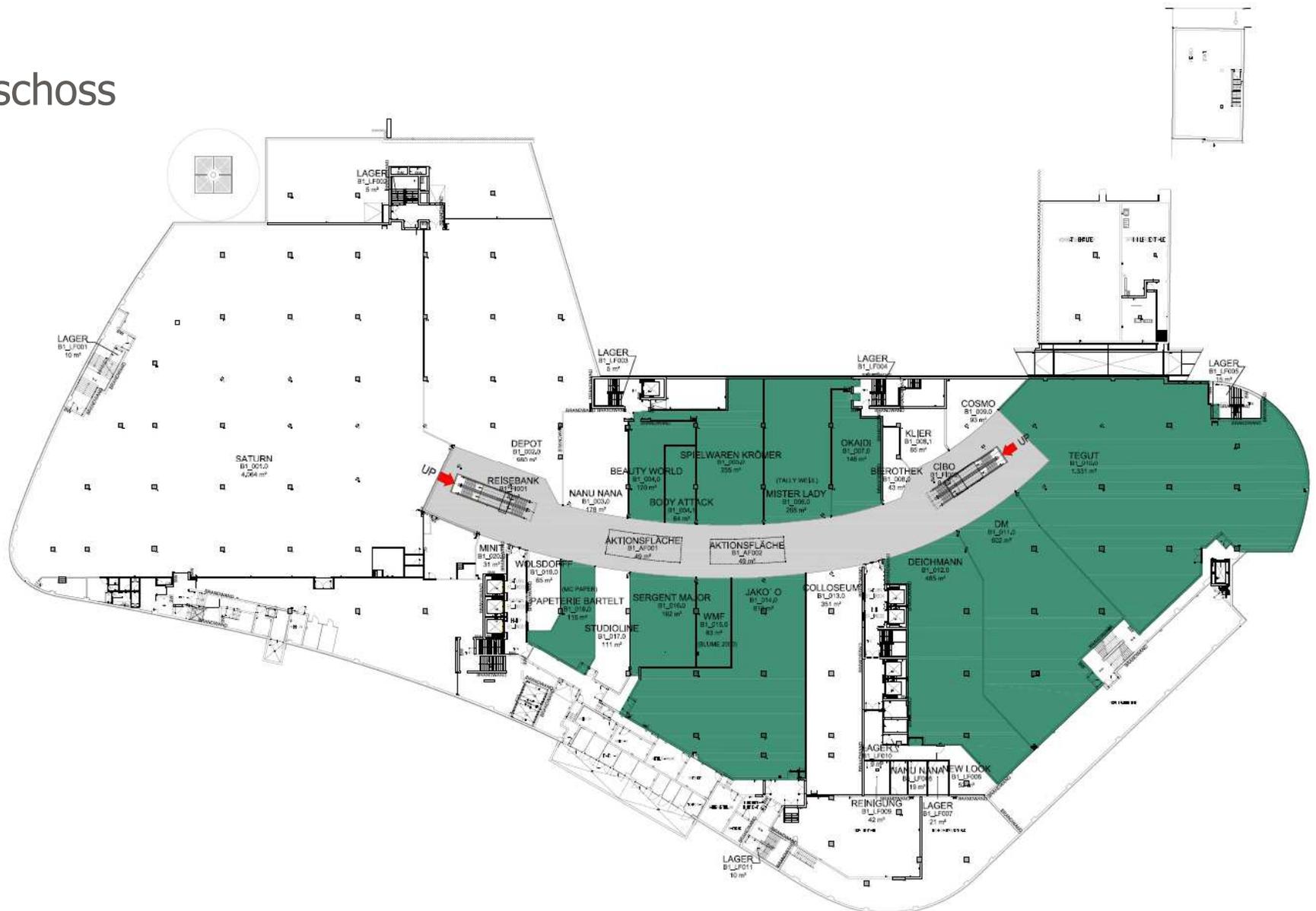
- Stärkung des Textilbereichs mit neuen attraktiven Marken
- Neugestaltung einer größeren attraktiveren Gastronomie-Lounge mit Terrasse im 1. OG



Die Erlangen Arcaden

Die Umstrukturierung erfordert Veränderungen an den Mietbereichen

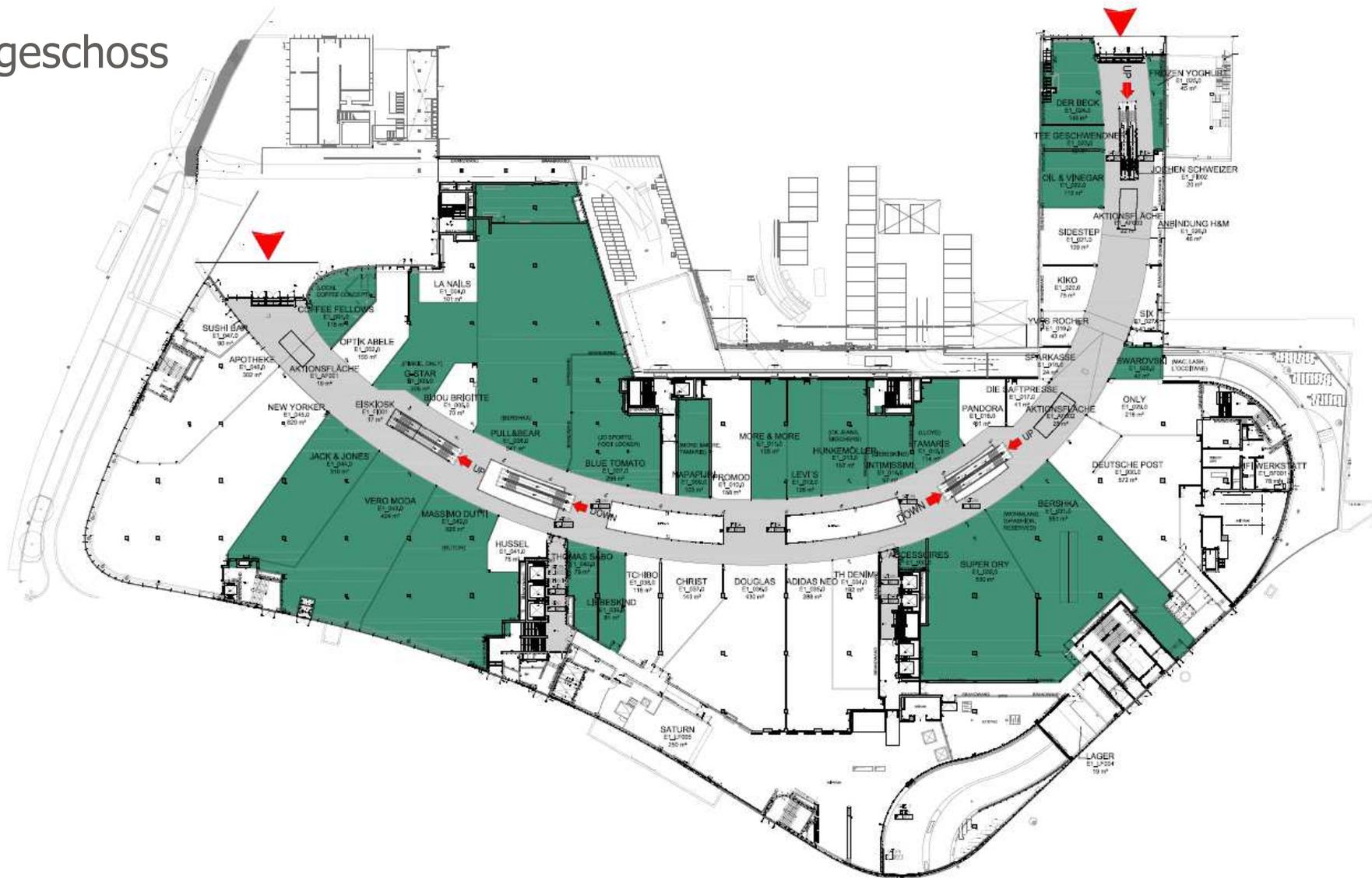
➤ Untergeschoss



Die Erlangen Arcaden

Die Umstrukturierung erfordert Veränderungen an den Mietbereichen

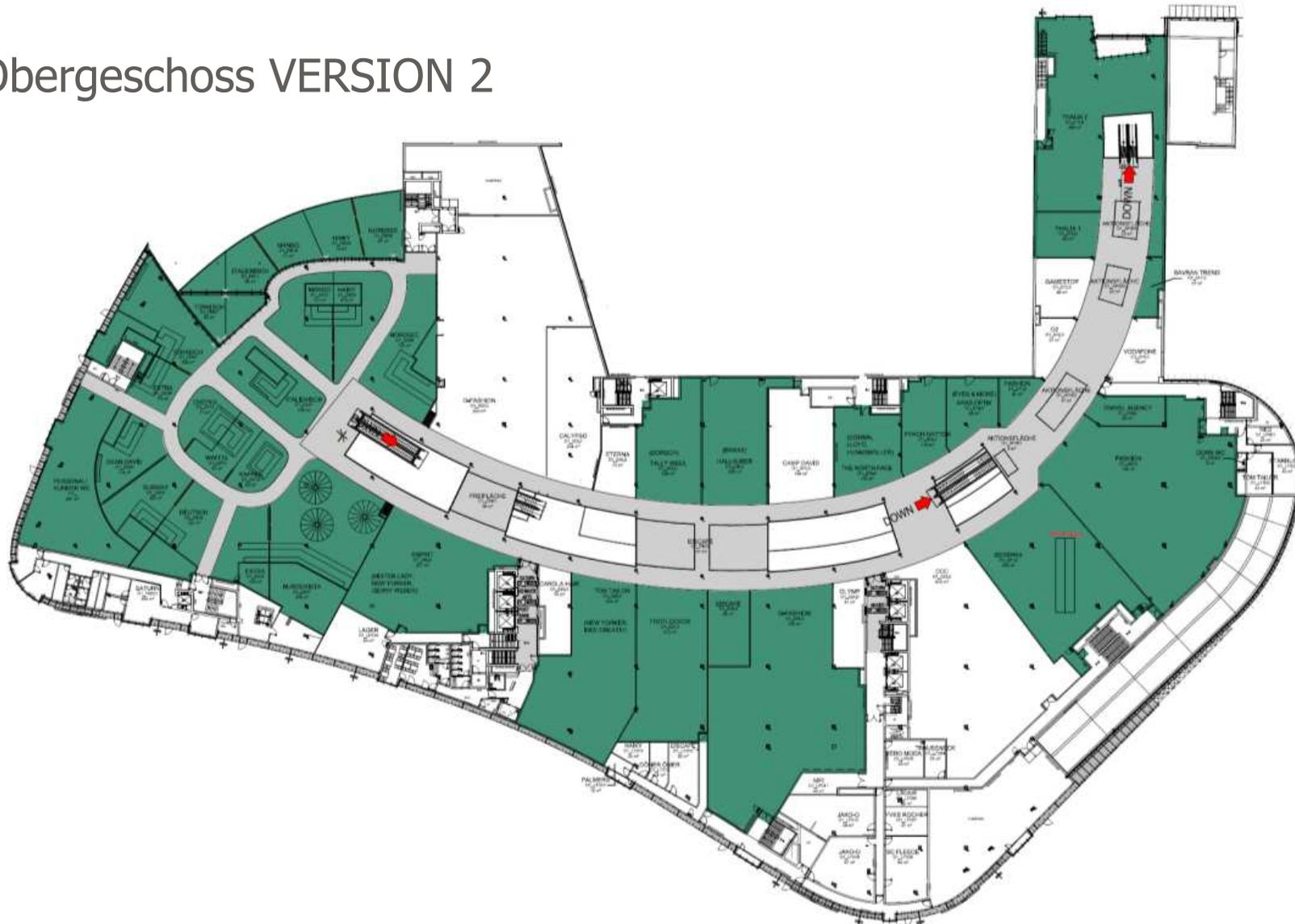
➤ Erdgeschoss



Die Erlangen Arcaden

Die Umstrukturierung erfordert Veränderungen an den Mietbereichen

➤ 1. Obergeschoss VERSION 2



Mit den aktuellen Sortimentsbeschränkungen ist eine erfolgreiche Revitalisierung nicht möglich



	Aktuelle Obergrenze	Bestand	Konzept
Handelsverkaufsfläche	19.500	19.000	18.425
Lebensmittel, sonstiger periodischer Bedarf	3.500	1.800	1.450
Textil	10.500	9.650	9.925
<i>davon Bekleidung</i>	<i>9.500</i>	<i>9.500</i>	9.925
Schuhe/Sport/Leder	4.000	2.350	1.550
Hartwaren	5.250	5.200	5.500
<i>davon GPK</i>	<i>650</i>	<i>300</i>	<i>250</i>
Konsumnahe Dienstleistungen		2.400	3.400
Gesundheit		800	1.200
Dienstleistungen	2.500	500	700
Gastronomie		1.100	1.500
Post	700	300	300
Großfläche (> 500m²)	> 8.000	9.900	9.900

Minimale Variante: Leichte Sortimentsanpassung

Ziel: Erteilung einer Befreiung durch die Verwaltung



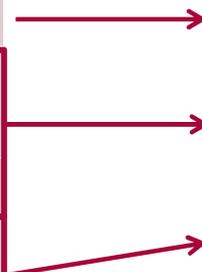
Minimales Ziel: Zusammenfassen der Sortimentsgruppen Textil, Schuhe, Sport & Leder und keine Beschränkung bei Dienstleistung und Gastronomie

Auflagen gemäß Städtebaulicher Vertrag (inkl. Nachträge)

Gesamtverkaufsfläche	19.500 m ²
Lebensmittel & Getränke	3.500 m ²
Textil <i>davon Bekleidung</i>	10.500 m ² 9.500 m ²
Schuhe/Sport/Leder	4.000 m ²
Hartwaren <i>davon GPK</i>	5.250 m ² 650 m ²
Gesundheit, konsumnahe Dienstleistungen und Gastronomie	2.500 m ²
Post und Sonstiges	700 m ²
Großfläche (>500m ²)	>8.000 m ²

Zeitgemäße Darstellung für die Zukunft

Gesamtverkaufsfläche	19.500 m ²
Lebensmittel & Getränke	3.500 m ²
Textil, Sport und Schuhe	14.500 m²
Hartwaren	6.000 m²
Gesundheit, konsumnahe Dienstleistungen und Gastronomie	Keine
Post und Sonstiges	Keine
Großfläche (>500m ²)	>8.000 m ²



Maximale Variante: Weitergehende Flexibilisierung B-Plan Anpassung notwendig

	Aktuelle Obergrenze	Bestand	Maximale Variante
Handelsverkaufsfläche	19.500	19.000	19.500
Lebensmittel, sonstiger periodischer Bedarf	3.500	1.800	3.500
Textil	10.500	9.650	12.500
<i>davon Bekleidung</i>	<i>9.500</i>	<i>9.500</i>	<i>12.500</i>
Schuhe/Sport/Leder	4.000	2.350	5.000
Hartwaren	5.250	5.200	7.500
<i>davon GPK</i>	<i>650</i>	<i>300</i>	<i>650</i>
Konsumnahe Dienstleistungen		2.400	
Gesundheit		800	Keine
Dienstleistungen	2.500	500	
Gastronomie		1.100	
Post	700	300	Keine
Großfläche (> 500m²)	> 8.000	9.900	9.900

Zeitschiene



Bisher:

3 Abstimmungstermine mit OB Dr. Janik und Herrn Weber.
Beauftragung der GfK mit Wirkungsanalyse

Mai - November 2015

Präsentation Fraktionen

Oktober 2015

Die nächsten Schritte:

Wirkungsanalyse durch Marktforschungs-Institut

Dezember 2015

Präsentation im Stadtrat Planungsrecht

Februar 2016

Fortgeschriebenes Planungsrecht

Mai 2016

Bauantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag

Sommer 2016

Genehmigung

September 2016

Umstrukturierungsphase:
Neuvermietung, Verlagerungen, Neuansiedlungen

bis Herbst 2017

Die Erlangen Arcaden

Die Arcaden und Erlangen – „Des passt scho!“

