

Grafrather Ortsmitte-Planung

Alternativen zum Supermarkt XXL

Was braucht
Grafrath ?

Was braucht
Grafrath?

...das, was Investoren
wollen ???

Grafrather Umfrage 2008:

einen weiteren Supermarkt halten

- dringend erforderlich: 84 Bürger
- wünschenswert: 83 Bürger
- überflüssig: 156 Bürger

Grafrather Umfrage 2008

erwünscht:

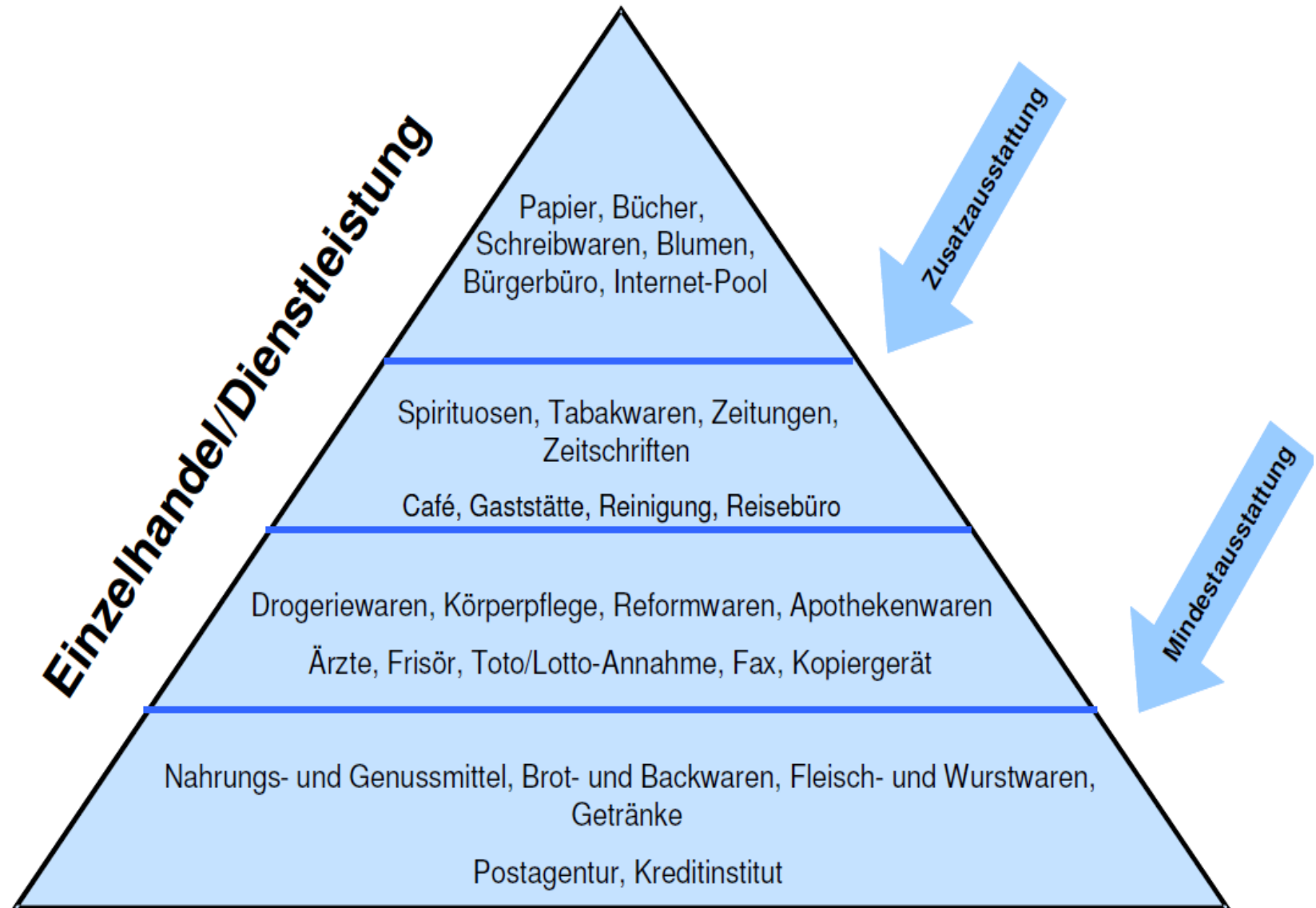
1. Textilgeschäft/Schuhe
2. Cafe/Eisdiele
3. Discounter (Aldi, Lidl)
4. Obst/Gemüse/Feinkost

Situation heute:

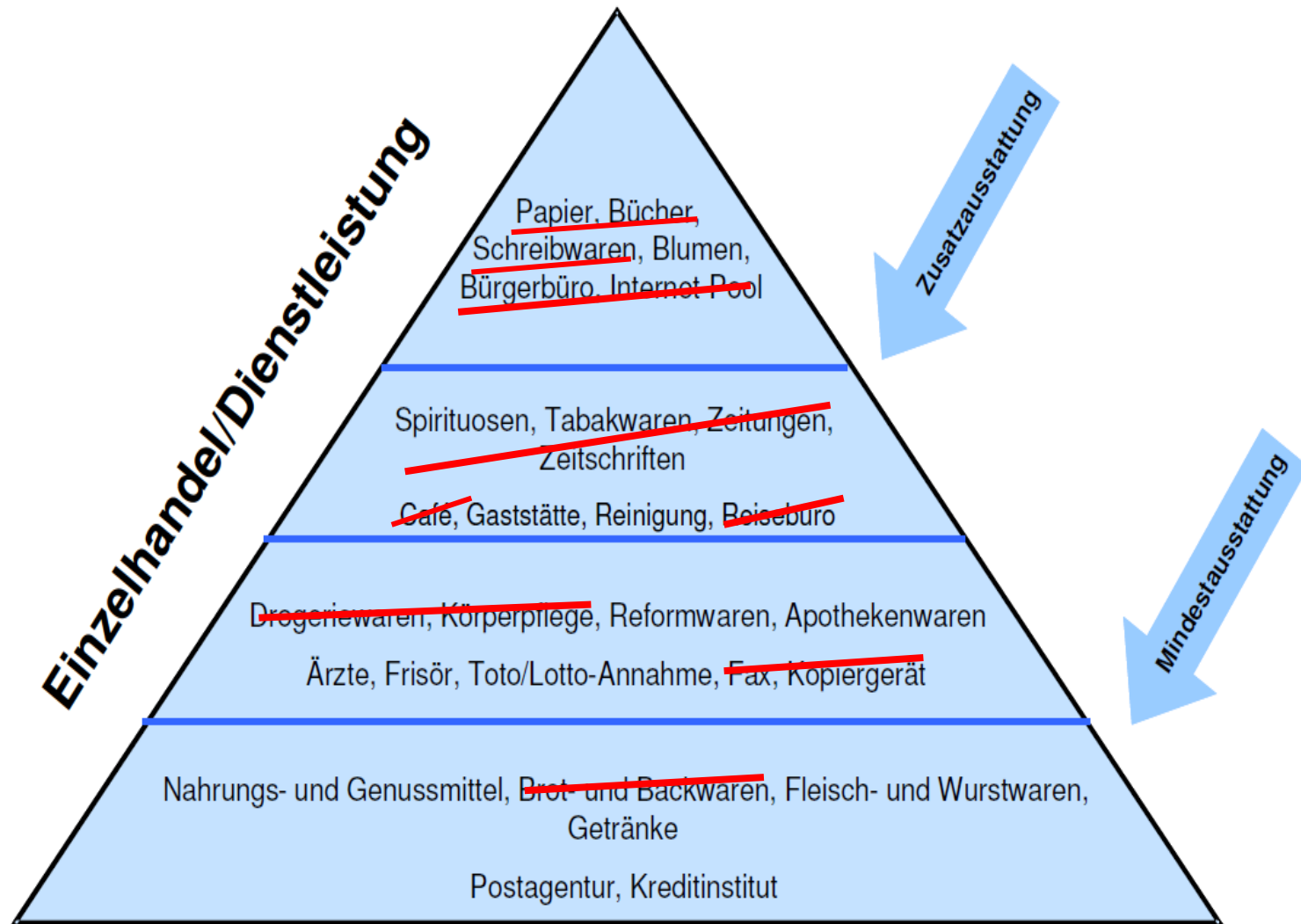
Mehrere Einzelhändler haben in den letzten Jahren geschlossen, u.a.:

- Drogerie
- Bäcker
- Getränkemarkt
- Schreibwaren
- Reisebüro

Ziel Nahversorgung



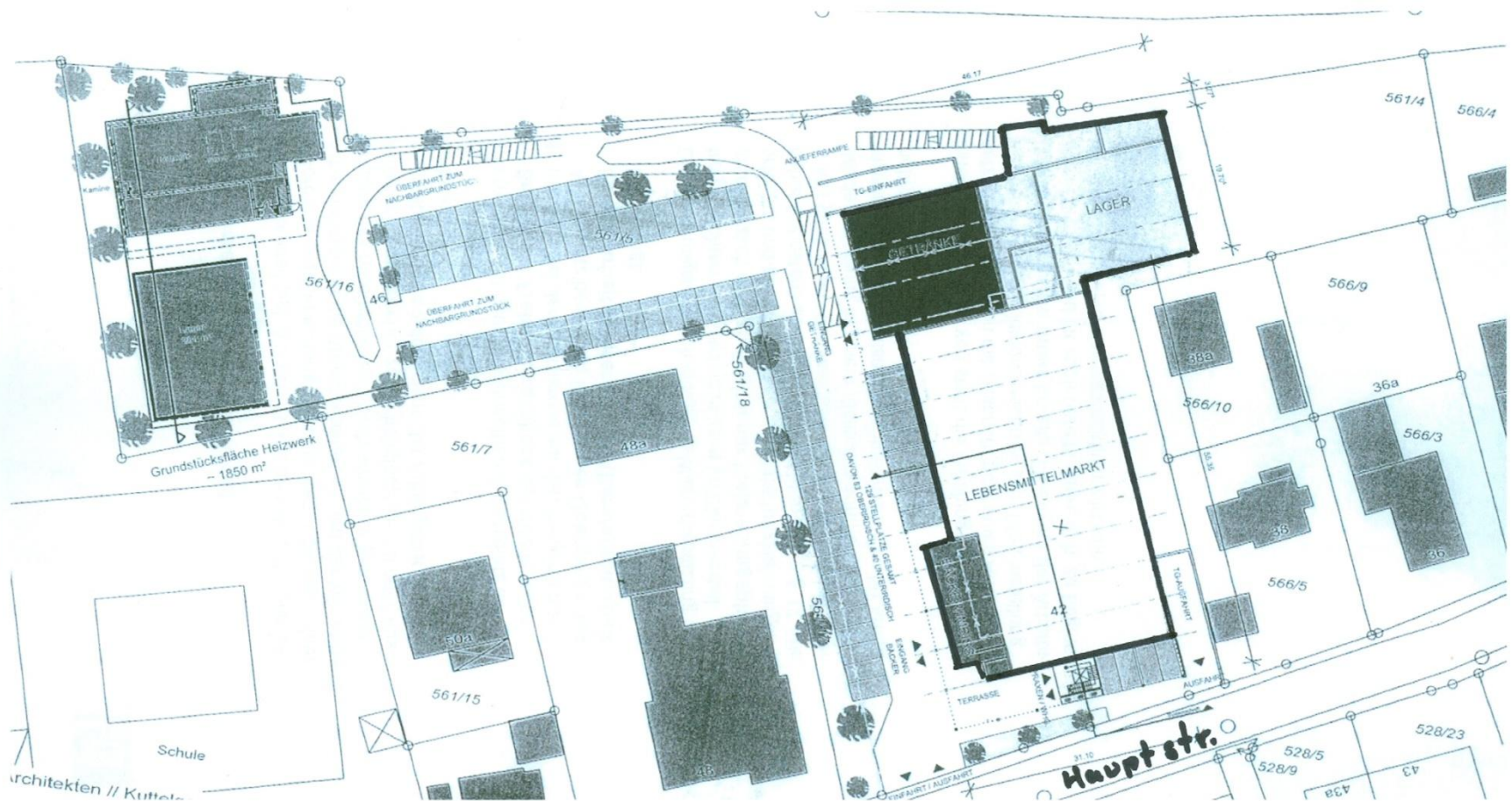
Stand Nahversorgung Grafrath





Zentrale Lage für Nahversorgung

Geplanter Supermarkt



Ansicht von der Hauptstraße



Ansicht von Westen



← Gebäudelänge ca. 70 m →

Ist die Größe angemessen
für Grafrath?

Nahversorgung Lebensmittel

Kaufkraft Grafrath (3602 Einwohner): ca. 5,5 Mio Euro

(ohne Getränke)

abzgl. auswärtiger Kauf (z.B. Discounter): ca. 1,1 Mio Euro

restliche Kaufkraft: **ca. 4,4 Mio Euro**

vorhandene Versorgung (Umsatz) ca. 3,4 Mio Euro

zusätzlicher Umsatz neuer Supermarkt: ca. 4,2 Mio Euro

voraussichtlicher Umsatz gesamt: **ca. 7,6 Mio Euro**

Überschüssiges Angebot **ca. 3,2 Mio Euro**



ÜBERVERSORGUNG

Ort		Verkaufs- fläche incl. Backshop	Getränke	Summe Verkaufsfl.	Parkplätze	Geschoß- fläche
Inning	Edeka	ca. 750 qm	0	ca. 750 qm	ca. 50	
Schondorf	Edeka	ca. 650 qm	0	ca. 650 qm	ca. 40	
Eching	Rewe	ca. 800 qm	ca. 350 qm	ca. 1150 qm	ca. 60 - 80	
Türkenfeld	Tengelmann	ca. 800 qm	0	ca. 800 qm	ca. 65	
Grafrath	Edeka	ca. 850 qm	0	ca. 850 qm	ca. 35	
Bplan Hauptstr. NEU	?	ca.1200 qm	ca. 320 qm	ca. 1520 qm	Ca. 130	2.175 qm
zum Vergleich:						
Bplan Hauptstr. ALT				ca. 800 qm	ca. 30	1.075 qm



VERDRÄNGUNG

VERKEHRSELASTUNG HAUPTSTR.

**FAHRZEUGE TÄGLICH ZUR ZEIT
(VERKEHRZÄHLUNGEN MÄRZ 2013):**

CA. 1.650 KFZ

**PROGNOSE: VERKEHR MIT GEPLANTEN
SUPERMARKT/GETRÄNKEMARKT:**

2.600 BIS 3.000 KFZ



ZUNAHME KFZ-VERKEHR BIS 80 % !

Lebensqualität im Ort



Laderampe
Oder
Treffpunkt ?



Es geht auch anders:

Nützliches mit

Angenehmen

verbinden



Vorschlag:



Läden unter einem Dach

Vorschlag:



Markt an bestimmten Tagen
Direkt-Vermarktung

Nah & Frisch Markt, Wildpoldsried



Innenansicht, Nah & Frisch Markt



Markant Nah & Frisch Markt Wildpoldsried

**SO GEHT
ES AUCH**

Organisation:

- Rechtsform: Einzelunternehmen
- Verkaufsflächengröße: 420 m²
- Öffnungszeiten: Mo - Fr: 8.00 - 13.00 Uhr, 14.30 - 18.00 Uhr, Sa: 7.00 - 12.30 Uhr
- Zusatzangebote: Geschenkartikel (Inhaberin besucht regelmäßig Messen, z. B. Trendset München), Stehcafé, Lotto

Wirtschaftlichkeit:

- Anzahl Kunden pro Tag: ca. 350 - 400 Personen
- besonders nachgefragt: Weine, Pralinen, Tiefkühlprodukte; vermisst: Babyartikel
- Zentralität des Geschäfts (Umsatz Laden / Kaufkraft vor Ort): ca. 16 - 17 %

Sortiment und Lieferanten:

- Artikelanzahl: ca. 6.000 Lebensmittel, 100 Drogerieartikel
- Fleisch-, Wurst-, Backwaren, Obst und Gemüse: lokale, regionale Erzeuger und Lieferanten
- Lebensmittel allgemein, Zeitschriften, Schreibwaren, Geschenkartikel, Drogerie und Zoologie: Utz-Lebensmittel GmbH & Co. KG

Standortfaktoren:

- ländlicher Raum, Alpenvorland, zentrumsnah an Durchfahrtsstraße gelegen
- Einwohner: ca. 2.540 EW
- Wettbewerbssituation: moderates bis starkes Wettbewerbsumfeld

Stärken des Konzepts:

- Beschäftigte aus der Gemeinde / hohe Kundenbindung (Freundlichkeit), Persönlichkeit und Engagement
- breites Sortiment
- integriertes Geschenkartikel-, Schreibwaren- und Lottogeschäft,
- Qualität der Waren

Vielfältige Nutzung anstreben:

- **z.B. Büros und Dienstleistungen**
- **z.B. Mittagsbetreuung**
- **z.B. Wohnen für Jung und Alt**

Nachhaltigkeit fördern:

- Reparatur statt Kauf
- Wertstoffbörse
- Second-Hand-Verkauf

geplanter Supermarkt Grafrath Hauptstrasse

1.Hürde: Bürgerentscheid

2.Hürde: Größe des Projekts

Supermarkt zulässig bis 1.200 qm Verkaufsfläche

Geplant sind Lebensmittel und Getränke unter einem Dach mit über 1500 qm Verkaufsfläche



Trick: Aufspaltung in Lebensmittelmarkt 1200 qm und Getränkemarkt über 300 qm Verkaufsfläche

3.Hürde: Belastungen des angrenzenden Gebietes

zusätzlicher Verkehr durch Wohngebiete, Schule, Kita



u.U. Überschreitung Lärmgrenzwerte tagsüber