

Braun Möbel-Center
GmbH & Co. KG
Markwiesenstraße 38
72770 Reutlingen
Telefon (071 21) 91 91 00
Telefax (071 21) 91 91 44

Braun Möbel-Center · Postfach 4041 · 72771 Reutlingen

Stadt Offenburg
Technisches Rathaus
Herrn Oliver Martini
Wilhelmstr. 12
77654 Offenburg



GESCHÄFTSLEITUNG

Ihre Nachricht	Ihre Zeichen	Unsere Zeichen	Durchwahl	Datum
		ba-br	919- 112	28.05.2014

Konzept Braun Möbel-Center

Sehr geehrter Herr Martini,

wir möchten Ihnen gerne nochmals darlegen, wie unser Konzept eines modernen, großflächigen Wohnerlebnishauses aussieht.

Auf der Suche nach einem geeigneten Standort sind wir auf die Stadt Offenburg aufmerksam geworden. Verschiedene Gutachten und Recherchen haben uns davon überzeugt, dass an diesem Standort noch Bedarf vorhanden ist und wir mit unserem Konzept das bieten, was bisher in der Region fehlt. Eine moderne und großzügige Präsentation von Wohn- und Markenwelten im mittleren bis gehobenen Preisbereich mit den dazugehörigen Fachsortimenten, die ein komplettes Wohnbild abrunden.

Nach Prüfung auf Realisierbarkeit am Standort Offenburg wurde von uns ein Konzept eingereicht, welches eine Verkaufsfläche von 35.000 m² vorsah. Diese Fläche schien uns realistisch, da sie auch im Gutachten der GMA als vertretbar dargestellt wurde.

Mit dieser Vorlage wurde vom Gemeinderat und Planungsausschuss der Aufstellungsbeschluss des B-Planes gefasst. Aufgrund der positiven Entscheidung der Offenburger Gremien haben wir daraufhin die Einleitung des Raumordnungsverfahrens vorangetrieben und gleichzeitig Grundstücke reserviert bzw. gekauft. Für das Raumordnungsverfahren wurden weitere Gutachten und Abstimmungstermine erforderlich, die die Auswirkung genau untersucht haben. Im Laufe des Verfahrens wurde die ursprüngliche Verkaufsfläche von 35.000 m² auf zunächst 31.000 m² reduziert. Im weiteren Verlauf war eine weitere Reduzierung erforderlich um sicher zu gehen, dass keine Beeinträchtigung des bestehenden Einzelhandels erfolgt.

Zentrenrelevante Sortimente:

Von vornherein haben wir uns bei den zentrenrelevanten Sortimenten an die Vorgaben der Stadt und des Landesentwicklungsplanes gehalten. 800 m² für zentrenrelevante Sortimente ist die absolute Untergrenze für ein großflächiges Wohnerlebnishaus. Flächen darunter sind nicht mehr darstellbar.

Die einzelnen Sortimentsbausteine liegen noch weit darunter:

- Haushalt/Hausrat	150 m ²
- Glas/Porzellan	150 m ²
- Geschenke	200 m ²
- Bilder und Rahmen	100 m ²
- Heimtextilien	<u>200 m²</u>
	800 m ²

Eine weitere Reduzierung dieser kleinen Flächen macht aus kaufmännischer und auch gestalterischer Sicht keinen Sinn. Es müssten dann einzelne Warengruppen ganz entfallen, was nicht mehr vertretbar ist. Einem Kunden kann nicht erklärt werden, warum er z.B. Kochtöpfe noch bekommt, aber Pfannen nicht mehr. Diese Einschränkung wäre aber notwendig, wenn eine weitere Flächenreduzierung erfolgt.

Markenvielfalt:

Im Möbelbereich präsentieren wir die Ware in Markenshops. Dies bedeutet, dass Herstellermarken in einer eigenen Markenwelt entsprechend dem CI der Marke präsentiert werden. Einen Auszug aus unserer Markenvielfalt haben wir diesem Schreiben beigelegt. Durch die großzügige Präsentation und Wegeführung sind heute deutlich größere Verkaufsflächen erforderlich, damit die Ware entsprechend präsentiert und dargestellt werden kann. Auf vergleichbarer Fläche werden heute nur noch ca. 60% der Ware gezeigt im Vergleich zu der selben Fläche im Jahre 1990. Die bekannten Marken Rolf Benz, Hülsta, JOOP und die Musterring-Kollektion belegen alleine schon ca. 30 % der Ausstellungsfläche. Die weiteren Markenwelten beanspruchen nochmals ca. 40%, somit bleiben für die weniger bekannten Hersteller lediglich noch 30% der Fläche übrig.

Gastronomie:

Um ein Wohnerlebnishaus attraktiv und anziehend zu gestalten, gehören neben der Präsentation von Fachsortimenten auch die Gastronomie dazu. Unser Gastronomiekonzept basiert auf dem SB-Prinzip. Dies bedeutet, der Kunde bedient sich an den Salat- und Getränketheken selbst, er hat die Auswahl zwischen sechs bis acht verschiedenen Tagesgerichten, die frisch zubereitet werden und in unserem Restaurant verzehrt werden. Wir arbeiten ausschließlich mit eigenem Personal, eine Vergabe an Fremdgastronomen entspricht nicht unserer Philosophie.

Wir wollen unseren Kunden, die sich nach einem längeren Aufenthalt im Möbelhaus stärken möchten, eine kleine Auswahl an frisch zubereiteten, regionalen Gerichten bieten.

Über die Mittagszeit werden sicher auch Kunden aus umliegenden Firmen das Angebot nutzen. Unsere Öffnungszeiten richten sich nach denen des Möbelhauses, d.h. wir haben von 09:30 Uhr bis 19:00 Uhr geöffnet. Am Abend wird das Restaurant nicht extra offen gehalten, sondern die letzten warmen Speisen werden bis 18:30 Uhr verkauft. Danach wird abgeräumt und wir schließen um 19:00 Uhr auch das Restaurant. Das Restaurant wird ebenfalls zur Durchführung von zeitlich begrenzten Sonderaktionen, wie z.B. Bayerische Wochen genutzt. Hierzu werden unsere Stammkunden angeschrieben und eingeladen.

Fazit:

Jedes Element und jeder Sortimentsbaustein ist aufeinander abgestimmt und gehört zu einem schlüssigen Gesamtkonzept. Werden einzelne Bausteine zu sehr verändert, geht die Gesamtkonzeption nicht mehr auf. Eine weitere Flächenreduzierung ist aus den oben dargelegten Gründen, insbesondere auch aufgrund der großzügigen Warenpräsentation nicht mehr darstellbar. Um die Ware richtig inszenieren zu können und zeitgemäß zu präsentieren sind die geplanten Flächen erforderlich. **Wenn wir die Verkaufsflächen weiter reduzieren müssen, macht die Investition keinen Sinn mehr, da dann die Risiken überwiegen und unser Konzept nicht mehr umsetzbar ist.** Für uns ist eine Investition in Höhe von 50 Mio. € ein Risiko, bei dem die Aussichten auf Erfolg sorgfältig geprüft werden müssen, auch um die Existenz der gesamten Unternehmensgruppe nicht zu gefährden. Wir wollen schließlich den 250 neuen Mitarbeitern eine sichere Zukunft bieten. Hierfür werden wir sehr viel in die Ausbildung und den Service investieren, um unseren hohen Qualitätsansprüchen gerecht zu werden.

Wir sind der Überzeugung, dass mit einem modernen und attraktiven Wohnkaufhaus die Stadt Offenburg ebenfalls an Attraktivität und Anziehungskraft gewinnt. Wir hoffen, dass die Voraussetzungen hierfür bald geschaffen werden und wir beweisen können, dass wir ein fairer und zuverlässiger Partner sind.

Mit freundlichen Grüßen
Braun Möbel-Center
GmbH & Co. KG



M. Bader

Anlage

Ein Auszug unserer Möbel-Markenvielfalt:

im Wohnbereich

Rolf Benz	Hülsta	Paschen	Musterring
JOOP	Stressless	Natuzzi	Himolla
Koinor	Wöstmann	Ital sofa	Gwinner International
Vogelauer	W. Schillig	Ewald Schillig	Venjakob
Maronese	Selva	Wackenhut	Paidi
Tempur	Diamona	Schlarafia	Ruf-Betten
Sprenger Suisse Creation		Wössner	

im Bereich Küchen, Bad und Elektrogeräte:

Zeyko	Allmilmö	Göhring	Alno
Nobilis	Häcker	JOOP	Leonardo
Miele	Gaggenau	Bosch	Siemens
Villeroy&Boch	Schock	Blanko	Neff