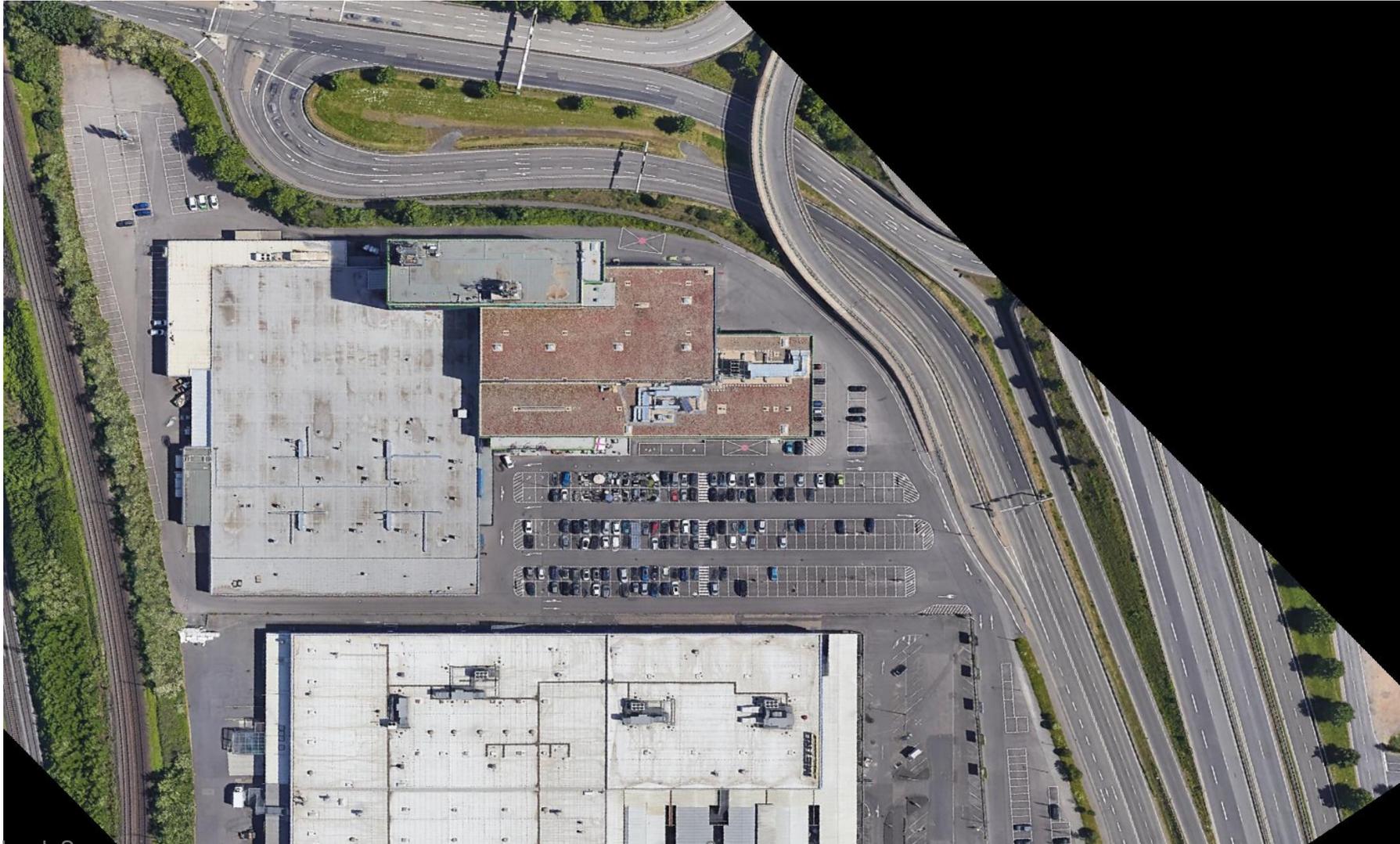


Umstrukturierung des Standorts Carl-Zeiss-Straße 2 in Koblenz

Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der
Stadt Koblenz

17.12.2024

Grundstück mit Mömax, Adler und Smith Toys



Unternehmen Lutz-Gruppe



79 Jahre Familienunternehmen

Der Beginn im Jahre 1945

Am 31. Oktober 1945 eröffnete Gertrude Seifert, geborene Lutz, das Stammhaus im österreichischen Haag am Hausruck.

100% Familienbetrieb

Das Unternehmen befindet sich weiterhin in Familienhand und wird heute durch Dr. Andreas Seifert und die 3. Generation der Familie geführt, die den erfolgreichen Wachstumskurs fortsetzen.



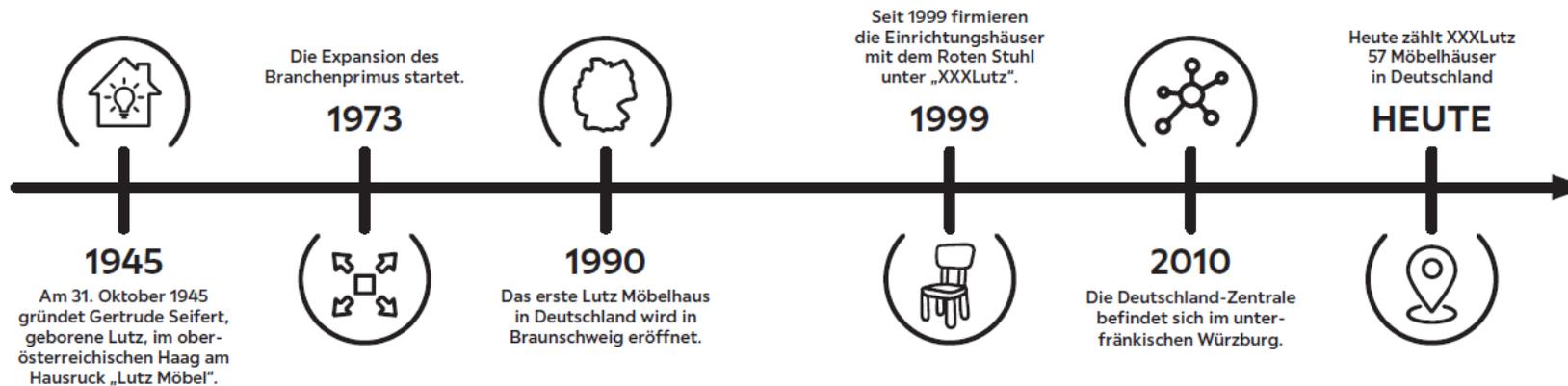
Unternehmen Lutz-Gruppe

01 _ Das sind wir

Wir sind XXXLutz. Die Anfänge gehen bis in das Jahr 1945 zurück. Gertrude Seifert, geborene Lutz, legte im oberösterreichischen Haag am Hausruck den Grundstein für die Erfolgsgeschichte der heutigen XXXLutz Möbelhäuser. Alles begann ganz klein, mit dem Verkauf regionaler Handwerkskunst. Das kleine Möbelhaus mit Schreinerei setzte dabei stets auf Kundenservice und Qualität. 1973 nahm die Expansion Fahrt auf – und sie setzt sich bis heute in puncto Firmengröße und Anzahl der Mitarbeitenden kontinuierlich fort. Die Basis bilden dabei die Kundenbegeisterung, die erstklassige Qualität, der perfekte Service und der günstige Preis.



◀ Stammhaus im oberösterreichischen Haag am Hausruck.



➤ Am 31. Oktober 1945 legt Gertrude

Wachstum prägt das Unternehmen XXXLutz: Aus einem kleinen Möbelhaus, gegründet mit einer geballten unternehmerischen Leistung, ist etwas Großes entstanden. Heute sind wir in 13 europäischen Ländern mit insgesamt über 370 Einrichtungshäusern vertreten. Mehr als 27.100 Mitarbeitende, darunter über 11.000 in Deutschland, tragen tagtäglich zum Erfolg der Unternehmensgruppe bei. Eigens intern definierte Unternehmenswerte schaffen ein harmonisches und nachhaltig gesundes Arbeitsklima, das die Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden in den Mittelpunkt stellt.



XXXLutz

möma



Aus- und
Weiterbildung



Eigene
Schulungszentren



€ 11 Millionen
für die Weiterentwicklung
der Mitarbeitenden



XXXL Plus
Bonusprogramm

Jährlich ca. 1.000 neue Auszubildende in Deutschland



Unternehmen Lutz-Gruppe

4 Wir bieten unseren Mitarbeitenden zahlreiche Benefits

Die beeindruckende Leistung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist entscheidend für den Erfolg der XXXLutz Unternehmensgruppe. Als Anerkennung für ihre wertvollen Beiträge bieten wir eine Vielzahl von Benefits, die individuellen Bedürfnissen gerecht werden.

Unter dem treffenden Namen „XXXL Plus“ präsentieren wir unser etabliertes „Mitarbeitenden-Vorteilsprogramm“, das die XXXLutz Unternehmensgruppe eigenständig entwickelt und seit Anfang 2017 erfolgreich umsetzt. Mehr als 10.000 Mitarbeitende, das entspricht weit über 90 Prozent unserer gesamten Belegschaft, nutzen dieses attraktive branchenführende Benefit-Programm und profitieren davon.



An unserem Zentralstandort in unterfränkischen Würzburg bieten wir 1.100 Menschen einen modernen und zukunftssicheren Arbeitsplatz. Arbeiten unter freiem Himmel, abwechslungsreiche und großzügige Begegnungsküchen, thematisch gestaltete Rückzugs- und Kommunikationszonen, kurze Wege sowie ein eigenes Mitarbeitenden-Restaurant, Ladestationen für E-Autos, aber auch eine separate Fahrradgarage mit Ladepunkten für E-Bikes: Hiermit setzen wir auf ein etabliertes Arbeitsplatz-Konzept. Überhaupt spielt Nachhaltigkeit eine tragende Rolle – beim Bau, aber auch im täglichen Arbeitsablauf in der Zentrale.



So wurde die Photovoltaik-Anlage auf den begrünten Dächern erweitert, großflächige Fensterfronten sorgen für natürliche Lichtverhältnisse und tragen zum Energiesparen bei. Dazu kommt auch im Anbau eine bivalente Luft-/Wasserwärmepumpe zum Heizen und Kühlen zum Einsatz und sämtliche Leuchten sind mit neuester LED-Technik versehen. Alles zusammen dient dies der gezielten Einsparung von CO² und einem ressourcenschonenden Energieverbrauch.



8

Wir schenken wertvolle Zeit

Neben einem zusätzlichen arbeitsfreien Tag im Jahr (zum Geburtstag) und bis zu fünf zusätzlichen Urlaubstagen zu den jeweiligen Betriebsjubiläen, gewährleistet „XXXLutz gibt Ihnen schulfrei“, dass die Einschulung zu einem garantiert unvergesslichen Erlebnis wird. Es gibt hierfür einen zusätzlichen Urlaubstag für die Eltern.



Unterstützung für die Familie

„Das Mehr für Ihre Familie“ beinhaltet gleich drei Vorteile und widmet sich ganz speziell dem Nachwuchs der XXXLutz Mitarbeitenden in den unterschiedlichsten Lebenssituationen – von der Geburt über die Einschulung bis hin zur Ausbildung ist XXXLutz auch für die Kinder der Mitarbeitenden da. Zur Geburt gibt es eine Box mit nachhaltigen Artikeln fürs Baby sowie einen Einkaufsgutschein, auch die Schultüte ist gefüllt mit der Starterbox für die Meilensteine der Kinder.



Das Plus für die Gesundheit

Mitarbeitende können wahlweise zwischen Krankenzusatz-, Unfallversicherung oder einer zusätzlichen Altersvorsorge entscheiden – und das Beste daran: XXXLutz übernimmt die Beiträge in voller Höhe. Die inhabergeführte Unternehmensgruppe hilft überdies mit einem 1,5 Millionen Euro dotierten „Notfallprogramm“ Mitarbeitenden bei Unglücksfällen oder schweren Schicksalsschlägen – schnell und unbürokratisch.



Mit Company Bike Leasing sparen

Mitarbeitende und auch deren Partner:innen können mit CompanyBike im Vergleich zum Privatkauf bis zu 50 Prozent auf das neue (E-)Bike sparen. Obendrauf gibt es für die Mitarbeitenden einen Zuschuss in Höhe von fünf Euro im Monat von XXXLutz.

Attraktive Vorteile

Auf Mitarbeitende warten attraktive Einkaufsvorteile bei XXXLutz sowie bei über 3000 Partnerfirmen. Außerdem dürfen sich Mitarbeiter:innen auf exklusive Gewinnspiele mit tollen Preisen freuen.



Effizientes Klimakonzept für
jedes neue Gebäude

XXXLutz
EnergieManagement
Abteilung

- Optimierte Gebäudehülle
- Deckenkühlung
- Kältebrücken- und Luftdichtigkeits-optimierung
- Begrünungsoptimiert
- Sonder-Lichtkuppel



Photovoltaik



Dachbegrünung

**GEOthermische
Brunnenkühlung**



100% zertifizierter

**GRÜNER
STROM**



**Das Ökostromlabel
der Umweltverbände**

Bestandssituation

➤ Folgende Nutzungen sind auf dem Grundstück vorhanden:

- Mömax Möbelmarkt Verkaufsfläche ca. 6.800 m² (davon 2.700 m² zentrenrelevant)
- Adler Modemarkt Verkaufsfläche ca. 3.429 m² (Bekleidung zentrenrelevant)
- Smith Toys Verkaufsfläche ca. 4000 m² (Spielwaren zentrenrelevant)

➤ Verkaufsflächenbestand: ca. 14.229 m²

Planungsrechtliche Ausgangslage

- Bebauungsplan Nr. 95 (1998) als Überplanung des Bebauungsplans Nr. 65 (1962) der Gemeinde Kesselheim wird nicht angewendet (da fehlerhaft bzw. nicht mehr in Kraft)
- Daher Beurteilung nach § 34 BauGB
- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95a „Gewerbegebiet im Bereich August-Thyssen-Straße“ mit Veränderungssperre (2013) mit dem Ziel der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in den Ergänzungsbereich
- Überplanung des Standorts für die Ansiedlung von Möbelmärkten entspricht daher der städtischen Intention.

Planung

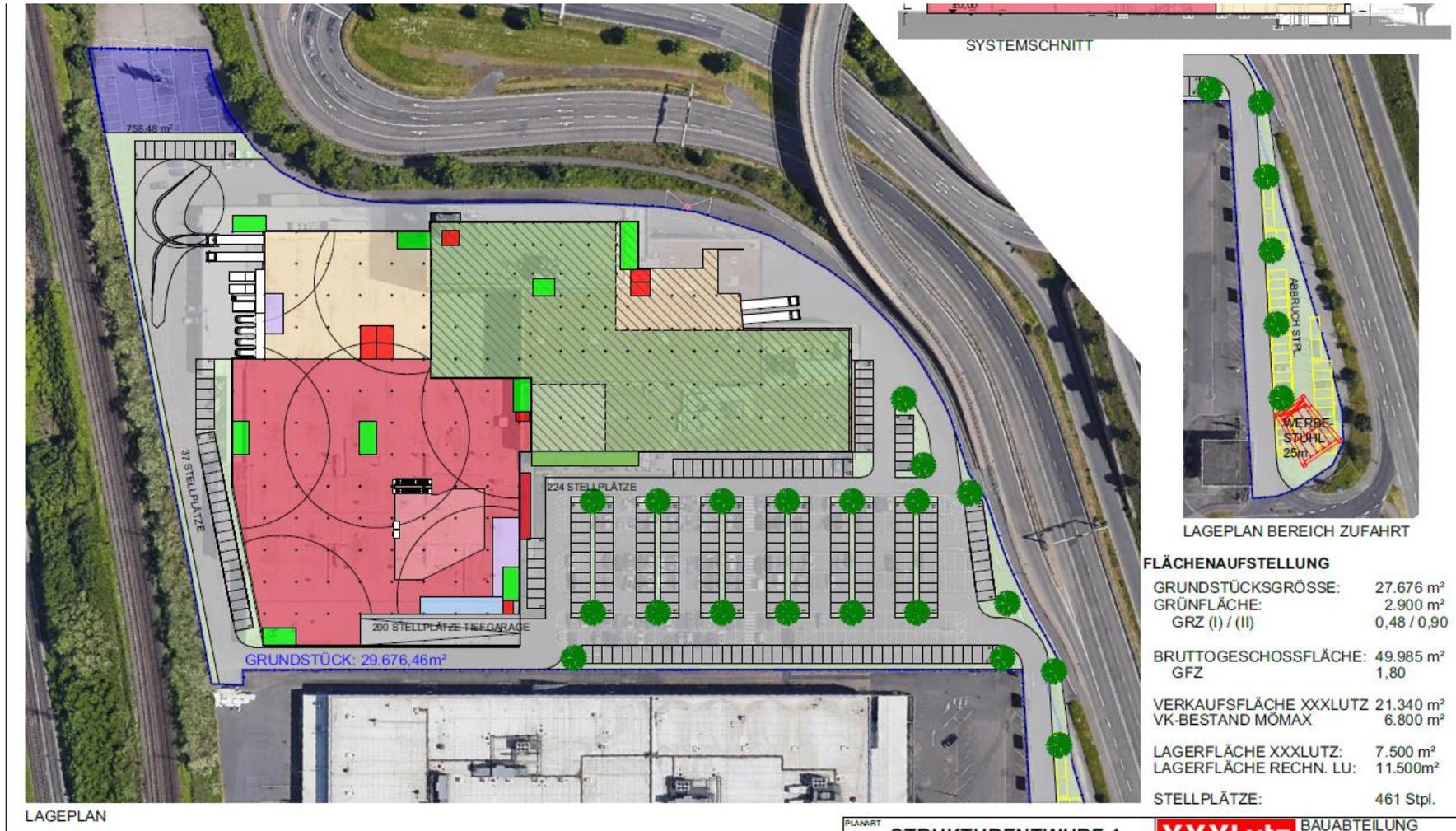
- **Beibehaltung** des Mömax Möbelmarktes
 - davon zentrenrelevantes Randsortiment6.800 m² Verkaufsfläche
2.700 m² Verkaufsfläche

- **Ansiedlung** eines XXXL-Einrichtungshauses
 - davon zentrenrelevantes Randsortiment21.340 m² Verkaufsfläche
ca. 3.000 m² Verkaufsfläche

- **Entfall** des Adler-Modemarktes
 - und des Spielwarenmarktes Smith Toys
 - davon zentrenrelevantes Kernsortiment
 - Bestand zentrenrelevante Sortimenteca. 3.429 m² Verkaufsfläche
ca. 4.000 m² Verkaufsfläche

ca. 7.429 m² Verkaufsfläche
ca. 10.129 m² Verkaufsfläche

- Summe Verkaufsflächen nach Umstrukturierung
 - davon zentrenrelevante Randsortimente
 - **Saldo zentrenrelevante Sortimente Bestand ./.** Planung - 4.429 m² Verkaufsflächeca. 28.140 m² Verkaufsfläche
ca. 5.700 m² Verkaufsfläche





PLANART	STRUKTURENTWURF 1a	XXXLutz	BAUABTEILUNG
PROJEKT	ZUBAU XXXLUTZ KOBLENZ	DEZ. ETF	DA/TUM 29.03.2024
PLANNHALT	PERSPEKTIVEN	MASSSTAB	1:3,57
BALDRESSE	DE: 56270 KOBLENZ CARL-ZEISS-STRASSE 2	WGSN	SO:387500_7_00143
<small>Dasen Plan ist ein Entwurf und nicht verbindlich. Es ist keine Haftung für Schäden, die aus dem Gebrauch des Plans resultieren. Die Nutzung des Plans ist auf die im Auftraggeber festgelegte Weise beschränkt.</small>		PLANNR.	BAU_SE_AL_USxx_0104b

Nächste Schritte

- Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Stadt Koblenz und ggfs. Änderung des Flächennutzungsplans
- Raumordnungsverfahren mit Zielabweichung durch die SGD Nord (Vorgespräche haben stattgefunden)
- Durchführung der Verfahrensschritte im Bauleitplanverfahren
- Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens sowie der Umweltbelange
- Prüfung der Erschließungssituation einschließlich etwaiger Anpassungs- bzw. Umbaumaßnahmen
- Vertragliche Regelungen des Vorhabenträgers mit der Stadt über die Kostentragung durch den Vorhabenträger