

GRIES DECO COMPANY

A photograph of a modern building's exterior corner. The building features a mix of white and grey panels. A large, three-dimensional sign is mounted on the white section, reading 'DEPOT' in large letters, with 'GRIES DECO COMPANY' written in smaller letters below it. The sky is blue with scattered white clouds.

DEPOT
GRIES DECO COMPANY

GEMEINDERAT

22. November 2021

Hans-Herrmann-Halle - Niedernberg

AGENDA

Depot - Unternehmensentwicklung und Ausblick

Gewerbegebiet Rüttelweg - Erweiterung B-Plangebiet

Gewerbegebiet Rüttelweg – Online Lager

GRIES DECO COMPANY



DEPOT

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG
UND
AUSBLICK

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG GRIES DECO GRUPPE

Übersicht Entwicklung Vertriebsparten

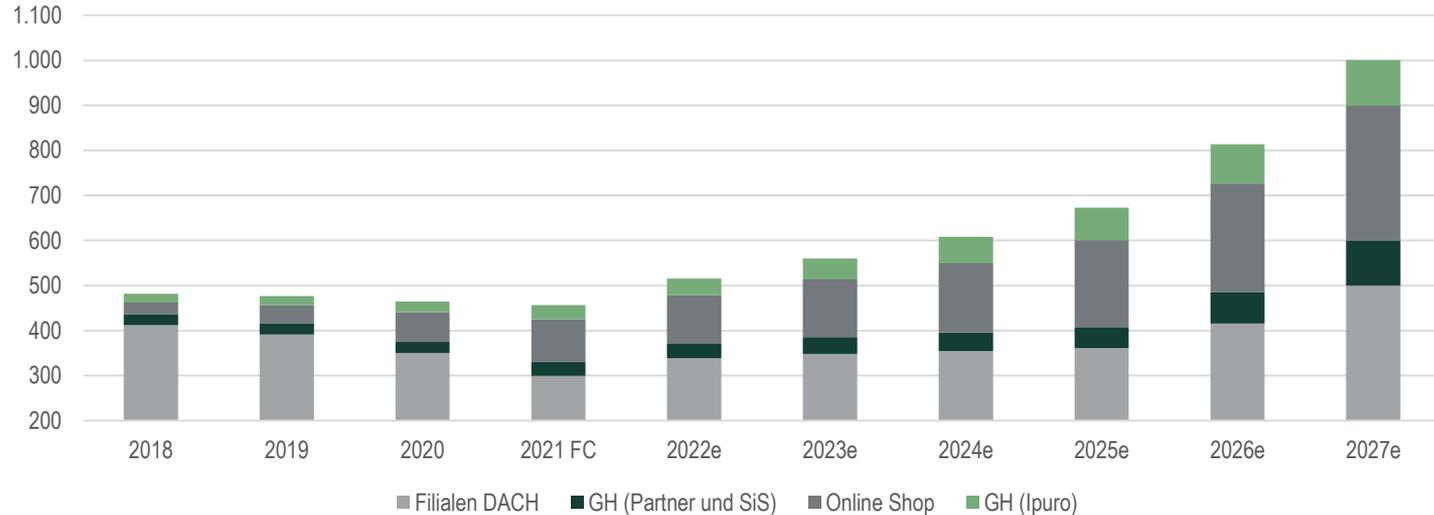
Anzahl

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2021 FC	2027e
Depot Filialen	357	380	412	450	479	487	445	510
Partner Filialen	59	34	47	108	161	197	194	525
Online Shops (Länder)	3	3	3	3	3	3	7	10
Mitarbeiter Niedernberg (ohne Leiharbeiter)								
Zentrale	343	349	366	432	501	539	450	537
Verteilzentrum Depotstrasse	184	215	187	151	146	133	120	143
Verteilzentrum Boschstrasse					11	11	11	11
Verteilzentrum Online								44

- Dez. 2019: Gesellschafterwechsel
- Dez. 2019 bis heute: Restrukturierung Filialportfolio und Zentralprozesse
- Seit 2020: Verstärkter Ausbau der Online Shops
- Ab 2022: Transformation von Vertriebsparten und Sortimenten

UMSATZENTWICKLUNG NACH VERTRIEBSSPARTEN

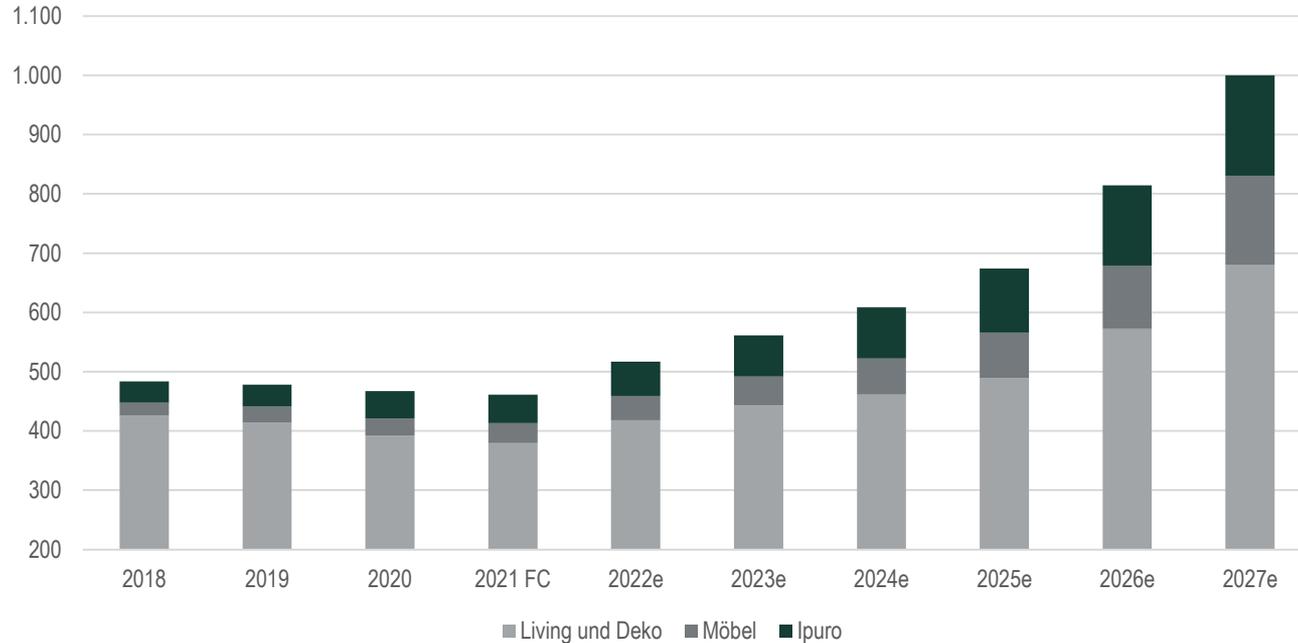
Umsatzentwicklung nach Vertriebsparten



- Seit 2021 Fokussierung auf die Vertriebsparten Online Shop und Großhandel (Partner, Shop in Shop und Ipuro)

UMSATZENTWICKLUNG NACH PRODUKTLINIEN

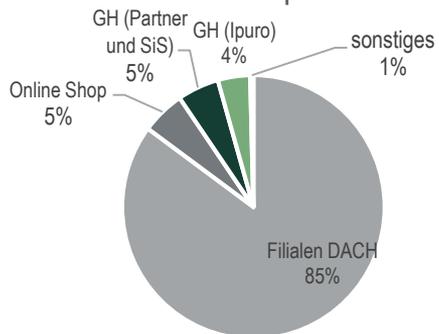
Umsatzentwicklung nach Produktlinien



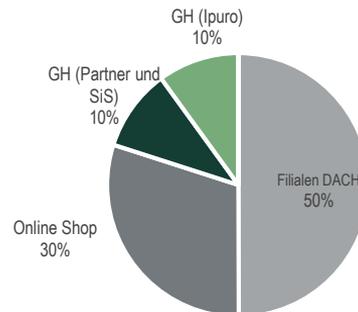
- Ab 2022 noch stärkere Fokussierung auf „Möbel“ und „Ipuro“

UMSATZANTEILE

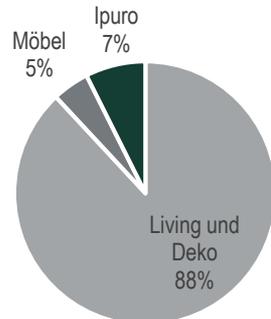
Umsatzanteile Sparten 2018



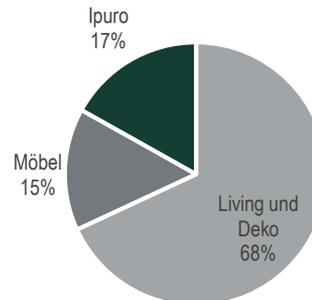
Umsatzanteile Sparten 2027e



Umsatzanteile Produkte 2018



Umsatzanteile Produkte 2027e



UMSATZ- UND ERGEBNISENTWICKLUNG 2013 - 2019

Mio. Euro

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Umsatz GDG	349	388	429	463	488	484	478
nach Vertriebswegen							
Filialen DACH	332	356	394	417	428	412	391
Online Shop	4	6	9	14	19	26	40
GH (Partner und SiS)	5	14	13	16	23	25	25
GH (Ipuro)	9	12	13	15	18	19	20
sonstiges	0	0	0	0	1	2	2
nach Produktlinien							
Living und Deko	318	351	383	411	434	426	414
Möbel	11	13	18	20	20	22	28
Ipuro	21	24	28	31	33	36	37
EBITDA	-8	18	25	22	11	-12	-58

UMSATZ- UND ERGEBNISENTWICKLUNG 2020 – 2027

Mio. Euro

	2020	2021 FC	2022e	2023e	2024e	2025e	2026e	2027e
Umsatz GDG	467	461	517	561	609	674	815	1.000
nach Vertriebswegen								
Filialen DACH	350	299	339	348	354	361	416	500
Online Shop	65	95	107	129	155	193	241	300
GH (Partner und SiS)	26	31	33	37	41	46	70	100
GH (Ipuro)	24	31	37	46	58	72	87	100
sonstiges	2	5	1	1	1	1	1	0
nach Produktlinien								
Living und Deko	392	379	418	443	461	489	572	681
Möbel	30	34	41	49	61	76	107	150
Ipuro	46	48	58	69	87	108	135	169
EBITDA	-5	6	3	16	35	54	65	80

GRIES DECO COMPANY

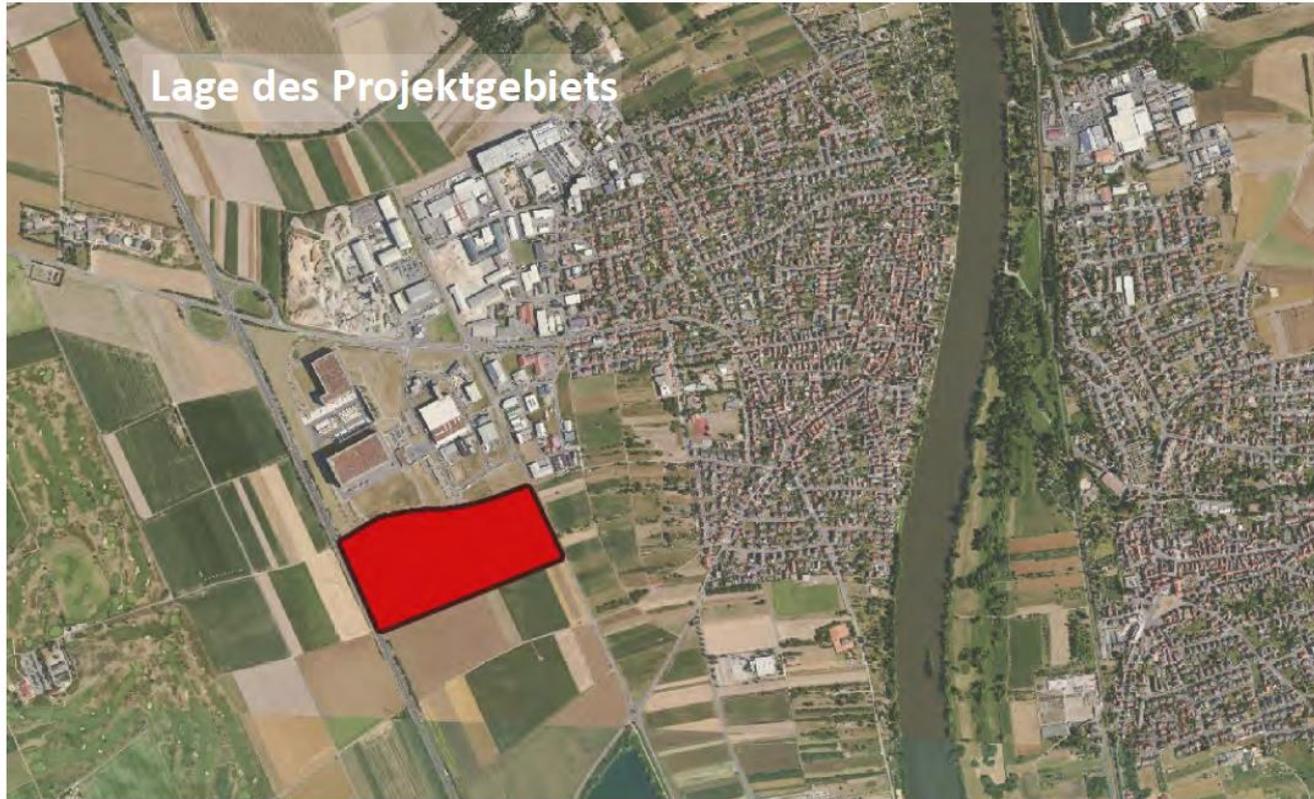


**GEWERBEGEBIET RÜTTELWEG
NIEDERBERG**

**ERWEITERUNG
B-PLANGEBIET**

Gewerbegebiet Rüttelweg – Niedernberg | Erweiterung B-Plangebiet

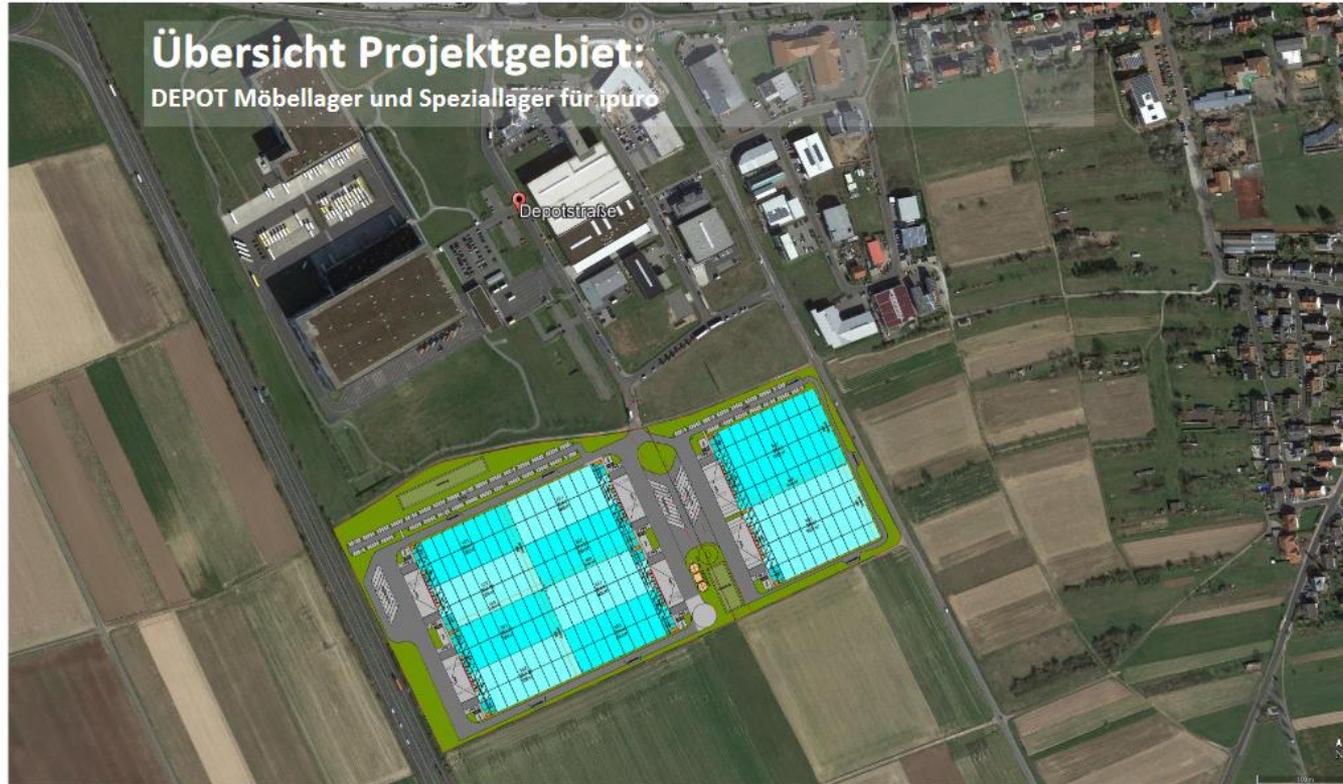
- Lage Projektgebiet
- Übersicht Projektgebiet
- Projektbeschreibung
- Möbellager und Speziallager für ipuro - diverse Perspektiven
- Grundriss / Nutzungskonzept
- Planungsdaten



Quelle Luftbild: Bayern Atlas 2021 - Bayerische Vermessungsverwaltung

Übersicht Projektgebiet:

DEPOT Möbellager und Speziallager für ipuro



Quelle Luftbild: Google Earth 2021

PROJEKTBSCHREIBUNG

Die Gries Deco Company mit den Vertriebsmarken DEPOT und Ipuro hat im Jahr 2013 ihr Logistikzentrum mit einem Hochregallager und einem Kommissionierlager am Standort „Rüttelweg“ in Niedernberg in Betrieb genommen. Mit der Inbetriebnahme des heutigen Logistikkomplexes in 2013 konnte der Bedarf und die Prognose der folgenden Jahre abgedeckt werden.

Im bestehenden Bebauungsplan sind bereits Erweiterungsreserven vorgesehen, die sich natürlich am Warenumsschlag und an den Sortimenten aus der Zeit von vor 10 Jahren orientieren.

Die positive Geschäftsentwicklung und die Erweiterung des Angebots bzw. Veränderung der Nachfrage nach den bereits im Sortiment angebotenen Artikeln, sowie insbesondere das zunehmende Online-Geschäft, welches neben dem Filialvertrieb immer mehr an Bedeutung gewinnt, schafft die Notwendigkeit zur Neustrukturierung und Verbesserung der firmeneigenen Logistik.

Das Online-Geschäft, in welchem die Gries Deco Company seit 2013 tätig ist, wurde in den letzten Jahren an verschiedenen Logistik-Standorten, insbesondere in Alzenau, abgewickelt und wächst kontinuierlich jährlich um 25-30%. Der Umsatzanteil von derzeit fast 20% am Gesamtumsatz, sowie das zu erwartende zukünftige Wachstum, zeigt die Bedeutung dieses Vertriebsweges für die Gries Deco Company, erfordert aber zugleich eine kostenintensive und sehr aufwendige Warenversorgung aus dem Hauptverteilzentrum in Niedernberg.

Es ist daher zwingend erforderlich, das derzeitige Online-Lager in Alzenau in einen Standort zu überführen, der sowohl in unmittelbarer Nähe des Hauptverteilzentrums Niedernberg liegt und gleichzeitig moderne und innovative Logistikprozesse ermöglicht, die für die Weiterentwicklung des Online-Geschäftes erforderlich sind.

Weiterhin will die Gries Deco Company mittelfristig den Sortimentsbereich der Möbel, der sich bislang vorwiegend auf Kleinmöbel als Ergänzungssortiment beschränkte, nennenswert ausweiten und ist daher gezwungen, die Logistik daraufhin anzupassen, da die Größe der Artikel naturgemäß vom Sortiment der Dekorationsartikel deutlich abweicht und damit andere Lager- und Distributionsformen benötigt.

Die erkennbare und geplante Steigerung der Umsatzzahlen in diesem Segment macht aber mittelfristig eine neue und an den Bedarf angepasste Warenlogistik erforderlich.

Die Artikel der Marke Ipuro konnten aufgrund der Besonderheit der Einstufung der Inhaltsstoffe nur mit Mengeneinschränkungen im Rahmen der vorhandenen Logistik und Lagerung berücksichtigt werden.

Aufgrund des stark steigenden Interesses der Kunden und den damit verbundenen Umsatzsteigerungen konnte kurzfristig nur mit der Anmietung externer Lagerkapazitäten reagiert werden. Dies führt jedoch zu Einschränkungen im Warenhandling und Reibungsverlusten bei der Einbindung in den fortschreitend automatisierten Warenfluss und Kommissionierung, sowohl für die Bedienung der Filialen, als auch im Onlinehandel und im Großhandel.

Um diesen neuen Anforderungen und einem verbesserten Warenfluss unter vollständig eigener Regie besser entsprechen zu können, ergibt sich für die Gries Deco Company die Notwendigkeit, eine Vergrößerung der zur Verfügung stehenden Logistikflächen im direkten räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Standort anzustreben.

Zum einen soll für das Online-Geschäft in direkter Anbindung an die bestehenden Logistikgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Rüttelweg“ ein weiteres Logistikgebäude mit einem automatisierten Distributionslager entstehen. Dieses soll auf der Fläche GI 1 des bestehenden B-Plans errichtet werden. An dieser Stelle war ursprünglich im Bebauungskonzept eine Verwaltungserweiterung geplant, auf die aber, zugunsten der Logistikerweiterung, verzichtet werden soll.

Da für diese Maßnahme bereits Planrecht besteht, wird kurzfristig die Einreichung eines Bauantrags dafür erfolgen.

Zudem ist parallel unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen der Logistik für das Möbelsortiment und Ipuro ein Bebauungskonzept für zwei neue Lagerkomplexe südlich des heutigen Standorts entstanden, welches langfristig den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens sichern soll. Die Gebäudekonzepte sind in der geplanten Endausbaustufe dargestellt und werden, dem geplant steigenden Umsatz folgend, in Bauabschnitten errichtet.

Dieses Bebauungskonzept soll Grundlage sein für die Auflage eines formellen Bebauungsplanverfahrens der Gemeinde Niedernberg für die Erweiterung des Gewerbegebiets „Rüttelweg“ in südlicher Richtung.

Aufgestellt:
Berlin 08.11.2021

tm plan architekten und ingenieure gmbh
Thomas Mertens

Möbellager

Perspektive Süd-West



Möbellager

Perspektive Süd-West



Möbellager

Perspektive Süd-Ost



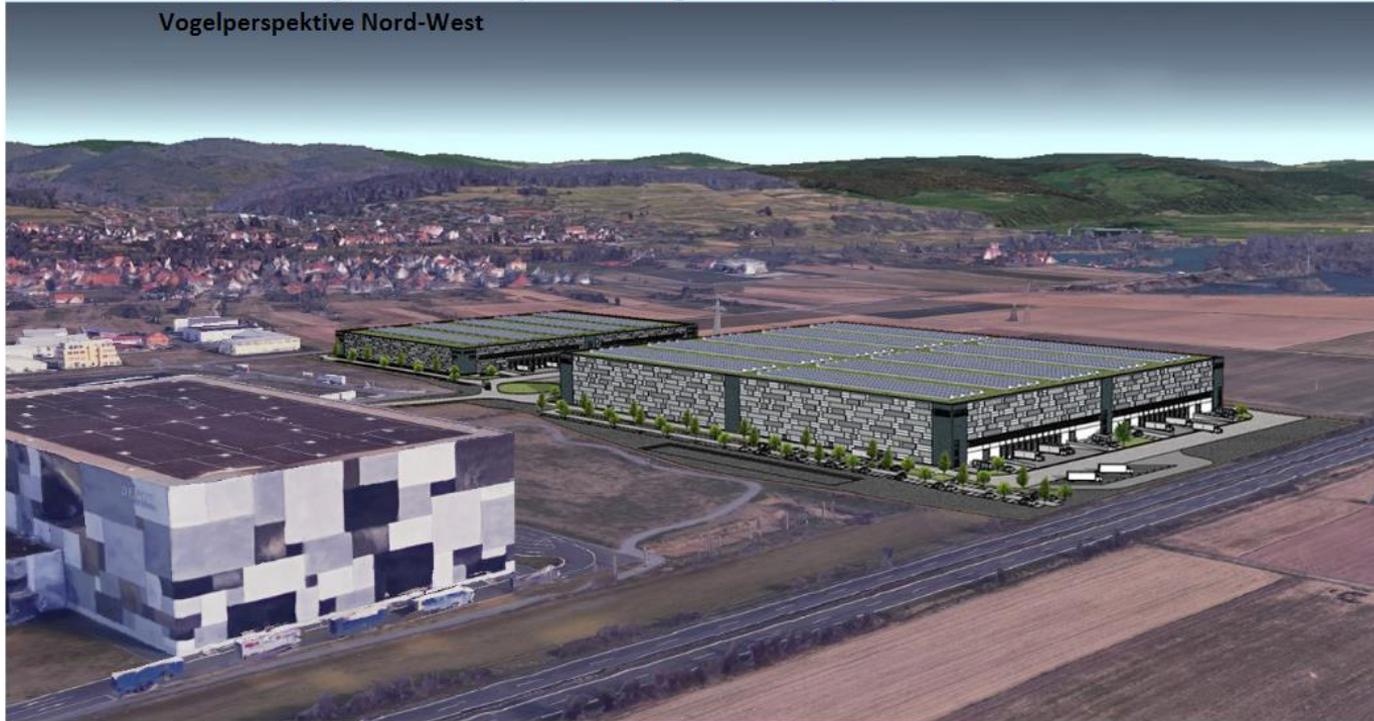
Möbellager und Speziallager für ipuro

Perspektive Süd-West



Möbellager und Speziallager für ipuro

Vogelperspektive Nord-West



Quelle Luftbild: Google Earth 2021

Grundriss Möbel- und Speziallager für ipuro (o.M.)



Quelle Luftbild: Google Earth 2021

Planungsdaten

Kennzahlen Bebauungskonzept Oktober 2021

Grundfläche Möbellager	41.800 m ²
Zwischengeschoss (Lager)	3.260 m ²
Zwischengeschoss (Büro/ Soz.räume)	2.300 m ²

Geschossfläche Möbellager 47.360 m²

Grundfläche Lager „IPURO“	20.400 m ²
Zwischengeschoss (Lager)	1.680 m ²
Zwischengeschoss (Büro/ Soz.räume)	940 m ²

Geschossfläche Lager "IPURO" 23.020 m²

Grundflächen Gebäude gesamt **61.200 m²**
Geschossfläche gesamt **70.380 m²**

Grundstücksfläche geplant ca. 123.300 m²

Befestigte Flächen/ Außenanlagen/ Nebengebäude

Betonflächen (Rampen, Sprinkler)	ca. 8.760 m ²
Bitumen/ Asphalt (Straßen)	ca. 22.900 m ²
Verbundsteinpflaster (Parken)	ca. 4.450 m ²

Grünflächen	ca.24.680 m ²
(Versickerungsflächen)	ca. 1.620 m ²

Kennzahlen Planrecht

GRZ Gebäude	0,496
GRZ Nebenanlagen/ bef. Flächen	0,292

GRZ gesamt 0,788

GFZ Gebäude **0,570**

GRIES DECO COMPANY



**GEWERBE GEBIET RÜTTELWEG
NIEDERNBERG**

ONLINE LAGER

Gewerbegebiet Rüttelweg – Niedernberg | Online Lager

- DEPOT Bestand mit Schallschutzwand
- Online Lager mit Hochregallager - Nord-Ost
- Online Lager - Süd-Ost

DEPOT Bestand mit Schallschutzwand
Nord-Ost



Online Lager mit Hochregallager
Nord-Ost



Online Lager
Süd-Ost



GRIES DECO COMPANY

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT

DEPOT
GRIES DECO COMPANY