

**BADEN
WÜRTTEMBERG**
GMBH
BERATUNGSGESELLSCHAFT
HANDEL UND KOMMUNE

Marktverträglichkeitsuntersuchung

Verlagerung / Umstrukturierung

- Edeka-Lebensmittelmarkt
- Aldi-Discountmarkt
- Lidl-Discountmarkt

Ergänzung zum BBE-Gutachten April 2014

Stadt

Bad Säckingen

18.12.2014

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Auftrag	2
2. Ausgangssituation	2
3. Umsatzzumlenkung	3
3.1 Vorbemerkung	3
3.2 Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes	5
4. Fazit	7

1. Auftrag

Gemäß der Stellungnahme des RP (Regierungspräsidium Freiburg) vom 26.11.2014 nehmen wir gemäß Punkt 2. bezüglich des BBE-Gutachtens vom April 2014 folgende Ergänzung und Präzisierung vor:

2. Ausgangssituation

Im BBE-Gutachten vom April 2014 wurde bezogen auf das Beeinträchtigungsverbot konstatiert, dass im bestehenden Lebensmitteleinzelhandel in Bad Säckingen mit einer Umsatzumverteilung von durchschnittlich 10 % zu rechnen ist und zwar unter folgenden Annahmen:

- Verlagerung des bestehenden Neukauf-Marktes (Untere Flüh) mit derzeit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche und Vergrößerung am neuen Standort auf ca. 3.000 m² VK-Fläche
- Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes (Glärnerstraße 3) mit ca. 920 m² und Vergrößerung am neuen Standort auf ca. 1000 m² VK-Fläche
- Verlagerung des bestehenden Lidl-Marktes (Gießenstraße 4) mit ca. 700 m² und Vergrößerung auf ca. 1.000 m² VK-Fläche.

Die geforderte differenzierte Betrachtung der Umsatzabzugsquoten wird im Folgenden vorgenommen.

3. Umsatzumlenkung

3.1 Vorbemerkung

Nach Einschätzung der BBE führen die Standortverlagerungen von Edeka-Neukauf, Aldi und Lidl verbunden mit einer Flächenerweiterung um insgesamt ca. 2.400 m² VK-Fläche bei Ansatz branchenüblicher Flächenleistungen zu einer Umsatzzunahme von ca. 10,2 Mio. €. p.a. in den Planvorhaben gegenüber den „Altobjekten“. Dies hat eine Umsatzumlenkung in den bestehenden LM-Märkten (ohne Verlagerungsobjekte) in Bad Säckingen von ca. 3,6 Mio. € oder ca. 10 % zur Folge (siehe Hauptbericht Seite 31).

Betroffen von der Umsatzumlenkung sind in Bad Säckingen folgende LM-Märkte:

Vollsortimenter:

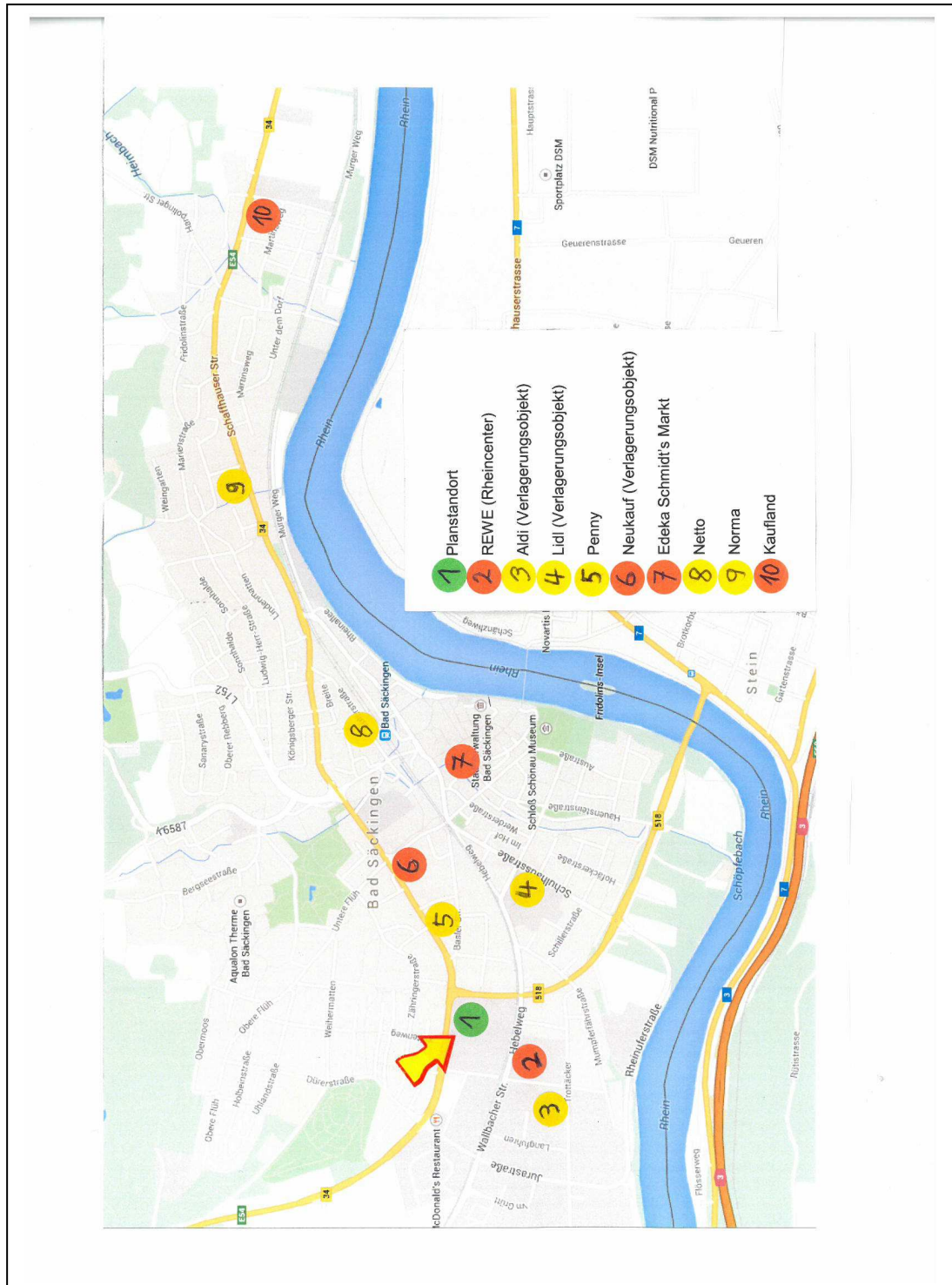
- (1) REWE (Rheincenter), Glarnerstraße 4 – Verbrauchermarkt mit ca. 1.480 m² VK-Fläche
- (2) Schmidt's Markt (früher Migros), Innenstadt, Lohgerbe, ca. 1.800 m² VK-Fläche
- (3) Kaufland, Schaffhauser Straße 90, Verbrauchermarkt, ca. 2.400 m² VK-Fläche

LM-Discounter:

- (1) Penny, an der Bundesstraße (Friedrichstraße 6), ca. 660 m² VK-Fläche
- (2) Netto-Markendiscount, Güterstraße, ca. 760 m² VK-Fläche
- (3) Norma, an der Bundesstraße (Im Häflä 1), ca. 820 m² VK-Fläche

Alle oben aufgeführten Lebensmittelanbieter mit Ausnahme des REWE-Marktes verfügen über eine angrenzende Wohnbebauung.

LM-Anbieter im Umfeld



3.2 Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes

Die kritische Grenze von 10 % Umsatzumlenkung, ab der Geschäftsaufgaben drohen, ergibt sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg.

Vollsortimenter:

(1) REWE (Rheincenter)

Besonders betroffen von den Planvorhaben wird der REWE-Markt in der Glanerstraße sein und zwar aus folgenden Gründen:

- Systemgleichheit (Vollsortimenter) mit dem Planvorhaben Edeka
- Verlagerung des nicht weit entfernten Aldi-Discountmarktes
- Der REWE-Markt weist mit den Planobjekten überschneidende Einzugsgebiete im westlichen Bereich der Kernstadt auf
- Planstandort verfügt über eine deutlich bessere Verkehrsanbindung als der REWE-Standort

Beim REWE-Markt ist daher mit einem Umsatzabzug von ca. 20-25 % zu rechnen. Negative städtebauliche Auswirkungen gehen von dieser Umsatzreduktion nicht aus, da der REWE-Markt sich an einem nicht-integrierten Standort ohne Wohnumfeld befindet.

(2) Schmidt's Markt, Edeka, Innenstadt – Lohgerbe

Isoliert betrachtet wird dieser Markt durch die Aufgabe des Neukauf-Marktes, der nur ca. 400 bis 500 Meter vom „Altobjekt“ Neukauf entfernt liegt, deutlich Umsatz hinzugewinnen.

Andererseits wird der innerstädtische Schmidt's Markt durch die Planvorhaben Umsatz verlieren. Es ist mit einer Umsatzumlenkung bei diesem Markt von ca. 7 bis 8 % auszugehen. Die Umlenkungsquote wird aus folgenden Gründen unter der 10 %-Grenze liegen:

- Beste Lage in der Innenstadt mit relativ hoher Passantenfrequenz
- Standortbedingt durch die zentrale Lage derzeit und auch zukünftig Koppelungskäufe durch die Innenstadtbesucher

- Verbindung des Schmidt's Marktes Lohgerbe mit weiteren leistungsstarken Anbietern im Objekt wie zum Beispiel DM-Drogeriemarkt.

(3) Kaufland, Verbrauchermarkt

Leistungsstarker Anbieter mit ca. 2.400 m² VK-Fläche am östlichen Rand der Kernstadt (Obersäckingen). Da das Kaufland mit ca. 3,3 km relativ weit vom Planstandort (Brennet-Areal) entfernt ist, wird die Umsatzumlenkung hier mit 7 bis 8 % weit unter der 10 %-Marge liegen.

LM-Discounter:

Die bestehenden Lebensmitteldiscounter werden durch die Planobjekte relativ geringe Umsatzeinbußen haben, da im Discountbereich nur wenig Verkaufsfläche hinzuwächst. Durch die Agglomeration und verkehrsorientierte Lage des Planstandortes ist dennoch im Durchschnitt mit einer Umsatzumlenkung bei den LM-Discountern von ca. 7 % (ca. 1,0 Mio. €) auszugehen.

(1) Penny-Markt

Verfügt über direktes Wohnumfeld nördlich und südlich der Bundesstraße. Aufgrund der Nähe zum Brennet-Areal muss dennoch mit einem Umsatzrückgang hier von 8 bis 9 % gerechnet werden.

(2) Netto-Markendiscount

Aufgrund seiner Lage im Bahnhofsbereich und Entfernung zum Brennet-Areal wird hier die Umsatzumlenkung bei 6 bis 7 % liegen.

(3) Norma-Discount

Direktes Wohnumfeld nördlich und süd-östlich der Bundesstraße. Aufgrund der relativ weiten Entfernung zum Brennet-Areal ist bei diesem Markt nur mit einer Umsatzeinbuße von ca. 5 bis 6 % zu rechnen.

4. Fazit

Die Verlagerungen der Lebensmittelmärkte Neukauf, Aldi und Lidl auf das Brennet-Areal verbunden mit einer Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt ca. 2.400 m² wird unter den gemachten Annahmen nicht zu einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes führen.

BBE Baden-Württemberg GmbH

ppa. Joachim Schupp
Diplom-Volkswirt