

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Erweiterung des Rewe Supermarktes in Bornheim-Waldorf

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
US-ID: DE 64508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDE33XXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Bettinastraße 62
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 75 61 467-60
Fax +49 69 75 61 467-69

erstellt für: Edeka Markt Breuer
Walberberger Straße 59, 53332 Bornheim

Projekt-Nr.: P1507-2106

Frankfurt am Main, 12. August 2015

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT VORAB	1
2 VORBEMERKUNG	4
3 KURZABRISS EINZELHANDELS- UND ZENTREN- STRUKTUREN IN BORNHEIM	5
4 RAHMENDATEN DES PROJEKTVORHABENS REWE IN WALDORF UND ERGEBNISSE DER AUSWIRKUNGS ANALYSE	7
5 WEITERE NAHVERSORGUNGSPLANUNGEN UND ZUSAMMENFÜHRUNG DER ERGEBNISSE DER AUSWIRKUNGSANALYSEN	12
6 LANDESPLANNERISCHE UND STÄDTISCHE VORGABEN	14

1 ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT VORAB

Wie die Analyse gezeigt hat, sind sowohl bei den verwendeten Grundlegenden und Einschätzungen als auch der "Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf", April 2014 die getroffenen Ableitungen nicht plausibel und teils auch mit methodischen Mängeln behaftet.

– Die geplante Erweiterung des Rewe Supermarktes auf rd. 1.700 qm bzw. 2.440 qm (inklusive 740 qm VKF des Getränkemarktes), korrespondiert mit einem Zuwachs von insgesamt rd. 25 %, bzw. nur bezogen auf die Kernfläche des Supermarktes von rd. 47 %. Ob angesichts dieser Größenordnung noch von einer Bestandssicherung gesprochen werden kann, ist fraglich. Das Stellplatzangebot steigt hingegen nur um 10 Stellplätze (+13 %) an, was in sich nicht stimmig ist.¹

– Auch stellen Rewe Supermarkt und Rewe Getränkmarkt nicht zwei unabhängig voneinander agierende Anbieter dar, sondern sind eine absatzwirtschaftliche und warengruppenspezifische Einheit des Hauptbetreibers Rewe. Die aktuell durchschnittliche Verkaufsflächengröße von Supermärkten liegt bei 1.460 qm und damit unter dem angestrebten Wert von 1.700 qm VKF, wobei hier die Getränkemarktfläche noch nicht berücksichtigt wurde. Mit der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.440 qm wäre der Markt nach der Definition des EHI Retail Institute annähernd in die Kategorie der Großen Supermärkte einzuordnen. Ob ein Markt mit dieser Verkaufsflächengröße, die ja auch deutlich bspw.

über der Größe des Edeka in Walberberg (1.890 qm VKF)² liegt, noch als Nahversorger einzuordnen ist, erscheint fraglich.

– Es ist zu bezweifeln und aus gutachterlicher langjähriger Erfahrung unplausibel, dass die Erweiterung lediglich einer Optimierung der Kundenwege dient und nur 200 qm an Regalmetern neu errichtet werden. Diese Fläche würde kaum das unterstellte Expansionsziel einer Sortimentserweiterung stützen können.

– Die Flächen die üblicherweise mit Getränken im Supermarkt besetzt wären, werden im Neubjekt mit anderen nahversorgungsrelevanten Sortimenten gefüllt. Es ist aus absatzwirtschaftlichen Überlegungen kaum vorstellbar, dass im Markt diese gleichen Flächen mit Getränken belegt werden.

– Wie aus dem B-Plan zu entnehmen ist, steigt die bebaute Fläche um rd. 1.320 qm an, wobei nur 600 qm VKF mehr geschaffen werden sollen, was nicht plausibel ist.

Bei der Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014 ist besonders hervorzuheben, dass

– die Rahmendaten in sich nicht stimmig und teils mit Fehlern behaftet sind. Das Nachfragevolumen für die Nahversorgung wird einschließlich der Ausgabenbeträge für Getränke ausgewiesen. Der vorhandene Rewe Getränkemarkt wird jedoch umsatzmäßig nicht berücksichtigt.

¹ Die weiteren 10 Stellplätze sollen Mitarbeitern vorbehalten sein.

² siehe Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 20

- Da der Rewe Getränke- und Supermarkt zukünftig eine gemeinsame Einheit bilden, hätte eine Gesamtbetrachtung von Super- und Getränkemarkt erfolgen müssen.
- Das Rechenmodell ist nicht transparent, so dass die Berechnung der Umverteilungsumsätze und -quoten nicht überprüfbar ist.
- Es wird eine isolierte Betrachtung nur für die Neuaufstellung/Erweiterung des Rewe Supermarktes in Waldorf vorgenommen. Die Umsetzung des NVZ Merten, die Neuaufstellung des Hauptzentrums in Bornheim-Roisdorf ebenso wie die geplante Verlagerung/Erweiterung des Rewe in Sechtem werden nicht berücksichtigt. Dabei ergeben sich in der Summe Umsatzumverteilungsquoten von rd. 25 % für den Edeka in Walberberg sowie 12 % für das NVZ Merten. Nach den Berechnungen würde die Raummieteistung für den Nahversorgungsstandort Walberberg auf nur noch rd. 3.640 €/qm VKF absinken und damit deutlich unter den für den neuen Rewe angesetzten Werten liegen. Aussagen dazu, ob dann noch die wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben ist, fehlen. Die gemäß dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011 als Ergänzungstandorte festgelegten Standorte, wozu auch der Edeka in Walberberg gehört, sollen langfristig im Bestand gesichert werden. Das heißt aber auch, dass deren Zukunftsfähigkeit gesichert werden muss. Bei der ganzheitlichen Betrachtung aller Vorhaben in Bornheim zeigt sich, dass die Grenze der Belastbarkeit überschritten wird. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Erweiterung des Rewe Marktes in Waldorf als zu groß zu bewerten.
- dass die im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel formulierten Ziele und Grundsätze nicht eingehalten bzw. deren Einhaltung in der vorliegenden Auswirkungsanalyse für den Rewe Markt in Waldorf nicht ausreichend nachgewiesen wurde. Zudem wurde das Beeinträchtigerungsverbot nicht ausreichend geprüft. Unter Berücksichtigung aller Vorhaben in Bornheim zeigt sich bei Umverteilungsquoten von über 10 bis 25 % – ohne die Neuaufstellung des Supermarktes in Sechtem –, dass die "Maßgeblichkeitsschwelle" von rd. 10 % deutlich überschritten wird und negative Auswirkungen bzw. eine Schädigung von schützenswerten Standortbereichen keinesfalls ausgeschlossen werden kann.
- Auch der Orientierungswert der Auslegungshilfe der Bezirksregierung Köln "Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze" wurde nicht eingehalten. Unter Berücksichtigung des Getränkemarktumsatzes, ermittelt sich ein Gesamtumsatz von 7,555 Mio. Euro, der einer Bindungsquote von 41 % entspricht und damit deutlich über der referierten 35%-Marke liegt.

Bezüglich der rechtlichen Rahmenbedingungen ist festzuhalten,

Fazit

Wie die Analyse zeigt, ist die Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf (April 2014) als Entscheidungsgrundlage unzureichend und es besteht Nachbesserungsbedarf. Des Weiteren zeigt die Untersuchung, dass die geplante Verkaufsflächengröße des Supermarktes mit 1.700 qm VKF unter Beachtung der weiteren teils umgesetzten, teils noch geplanten konkreten Vorhaben deutlich zu groß dimensioniert ist. Notwendig ist eine Zusammenführung der Ergebnisse aller Auswirkungsanalysen und die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für alle Nahversorgungsbetriebe.

2 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Problemstellung

Der in der Bornheimer Ortschaft Waldorf angesiedelte Rewe Markt plant eine Neuaufstellung seines bestehenden Marktes. Derzeit betreibt Rewe an diesem Standort einen Supermarkt mit rd. 1.160 qm VKF³ sowie einen baulich davon separierten Rewe Getränkemarkt mit rd. 800 qm VKF. Der Supermarkt soll abgerissen und durch einen Neubau mit 1.700 qm VKF, der baulich mit dem Getränkemarkt verbunden ist, ersetzt werden. Durch diese Neuaufstellung sieht sich der rd. 4 km entfernte in der Ortschaft Walberberg angesiedelte Edeka Markt Breuer in seiner Existenz gefährdet, zumal bereits in Merten ein neues Nahversorgungszentrum etabliert wurde und noch weitere konkrete Entwicklungsvorhaben in Bornheim anstehen.

Vor diesem Hintergrund hat der Betreiber des Edeka Marktes Breuer die bulwiengesa AG mit einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt.

Untersuchungsinhalt

Diese soll basierend auf der Auswertung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011, der Auswirkungsanalyse "Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerstagweg in Bornheim-Waldorf" sowie weiteren vorliegenden Auswirkungsanalysen, die wesentlichen Aussagen und Erkenntnisse analysieren und überprüfen.

Des Weiteren wird das Vorhaben auch vor dem Hintergrund der rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere den Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel beleuchtet. Aus der Zusammenführung der Ergebnisse werden Schlussfolgerungen zur Entwicklung des Standortes Bornheim und des Edeka Marktes Breuer im Ortsteil Walberberg getroffen.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

³ Verkaufsfläche, Angaben des Investors aus: Stadt Bornheim, Vorlage Nr. 435/2015-7, Ausschuss für Stadtentwicklung am 19.08.2015

3 KURZABRISS EINZELHANDELS- UND ZENTRENSTRUKTUREN IN BORNHEIM

Zentrenstruktur und Versorgungsbereiche

Bornheim setzt sich aus 14 Ortschaften zusammen, die sich bandförmig entlang des Vorgebirgsrandes und entlang des Rheins erstrecken. Im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011 wurden die Ortschaften zu sechs Raumeinheiten zusammengefasst, die jeweils einen Versorgungsraum bilden:

- Bornheim/Brenig/Rosdorf
- Dersdorf/Waldorf/Kardorf/Hemmerich
- Rösberg/Merten
- Walberberg
- Sechtem
- Hersel/Uedorf/Widdig

Im Ergebnis wurden ein Hauptzentrum in Bornheim-Rosdorf sowie zwei Nahversorgungszentren in Merten und Hersel definiert und als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen.

Das NZV Merten soll dabei Nahversorgungsfunktionen für die Ortschaften Merten und Rösberg übernehmen sowie auch für einen erweiterten Versorgungsbereich zudem die Ortschaften Walberberg,

Hemmerich, Kardorf und Sechtem zählen, Waldorf ist demgegenüber ausgeklammert.

Die Ortschaft Hersel liegt etwas separiert östlich der BAB A 555. Das NVZ Hersel zeichnet sich durch eine mit 3 Supermärkten/Discountern sowie Drogeriemarkt gute eigene Nahversorgungsstruktur aus. Neben Hersel werden auch die benachbarten Ortsteile Uedorf und Widdig mitversorgt⁴.

Darüber hinaus wurden aufgrund der weitläufigen Siedlungsstrukturen (Flächengemeinde) noch Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung ausgewiesen, die die wohnungsnah Versorgung sicherstellen sollen. Dabei wurde die Standorte nochmals unterteilt in:

- Ergänzungsstandort Nahversorgung (großflächig, Bestand) sowie
- Ergänzungsstandort Nahversorgung

Im Einzelnen sind dies:

- Walberberg (großflächiger Vollsorntimer, Edeka Breuer)
- Sechtem (großflächiger Vollsorntimer, Rewe)
- Hemmerich/Kardorf (Lidl)
- Waldorf/Dersdorf (großflächiger Vollsorntimer, Rewe)
- Hellenkreuz (Aldi)
- Roisdorf (Penny)

Gemäß dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim⁵ sollen der Edeka Markt Breuer in Walberberg und der Rewe Markt in Waldorf (Nahversorgungstandort großflächig, Bestand) in ihrem Bestand langfristig gesichert werden.

⁴ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011, Seite 34

⁵ S. 74

Strukturdaten, Bindungsquoten/Einzelhandelszentralität

Gemäß den Erhebungen und Berechnungen⁶ erreicht Bornheim bei Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Bäcker/Metzger) eine Einzelhandelszentralität (Kaufkraft-/Umsatz-Relation) von insgesamt 90 %. Wie die vereinfachte Kaufkraft-/Umsatz-Bilanz zeigt, fließen demnach nur rd. 10 % bzw. rd. 10,3 Mio. der in Bornheim vorhandenen Kaufkraft ab. Ein Wert von 90 % stellt dabei einen für vergleichbare Städte durchaus guten und üblichen Wert dar. Auch die Gutachter der BBE - werten diese nur als "leichte Abflüsse"⁷ ein und bestätigen damit diese Einschätzung.

Bei dem ebenfalls der Nahversorgung zuzurechnenden Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik wurde eine Einzelhandelszentralität (Kaufkraft-/Umsatz-Relation) von 83 % bei einem Kaufkraftabfluss von 2,1 Mio. Euro ermittelt. In dieser Warengruppe waren noch etwas höhere Abflüsse festzustellen.

Grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung wurden im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011 nicht gemacht. So zum Beispiel welche Einzelhandelszentralität insgesamt anzustreben ist, welcher Verkaufsflächenbedarf dahinter steht und wie sich dieser auf die einzelnen Ortschaften bzw. definierten Gebietseinheiten aufteilt. Damit hätte ein Rahmen für die weiteren Entwicklungen vorgegeben werden können. Auf S. 56 des Konzepts wird nur auf den Ausbau des Nahversorgungsangebotes in Merten und Sechtem hingewiesen, wobei das Angebot in Merten mit der Entwicklung des Fachmarktzentrums/Nahversorgungszentrums an der Beethovenstraße schon umgesetzt wurde

⁶ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011, Seite 25

⁷ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011, Seite 24

mit u.a. dem Lebensmitteldiscounter Aldi, Rewe Getränkemarkt und dem Drogeriemarkt. Durch den neu angesiedelten Drogeriemarkt dürfte der Zentralitätsindex im Sortimentsbereich Drogerie deutlich angestiegen und die bestehende Lücke abgedeckt sein. Dies wird auch durch die Gutachter der BBE bestätigt, die heute für Bornheim von einer vergleichsweise hohen Ausstattung bei Drogeriemärkten ausgehen⁸.

Bewertung der vorhandenen Nahversorgungsbetriebe

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011 erfolgt auf S. 38 ein Standortcheck der als Ergänigungsstandorte Nahversorgung identifizierten Lebensmittelbetriebe in Bornheim. Damals wurde für den Rewe in Waldorf noch eine VKF von 1.540 qm ausgewiesen (nicht klar ist, ob nur die Flächen für NuG/Drogerie erfasst wurden, oder aber die Gesamtfläche des Marktes). In Bezug auf die betriebliche Situation wurde der Markt sowohl was die Betriebsgröße als auch die PKW-Erreichbarkeit betraf mit einem + bewertet und damit mit der höchst- bzw. bestmöglichen Bewertung versehen. Bei der städtebaulichen Situation erreicht der Standort beim Zentrenbezug nur ein – und beim Wohngebietsbezug ein o. Festzuhalten ist zudem, dass der Rewe Markt von den Gutachtern der BBE als eine Einheit betrachtet wurde und nicht als zwei separate unabhängig voneinander operierende Geschäfte. Im Rahmen des Kapitals "Ableitung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept sowie Handlungsempfehlungen"⁹ wurde folgerichtig auch kein Handlungsbedarf für den Standort des Rewe in Waldorf gesehen.

⁸ Fortschreibung der Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Rolsdorf, Bonner Straße (Februar 2013), Seite 47

⁹ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011, Seite 56 ff

4 RAHMENDATEN DES PROJEKTVORHABENS REWE IN WALDORF UND ERGEBNISSE DER AUSWIRKUNGSANALYSE

Wie auf Seite 3 der Auswirkungsanalyse¹⁰ dargestellt, soll der Rewe Supermarkt von 1.100 qm auf zukünftig ca. 1.800 qm VKF inklusive Vorkassenzone (Backshop und Lotto/Toto) erweitert¹¹ und der Neubau mit dem derzeit noch separat angeordneten Rewe Getränkemarkt verbunden werden.

Die Anzahl der Stellplätze soll von 80 auf 90 erhöht werden (+ ca. 13 %, was einen recht geringen Umfang darstellt – auch in Anbetracht des angestrebten Verkaufsflächenzuwachses.

In der Summe würde die VKF von Rewe einschließlich des Getränkemarktes von derzeit 1.960 qm (inklusive 800 qm VKF des Getränkemarktes) auf 2.440 qm ansteigen, was einem Zuwachs von insgesamt rd. 25 % entspricht, bzw. nur bezogen auf die Kernfläche des Supermarktes von rd. 47 %. Ob angesichts dieser Größenordnung noch von einer Bestandssicherung gesprochen werden kann, ist fraglich.

Auch stellen Rewe Supermarkt und Rewe Getränkemarkt nicht zwei unabhängig voneinander agierende Anbieter dar, sondern bilden eine absatzwirtschaftliche und warengruppenspezifische Einheit. Da das Getränkeangebot dem gleichen Betreiber Rewe zugeordnet ist, werden die im Supermarkt üblicherweise angebotenen Flächen mit Getränken demzufolge mit anderen Sortimenten gefüllt.

¹⁰ Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014; Fläche inzwischen auf 1.700 qm angepasst, neue Wirkungsanalyse liegt nicht vor

¹¹ Im Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf wird auf S. 2 die Planungsabsicht dargestellt: Aus der Formulierung ist nicht eindeutig ersichtlich, ob die in der Vorkassenzone ansässigen Betriebe (Bäcker, Lotto-Toto) in der Gesamtverkaufsfläche bereits enthalten sind oder nicht.

Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, liegt die durchschnittliche Verkaufsflächengröße von Supermärkten aktuell bei 1.460 qm und damit unter dem angestrebten Wert von 1.700 qm VKF, wobei die Getränkemarktfläche noch nicht berücksichtigt wurde. Mit der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.440 qm wäre der Markt nach der Definition des EHI Retail Institute annähernd in die nächst höhere Kategorie "Großer Supermarkt" einzuordnen. Ob ein Markt mit dieser Verkaufsflächengröße, die ja auch deutlich bspw. über der Größe des Edeka in Walberberg (1.890 qm VKF)¹² liegt, noch als Nahversorger einzustufen ist, erscheint fraglich.

Ausgewählte Kennzahlen von Lebensmittelvollsortimentern*			
Kennzahlen	Supermärkte	Große Supermärkte	SB-Warenhäuser
Durchschnittliche Verkaufsfläche je Verkaufsstelle (in qm)	1.460	3.310	7.070
Anzahl der Artikel abso-lut (Food und Non-food)	11.610	25.330	49.525

Basis: Betriebsvergleich der Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels 2014, Quelle: EHI Retail Institute

* Definition gemäß EHI Retail Institute

Supermarkt mit VKF zwischen 400 bis 2.500 qm

Großer Supermarkt mit VKF von 2.500 bis 5.000 qm

SB-Warenhaus mit mind. 5.000 qm VKF

Gemäß dem B-Plan soll die bebaute Fläche von derzeit 2.479 qm auf künftig rd. 3.800 qm¹³ ansteigen, was einem Zuwachs um rd. 1.321 qm entspricht. Allerdings soll die Gesamtverkaufsfläche nur um 600 qm zunehmen. Wie sich die restlichen 721 qm aufteilen, wird nicht dargestellt. Nur die Nutzung als Lager-, Sozial- und Nebenräume

¹² siehe Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 20

¹³ siehe Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 13 und Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf, Seite 11

erscheint nicht realistisch. Aus gutachterlicher Erfahrung ist zudem zu bezweifeln, dass lediglich die Gangflächen, die Vorkassenzonen und der Windfang um mehr als 400 qm erweitert werden sollen, und die Regalflächen um lediglich 200 qm.¹⁴

Im Fokus der Expansionsstrategie steht auch bei Rewe ein massiver Ausbau der Sortimentsbreite und der Sortimentstiefe, insbesondere bei Frischewaren und Convenience-Produkten. Dies geht nur mit einer Erhöhung der Artikelzahl einher. Dieser Zuwachs ist nicht auf lediglich 200 qm zu platzieren.

Der Umsatz für den Supermarkt wird mit derzeit 4,7 Mio. Euro für die nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. mit 5,2 Mio. Euro für die Gesamtfläche angegeben. Bei 1.100 qm VKF ermittelt sich dabei eine Raumleistung von rd. 4.730 Euro/qm VKF. Bei Erweiterung und Neuaufstellung des Supermarktes auf 1.800 qm VKF wird ein maximaler Jahresumsatz von 6,5 Mio. Euro¹⁵ für die nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. einschließlich der Non-Food-Sortimente von insgesamt 7,2 Mio. Euro unterstellt. Es ermittelt sich nur noch eine Raumleistung von rd. 4.000 Euro/qm/VKF. Damit nimmt die Umsatzleistung im neu aufgestellten Markt gegenüber heute deutlich ab, was plausibel ist, da bei einem Flächenausbau, die Flächenauslastung typischerweise sinkt. Allerdings liegt diese nur ca. 10 % über den üblichen durchschnittlichen Raumleistungen von Rewe Supermärkten¹⁶. Wenn man dann noch berücksichtigt, dass die Sortimente mit eher "schwacher" Raumleistung d.h. das komplette Getränkesortiment nicht enthalten ist, erscheint der Wert zu niedrig angesetzt.

¹⁴ siehe Stadt Bornheim: Ausschuss für Stadtentwicklung, Vorlage-Nr. 435/2015-7

¹⁵ siehe Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 17 und 20; Anmerkung: Nach Aussagen des Investors soll die Gesamtverkaufsfläche des Supermarktes nun 1.700 qm betragen. In der Auswirkungsanalyse wurde aber eine Fläche von 1.800 qm zugrunde gelegt. Unter Annahme des gleichen Zielumsatzes in Höhe von 6,5 Mio. Euro bei einer Verkaufsfläche von 1.700 qm ergibt sich "neu" eine niedrige Flächenleistung von 3.824 Euro/qm p.A.

¹⁶ Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Fußnote auf Seite 17

Kennzahlen Rewe Standort Bornheim-Waldorf						
Kennzahlen	VKF (qm)	Umsatz gesamt (Mio. €)	Umsatz NuG/Drogerie (Mio. €)	VKF (qm)	Umsatz gesamt (Mio. €)	Umsatz NuG/Drogerie (Mio. €)
Supermarkt	1.160	5,2	4,7	1.700	7,2	6,5
Getränkemarkt	800	k.A.	k.A.	740	k.A.	k.A.

Quelle: Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 24, ergänzt um die Stellungnahme des Investors gemäß Vorlage zum Ausschuss für Stadtentwicklung zum 19.08.2015, Umsätze wurden beibehalten

In der Auswirkungsanalyse wird der bestehende Rewe Getränkemarkt mit rd. 800 qm VKF zwar erwähnt und ausgeführt, dass dieser bestehen bleiben soll. Aussagen zum Umsatz werden indes nicht gemacht. Auch fehlen Angaben dazu, welche Wirkungen die Neuaufstellung des Rewe Supermarktes auf den Getränkemarkt hat, der im Zuge der Revitalisierung auch eine deutliche Aufwertung erfahren wird.

Einen Anhaltspunkt zum Gesamtumsatz des Rewe Marktes (inkl. Getränkemarkt) gibt die Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten vom März/Mai 2011¹⁷. Danach beläuft sich der Gesamtumsatz des Rewe Standortes auf rd. 5,55 Mio. Euro. Abzüglich des Umsatzes des Supermarktes ermittelt sich für den Getränkemarkt ein Wert von rd. 1,055 Mio. Euro, was mit einer Raumleistung von rd. 1.320 Euro/qm VKF korrespondiert.

Das im Gutachten ermittelte Nachfragevolumen umfasst den gesamten Verbrauchsausgabensatz für "Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt", also auch Getränke. Bei der Umsatzableitung für die erweiterte Supermarktfläche wird das komplette Kaufkraftpotenzial (inkl. Getränke) zugrunde gelegt, obwohl dieses nur im separaten und hier

¹⁷ Siehe dazu S. 29 im Gutachten.

Zusammenführung der Ergebnisse der Auswirkungsanalysen

	NVZ Merten (Rewe, Aldi)	Walberberg (Edeka, Nah- kauf)	Nahversor- gungsstandort Kardorf (Lidl)	Nahversorgungs- standort Sechtem (Rewe)	Hauptzentrum Bornheim-Rois- dorf	Fachmarkt- standort Am Hel- lenkreuz (Aldi)	NVZ Hersel	Sonstige Standorte Born- heim
					Umverteilungen in %			
Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014 ¹	5,0	7,0	2,0	k.A.	2,0	1,0	k.A.	k.A.
Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten, März/Mai 2011		10,0	15,0	7,0	6,0	k.A.	1,0	11,0
Fortschreibung der Auswirkungsanalyse An- siedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße (Februar 2013) ²	7,0	7,7	7,7	7,7		7,7	5,0	7,7
Gesamt	12,0	24,7	24,7	14,7	8,0	8,7	6,0	18,7

1 inklusive Non-Food-Sortimente

2 nach Berechnungen bulwiengesa (inklusive Drogerie)

nicht berücksichtigten Getränkemarkt angeboten wird. Das heisst, hier wurde mit einem fehlerhaften Verbrauchsausgabensatz gearbeitet.

Wettbewerbsdaten

Anders als in den anderen durch die BBE ausgearbeiteten Studien werden im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse die Gesamtumsätze (inklusive Non-Food-Umsätze) der einzelnen Nahversorgungsstandorte bzw. teils auch einzelner Lebensmittelmärkte ausgewiesen. Dazu ist anzumerken, dass die ausgewiesenen Raumleistungen bspw. von Lidl relativ niedrig ausfallen mit nur rd. 4.350 Euro/qm VKF. Auch der Nahversorgungsstandort Walberberg liegt mit Raumleistungen von derzeit rd. 3.930 Euro/qm VKF bzw. darunter Edeka mit rd. 4.060 Euro/qm VKF bzw. Nahkauf mit rd. 3.480 Euro/qm VKF in einem unteren

ren Bereich. Ob vor dem Hintergrund dieser niedrigen Auslastungen der Wettbewerbsstandorte noch ein Bedarf nach weiteren Verkaufsflächen besteht, ist zu hinterfragen.

Auswirkungsanalyse

Grundsätzlich ist zu dem Rechenwerk anzumerken, dass die gegenwärtigen Kaufkraftströme nicht ermittelt bzw. abgebildet werden. Somit entzieht sich die anschließende Wirkungsanalyse ebenso wie die Umsatzschätzung und die Annahmen zur Umsatzherkunft des Planvorhabens jeglicher Möglichkeit einer Plausibilisierung. Gemäß der "Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf" werden von dem ermittelten Mehrumsatz von rd. 2 Mio. Euro (Nahversorgungssortimente und Non-Food-

Sortiment zusammen) rd. 1,9 Mio. Euro rechnerisch gegenüber dem Bestand im Untersuchungsraum umverteilt. Da nahezu das komplette zusätzliche Umsatzvolumen gegenüber dem Bestand umverteilt wurde, wird die Analyse dem Anspruch eines Worst-Case-Szenario gerecht. Mangels transparentem Rechenmodell ist aber die Berechnung der Umverteilungsumsätze und -quoten nicht überprüfbar.

Zu monieren sind auch die fehlenden Aussagen zum Getränkemarkt, der umsatzmäßig von der Verbesserung/Neuaufstellung des Supermarktes profitieren wird. Wie bereits oben dargestellt, sind zudem Ungenauigkeiten bei der Ableitung des Nachfragepotenzials für die Nahversorgung vorhanden, die dazu führen, dass die ermittelten Umverteilungseffekte unter Berücksichtigung des Getränkesortimentes noch höher ausfallen dürften.

Besatzstrukturen und Umsatzumverteilungseffekte						
Standort/Anbieter - Auswahl	VKF	Umsatz derzeit*	Raum- leistung qm VKF derzeit	Umverteilung	Umsatz künftig	Raum- leistung qm VKF künftig
	qm	Mio. €	€	Mio. €	%	€
NVZ Merten (Aldi, Rewe Ge- tränke)	1.800	10,1	5.611	0,5	5	5.333
Walberberg (Edeka, Nahkauf) darunter	2.060	8,1	3.932	0,6	7	3.641
Edeka	1.600	6,5	4.063	k.A.	k.A.	k.A.
Nahkauf	460	2	3.478	k.A.	k.A.	k.A.
Kardorf (Lidl)	1.150	5,0	4.348	0,1	2	4,9
Hauptzentrum Bornheim-Rois- dorf (nach Neu- aufstellung)	7.600	32,0	4.211	0,6	1	31,4
Fachmarktstand- ort Am Hel- lenkreuz (Aldi)	800	7,6	9.500	0,1	3	7,5
Nahversorgungs- standort Sech- stem (Rewe)	940	3,6	3.830	k.A.	k.A.	k.A.

Quelle: Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 20 und 27

* inklusive Non-Food-Sortimente

Gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse ergeben sich für den Nahversorgungsstandort in Walberberg mit einer Umverteilungsquote von 7 % die höchsten Auswirkungen, gefolgt vom NVZ Merten mit 5 % und Lidl (Kardorf) mit 2 %. Nach den Berechnungen würde die Raumleistung für den Nahversorgungsstandort Walberberg auf nur noch rd. 3.640 €/qm VKF absinken und damit deutlich unter den für

den neuen Rewe angesetzten Werten liegen. Aussagen dazu, ob dann noch der wirtschaftliche Betrieb möglich ist, fehlen.

5 WEITERE NAHVERSORGUNGSPLANUNGEN UND ZUSAMMENFÜHRUNG DER ERGEBNISSE DER AUSWIRKUNGSANALYSEN

Die Erweiterung/Neuaufstellung des Rewe Supermarktes in Bornheim-Waldorf stellt nicht das einzige Vorhaben im Segment Nahversorgung in der Stadt Bornheim dar.

Erfolgter Ausbau NVZ Merten

Bereits umgesetzt wurde der Ausbau des Nahversorgungszentrums Bornheim-Merten, das um rd. 3.000 qm VKF für die Nahversorgung (NuG und Drogerie) ergänzt wurde. Dazu korrespondiert ein Umsatzvolumen von rd. 10,8 Mio. Euro.¹⁸ Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, wurden hohe Umsatzumverteilungsquoten von 10 % für den Nahversorgungsstandort Walberberg, 15 % für den Nahversorgungsstandort Lidl (Kardorf) und 7 % für den Nahversorgungsstandort Sechtem (Rewe) ermittelt:

Ansiedlung EKZ Bornheim-Roisdorf - Planung

Gemäß der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße (Februar 2013) soll in Bornheim-Roisdorf der bestehende Standort des toom SB-Warenhauses (jetzt Rewe) revitalisiert und zu einem Einkaufszentrum mit insgesamt rd. 13.000 qm VKF entwickelt werden. Rund 5.500 qm VKF sind für Nahversorgungssortimente einschließlich Drogerie vorgesehen. Das Vorhaben ist bislang noch nicht umge-

setzt. Auch für dieses Vorhaben werden Umsatzumverteilungen von durchweg rd. 5 % für nahezu alle Standortlängen ermittelt.

Neuaufstellung des Rewe in Sechtem geplant

Darüber hinaus soll in Sechtem am südöstlichen Rand der Ortschaft ein rd. 20,7 ha großes Gebiet mit Wohnungsbau sowie den entsprechenden Versorgungsangeboten neu entwickelt werden. Vorgesehen ist einen Teil des im FNP noch als Mischbaufläche dargestellten Bereiches im "Bebauungsplan Se 21 in der Ortschaft Sechtem" als Sondergebiet für Einzelhandel mit bis zu 1.700 qm VKF festzusetzen. Der im Aarhusweg bestehende Rewe Markt soll an den neuen Standort verlagern und um 760 qm VKF erweitert werden. Das bisherige Grundstück soll mit einer Wohnnutzung bebaut werden. Auch dieses Vorhaben wird Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte und das NVZ Merten haben, was bislang noch nicht berücksichtigt wurde.

¹⁸ Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten (März/Mai 2011, S. 4 und 18)

Fazit

Addiert man die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten auf, ergeben sich in der Summe Umverteilungen von rd. 25 % für den Edeka in Walberberg sowie 12 % für das NVZ Bornheim-Merten! Seitens der Rechtsprechung wird als Anhaltswert, ab dem gemäß der relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien im Regelfall Strukturschädigungen (z. B. maßgebliche Forcierung Leerstandssituation) zu unterstellen sind, eine "Maßgeblichkeitsschwelle" von rd. 10 % Umsatzumverteilung referiert. Bei der ganzheitlichen Betrachtung aller mit Auswirkungsanalysen unterlegten Vorhaben in Bornheim wird dieser Grenzwert deutlich überschritten. Die geplante Verlagerung/Erweiterung des Rewe Supermarktes in Sechtem ist dabei noch nicht einmal berücksichtigt.

6 LANDESPLANERISCHE UND STÄDTISCHE VORGABEN

Der Standort befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 147 "Gewerbegebiet Waldorf" der Stadt Bornheim, eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) BauNVO ist auf Grund der Festsetzungen in diesem B-Plan nicht zulässig. Im FNP ist die Plangebietsfläche als Gemischte Baufläche (M) und Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, so dass das geplante Sondergebiet nicht aus dem FNP entwickelt werden kann. Daher muss sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen und weil die angestrebte Verkaufsfläche bei mehr als 800 qm liegt und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist, auch ein B-Plan aufgestellt werden, der die Ausweisung als Sondergebiet vorsieht.

Seit dem 13. Juli 2013 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel in Kraft getreten, dessen Ziele und Grundsätze im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beachten sind. Dazu ist nachfolgendes festzuhalten:

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Dieses Ziel, dass Standorte nur in regionalplanerischen festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden können, ist erfüllt.

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentrenrelevanten Versorgungsbereichen

Die Ausnahmeregelung des Ziels 2 besagt folgendes

„Ausnahme Weise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungs-

relevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011 wird der Standort als Ergänzungsstandort Nahversorgung (großflächig, Bestand) eingestuft und soll in seinem Bestand langfristig gesichert werden. Insofern dient der Standort der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Jedoch wurde das dritte Kriterium, nachdem "zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden" nicht ausreichend abgehandelt. Wie das vorherige Kapitel aufzeigt, sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse "Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerstagweg in Bornheim-Waldorf", nur isoliert die Auswirkungen der Ansiedlung/Neuaufstellung des Rewe Super-

marktes betrachtet worden, nicht aber der bereits umgesetzte Ausbau des Nahversorgungsstandortes Bornheim-Merten, der geplante Ausbau/Neuaufstellung des EKZ Bornheim-Roisdorf oder die Planung in Sechtem. Berücksichtigt man die mit konkreten Auswirkungsanalysen unterlegten Vorhaben, ermitteln sich in der Summe Umverteilungen von rd. 25 % für Edeka Breuer in Walberberg sowie rd. 12 % für das NVZ Bornheim-Merten! Zwar genießt Edeka in Walberberg nicht den gleichen Schutz wie zentrale Versorgungsbereiche, ist jedoch im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort definiert, der wichtige Ergänzungsfunktionen für die wohnungsnah Versorgung auf Ortsteilebene übernimmt. Insofern kommt diesem Anbieter eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu. Angesichts einer Umsatzumverteilungsgröße von rd. 25 % dürften die Grenzen der Belastbarkeit deutlich überschritten sein.

Auslegungshilfe der Bezirksregierung Köln

Der Gutachter BBE referenziert im Rahmen der "Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf" auch auf die "Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze" der Bezirksregierung Köln (2008). Im Kern geht es bei dieser Regelung bzw. Auslegungshilfe darum, "dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO angelegte Flexibilität grundsätzlich ausreicht, um unter Berücksichtigung des Einzelfalls, sachgerechte Entscheidungen für den Lebensmitteleinzelhandel zu treffen. Insbesondere besteht die Möglichkeit, auch großflächige Lebensmittelmärkte außerhalb von Kern- und Sondergebieten zuzulassen, wenn negative Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO nicht zu erwarten sind."¹⁹ Danach kann in einfach gelagerten Fällen auf die Erstellung von Gutach-

¹⁹ S. 1 Bezirksregierung Köln (2008) Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze

ten verzichtet werden, stattdessen wird bei der baurechtlichen Beurteilung von Anträgen anhand einer Tragfähigkeitsberechnung geprüft, ob die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Verkaufsflächen von mehr als 800 qm vermutlich Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO hat. Orientierungswert ist dabei ein 700 m Radius (in begründeten Fällen auch größer) sowie eine Kaufkraftbindung von 35 %. Diese Berechnungen wurden durch die Gutachter der BBE durchgeführt. Beim unterstellten Jahresumsatz von 6,5 Mio. Euro für den Supermarkt bei einem Nachfragevolumen von 18,6 Mio. Euro ergibt sich eine Bindung von rd. 35 % des Kaufkraftpotenzials im zugeordneten Verflechtungsbereich²⁰. Faktisch ist die Quote jedoch deutlich höher, da der Umsatz des Getränkemarktes nicht berücksichtigt wurde. Berücksichtigt man den Umsatz des Getränkemarktes, den wir hier konservativ nur mit 1,055 Mio. Euro angesetzt haben, ermittelt sich ein Gesamtumsatz von 7,555 Mio. Euro, der einer Bindungsquote von 41 % entspricht. Der vorgegebene Orientierungswert von 35 % wird damit deutlich überschritten. Legt man diese Bewertungskriterien an, ist der geplante Supermarkt deutlich zu groß dimensioniert.

²⁰ Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 17

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Frankfurt am Main, der 12. August 2015