

Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt
 Frau Mackay
 An der Steinkuhle 6
 39128 Magdeburg

Unser Zeichen	Durchwahl	E-Mail	Datum
WRJ wym	+49 (0) 71 41 / 93 60 – 23	julia.wunder@gma.biz	15.01.2019

Stellungnahme zum geplanten Vollsortimenter in der St.-Josef-Straße in Magdeburg

Sehr geehrte Frau Mackay,

die Fa. Edeka plant an der St.-Josef-Straße im Stadtteil Alt Olvenstedt die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf ca. 1.600 m² VK (inkl. Bäckerei). Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 ist u. a. ein Gutachten des Büros Stadt+Handel, Dortmund, im Auftrag der Fa. Rewe bei Ihnen eingegangen.

Die GMA wurde im Folgenden von der Landeshauptstadt Magdeburg im Dezember 2018 beauftragt, eine Prüfung des Gutachtens auf Plausibilität vorzunehmen. Die folgende Stellungnahme prüft ausgewählte Aspekte des Gutachtens und nimmt Stellung dazu.

1. Untersuchungsraum und Einzugsgebiet

Das Büro Stadt+Handel differenziert innerhalb des Gutachtens zwischen den Begrifflichkeiten „Untersuchungsraum“ sowie „Einzugsgebiet“. Der Untersuchungsraum umfasst ein deutlich über das tatsächliche betriebliche Einzugsgebiet hinausgehendes Gebiet und orientiert sich in erster Linie an den Wettbewerbsstrukturen. Der Untersuchungsraum erstreckt sich im Osten bis zur B 71, im Süden bis nach Stadtfeld Ost bzw. Alt Diesdorf, im Westen bis nach Hohe Börde (Elbepark) und im Norden bis zum Barlebener Ortsteil Ebendorf bzw. dem Ortsteil Dahlenswarsleben der Gemeinde Niedere Börde.

Die Einbeziehung des Standortes Elbepark in die von den Planungen möglicherweise betroffenen Wettbewerber kann aufgrund der Entfernung sowie dem dort vorgehaltenen Angebot (u. a. real) nur bedingt nachvollzogen werden. Zudem nimmt das Büro Stadt+Handel für Zufallseinkäufe über den ohnehin etwas überdimensionierten Untersuchungsraum hinaus noch einen 5-%igen Streukundenanteil (S. 12) an. Dies hält die GMA bei einem Vollsortimenter mit 1.600 m² VK in einem städtischen Umfeld für nicht erforderlich.

Das tatsächliche betriebliche Einzugsgebiet wird erst zu einem späteren Zeitpunkt (S. 27) definiert. Die Abgrenzung fällt erwartungsgemäß deutlich kleiner aus.

2. Angebotssituation

Die in Tabelle 3 (S. 14) dargestellte Angebotssituation in den einzelnen „Lagen“ wird auch seitens der GMA mit geringfügigen Abweichungen bei den Verkaufsflächen geteilt. Das Büro Stadt+Handel weist an dieser Stelle nur die Verkaufsflächen im Sortimentsbereich „Nahrungs- und Genussmittel“ aus, errechnet jedoch die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum auf Basis von Verkaufsflächen, die den Nonfoodanteil mit einbeziehen. Eine Ausweisung der Gesamtverkaufsfläche inkl. dieser Nonfoodanteile erfolgt nicht.

Bei den angegebenen Umsatzleistungen geht das Büro Stadt+Handel von durchschnittlichen bzw. höherem Umsatz- bzw. Flächenleistungen für die einzelnen Anbieter im Untersuchungsraum aus. Dies geschieht trotz der Aussage von Stadt+Handel (S. 15), dass „angesichts der hohen Ausstattungskennziffern gleichermaßen davon auszugehen ist, dass die bestehenden Betriebe aktuell eine tendenziell eher unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen dürften [...]“

Das Büro Stadt+Handel weist innerhalb der Vorbemerkungen sowie bei der Wettbewerbsanalyse zwar auf die Planungen der Fa. Rewe an den Standorten Olvenstedter Scheid, Olvenstedter Stern und Kümmelsberg hin. Eine Berücksichtigung findet jedoch nicht statt. Nach Angaben der Stadt liegt z- B. für den Standort Olvenstedter Stern bereits ein positiver Bauvorbescheid über eine Erweiterung des Marktes i.e.S. um 800 m² VK (zzgl. zweier Konzessionäre mit insgesamt ca. 1.200 m² VK) vor, so dass der Planungswille seitens der Fa. Rewe dokumentiert ist. Bei einer möglichen Realisierung des Vorhabens von Edeka ist dieser Wettbewerbsbestand „am Netz“.

3. Nachfrageanalyse

Bei der Nachfrageanalyse weist das Büro Stadt+Handel das Bevölkerungspotenzial für den gesamten Untersuchungsraum aus und berechnet hierauf basierend das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial. Das Büro Stadt+Handel nimmt eine dynamische Betrachtung des Nachfragepotenzials (S. 16) auf Basis der prognostizierten Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gesamtstadt Magdeburg bis 2022 (+ 1,6 %) vor. Zieht man jedoch die 2015 seitens der Landeshauptstadt herausgegebene kleinräumige Bevölkerungsprognose¹ heran, dann zeigt sich, dass sich die positive Bevölkerungsentwicklung durch die Zuwächse in Stadtteilen wie Alte und Neue Neustadt, Buckau, Salbke, Zipkeleben und Herrenkrug und weniger durch Zuwächse im Untersuchungsraum herleiten lässt. In der Folge wäre eher ein rückläufiges Bevölkerungspotenzial in die grundsätzlich steigende Pro-Kopf-Ausgabeentwicklung (+ 4,9 % nach Stadt+Handel) einzu beziehen.

Das Kaufkraftpotenzial wird dann ins Verhältnis zu den aus GMA-Sicht zu hohen Umsatzleistungen der relevanten Anbieter gesetzt und eine Zentralität von 121 für den gesamten Untersuchungsraum (S. 15) ermittelt. Die daraus abgeleitete Schlussfolgerung von Stadt+Handel, dass die Zentralität bereits hoch ist, ist grundsätzlich richtig. Es wird dabei im Fall von Magdeburg

¹ Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Magdeburg 2015, Amt für Statistik, Landeshauptstadt Magdeburg.

aber außer Acht, dass dies zu einem nicht unerheblichen Teil auf die gesamtstädtische Bedeutung des im Untersuchungsraum ansässigen SB-Warenhauses real im Florapark und der überörtlichen Ausstrahlung des real-Standortes im Elbepark / Hohe Börde zurückzuführen ist.

Eine differenzierte Betrachtung für die relevanten Teilbereiche von Magdeburg bzw. das Einzugsgebiet i.e.S. wird im Gutachten von Stadt+Handel nicht vorgenommen. Ergänzend sei der Hinweis gegeben, dass die Zentralität noch keine Aussagen über die tatsächliche Kaufkraftbindung der Wohnbevölkerung im wesentlich kleineren Einzugsgebiet macht.

Auch ist aus der hohen Verkaufsflächenausstattung von 0,58 m² VK / EW (nur Nahrungs- und Genussmittel) nicht abschließend ableitbar, ob eine flächendeckende Versorgung vorhanden ist oder es in bestimmten Teilräumen des Untersuchungsraumes bzw. des Einzugsgebietes „weiße Flecken“ gibt oder ob, wie vom Büro Stadt+Handel festgestellt, „eine nennenswerte Steigerung der Zentralität nicht realistisch“ ist (S. 15).

4. Umsatzprognose

Stadt+Handel nimmt für die Ermittlung der Umsatzleistung des projektierten Edeka-Marktes mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei) eine Flächenleistung von 4.500 € / m² VK (S. 30) an. Dieser Wert ergibt sich als aktuelle durchschnittliche Flächenleistung der Fa. Edeka, die über alle Edeka-Supermärkte in Deutschland ermittelt wurde.

Seitens Stadt+Handel wird zwar angemerkt, dass im Einzugsgebiet ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau und eine ausgeprägte Wettbewerbssituation vorherrschen und die bestehenden Märkte tendenziell unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erreichen. Dennoch wird der neue Edeka-Markt nach Berechnungen von Stadt+Handel eine durchschnittliche Flächenproduktivität erzielen können. Auch wenn hier von einem „worst case“ ausgegangen wird, erscheint die angenommene Flächenleistung aus GMA-Sicht als zu hoch und nicht standortangepasst.

Vielmehr hätten eben jene genannten Rahmenbedingungen in ein Marktanteilkonzept einbezogen werden müssen, um eine standortgerechte Flächenleistung ermitteln zu können. Diese auf lokale Verhältnisse angepasste Berechnungsmethode wird durch das Büro Stadt+Handel nicht zur Verifizierung des angenommenen Wertes von 4.500 € / m² VK herangezogen.

Auch wird seitens Stadt+Handel ein Umsatzanteil von ca. 20 % für den Nichtlebensmittelbereich im geplanten Markt angenommen (Tabelle 13, S. 30). Erfahrungsgemäß liegt dieser Anteil innerhalb dieser Vertriebschiene und der geplanten Größenordnung des Marktes bei ca. 10 – max. 15 %.

Die GMA mit langjähriger Expertise in Magdeburg geht dagegen insbesondere aufgrund der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet von einer für Edeka im Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Flächenleistung von max. 4.000 € / m² VK² aus. Der zu erwartende Umsatz würde dann bei 6,4 Mio. € liegen, wovon ca. 10 – 15 % bzw. 5,6 Mio. € auf das Nichtlebensmittelsegment entfallen.

² exemplarische Flächenleistungen anderer Quellen für durchschnittliche Flächenleistung von Supermärkte- :

- Bayerische Staatsministerin für Wirtschaft Staatssekretär im und Medien, Energie und Technologie: Struktur- und Marktdaten (S. 13): 3.600 € / qm VK
- handelsdaten aktuell 2018: 4.100 – 4.200 € / m² VK

Die Bäckerei in der Vorkassenzone des Edeka-Marktes profitiert von den Kopplungskäufen; die angenommene Umsatzleistung von ca. 0,3 Mio. € liegt auf einer vertretbaren Niveau.

5. Auswirkungsanalyse

5.1 Einordnung in das Magdeburger Märktekonzept

Zur Einordnung des Projektstandortes in die planerischen Rahmenbedingungen zitiert das Büro Stadt+ Handel das kommunale Märktekonzept der Landeshauptstadt aus dem Jahr 2007. Dabei wird auch die Handlungsempfehlung zur Ausrichtung der Entwicklung in bestehenden Strukturen (Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich) herangezogen (S. 33). Grundsätzlich ist dieser Empfehlung zu folgen, dennoch zeigt sich in diesem hier in Rede stehenden Beispiel, dass unter bestimmten Voraussetzungen auch Standorte außerhalb von bestehenden Strukturen der Wiederherstellung von weggefallenen Nahversorgungsstrukturen dienlich sein können.

Der Projektstandort dient als Ersatz für den in der Agrarstraße / NVB Freiheitsplatz in Alt Olvenstedt im Jahr 2015 geschlossenen Aldi-Markt und den weiteren kleinteiligen Strukturen (Getränke, Bäckerei, Fleischerei), welche die Stadtteilversorgung gesichert hatten. Im Rahmen der umfangreichen Suche nach Alternativstandorten für die Etablierung eines neuen Nahversorgers ergab sich der Projektstandort als Kompromisslösung zwischen den planerisch gewünschten integrierten, zentral gelegenen Standorten und den betreiberspezifischen Anforderungen an Grundstück, Verkaufsflächengröße, Erreichbarkeit etc.

Aus städtischer Sicht ist mit diesem Standort der Kompromiss zwischen einer ausnahmsweisen und vertretbaren Abweichung von den planerischen Steuerungsgrundlagen und der Aussicht auf die Etablierung eines Nahversorgers für den Stadtteil Alt Olvenstedt hergestellt.

Der Aussage von Stadt+Handel, die „gesamstädtischen Entwicklungsziele und die gegebene polyzentrische Versorgungsstruktur eindeutig zu konterkarieren“ (S. 34), kann aus GMA-Sicht nicht gefolgt werden.

5.2 Wirtschaftliche Auswirkungen

In Tabelle 14 (S. 35) werden die Umsatzumverteilungseffekte im Sortimentsbereich Lebensmittel differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen (NVB) und sonstigen Lagen dargestellt. Auf die im Kerneinzugsgebiet gelegenen zentralen Versorgungsbereiche „Olvenstedter Scheid“ und „Olvenstedter Stern“ entfallen ca. 38 % des umverteilungsrelevanten Umsatzes. Darüber hinaus werden gegenüber den Anbietern im Sondergebiet Florapark und in den sonstigen Lagen weitere 38 % des umverteilungsrelevanten Umsatzes wirksam. Ca. 11 % der Auswirkungen entfallen auf Standorten außerhalb von Magdeburg.

Basierend auf dieser vorgenommenen Gewichtung ermittelt das Büro Stadt+Handel für die beiden NVB im Kerneinzugsgebiet Umverteilungswirkungen von 17 % bzw. 12 % (S. 35). Würde man an dieser Stelle die Planungen von Rewe im NVB „Olvenstedter Stern“ (+ 800 m² VK auf 1.920 m² VK) und eine geringere Flächenleistung des Edeka-Marktes berücksichtigen, wäre von niedrigeren Umverteilungsquoten, insbesondere für den aus Sicht von Stadt+Handel am stärksten gefährdeten NVB „Olvenstedter Stern“, auszugehen.

5.3 Flächenbilanz

Ergänzend ist aus Sicht der GMA an dieser Stelle nochmals auf die Funktion des projektierten Edeka-Marktes hinzuweisen. Der Edeka-Markt ist als Ersatz für die weggefallenen Nahversorgungsstrukturen in Alt Olvenstedt einzuordnen. Im Rahmen einer Flächenbilanz würde sich unter Einbeziehung der Verkaufsfläche des alten Aldi-Marktes (Wegfall 2015) in der Agrarstraße mit ca. 650 m² VK eine Differenzfläche, die neu hinzukommen würde, von rd. 1.000 m² VK ergeben.

Würde man diese Betrachtungsweise weiteren Berechnungen zugrunde legen, dann ist von einer deutlichen Reduzierung der Umverteilungseffekten auszugehen.

6. Empfehlung

Um sowohl den stadtplanerischen Belangen

- der Schaffung einer adäquaten Nahversorgung an einem Kompromissstandort in Alt Olvenstedt und
- der Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen (verträgliche Umsatzumverteilungen)

als auch den betreiberspezifischen Belangen Genüge zu tun, sollte an dieser Stelle im Rahmen der kommunalen Planungshoheit über eine Reduzierung der Verkaufsfläche diskutiert werden.

Vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion, die der projektierte Markt in erster Linie erfüllen soll, ist festzuhalten, dass neue Supermärkte³ mit ähnlichen Rahmenbedingungen Verkaufsflächen zwischen 1.200 – 1.400 m² aufweisen. Bei einer höheren Verkaufsfläche ist i.d.R. davon auszugehen, dass der Markt eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion erfüllt.

Zur Einordnung der projektierten Fläche soll zum einen ein Vergleich mit den bestehenden Strukturen in Magdeburg selbst und zum anderen mit den vergleichbaren Städten wie Halle und Erfurt vorgenommen werden.

Tabelle 1: Interkommunaler Vergleich beim Betriebstyp Supermarkt

Stadt	Magdeburg (240.000 EW)	Halle (237.000 EW)	Erfurt (210.000 EW)
Ø VK Supermärkte alle Lagen	1.010 m ²	880 m ²	880 m ²
Ø VK Supermärkte in Zentralen Versorgungsbe- reichen	1.030 m ²	910 m ²	1.070 m ²
Größter Supermarkt außer- halb eines Zentralen Versor- gungsbereiches	Rewe 1.400 m ² Kümmelsberg	Edeka 900 m ² Saale-Center	Rewe 1.500 m ² Pestalotzstraße

Quelle: GMA-Erhebungen 2017 / 2018

³ Definition Betriebstyp Supermarkt: Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist. Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

Der Vergleich zeigt eindeutig, dass die Verkaufsflächen bei Nahversorgern in anderen Städten geringer ausfallen als hier projiziert. Aus gutachterlicher Sicht ist zu empfehlen, die Verkaufsfläche auf ca. 1.400 m² zu reduzieren, wengleich auch weiterhin von Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche auszugehen ist.

- Für den NVB „Olvenstedter Scheid“ werden sich dann um den 10 %-Schwellenwert bewegen, wobei hier in erster Linie die Discounteranbieter betroffen sind, deren Überschneidungsgrad deutlich geringer ausfällt als bei den Systemwettbewerbern. Hier ist grundsätzlich nicht von einer strukturellen Gefährdung der bestehenden Strukturen in diesem Zentraler Versorgungsbereich auszugehen.
- Für den NVB „Olvenstedter Stern“ werden die Auswirkungen weiterhin über der 10 %-Schwelle liegen. An dieser Stelle ist aber nochmals auf den positiven Bauvorbescheid von Rewe für eine signifikante Erweiterung am Olvenstedter Stern hinzuweisen.

Auch würde sich der Markt mit ca. 1.400 m² VK auf einem vergleichbaren Niveau wie der Wettbewerber Rewe am Kümmelsberg, einem ebenfalls außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches befindlichen Standort, liegen.

Grundsätzlich könnte man argumentieren, dass bei einer eh erforderlichen Flächenreduzierung lieber ein Discounter am Projektstandort zu realisieren sei. Bei dieser Argumentation wird jedoch außer Acht gelassen, dass ein Discounter keine vollständige Nahversorgung übernehmen kann und somit zusätzliche Versorgungseinkäufe bei nahegelegenen Vollsortimentern erfolgen würden. Vollsortimenter verfügen über eine größere Artikelanzahl sowie Sortimentsbreite und -tiefe als Discountern.

Mit einer Verkaufsflächenreduzierung würde man die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche reduzieren und das strukturelle Gefährdungspotenzial der städtebaulich relevanten Standorte minimieren und somit die Voraussetzungen für die Wiederherstellung der stadtteilbezogenen Nahversorgung in Alt Olvenstedt bzw. im fußläufigen Einzugsgebiet verbessern.

Sehr geehrte Frau MacKay, wir hoffen die dargestellten Aspekte bieten Ihnen eine ausreichende Beurteilungslage des Gutachtens des Büros Stadt+Handel.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH



Dr. Stefan Holl
Geschäftsführer



Dipl.-Geogr. Julia Wunder