

per Email: judith.mackay@spa.magdeburg.de



**Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Telefon: +49 (0) 71 41 / 93 60-0
Telefax: +49 (0) 71 41 / 93 60-10

E-Mail info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

GMA · Hohenzollernstraße 14 · 71638 Ludwigsburg

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
Frau Judith MacKay
An der Steinkuhle 6
39690 Magdeburg

Unser Zeichen	Durchwahl	E-Mail	Datum
WRJ wym	+49 (0) 71 41 / 93 60 – 23	Julia.wunder@gma.biz	17.05.2016

Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Veränderung der Verkaufsfläche des geplanten Edeka-Marktes am Standort Schönebecker Straße in Magdeburg

Sehr geehrte Frau MacKay,

bezugnehmend auf die zugeleiteten Unterlagen der Fa. Edeka vom 11.4.2016 möchten wir unsere Stellungnahme vom 08.06.2015 ergänzen, und erlauben uns, die Ausgangsbedingungen sowie die von Ihnen dokumentierten veränderten Planungen zusammenfassend darzustellen:

- /// Am Standort „Schönebecker Straße / Sandbreite“ ist die Nachnutzung des ehemaligen SKET-Geländes durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geplant. Im Detail stehen die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters der Fa. Edeka, die Verlagerung / Erweiterung des bisher in Alt Salbke bestehenden Norma-Lebensmitteldiscounters sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zur Diskussion. Flächenbezogen sind bisher insgesamt 3.400 m² Gesamtverkaufsfläche vorgesehen.
- /// In den Studien der GMA zur Nahversorgungssituation vom Juni bzw. Dezember 2013 wurde für den gesamten Bereich Südost, welcher die Stadtteile Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen umfasst, ein Verkaufsflächenpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von 2.800 – 3.600 m² abgeleitet.
- /// In der Stellungnahme vom 08.03.2015, die sich auf konkretere Planungen bezog, kam die GMA zu dem Schluss, dass die Planungen eines Lebensmittelvollsortimenters mit 2.000 m² VK und eines Lebensmitteldiscounters mit 800 m² VK das Verkaufsflächenpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich nahezu ausschöpfen würden. Dabei blieb eine etwaige Verlagerung eines Marktes wie nun vorliegend aber unberücksichtigt.
- /// Nach Angaben des Projektentwicklers Procunda plant die Fa. Edeka nun eine zusätzliche Verkaufsfläche von 350 m².

Sitz der Gesellschaft: Ludwigsburg
Geschäftsführer
Dr. Stefan Holl
Amtsgericht Stuttgart · HRB 200488
USt-IdNr.: DE811298796

Wüstenrot Bank AG
Pfandbriefbank Ludwigsburg
Konto 9 000 000 750 · BLZ 604 200 00
IBAN DE35 6042 0000 9000 0007 50
BIC WBAGDE61

Die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche um 350 m² ist wie folgt zu bewerten:

1. Verkaufsflächenbilanz

Die Aussagen der Studien vom Juni bzw. Dezember 2013 sowie der Stellungnahme vom Juni 2015 beziehen sich im Kern auf das Nahrungs- und Genussmittelsegment. Der geplante Drogeriemarkt, welcher nur Lebensmittel als Randsortiment vorhält, ist in die summarische Betrachtung deshalb nicht einzustellen.

Bisher sind am Standort SKET im Nahrungs- und Genussmittelsektor 2.800 m² VK (inkl. der Flächen für die Nicht-Lebensmittelsortimente in den beiden Lebensmittelmärkten) vorgesehen. Eine beantragte Erweiterung um 350 m² VK würde eine Erhöhung der geplanten Gesamtverkaufsfläche in diesem Segment um ca. 12 - 13 % darstellen.

Mit der Verlagerung des Norma-Discounters aus Alt Salbke an den Planstandort, welche bei den Potenzialabschätzungen vom März 2015 nicht zur Diskussion stand, ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche um 200 m² VK (Ist-Verkaufsfläche 600 m²¹, Planung 800 m²) verbunden. Dabei kann jedoch die Fläche des bestehenden Marktes, unter Voraussetzung keiner Nachnutzung durch einen weiteren Lebensmittelmarkt, mit den geplanten Verkaufsflächen in Abzug gebracht werden (vgl. Tabelle 1).

Neben den auf dem SKET-Gelände vorgesehenen Flächen (Edeka, Norma) ist der im Standortumfeld bestehende Netto-Markt an der Schönebecker Straße 94 zu berücksichtigen. Dieser weist heute eine nur bedingt zukunftsfähige Verkaufsfläche von ca. 600 m²² auf. Um diesem Markt perspektivisch eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit i.S. einer Neupositionierung und Sicherung des Standortes bzw. der Wettbewerbsfähigkeit zuzugestehen, muss eine potenzielle Erweiterungsfläche von ca. 200 m² auf 800 m² VK ebenfalls in die Gesamtbilanz der Verkaufsflächen im Nahversorgungsbereich Buckau eingestellt werden.

Die Verkaufsflächenbilanz stellt sich somit wie folgt dar:

Tabelle 1: Verkaufsflächenbilanz unter Berücksichtigung des bestehenden Norma-Marktes im Stadtteil Alt Salbke

	Bestehende Planungen 2015	Neue Planungen 2016
Lebensmittelvollsortimenter (Neuansiedlung)	+ 2.000 m ²	+ 2.350 m ²
Lebensmitteldiscounter (Verlagerung)		+ 800 m ²
Bestehender Lebensmitteldiscounter*		- 600 m ²
Erweiterungsfläche für Netto-Markt		+ 200 m ²
Geplante Verkaufsfläche im NVB Buckau	2.400 m²	2.750 m²
Ermittelter Verkaufsflächenspielraum im Nahrungs- und Genussmittelsegment	2.800 – 3.000 m ²	
Bewertung	Verkaufsfläche bewegt sich im Rahmen	Verkaufsfläche bewegt sich im Rahmen

* Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt ist eher unwahrscheinlich

Quelle: GMA-Berechnungen 2016

¹ Quelle: GMA-Erhebung 2016

² Quelle: GMA-Erhebung 2016

Unter der Annahme einer tatsächlichen Verlagerung des Norma-Marktes bewegt sich auch die geplante Verkaufsflächenerhöhung der Fa. Edeka im Rahmen des Verkaufsflächenkorridors, welcher in der Stellungnahme der GMA vom Juni 2015 nochmals konkretisiert wurde. Aber nahezu der gesamte Verkaufsflächenspielraum wird auf einen Standort „gekippt“.

Betrachtet man die Verlagerung des Norma-Marktes jedoch als **Neuansiedlung**³, ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 2: Verkaufsflächenbilanz ohne Berücksichtigung des bestehenden Norma-Marktes im Stadtteil Alt Salbke

	Bestehende Planungen 2015	Neue Planungen 2016
Lebensmittelvollsortimenter (Neuansiedlung)	+ 2.000 m ²	+ 2.350 m ²
Lebensmitteldiscounter (Neuansiedlung)	+ 800 m ²	
Erweiterungsfläche für Netto-Markt	+ 200 m ²	
Geplante Verkaufsfläche im NVB Buckau	3.000 m²	3.350 m²
Ermittelter Verkaufsflächenspielraum im Nahrungs- und Genussmittelsegment	2.800 – 3.000 m ²	
Bewertung	Verkaufsfläche bewegt sich noch im Rahmen	Verkaufsfläche liegt außerhalb des Rahmens

Quelle: GMA-Berechnungen 2016

Die zusätzliche Verkaufsfläche von 350 m, die seitens der Fa. Edeka beantragt wurden, würde bei dieser Betrachtungsweise den Verkaufsflächenspielraum um ca. 11 – 12 % überschreiten. Aus Sicht der GMA bewegt sich dies noch in einem überschaubaren Rahmen.

Weitere zusätzliche Verkaufsflächen im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf dem SKET-Gelände sind jedoch nicht mehr zu empfehlen, da sich das Konzept dann nicht mehr überwiegend auf die Nahversorgung im Magdeburger Südosten als vordringliche Versorgungsaufgabe beschränken und eine „neue Qualität“ erhalten würde.

Sehr geehrte Frau MacKay, wir hoffen mit dieser Stellungnahme die Thematik für Sie umfassend betrachtet und aus gutachterlicher Sicht ausreichend bewertet zu haben. Wir verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH



Dr. Stefan Holl
Geschäftsführer



Julia Wunder
Dipl.-Geogr.

³ Ggf. bei Wechsel des Betreibers oder Nachnutzung des Marktes in Alt Salbke durch einen Lebensmittelanbieter.