

Markt- und Standortanalyse

zur geplanten Neuansiedlung eines Netto-Marktes am Standort Schleckheimer Straße/ August-Macke-Straße in Aachen-Kornelimünster

für die
FN Projekt GmbH, Bornheim

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Claus Freuen, M.A.
(Senior Consultant)
Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail freuen@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Projektplanung	4
2	Standortseitige Rahmenbedingungen.....	6
3	Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation	13
4	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen	16
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	19
6	Prognose Kundenaufkommen.....	21
7	Fazit - Wirtschaftliche Tragfähigkeit, Nahversorgungsfunktionen und voraussichtliche Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Projektskizze.....	4
Abbildung 2:	Lage der Stadt Aachen und die zentralörtliche Gliederung.....	6
Abbildung 3:	Aachener Stadtbezirke	7
Abbildung 4:	Einwohnerzahlen der Stadt Aachen nach Stadtbezirken bzw. statistischen Bezirken.....	8
Abbildung 5:	Aachen-Kornelimünster	9
Abbildung 6:	Mikrostandort und Standortumfeld (Fotos)	10
Abbildung 7:	Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen	11
Abbildung 8:	Umliegende Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche.....	14
Abbildung 9:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	17
Abbildung 10:	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	18
Abbildung 11:	Umsatzerwartung, Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.....	19
Abbildung 12:	Umsatzleistung des Planvorhabens	20
Abbildung 13:	Bonsumme im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen 2015....	21

1 Aufgabenstellung und Projektplanung

Im Kreuzungsbereich von Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße in Aachen-Kornelimünster ist neben der Wohnbauentwicklung von 12-14 Wohneinheiten auch die Ansiedlung eines Netto-Marktes (inkl. Backshop) vorgesehen. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen soll bei maximal 800 m² liegen.

Während die geplante Wohnbebauung über die August-Macke-Straße erschlossen werden soll, wird die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes mit rd. 52 Stellplätzen über die Schleckheimer Straße anzufahren sein.

Abbildung 1: Projektskizze



Quelle: IGEPA Verkehrstechnik GmbH

Für das bereits angelaufene Bauleitplanverfahren sollen gutachterliche Aussagen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des geplanten Nahversorgers, zu den Wettbewerbswirkungen und zu dem zu erwartenden Kundenaufkommen getroffen werden.

Hierzu soll eine Markt- und Standortanalyse erarbeitet werden, die u.a. Aussagen zu folgenden Punkten beinhaltet:

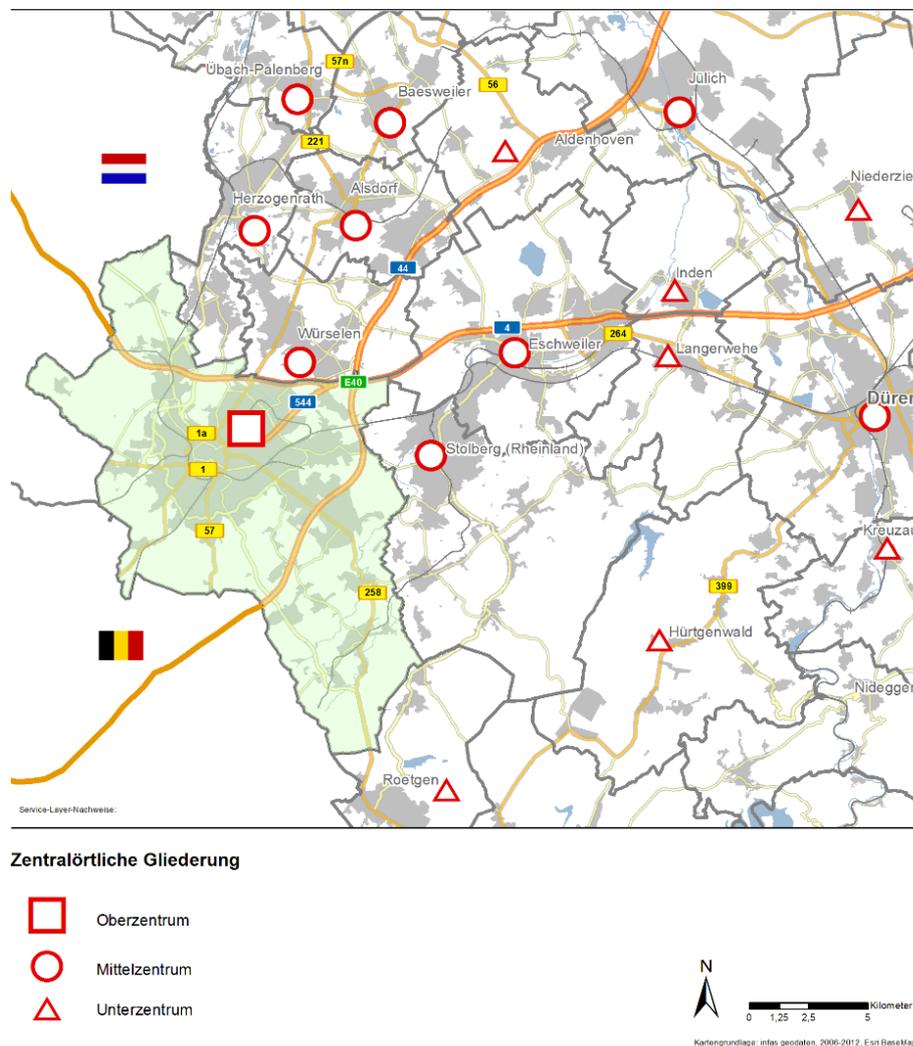
- Einordnung des Vorhabens in das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Aachen
- Bewertung der Wettbewerbssituation und der wohnungsnahen Grundversorgung in Aachen-Kornelimünster
- Bestimmung des Einzugsgebiets sowie Prognose der erzielbaren Marktanteile und des Einzelhandelsumsatzes
- Bewertung der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit der projektierten Einzelhandelsnutzung
- Ableitung des Kundenaufkommens auf Basis absatzwirtschaftlicher Kennziffern (Prognoseumsatz/ durchschnittlicher Einkaufsbetrag)
- Zusammenfassende Bewertung der Nahversorgungsfunktion und Erstabschätzung der Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen in den Aachener Stadtteilen Brand, Oberforstbach und Walheim sowie in Stolberg-Breinig.

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

2 Standortseitige Rahmenbedingungen

Die Stadt Aachen (rd. 250.850 Einwohner¹) ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Köln und Teil der im Südwesten des Landes Nordrhein-Westfalen gelegenen StädteRegion Aachen. Angrenzende Städte und Gemeinden sind Herzogenrath im Norden, Würselen im Nordosten, Stolberg im Osten sowie Roetgen im Süden. Die westliche Grenze des Stadtgebietes ist identisch mit der Grenze zu den Niederlanden und zu Belgien. Somit nimmt die Stadt Aachen eine Lage im Dreiländereck in der Euregio-Maas-Rhein² ein.

Abbildung 2: Lage der Stadt Aachen und die zentralörtliche Gliederung



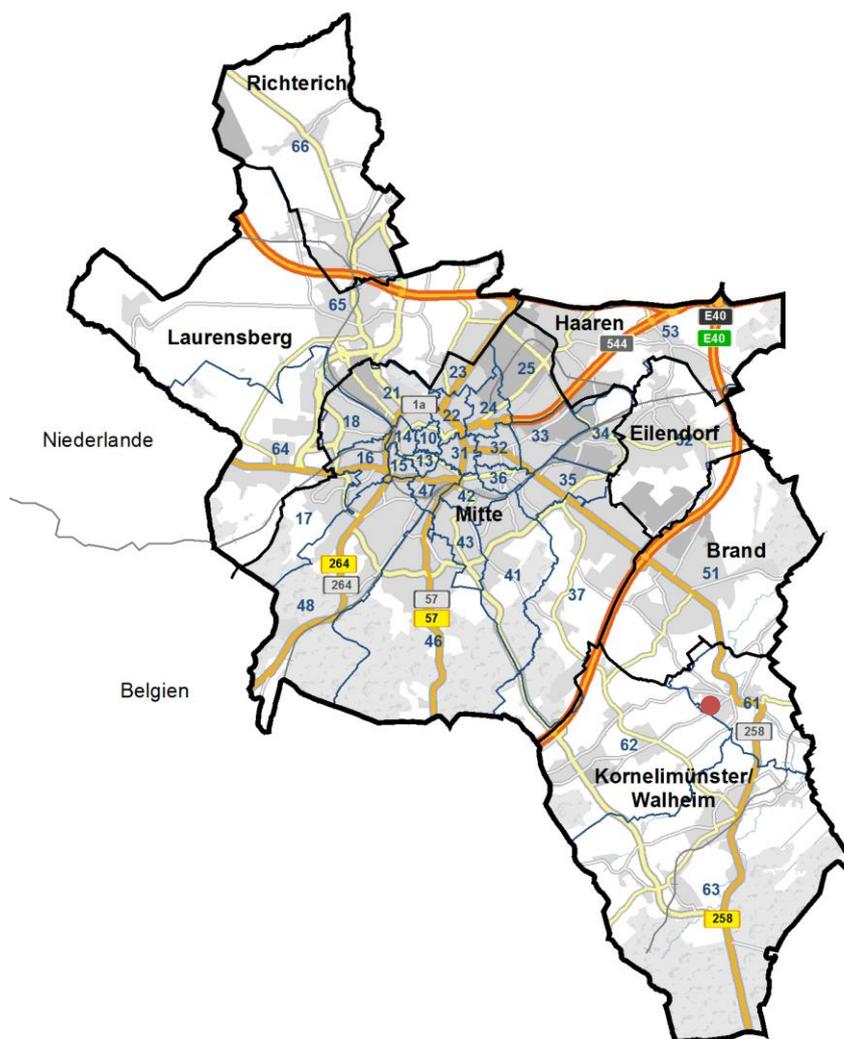
Quelle: Eigene Darstellung

¹ Quelle: Stadt Aachen, Stand: 30.06.2017, nur Hauptwohnsitze

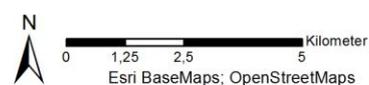
² Die Euregio-Maas-Rhein ist die Europaregion im Grenzraum Belgien/ Deutschland/ Niederlande um die Städte Aachen, Lüttich und Maastricht.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist Aachen die Funktion eines Oberzentrums zu. Der Stadt fallen somit neben der Versorgungsfunktion der eigenen Wohnbevölkerung auch maßgebliche überörtliche Versorgungsfunktionen mit Waren und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen Bedarfs zu (vgl. Abbildung 2). Aufgrund ihrer oberzentralen Funktion steht die Stadt Aachen als Einkaufsstadt nicht nur mit den auf der deutschen Seite gelegenen Oberzentren Mönchengladbach (rd. 64 km nordöstlich), Düsseldorf (rd. 77 km nordöstlich) und Köln (rd. 80 km östlich) in Konkurrenz, sondern auch mit den Angebotsstandorten in den Niederlanden (rd. 18 km westlich) und der Innenstadt Maasricht, rd. 40 km westlich) und Belgien (rd. 40 km westlich); sie ist von den Mittelzentren Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen umgeben.

Abbildung 3: Aachener Stadtbezirke



- Stadtbezirke
- Statistische Bezirke



Quelle: Eigene Darstellung (Grenzen der Stadtbezirke und der statistischen Bezirke: Stadt Aachen)

Administrativ gliedert sich das Stadtgebiet von Aachen in sieben Stadtbezirke (Mitte, Brand, Eilendorf, Haaren, Kornelimünster/ Walheim, Laurensberg und Richterich), die sich nochmals in insgesamt 34 statistische Bezirke unterteilen.

Den Siedlungsschwerpunkt der Stadt Aachen stellt mit rd. 163 .220 Einwohnern bzw. 65 % der Stadtbezirk Aachen-Mitte dar. Die restlichen Einwohner verteilen sich auf die übrigen Stadtbezirke, von denen das nördlich gelegene Richterich mit rd. 8.550 Einwohnern den bevölkerungsschwächsten Stadtbezirk darstellt.

Der Projektstandort des geplanten Netto-Marktes befindet sich im statistischen Bezirk Kornelimünster (61), der dem im Süden des Stadtgebiets gelegenen Stadtbezirk Kornelimünster/ Walheim zugeordnet ist. An diesen grenzen im Norden die Aachener Stadtbezirke Mitte und Brand, im Osten die Nachbarstadt Stolberg und im Süden die Gemeinde Roetgen. Im Westen ist die Stadtgrenze deckungsgleich mit der Landesgrenze zu Belgien.

Die Bevölkerungsverteilung auf die jeweiligen Stadtbezirke ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 4: Einwohnerzahlen der Stadt Aachen nach Stadtbezirken bzw. statistischen Bezirken

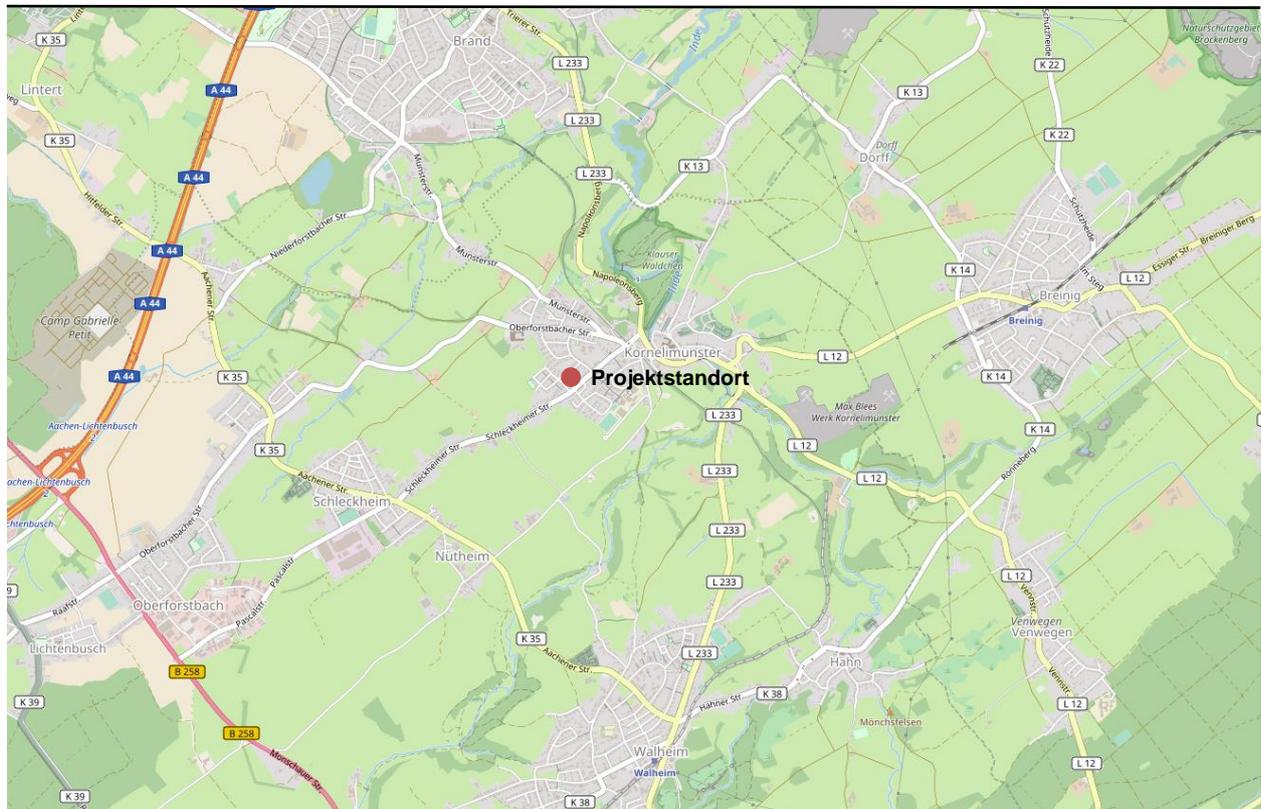
Stadtteil	Einwohner abs.	Einwohner in %
Aachen - Mitte	161.924	65
Brand	17.053	7
Eilendorf	15.625	6
Haaren	12.370	5
Kornelimünster/ Walheim, davon	15.386	6
Stat. Bezirk Kornelimünster	3.343	1
Laurensberg	19.818	8
Richterich	8.675	3
Stadt Aachen gesamt	250.851	100

Quelle: Stadt Aachen, Stand 30.06.2017, nur Hauptwohnsitze; Rundungsdifferenzen möglich

Verkehrlich wird der statistische Bezirk Kornelimünster vor allem durch die Landesstraße L 233 (Trierer Straße – Napoleonsberg - Iternberg) erschlossen, die neben der südlich gelegenen Ortslage AC-Walheim vor allem das Eifeler Umland (u.a. Roetgen, Monschau; als B 258) an das nördlich gelegene Stadtteilzentrum Aachen Brand anbindet und im weiteren Verlauf bis ins Aachener Stadtzentrum führt.

Daneben bestehen über die Straßenzüge „Breiniger Straße“ (L 12), „Venwegener Straße“ (L 12), „Oberforstbacher Straße“ sowie „Schleckheimer Straße“ Verkehrsanbindungen in die umliegenden Ortslagen.

Abbildung 5: Aachen-Kornelimünster



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von www.openstreetmap.de

Innerhalb von Kornelimünster nimmt der an der „Schleckheimer Straße“ gelegene Planstandort eine westliche Lage abseits der Hauptverkehrsstraße (L 233) ein, dessen Umfeld vor allem von Wohnnutzungen geprägt wird. Im westlichen Ortseingangsbereich von Kornelimünster sind zudem weitere Wohnbauentwicklungen vorgesehen.³

³ Im Bereich zwischen Oberforstbacher und Schleckheimer Straße sind Bauflächen für rd. 170 Wohneinheiten – davon rd. 140 Einfamilienhäuser und 5 Geschosswohnbauten – geplant (vgl. Bebauungsplan Nr. 812).

Abbildung 6: Mikrostandort und Standortumfeld (Fotos)

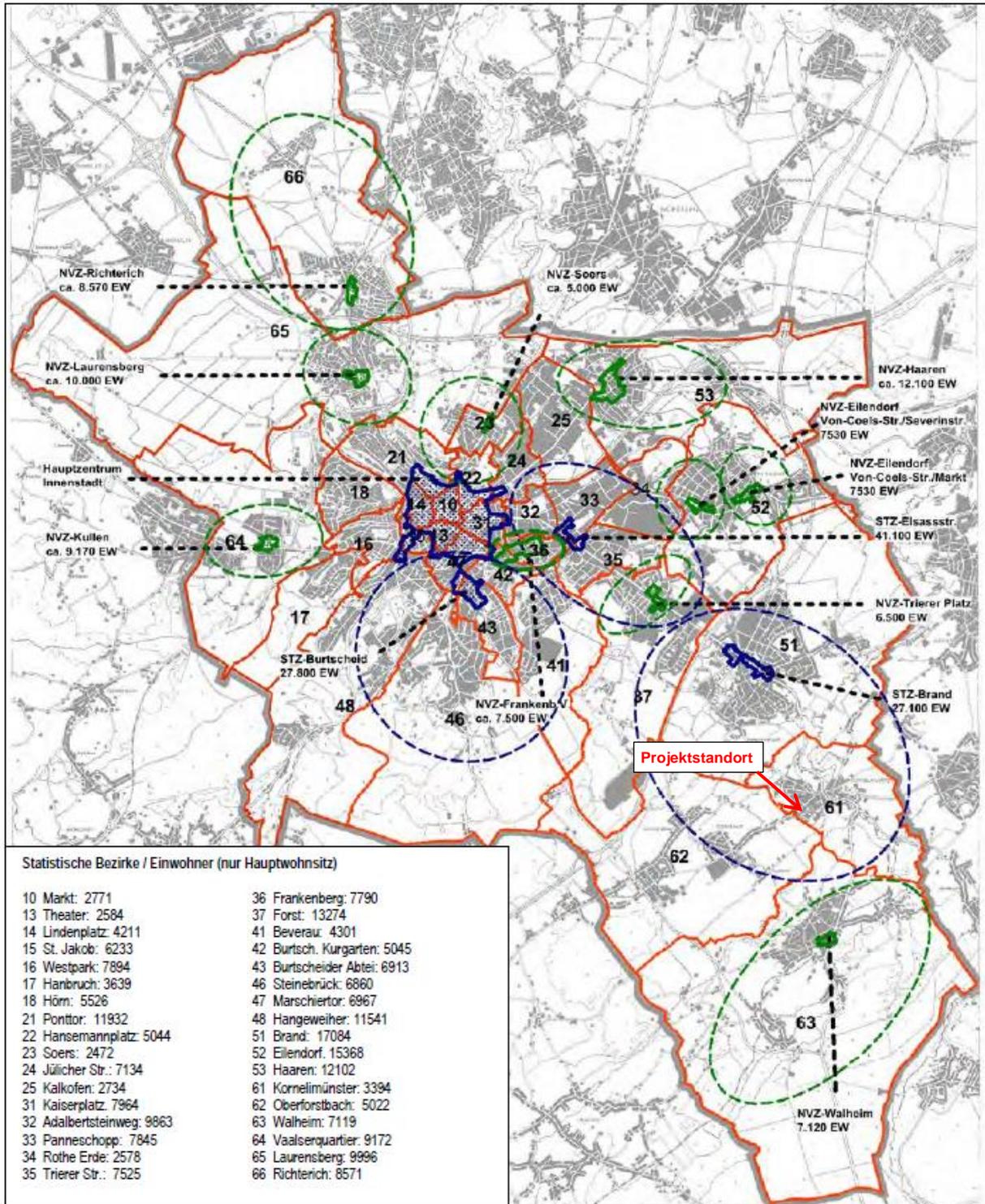


Quelle: eigene Fotos

In der Fortschreibung des **Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen 2015** (siehe folgende Abbildung) ist neben einer ortsspezifischen Sortimentsliste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentren-relevanten Sortimente auch ein hierarchisch abgestuftes Zentralsystem zur zukünftigen Einzelhandelssteuerung definiert worden. Hierzu sind fünfzehn zentrale Versorgungsbereiche mit unterschiedlichen Versorgungsreichweiten festgelegt: ein **Hauptzentrum** (City Aachen), drei **Stadtteilzentren** (Burtscheid, Brand, Elsassstraße) und zehn **Nahversorgungszentren** (Richterich, Laurensberg, Kullen, Frankenberger Viertel, Trierer Platz, Eilendorf (Von-Coels-Straße/ Markt), Eilendorf (Von-Coels-Str./ Severinstraße.), Haaren, Soers, Walheim).⁴

⁴ Vgl. Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Aachen, 2015

Abbildung 7: Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen



Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen, 2015, S. 49

Der Standort des geplanten Netto-Marktes lässt sich demnach keinem der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zuordnen.

Allerdings wird im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen in Bezug auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Kornelimünster vor dem Hintergrund einer derzeit nicht gewährleisteten wohnortnahen Grundversorgung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „auch ohne Einstufung als Nahversorgungszentrum [...] die Ansiedlung eines Marktes an einem geeigneten Standort künftig möglich [ist]“.⁵

⁵ Ebd., S. 20

3 Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation

Das nahversorgungsrelevante Angebot in **Kornelimünster** beschränkt sich aktuell auf eine am Steinkaulplatz gelegene Bäckereifiliale („Leo“), ein in der historischen Ortsmitte vorhandenes Steh-Café mit Backwaren- und Zeitschriftenverkauf („Steh-Café Shahbazi“) sowie den Getränkemarkt Laschet an der Münsterstraße. Ergänzend ist eine Apotheke („Inda-Apotheke“) an der Schleckheimer Straße ansässig. Die in Kornelimünster lebende Bevölkerung kann sich derzeit somit nicht umfassend am Wohnort versorgen und ist auf Angebotsstandorte in den umliegenden Stadtteilen angewiesen.

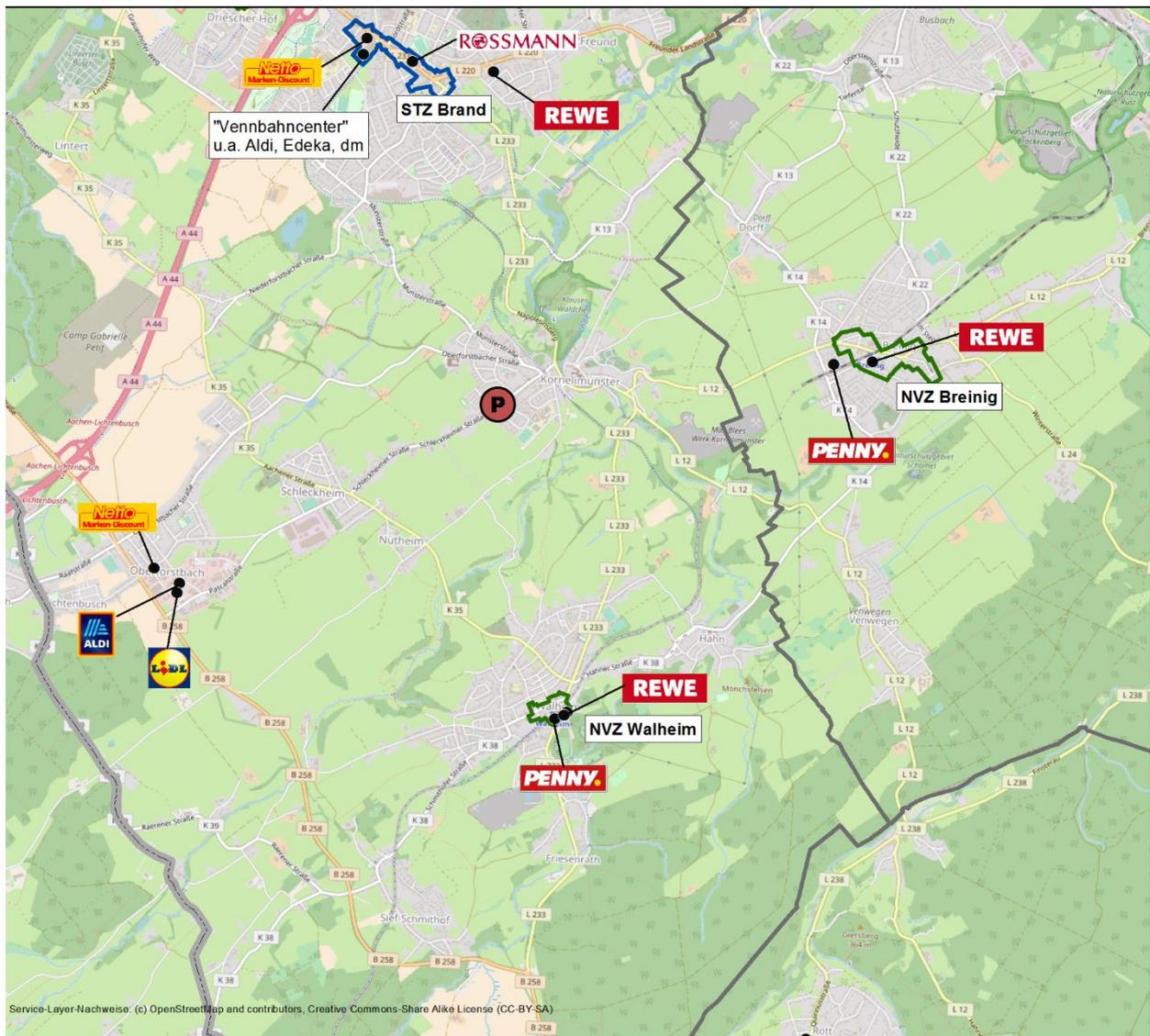
Der rd. 3 km von Kornelimünster entfernt gelegene **zentrale Versorgungsbereich „Aachen-Brand“** soll als Stadtteilzentrum Versorgungsfunktion über den eigenen Stadtteil hinaus übernehmen. Dieses erstreckt sich bandartig entlang der Haupteinfahrungsstraße Trierer Straße, in etwa beginnend mit dem Kreuzungsbereich Trierer Straße/ Heussstraße im Westen bis zum Kreuzungsbereich Trierer Straße/ Hochstraße im Osten.

Die Nahversorgungsfunktion des Zentrums wird mit dem in Teilen bereits eröffneten „Vennbahncenter“ aktuell deutlich ausgebaut. Neben der zwischenzeitlich wiedereröffneten Aldi-Filiale hat dort Ende November 2017 auch ein moderner dm-Drogeriemarkt eröffnet. Zudem soll auch der derzeit noch an der Heussstraße gelegene Edeka-Supermarkt dorthin verlagert und auf max. rd. 2.800 m² erweitert werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist außerdem die Ansiedlung eines Lidl-Marktes projektiert. Darüber hinaus befindet sich eine rd. 900 m² große Netto-Filiale innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Stadtteilzentrums. Im östlichen Teilbereich ist zudem ein kleinflächiger Rossmann Drogeriemarkt ansässig. Neben weiteren kleineren Filialbetrieben (u.a. Zeeman, Parfümerie Becker) sind auch zahlreiche inhabergeführte Fachgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe (diverse Bäckereien/ Metzgereien) vorzufinden.

Ein rd. 400 m östlich des Stadtteilzentrums gelegener, rd. 2.000 m² großer Rewe Verbrauchermarkt komplettiert das nahversorgungsrelevante Angebot in Aachen-Brand.

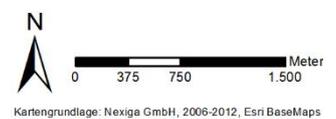
Die nahversorgungsrelevante Angebotssituation im rd. 4 km westlich gelegenen **Aachen-Oberforstbach** wird im Wesentlichen von den drei Lebensmitteldiscountern Netto (Nerscheider Weg), Aldi (Werkstraße) und Lidl (Werkstraße) geprägt.

Abbildung 8: Umliegende Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche



Relevante Wettbewerber (Auswahl) und zentrale Versorgungsbereiche

-  Stadtteilzentrum (STZ)
-  Nahversorgungszentrum (NVZ)
-  Landesgrenze
-  Gemeinden
-  Projektstandort



Quelle: BBE-Darstellung

Rd. 3 km südlich vom Projektstandort entfernt befindet sich der Stadtbezirk **Aachen-Walheim** mit dem gleichnamigen Nahversorgungszentrum. Magnetbetriebe und gleichzeitig wichtigste Träger der Nahversorgung stellen die an der Schleidener Straße ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe sowie der gegenüberliegende Standortverbund einer Penny-Filiale mit einem Rewe Getränkemarkt dar. Entlang eines rd. 250 Meter langen Teilstücks der Prämienstraße befinden sich darüber hinaus kleinteilige Besitzstrukturen, darunter mehrere Ladenhandwerksbetriebe.

Darüber hinaus stellen auch die im rd. 3 km entfernten **Stolberg-Breinig** gelegenen Lebensmittelmärkte nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten dar. Hier ist neben einem rd. 1.800 m² großen Rewe- Supermarkt⁶ in zentraler Lage von Breinig zudem eine kleinflächige Penny-Filiale in südlicher Ortsrandlage vorzufinden.

Als **Zwischenfazit** ist festzuhalten, dass in Kornelimünster aktuell kein größerer Lebensmittelmarkt vorzufinden ist und sich die dort lebende Bevölkerung demnach nicht wohnortnah versorgen kann. Vor diesem Hintergrund ist aktuell von hohen Kaufkraftabflüssen an die in räumlicher Nähe gelegenen Angebotsstandorte auszugehen, die dort mit entsprechenden Mehrumsätzen einhergehen.

Neben den umfassenden Angeboten im nördlich gelegenen Aachen-Brand werden auch die in Oberforstbach, Walheim und Stolberg-Breinig ansässigen Lebensmittelmärkte von der defizitären Nahversorgungssituation in Kornelimünster profitieren und Kaufkraft aus diesem Stadtteil abschöpfen können.

⁶ inkl. separat gelegenen Rewe-Getränkemarkt

4 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

Das Einzugsgebiet des projektierten Netto-Lebensmittelmarktes umfasst den Raum, aus dem dieser den überwiegenden Teil seines Umsatzes generiert und dadurch einen hohen Marktanteil erreicht. Es markiert somit denjenigen städtischen Teilraum, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnahe Versorgung übernimmt.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁷
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Vorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt bzw. des Stadtteils.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen, des Siedlungsgefüges sowie der verkehrlichen Erreichbarkeiten im südlichen Stadtgebiet von Aachen wird der geplante Netto-Markt nicht nur die in Kornelimünster lebende Bevölkerung ansprechen, sondern auch für die Einwohner der rd. 1,5 km westlich gelegenen Ortslage Scheckheim⁸ grundsätzlich einen nahegelegenen und verkehrlich gut zu erreichenden Versorgungsstandort darstellen.

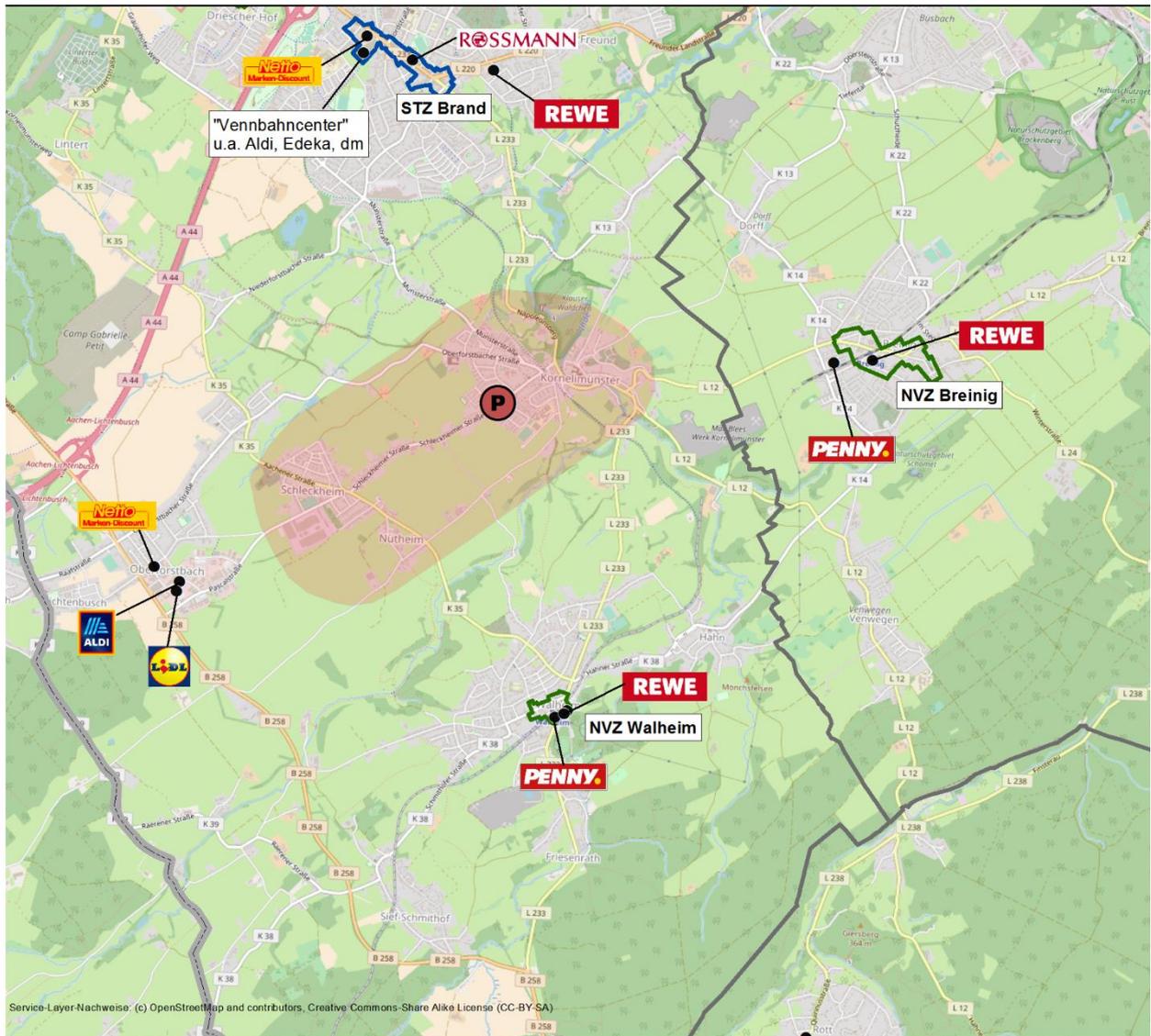
⁷ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

⁸ inkl. Nütheim

Allerdings wird der geplante Lebensmittelmarkt für Kunden aus diesem Ortsteil – insbesondere aufgrund der in Oberforstbach vorhandenen Angebote – lediglich eine zusätzliche Einkaufsalternative darstellen. Die Marktdurchdringung wird demnach dort bereits deutlich schwächer ausfallen als in Kornelimünster.

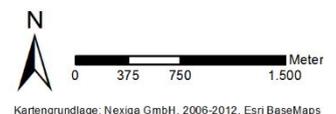
Insgesamt beläuft sich das **Bevölkerungspotenzial** innerhalb dieses Einzugsgebietes auf rd. **4.700 Einwohner**.

Abbildung 9: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Relevante Wettbewerber (Auswahl) und zentrale Versorgungsbereiche

- Stadtteilzentrum (STZ)
- Nahversorgungszentrum (NVZ)
- Einzugsgebiet
- Landesgrenze
- Gemeinden
- P Projektstandort



Quelle: eigene Darstellung

Untergeordnet wird auch mit **Streuumsätzen** mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen sein, die sich vor allem auf die benachbarten Ortslagen beschränken. Denn auch für die dort lebende Bevölkerung wird der im westlichen Ortseingangsbereich von Kornelimünster geplante Netto-Markt grundsätzlich eine weitere Einkaufsalternative in räumlicher Nähe darstellen. Aufgrund jeweils eigener Versorgungsstrukturen werden dort allerdings keine Bindungsquoten erreicht, die eine Einbindung in das Einzugsgebiet des Netto-Vorhabens rechtfertigen würde. Diese Umsatzanteile werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als „diffuse Umsatzzufüsse“ berücksichtigt.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.660 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau für nahversorgungsrelevante Sortimente in Aachen liegt bei rd. 106 und somit leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts (=100).

Abbildung 10: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

	Einwohner	Pro-Kopf-Kaufkraft ¹⁾	Kaufkraft
		in €	in Mio. €
Einzugsgebiet, davon	4.738	2.815	13,3
<i>AC-Kornelimünster²⁾</i>	<i>3.343</i>	<i>2.815</i>	<i>9,4</i>
<i>AC-Schleckheim/ Nütheim³⁾</i>	<i>1.395</i>	<i>2.815</i>	<i>3,9</i>

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich
¹⁾ BBE/IFH-Verbrauchsausgaben
²⁾ Stadt Aachen; Stand 30.06.2017
³⁾ Nexiga GmbH, Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene; Stand 31.12.2015.

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im abgegrenzten Einzugsgebiet in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von insgesamt **rd. 13 Mio. €** im Jahr zur Verfügung, wovon mit rd. 9 Mio. € der Großteil auf Kornelimünster entfällt.

5 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der Marktbedeutung der projektierten Betriebsform („Soft-Discounter“), des Betreibers („Netto“), der geplanten Verkaufsflächendimensionierung sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet werden im Folgenden die am Planstandort realisierbaren Marktanteile prognostiziert und damit gleichzeitig die zu erwartende Umsatzleistungen bestimmt.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der an der Schleckheimer Straße geplante Netto-Markt zukünftig den einzigen Lebensmittelmarkt in Kornelimünster darstellen wird, in den benachbarten Ortslagen allerdings umfangreiche Angebotsstrukturen vorzufinden sind.

Abbildung 11: Umsatzerwartung, Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Umsatzherkunft	Kaufkraft-potenzial	Kaufkraft-bindungsquote	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet (Kornelimünster/ Schleckheim*)	13,3	20	2,7	87
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,4	13
Planvorhaben gesamt	./.	./.	3,1	100

* inkl. Nütheim
 Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Wie aus der vorstehenden Abbildung zu entnehmen ist, ist angesichts der derzeit defizitären lokalen Versorgungssituation davon auszugehen, dass der geplante Netto-Lebensmittelmarkt durchschnittlich etwa **20 %** der im Einzugsgebiet vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden können. Dabei wird die **Marktdurchdringung** in Kornelimünster höher ausfallen als im benachbarten Schleckheim, dessen Ortsteilbevölkerung bereits in deutlich stärkerem Maße auf die ebenfalls nahegelegenen Anbieter in Oberforstbach orientiert sind.

Einer deutlich höheren Kaufkraftbindung stehen insbesondere die nahegelegenen Einkaufsalternativen entgegen, die sich allesamt in Entfernungen zwischen 3 und 4 km befinden.

Dabei wird das Planvorhaben mit rd. 87 % den weit überwiegenden Teil des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 2,7 Mio. €) mit Kunden aus dem Einzugsgebiet generieren, was nochmals die versorgungsbezogene Bedeutung des Untersuchungsvorhabens für die lokale Bevölkerung verdeutlicht.

Am Standort ist nur untergeordnet von diffusen Zuflüssen aus sonstigen benachbarten Ortslagen auszugehen. Diese werden sich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zukünftig auf rd. 0,4 Mio. € belaufen und somit rd. 13 % des zu erwartenden Umsatzes umfassen.

Der Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes summiert sich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten somit auf rd. 3,1 Mio. €. Mit rd. 90 % wird der Angebotsschwerpunkt eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) liegen.

Abbildung 12: Umsatzleistung des Planvorhabens

Sortiment	Umsatz
in Mio. €	
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	3,1
Sonstige Sortimente (Nonfood/ Aktionsartikel)	0,3
Summe	3,4

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Die Umsatzerwartung für die ergänzenden Non-Food-Sortimente - bei denen es sich vornehmlich um wöchentlich wechselnde Aktionswaren handelt - wird mit etwa 10 % bzw. rd. 0,3 Mio. € angesetzt.

Für den in Kornelimünster geplanten Netto-Markt wird somit ein max. **Gesamtumsatz** in Höhe von **rd. 3,4 Mio. €** prognostiziert.

Bezogen auf die innerhalb des Netto-Filialnetzes erwirtschafteten Leistungskennziffern erwarten die Gutachter am Planstandort demnach eine im Durchschnitt des Betreibers liegende Umsatzleistung: Denn laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Netto-Filiale in Deutschland rd. 3,3 Mio. €.⁹

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist die sogenannte Flächenproduktivität, ausgedrückt im Verhältnis von erwirtschaftetem Umsatz je m² Verkaufsfläche. Auch diesbezüglich ist festzuhalten, dass der projektierte Netto-Markt mit einer Flächenproduktivität von rd. 4.250 € je m² Verkaufsfläche eine im Durchschnitt des Filialnetzes liegende Flächenleistung erwirtschaften wird.¹⁰

Sowohl unter Berücksichtigung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung als auch der daraus abgeleiteten Flächenproduktivität ist für den projektierten Netto-Markt demnach davon auszugehen, dass dieser am Planstandort nachhaltig betrieben werden kann.

⁹ Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2018/ 2019, S. 38

¹⁰ Ebd.

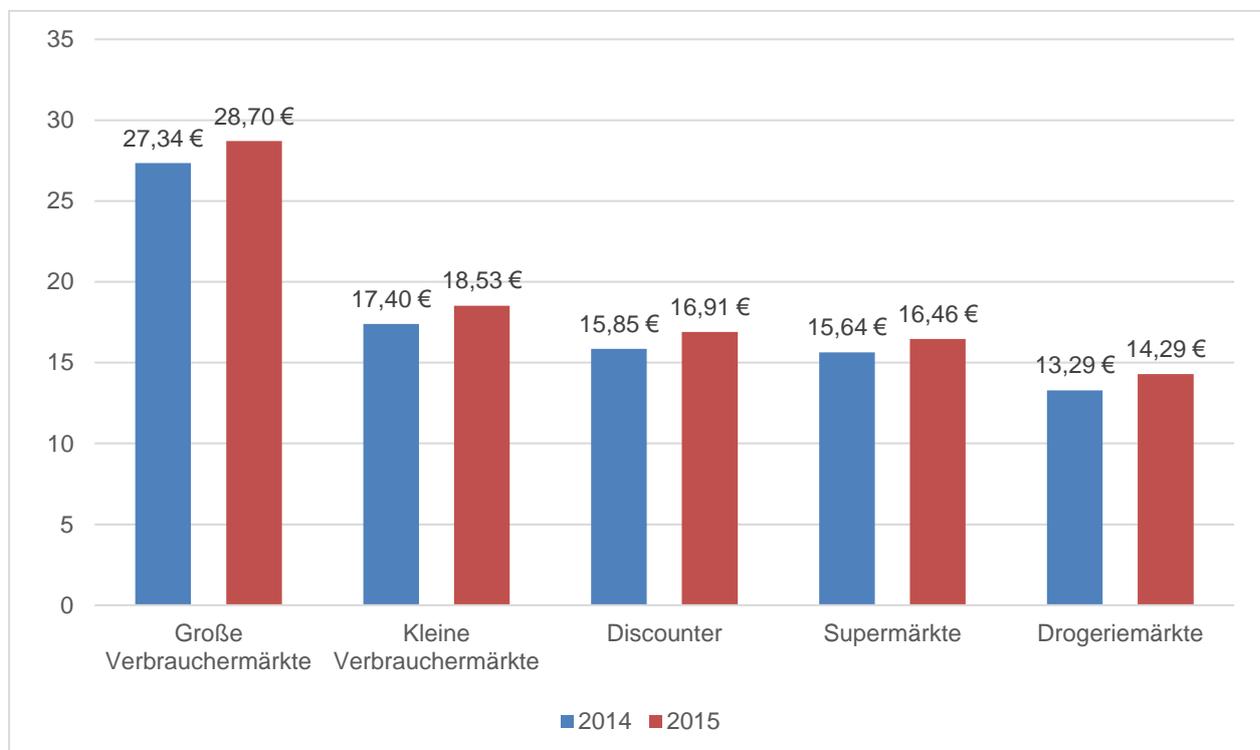
6 Prognose Kundenaufkommen

Ausgehend von 3,4 Mio. € Jahresumsatz und 303 Öffnungstagen im Jahr¹¹ lässt sich zunächst ein durchschnittlicher Tagesumsatz von rd. 11.200 €/ Tag errechnen.

Diesbezüglich zu berücksichtigen ist, dass auch die Lebensmitteldiscounter in den vergangenen Jahren Zuwächse beim durchschnittlichen Ausgabebetrag je Einkauf zu verzeichnen hatten. Für das Jahr 2015 wird dieser mit knapp 17 € angegeben (vgl. folgende Abbildung).

Eine aktuelle Veröffentlichung der GfK Marktforschung bestätigt die Fortsetzung dieses Trends und bezifert die Wachstumsrate zwischen Mai 2016 und Mai 2017 auf mehr als 5 %.¹²

Abbildung 13: Durchschnittlicher Einkaufsbetrag im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen 2015



Quelle: www.statista.de; eigene Darstellung

Bei einem – defensiv angesetzten – betriebsformentypischen durchschnittlichen Einkaufsbetrag von 17 € ist für das Planvorhaben somit von einer **durchschnittlichen Kundenzahl** von etwa **660 Kunden je Tag** auszugehen.

¹¹ In den Jahren 2016 – 2020 beläuft sich die Anzahl der Öffnungstage (Montag – Samstag) auf insgesamt 1.515 Tage. Damit errechnet sich ein 5-Jahre-Durchschnittswert von 303 Tagen/ Jahr.

¹² GfK Consumer Index 05/ 2017: „Discounter: Starkes Comeback“

7 Fazit - Wirtschaftliche Tragfähigkeit, Nahversorgungsfunktionen und voraussichtliche Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens

- In Aachen-Kornelimünster ist im Kreuzungsbereich von Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße ein Bauvorhaben geplant, das neben Wohnnutzungen auch die Ansiedlung eines kleinflächigen Netto-Marktes inkl. Bäckerei vorsieht.
- Im Rahmen der Angebotsanalyse sind bestehende Defizite in der wohnortnahen Versorgungssituation aufgezeigt worden. Aktuell besteht in Kornelimünster nur eine rudimentäre Basisversorgung (u.a. Bäckerei, Getränkemarkt), die für die lokale Bevölkerung das Aufsuchen umliegender Lebensmittelmärkte erforderlich macht.
- Das bestehende Versorgungsdefizit ist auch im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen dokumentiert. Dort sind sowohl Kornelimünster als auch das benachbarte Schleckheim als „unterversorgter Bereich“ festgelegt. In diesen dürfen Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, sofern ihr Nahbereich (i.d.R. 700 Meter-Radius) sich nicht wesentlich mit den Einzugsbereichen umliegender zentraler Versorgungsbereiche überschneidet. Eine Überschneidung einzelner Nahbereiche ist aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage von Kornelimünster innerhalb des Aachener Stadtgebietes in jedem Falle auszuschließen.

Zudem müssen diese Nahversorger vor allem von der lokalen Kaufkraft im Nahbereich (=Kornelimünster)¹³ getragen werden. Dies ist nach den Ansiedlungsleitlinien der Stadt Aachen dann der Fall, wenn die sortimentspezifische Kaufkraft¹⁴ im Nahbereich größer oder gleich der zu erwartenden Umsatzleistung sein wird.

Wie der Abbildung 10 entnommen werden kann, beläuft sich das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial in Kornelimünster auf insgesamt rd. 9,4 Mio. €, wovon ein der wohnortnahen Versorgung dienender Markt bis zu 35 % bzw. 3,3 Mio. € binden dürfte.

- Tatsächlich ist für den Netto-Markt ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von rd. 3,1 Mio. € zu erwarten (vgl. Abbildung 12), so dass der im Einzelhandelskonzept definierte Schwellenwert nicht überschritten wird.
- Das Planvorhaben fügt sich demnach in die Vorgaben des Zentren- und Nahversorgungskonzepts Stadt Aachen ein.
- Unter Berücksichtigung der gegebenen Wettbewerbsstrukturen ist für den geplanten Lebensmittelmarkt ein Einzugsgebiet abzugrenzen, dass neben Kornelimünster auch das nur 1,5 km vom

¹³ Nahezu sämtliche Wohnbereiche von Kornelimünster befinden sich innerhalb eines 700-Meter-Radius um den Planstandort.

¹⁴ Einwohner x Kaufkraft pro Kopf/Jahr x Kaufkraftkennziffer der Gemeinde x 0,35; vgl. Zentren- und Nahversorgungskonzept Stadt Aachen, S. 24

Planstandort gelegene Schleckheim¹⁵ umfasst. Einer weiträumigeren Ausstrahlung stehen die umfassenden Lebensmittelangebote in Brand, Oberforstbach, Walheim und Stolberg-Breinig entgegen.

- Damit wird das Planvorhaben ein lokales Einzugsgebiet aufweisen, innerhalb dessen der Netto-Markt voraussichtlich etwa 20 % bzw. rd. 2,7 Mio. € des vorhandenen Kaufkraftpotenzials binden kann.
- Diese bislang an umliegende Angebotsstandorte abfließende Kaufkraft wird mit Realisierung des Planvorhabens zukünftig wohnortnah in Kornelimünster gebunden werden können. Aufgrund der vergleichsweise geringen absoluten Umsatzdimension sowie der Vielzahl an nahegelegenen Lebensmittelmärkten¹⁶ wird nach gutachterlicher Ersteinschätzung und vorbehaltlich einer vertiefenden Auswirkungsanalyse keiner der nahegelegenen Wettbewerber durch diese „Rückholeffekte“ in seinem wirtschaftlichen Fortbestand gefährdet sein.
- Unter Berücksichtigung (untergeordneter) Streuumsätze sowie der Umsatzanteile mit Nonfood-Sortimenten¹⁷ wird die perspektivische Umsatzleistung des Netto-Marktes auf insgesamt rd. 3,4 Mio. € p.a. prognostiziert.
- Diesbezüglich konnte aufgezeigt werden, dass sich sowohl die Gesamtumsatzleistung als auch die hieraus abgeleitete Flächenproduktivität in die innerhalb des Netto-Filialnetzes erwirtschafteten Leistungskennziffern einordnen, so dass davon auszugehen ist, dass ein Netto-Markt am Planstandort nachhaltig wirtschaftlich tragfähig betrieben werden kann.
- Dabei sind - ausgehend von 3,4 Mio. € Jahresumsatz, 303 Öffnungstagen/ Jahr und einem betriebsformentypischen Bon von 17 € je Einkauf - am Tag durchschnittlich etwa 660 Kunden zu erwarten.

Im **Fazit** kommt die BBE zu dem Ergebnis, dass

- das Planvorhaben vor allem Nahversorgungsfunktion für die lokale Bevölkerung übernehmen wird und daher grundsätzlich dazu geeignet ist, die derzeitig defizitäre Versorgungssituation in Kornelimünster zu verbessern,
- sich die geplante Ansiedlung eines kleinflächigen Netto-Marktes in Kornelimünster in die Vorgaben des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen einordnet,
- ein Netto-Markt dieser Größendimension am Planstandort wirtschaftlich tragfähig betrieben werden kann und

¹⁵ inkl. Nütheim

¹⁶ Insgesamt sind in Brand (Edeka, Netto, Aldi, Rewe), Oberforstbach (Netto, Aldi, Lidl), Walheim (Penny, Rewe) und Stolberg-Breinig (Penny, Rewe) elf Lebensmittelmärkte ansässig.

¹⁷ v.a. wöchentlich wechselnde Aktionswaren

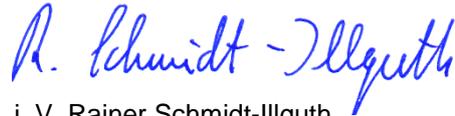
- von dem Planvorhaben voraussichtlich keiner der umliegenden Wettbewerber in seinem wirtschaftlichen Fortbestand gefährdet wird.
-

Köln, im Januar 2018

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Claus Freuen



i. V. Rainer Schmidt-Illguth