

# GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

## Neubauplanung REWE Ögünc, Lauenburg

Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Andreas Schulten  
Thomas Voßkamp

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

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
UST-ID: DE 164508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

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



bulwiengesa AG  
Moorfuhrweg 13  
22301 Hamburg  
Tel. +49 40 42 32 22-0  
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Nord  
Oststraße 75, 22844 Norderstedt

Projekt-Nr.: P1703-3476

Hamburg, 27. März 2017

## 1 VORBEMERKUNG

Die REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Nord, plant den am Standort Reeperbahn 39 in Lauenburg bestehenden REWE Markt, betrieben durch die Özgür Ögünc OHG, durch einen Neubau am selben Standort zu ersetzen.

Das Bestandsobjekt entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen des Betreibers, insbesondere auch in energetischer Hinsicht. Der neue Markt soll im Zuge der Neuaufstellung von rd. 1.700 qm VKF (inkl. Vorkassenbereich, Backshop, separierter Getränkemarkt) um rd. 100 qm VKF auf rd. 1.800 qm VKF geringfügig erweitert werden.

Diesbezüglich beauftragte die REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Nord, die bulwiengesa AG auf Basis eines Angebotes vom 09.03.2017 mit der Erstellung einer Stellungnahme, die das Vorhaben hinsichtlich der lokalen Marktrahmenbedingungen

- Nachfrageplattform,
- Tragfähigkeitentwicklung seit 2010
- Wettbewerbsentwicklung der Lebensmittelmärkte

beleuchtet.

Die bulwiengesa AG erstellte 2010/2011 für die Stadt Lauenburg ein kommunales Einzelhandelskonzept (EHK), welches zwar nicht formal vom Rat beschlossen wurde, jedoch seither als Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung diente. Daher erfolgt auch eine Spiegelung des Erweiterungsvorhabens an den 2011 getroffenen Aussagen und Empfehlungen zur Marktentwicklung in Lauenburg. Der im EHK verwendete Datenstand basiert im Wesentlichen auf dem Jahre 2009 und 2010.

Zudem erfolgt eine Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung (Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, ergänzend Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998).

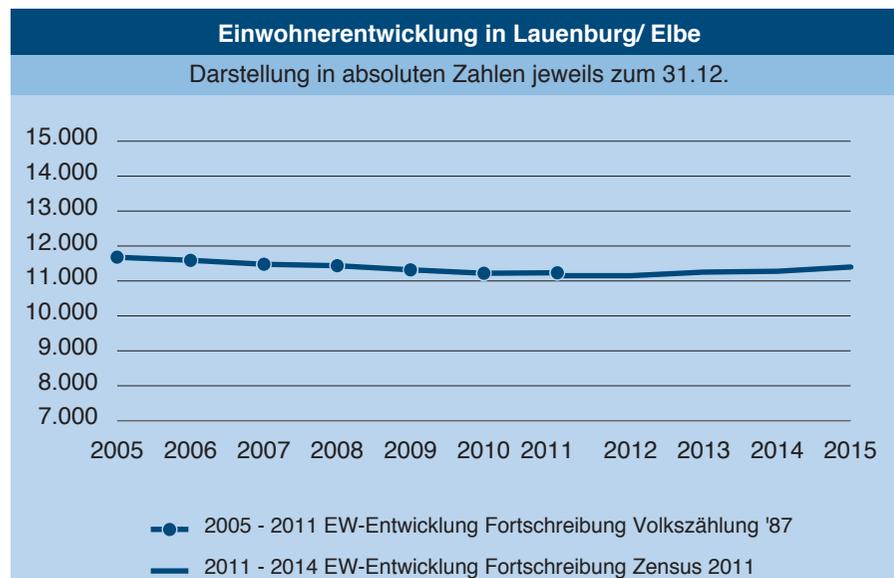
Lauenburg ist im zentralörtlichen System Schleswig-Holsteins als Unterzentrum klassifiziert und versorgt neben dem Stadtgebiet ein ländliches Umland mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Der raumordnerische Nahbereich umfasst gegenwärtig rd. 15.900 Einwohner und besteht im Wesentlichen aus dem umgebenden Amt Lütau<sup>1</sup>. Das tatsächliche einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet ist mehrfach ermittelt und auch anhand von Kundenherkunftsermittlungen - zuletzt 2009 durchgeführt in Vorbereitung des EHK 2011 - empirisch belegt. Es überschreitet den raumordnerischen Nahbereich und schließt auch Nachbargemeinden in Niedersachsen und seit der Grenzöffnung nach 1989 auch in Mecklenburg-Vorpommern ein. Hierauf weist auch der Regionalplan 1998 zutreffend hin. Die Ausstrahlung in den Raum Boizenburg hat sich zwischenzeitlich jedoch wieder stark abgeschwächt.

<sup>1</sup> Festlegung des Nahbereichs aus der Verordnung zum Zentralörtlichen System 2009, inhaltlich identisch auch Regionalplan für Schleswig-Holstein Süd aus 1998. Die Gemeinde Gülzow wird mit 50 % ihrer Einwohner berücksichtigt (Gülzow, Neu-Gülzow; übrige Ortsteile mit weiteren 50 % der Einwohner zu Geesthacht); dies Aufteilung ist in unserer Karte vereinfacht dargestellt.

## 2 MARKTRAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Nachfrageplattform

Die Entwicklung der Nachfrageplattform im für den Lebensmittel-Vollsortimenter maßgeblichen Kernsortiment Periodischer Bedarf hängt im wesentlichen von den Determinanten Einwohnerbestand, Kaufkraftkennziffer und Pro-Kopf-Ausgabevolumen im periodischen Bedarf ab.



Quelle: Statistikamt Nord

In der vergangenen Dekade verlief die Einwohnerentwicklung in Lauenburg bis 2010 zunächst leicht rückläufig. Im Zuge der Umstellung der Fortschreibung auf den Zensus 2011 wurde mit -84 EW eine lediglich geringe Differenz gegenüber der alten Fortschreibung (Basis der

Volkszählung 1987) ausgewiesen. Seitdem wurde eine stabile bis wieder leicht ansteigende Einwohnerplattform verzeichnet. Die tatsächliche EW-Entwicklung in Lauenburg verlief deutlich positiver als im EHK 2011 prognostiziert.

Auch der Vergleich der Rahmendaten im Einzugsgebiet der Stadt Lauenburg – die Abgrenzung wurde aus dem EHK 2011 übernommen – zeigt im Zeitraum 2010 bis 2015 per Saldo einen leichten Einwohnerzuwachs um 1.120 Personen mit Hauptwohnsitz.

Gegenüberstellung der Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet* und des Kaufkraftindex (2010 zu 2015) [Volkszählung 1987 zu Zensus 2011; Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres]				
	2010		2015	
	Einwohner (31.12.)	Kaufkraft-index	Einwohner (31.12.)	Kaufkraft-index
<b>Lauenburg</b>	<b>11.220</b>	<b>87,1</b>	<b>11.398</b>	<b>81,3</b>
<b>Kerneinzugsgebiet</b>	<b>4.232</b>	<b>101,4</b>	<b>4.088</b>	<b>99,8</b>
Hohnstorf	2.474	98,3	2.423	99,8
Buchhorst	162	122,0	164	104,7
Krützen	352	105,9	368	93,4
Lanze	397	74,8	280	84,6
Schnakenbek	847	117,0	853	106,7
<b>Randeinzugsgebiet</b>	<b>20.183</b>	<b>89,8</b>	<b>21.269</b>	<b>87,5</b>
Restliches Amtsgebiet Lüttau	2.387	102,4	2.249	98,5
Gülzow	1.245	108,1	1.255	104,7
Witzeeze	889	99,1	885	103,0
Artlenburg	1.600	94,0	1.637	91,4
Echem	1.018	90,1	969	88,1
Hittbergen	893	96,0	920	91,4
Boizenburg	10.691	85,8	10.379	89,2
Nostorf	730	55,7	2.280	48,6
Schwanheide	730	82,4	695	89,2
<b>Einzugsgebiet total</b>	<b>35.635</b>	<b>90,3</b>	<b>36.755</b>	<b>87,0</b>

Quelle: Statistikamt Nord, MB-Research

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2010					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2010	Verbr.-	Ausg.-	Verteilung
			Ausgaben	Volumen	
			Euro/Ew.	Tsd. Euro.	%
Zone 1	Lauenburg	11.220	2.179	24.453	31,2
Zone 2	Kerneinzugsgebiet	4.232	2.260	9.564	12,2
Zone 3	Randeinzugsgebiet	20.183	2.195	44.293	56,6
<b>EZG</b>	<b>Alle Marktzone</b>	<b>35.635</b>	<b>2.198</b>	<b>78.309</b>	<b>100,0</b>
<b>Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2010):</b>		<b>2.252</b>	€/Ew. p. a.	Elastizität: <b>0,25</b>	
<b>Kaufkraftkennziffer</b> (Ø BRD =100)	Zone 1:	<b>87</b>	2.179 €/Ew. p. a.		
	Zone 2:	<b>101</b>	2.260 €/Ew. p. a.		
	Zone 3:	<b>90</b>	2.195 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2016					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2016	Verbr.-	Ausg.-	Verteilung
			Ausgaben	Volumen	
			Euro/Ew.	Tsd. Euro.	%
Zone 1	Lauenburg	11.398	2.613	29.785	30,4
Zone 2	Kerneinzugsgebiet	4.088	2.783	11.378	11,6
Zone 3	Randeinzugsgebiet	21.269	2.670	56.791	58,0
<b>EZG</b>	<b>Alle Marktzone</b>	<b>36.755</b>	<b>2.665</b>	<b>97.953</b>	<b>100,0</b>
<b>Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2016):</b>		<b>2.785</b>	€/Ew. p. a.	Elastizität: <b>0,33</b>	
<b>Kaufkraftkennziffer</b> (Ø BRD =100)	Zone 1:	<b>81</b>	2.613 €/Ew. p. a.		
	Zone 2:	<b>100</b>	2.783 €/Ew. p. a.		
	Zone 3:	<b>88</b>	2.670 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Das Kaufkraftniveau in Lauenburg und dem Einzugsgebiet liegt aktuell zwar auf einem niedrigeren Niveau als 2010. In Verbindung mit dem Einwohnerzuwachs sowie einem seither deutlich gestiegenen durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgabebetrag für Güter des Periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Verbrauchsgüter) ermittelt die durchgeführte Neuberechnung aktuell ein um rd. 19,6 Mio. Euro höheres Nachfragevolumen im untersuchungsrelevanten Periodischen Bedarf.

Per Saldo liegt eine deutlich größere Nachfrageplattform und somit tendenziell auch eine gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2010 - größere Tragfähigkeit für Lebensmittelmärkte in Lauenburg vor.

Darüber hinausgehende Aussagen zu einer mittelfristig zu erwartenden Einwohner- respektive Nachfrageplattform können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da die kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg durch das Büro Gertz Guttsche Rügenapp z. Zt. fortgeschrieben wird und die Ergebnisse voraussichtlich erst zur Jahresmitte 2017 vorliegen werden.

## 2.2 Wettbewerbsentwicklung der Lebensmittelmärkte in Lauenburg

Hinsichtlich der in Lauenburg ansässigen Lebensmittelmärkte wurde im Rahmen einer Desk-Research-Prüfung gegenüber dem im Einzelhandelskonzept 2010 dargestellten Bestand nur eine Veränderung bzgl. des Aldi-Discounters erfasst, der 2016 einen modernen, dem jüngsten Aldi-Betreiberkonzept entsprechenden Neubau am selben Standort bezog. Alle anderen bereits 2010 ansässigen Betreiber sind aktuell noch am Markt vertreten und gemäß vorliegender Datenbankauswertung weitgehend unverändert.

Lebensmittelmärkte in Lauenburg 2010 vs. 2017		
	2010	2017
Betreiber	qm VKF ca.	qm VKF ca.
<b>Vollsortimenter:</b>		
Rewe Ögünc (ohne Backshop)	1.600	1.600
Famila	3.600	3.600
Edeka Dumnick	1.020	1.020
<b>Discounter:</b>		
Aldi / 2016 eröffneter Neubau am selben Standort	800	1.200
Lidl	900	900
Penny	800	800
<b>Verkaufsfläche Lebensmittelmärkte gesamt</b>	<b>8.720</b>	<b>9.120</b>

Quelle: eigene Recherchen, Einzelhandelskonzept Lauenburg 2010, TradeDimensions

Die nachfolgende Karte stellt die integrierte Lage des Untersuchungsobjektes Rewe Ögünc im Lauenburger Siedlungsgebiet dar. Dessen wichtige Nachversorgungsfunktion wird durch rd. 4.100 Einwohner in

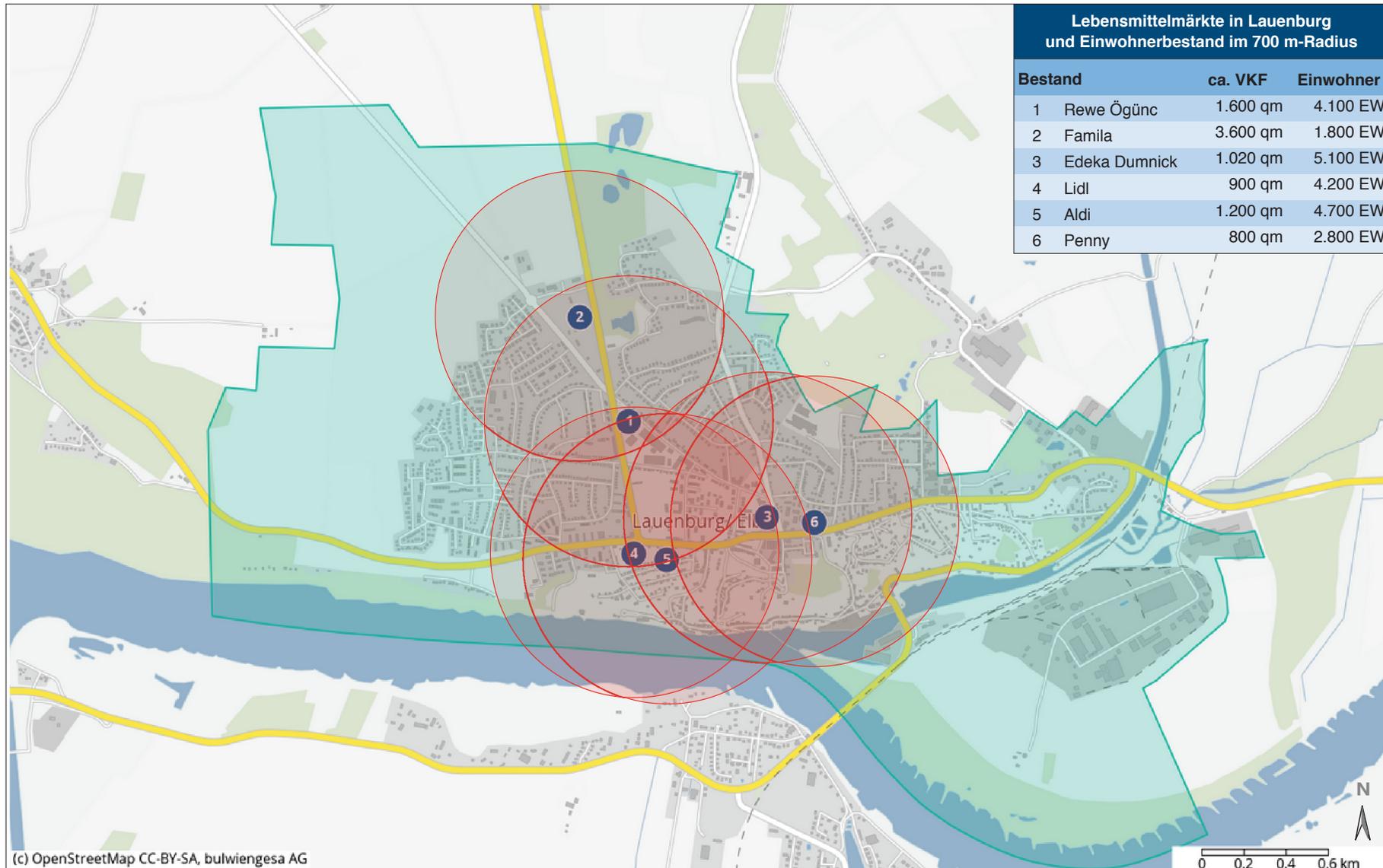
einem fußläufig ansprechbaren 700-Meter Radius um den Rewe-Standort unterstrichen.

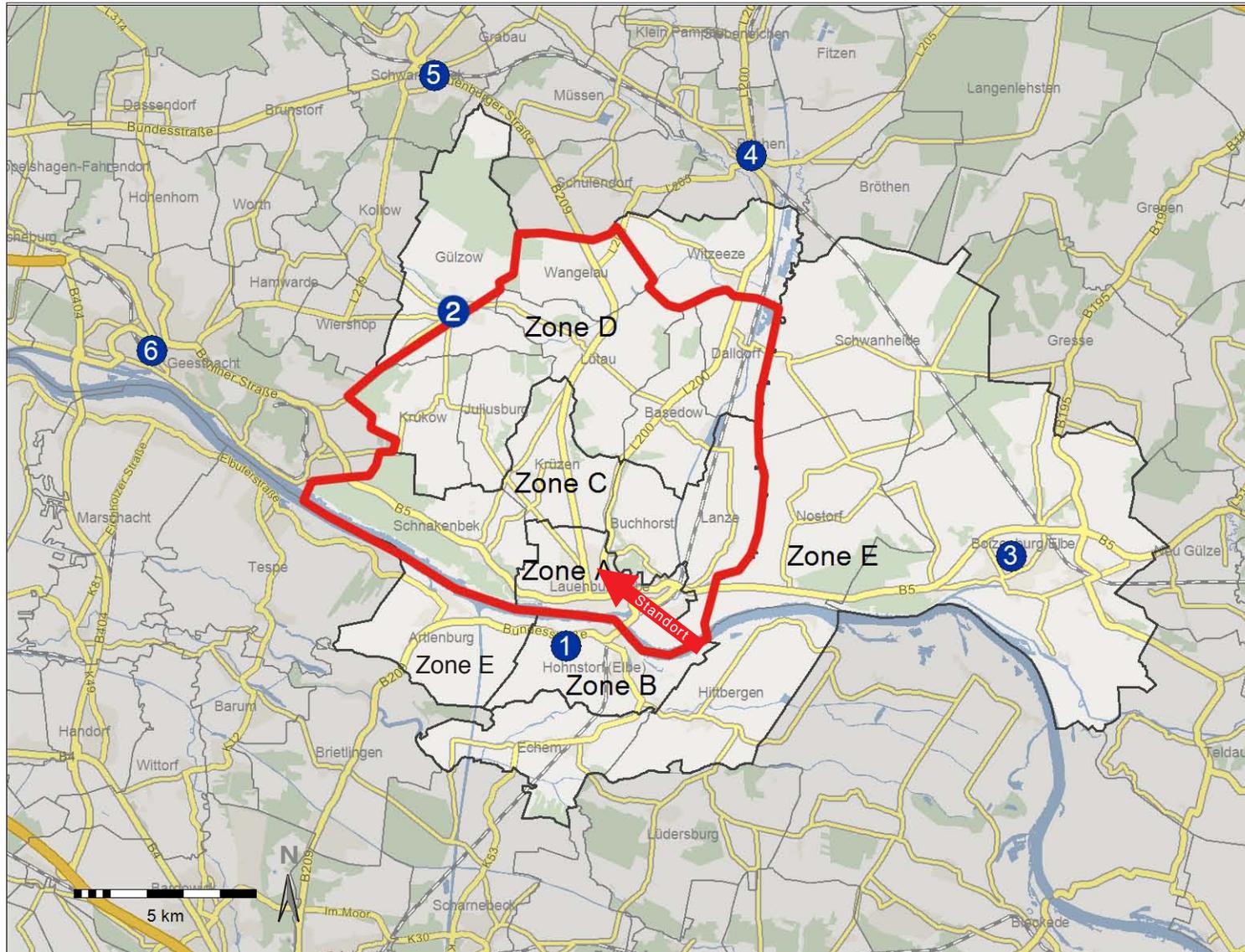
Die Flächenausstattung von derzeit rd. 9.120 qm für Lebensmittelmärkte bzw. rd. 0,8 qm/Einwohner liegt zwar deutlich über dem Bundesdurchschnitt (gegenwärtig ca. 0,42 qm/Einwohner), jedoch noch in einem gängigen Rahmen für ländliche Zentren mit zurechenbarem ländlichen Umland. Die erhöhte Ausstattung ist historisch bedingt und rührt aus der Zeit nach der Grenzöffnung in den 1990er Jahren (v. a. hervorgerufen durch die Ansiedlung des Famila Verbrauchermarktes). In den vergangenen 10 Jahren hält die Flächenentwicklung in Lauenburg dagegen mit der Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet Schritt bzw. bleibt sogar hinter ihr zurück<sup>2</sup>:

Nachfrageentwicklung 2010 - 2017: +25 %

Verkaufsflächenentwicklung 2010 - 2017: +5 %

<sup>2</sup> Nachfrageentwicklung durch verschiedene methodische und rückwirkende statistische Effekte nicht unmittelbar vergleichbar; tatsächlicher Effekt ca. + 15 %.





**Einzugsgebiet und regionaler Wettbewerb**

**Wettbewerbssituation im EZG und Umland**

- 1 Hohnstorf: Grundversorgung
- 2 Gülzow: Grundversorgung
- 3 Boizenburg: Nahezu mittelzentrales Angebot
- 4 Büchen: Erweiterte Nahversorgung
- 5 Schwarzenbek: Nahezu mittelzentrales Angebot
- 6 Geesthacht: Gut ausgebautes mittelzentrales Angebot

**Einzugsgebiet (Einwohner 1.1.2010)**

Zone A Stadt Lauenburg	11.261 Ew.
Zone B Südl. Kern-EZG	2.469 Ew.
Zone C Nördl. Kern-EZG	1.738 Ew.
Zone D Nördl. Rand-EZG	4.503 Ew.
Zone E Östliches Rand-EZG	15.814 Ew.
<b>gesamt</b>	<b>35.785 Ew.</b>

Karte entnommen aus dem EHK 2011

Nahbereichsgrenze

### 2.3 Spiegelung des Vorhabens an den an den Zielen der Landesplanung – LEP Schleswig-Holstein 2010

Zielprüfung LEP 2010 – Synopse (LEP Schleswig-Holstein, Kap. 2.8 Einzelhandel)		
Ziel	Zielaussage (Kurzform)	Zusammengefasstes Prüfergebnis
Ziel 3 Zentralitätsgebot	Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen.	Lauenburg ist von der Landesplanung als Unterzentrum klassifiziert und für die Aufnahme großflächigen Einzelhandels grundsätzlich geeignet. Das Zentralitätsgebot wird erfüllt.
Ziel 4 Beeinträchtigungs- verbot	Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren – insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten – innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	Das Vorhaben hat den Neubau eines bereits langjährig am selben Standort bestehenden Lebensmittelmarktes zum Gegenstand. Die geringe Erweiterung um nur rd. 100 qm VKF dürfte trotz Gesamtmodernisierung (Neubau) daher zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit von Versorgungszentren innerhalb Lauenburgs oder in benachbarten Zentralorten führen. Wir gehen von keinem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot aus.
Ziel 5 Kongruenzgebot	Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein.	Der raumordnerische Nahbereich des Unterzentrums Lauenburg zählt aktuell etwa 15.900 Einwohner. Damit sind dort Maßnahmen zur Deckung des "qualifizierten Grundbedarfs" bis 5.000 qm VKF grundsätzlich zulässig. Der Neubau des Rewe-Marktes mit 1.800 qm Gesamt-Ziel-VKF bewegt sich qualitativ wie quantitativ innerhalb dieses Rahmens.
Ziel 6 Siedlungsstruktu- relles/ städtebauli- ches Integrationsgebot	Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).  Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).	Als Lebensmittelmarkt zählt die Neubauplanung zu den nahversorgungsrelevanten Vorhaben. Für sie gilt das abgeschwächte siedlungsstrukturelle Integrationsgebot. Die Einbettung in einen zentralen Versorgungsbereich ist nicht zwingend erforderlich.  Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot wird mit der integrierten, im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet verorteten Lage innerhalb des Lauenburger Stadtgebietes und der gegebenen guten fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren erfüllt (rd. 4.100 EW im 700 m-Radius).

### 3 FAZIT

Die Projektentwicklung beinhaltet die Neuaufstellung des in Lauenburg langjährig etablierten Rewe-Marktes. Das Neubauvorhaben an selber Stelle dient primär der Modernisierung der veralteten Bausubstanz und beinhaltet zudem eine geringfügige Erweiterung der Gesamt-Verkaufsfläche (inkl. Vorkassenbereich, Backshop, separierter Getränkemarkt) um rd. 100 qm auf künftig rd. 1.800 qm.

Die geringfügige Erweiterung (+ 6 %) dürfte sich auch bei einer in Folge der Gesamtmodernisierung überproportionalen Umsatzzunahme noch innerhalb der anhaltend leicht positiven Nachfrageentwicklung in Lauenburg bewegen. Mit wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit von Versorgungszentren ist daher nicht zu rechnen, explizit sollte einem innerstädtischen Lebensmittelmarkt nicht die Tragfähigkeit entzogen werden. Auch den übrigen Zielen der Landesplanung wird entsprochen.

Die Empfehlungen des 2011er Einzelhandelskonzeptes, obschon nicht beschlossen und insoweit kein zu berücksichtigendes städtebauliches Konzept, stünden dem Vorhaben nicht entgegen. Darin heißt es zur Nahversorgung (s. dort Seite 77):

- *Nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittelmärkte): Der Markt ist gesättigt, ggf. auf längere Sicht sogar Overstoring zu erwarten. Daher keine Neuansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte. Priorität hat Ausbau/Standortsicherung des innerstädtischen Edeka-Marktes.*

Die Priorisierung des innerstädtischen Edeka-Marktes hat zur Folge, dass von einer Neuansiedlung zusätzlicher Märkte in Lauenburg abgeraten wird. Sie unterblieb seither auch tatsächlich (der zwischenzeitlich eröffnete innenstadtnahe Penny-Markt verlagerte um einige

hundert Meter an den heutigen Standort, stellt jedoch keine Neuansiedlung dar). Da die Nachfrageentwicklung bei nur geringfügiger Verkaufsflächenzunahme deutlich positiver verlief als 2010 vorhergesehen, haben sich die Overstoring-Tendenzen seither abgeschwächt.

Für Fachmärkte des Bestandsnetzes sprach das EHK folgende Empfehlung aus (s. dort Seite 78):

- *(...) Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz und sollen sich zwecks Markt- und Standortsicherung den Marktentwicklungen ihrer jeweiligen Branchen anpassen können. Soweit dies innerbetrieblich eine Expansion der zentrenrelevanten Randsortimente zur Folge hat, sollen je Betrieb 10 % VKF-Anteil hierfür eingeräumt werden. Legt der Betreiber dar, dass dies zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit zu kurz greift, kann nach Einholung einer fachgutachterlichen Wirkungsanalyse im Rahmen der gutachterlichen Empfehlungen davon abgewichen werden. Neuentwicklungen und Standortarrondierungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind dagegen zu vermeiden. Standortausbau mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auf Grundstücken mit Erweiterungspotenzial möglich.*

Als Lebensmittelmarkt des Bestandsnetzes an einem integrierten Standort (für den nicht integrierten vorgelagerten Familia-Verbrauchermarkt galten gesonderte Empfehlungen) räumt das EHK dem Rewe-Markt grundsätzlich die Möglichkeit einer marktgerechten Anpassung ein. Der Ersatz veralteter Bausubstanz nebst geringfügiger Erweiterung (+ 6 %) ist damit gedeckt. Der Ausbau zentrenrelevanter Randsortimente, welche ohnehin nicht mehr als 10 % der Gesamt-VKF einnehmen, ist nicht vorgesehen.