



Einzelhandelsentwicklung im Landwehrviertel in Osnabrück

- Ergänzende Stellungnahme -

BBE Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Ing. Christian Paasche
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

Münster, im Mai 2015

1 Aufgabenstellung & Zielsetzung der Untersuchung

Auf dem ehemaligen britischen Kasernengelände der Landwehrkaserne im Osnabrücker Stadtteil Atter soll die „Quartiersmitte Landwehrviertel“ entwickelt und in einem Bebauungsplan abgesichert werden. Ziel ist die Stärkung der Lebensqualität in den Stadtteilen Atter und Eversburg durch eine Verbesserung der örtlichen Infrastruktur, wobei insbesondere der einzelhandelsbezogenen Nahversorgung eine wesentliche Rolle zukommt.

Quartiersmitte Landwehr

Diesbezüglich ist im März 2015 eine Untersuchung zur Machbarkeit und Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsentwicklungen im Plangebiet vorgelegt worden. Unter Berücksichtigung standortseitiger Rahmenbedingungen wurde im Ergebnis die Ansiedlung eines Vollversorgeranbieters mit einer Verkaufsflächendimensionierung von bis zu 1.500 qm, ergänzt um weitere, kleinteilige Nutzungen, empfohlen. Hierdurch können die derzeitigen Kaufkraftabflüsse reduziert und die quantitative und räumliche Versorgungslücke im westlichen Stadtgebiet von Osnabrück geschlossen werden.

Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsuntersuchung

Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekte¹ sind insgesamt als städtebaulich verträglich eingeordnet worden, da die Umlenkungen gegenüber den wesentlichen Standortlagen unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegen. Einzig die Umlenkungseffekte gegenüber den sonstigen Standortlagen in Lotte, hier insbesondere gegenüber dem örtlichen EDEKA-Markt in Büren, liegen oberhalb der Schwellenwerte, sind jedoch städtebaulich und versorgungsstrukturell abwägbar.

Umlenkungswirkungen

Um die Umlenkungseffekte gegenüber den o. g. Angebotsstrukturen weiter reduzieren zu können, sollen anhand unterschiedlicher Entwicklungsszenarien hinsichtlich Flächendimensionierung und Betriebsform die sich hieraus ergebenden Umverteilungen hergeleitet sowie in Bezug auf ihre Realisierungschancen bewertet werden.

Zielsetzung

Grundlage der Berechnungen sind die Daten, Marktforschungsuntersuchungen und Statistiken der nachfolgenden Institute:

Datengrundlagen

- EHI Retail Institute, Köln 2015
- IFH Retail Consultants, Köln 2015

¹ Basis der hergeleiteten Umlenkungseffekte sind die aus den räumlichen, verkehrlichen sowie den wettbewerblichen Gegebenheiten abgeleiteten, räumlich differenzierten Zonen des wirtschaftlichen Einzugsgebietes bzw. Untersuchungsraumes (vgl. Kap. 4 der Potenzialanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur Einzelhandelsentwicklung im Landwehrviertel in Osnabrück, März 2015).

Datengrundlage sind zudem die bereits erhobenen Angebotsstrukturen zur Potenzialanalyse und Verträglichkeitsprüfung von Februar / März 2015.

2 Szenarien

Die Prüfung der unterschiedlichen Entwicklungsszenarien erfolgt hinsichtlich nachfolgender wesentlicher Fragestellungen:

- Wie stellen sich die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte gegenüber den Standortlagen (hier insb. EDEKA, Büren) bei reduzierter Verkaufsfläche (800 qm, 1.000 qm, 1.200 qm) dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind bei unterschiedlichen Betriebstypen (Vollsortiment, Discount, Biomarkt) zu erwarten?
- Wie sehen die Realisierungschancen der einzelnen Szenarien aus?

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

Im Folgenden wird die durch das jeweilige Ansiedlungsszenario ausgelöste absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilung ermittelt und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Relevanz sowie ihrer Realisierungschancen bewertet.

Szenarien

Die Herleitung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte erfolgt nach der gleichen methodischen Vorgehensweise, unter Berücksichtigung der gleichen Modellparameter sowie der gleichen Annahme von Streuumsätzen sowie Rückholungs- und Neugewinnungseffekten wie bei der vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse. Auch wird, genauso wie in dem vorliegenden Gutachten, ein zusätzlicher Backshop in der Vorkassenzone mit berücksichtigt.

Gleiche Methodik und
Parameter

Nach einschlägiger Rechtsprechung ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall, sog. worst case) anzusetzen. Zur besseren Lesbarkeit der Ergebnisse dieser ergänzenden Stellungnahme wird ausschließlich eine Darstellung der jeweiligen worst case-Variante vorgenommen.

worst case-Variante

2.1 Szenario 1 – Vollsortiment

Für die Betriebsform Vollsortimenter erfolgt unter Beibehaltung einer maximalen Flächenleistung im Vollsortimentsbereich von etwa 4.200 € pro qm gemäß EHI Retail Institute, Köln die Prüfung von drei Flächenvarianten.

Absatzwirtschaftliche
Umlenkungen

Abb. 1: Umlenkungswirkungen (worst case) Szenario 1 - Vollsortiment²

Standort	Vollsortiment - Umverteilung worst case					
	800 qm		1.000 qm		1.200 qm	
	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)						
Sonstige Standortlagen OS - EZG	121	4,9%	147	6,0%	174	7,1%
Sonstige Standortlagen Lotte - EZG	486	10,9%	594	13,3%	701	15,7%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)						
NVZ Eversburger Platz (OS)	187	3,8%	229	4,7%	271	5,6%
Solitärer Nahversorgungsstandort (OS)	877	5,0%	1.089	6,2%	1.304	7,5%
Fachmarkt Agglomeration Pagenstecherstr. (OS)	909	4,6%	1.120	5,6%	1.331	6,7%
Sonstige Standortlagen OS - U-Raum	---	---	---	---	---	---
OZ Lotte-Wersen	161	4,1%	197	5,1%	234	6,0%
Sonstige Standortlagen Lotte - U-Raum	---	---	---	---	---	---
Streuumsätze	343		423		503	
Rückholungseffekte**	343		423		503	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

** moderate Annahme: aufgrund derzeit fehlender Angebotsstrukturen im Kernbereich werden die Rückholungseffekte voraussichtlich deutlich über 10 % liegen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche eines zukünftigen Vollsortimenters im Landwehrviertel können die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen aufgrund eines entsprechend geringeren Vorhabenumsatzes reduziert werden. Im Verhältnis am stärksten betroffen bleibt allerdings weiterhin der Anbieter EDEKA in Büren aufgrund des Markteintritts eines weiteren Anbieters im unmittelbaren Standortumfeld.

Die Flächenreduzierung führt zwar zu einer Verringerung der absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekte, allerdings ist die Realisierung eines Vollsortimentsmarktes mit einer entsprechend geringen Flächendimensionierung angesichts der aktuellen Markteintrittsgrößen als nicht wahrscheinlich zu bewerten. Aufgrund des Größensprungs im Lebensmittel-sektor sind Markteintrittsgrößen von unterhalb 1.400 qm nur in ausgewählten Standortlagen (Hochfrequenzlagen) mit eigens hierfür abgestimmten Konzepten (z. B. REWE-City) realisierbar. Diese standortseitigen Rahmenbedingungen liegen am Planstandort nicht vor. Ansonsten liegen die Markteintrittsgrößen i. d. R. bei mindestens 1.400 qm bis 1.500 qm, auch um den betrieblichen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen und sich als Anbieter eines breiten Vollsorti-

Städtebauliche
Bewertung

Realisierungschancen

² Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel), gleiches gilt für Streuumsätze und Rückholungseffekte

ments gegenüber den discountorientierten Anbietern profilieren zu können.

Zusammenfassend heißt dies, dass angesichts der rechnerischen Flächendimensionierungen keine marktfähigen Formate mit Vollsortiment realisiert werden können.

2.2 Szenario 2 - Biomarkt

Für einen Biomarkt ist von einer geringfügig niedrigeren Flächenleistung auszugehen als bei einem klassischen Supermarkt mit Vollsortiment. Auf Basis gutachterlicher Erfahrungswerte stellt eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 4.000 € pro qm hier eine marktübliche Größe dar.

Absatzwirtschaftliche
Umlenkungen

Abb. 2: Umlenkungswirkungen (worst case) Szenario 2 - Biomarkt

Standort	Biomarkt - Umverteilung worst case					
	800 qm		1.000 qm		1.200 qm	
	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)						
Sonstige Standortlagen OS - EZG	116	4,7%	141	5,8%	166	6,8%
Sonstige Standortlagen Lotte - EZG	465	10,4%	569	12,8%	670	15,0%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)						
NVZ Eversburger Platz (OS)	179	3,7%	219	4,5%	259	5,3%
Solitärer Nahversorgungsstandort (OS)	837	4,8%	1.039	6,0%	1.242	7,1%
Fachmarkt Agglomeration Pagenstecherstr. (OS)	869	4,4%	1.070	5,4%	1.271	6,4%
Sonstige Standortlagen OS - U-Raum	---	---	---	---	---	---
OZ Lotte-Wersen	154	4,0%	189	4,9%	223	5,8%
Sonstige Standortlagen Lotte - U-Raum	---	---	---	---	---	---
Streuumsätze	328		404		480	
Rückholungseffekte**	328		404		480	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

** moderate Annahme: aufgrund derzeit fehlender Angebotsstrukturen im Kernbereich werden die Rückholungseffekte voraussichtlich deutlich über 10 % liegen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Für die Betriebsform Biomarkt treten bei entsprechender Flächendimensionierung ähnliche Veränderungen der Umlenkungen ein wie bei einem klassischen Supermarkt. Aufgrund der niedriger anzusetzenden Flächenleistung fallen die Umlenkungswirkungen geringfügig niedriger aus. Die höchsten Auswirkungen entfallen allerdings auch hier weiterhin auf den EDEKA-Markt in Büren als Hauptwettbewerber innerhalb des wirtschaft-

Städtebauliche
Bewertung

lichen Einzugsgebietes mit einer vergleichbaren städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Relevanz wie sie bereits für einen klassischen Vollversorger dargelegt worden sind.

Für die Ansiedlung eines Biomarktes erscheinen aufgrund eines anderen Betriebs- / Sortimentskonzeptes die geringeren Flächendimensionierungen als grundsätzlich realisierbar, während die Flächengrößen von 1.000 qm und 1.200 qm eher rein rechnerische Größen darstellen, da aktuell solche Dimensionierungen in der wirtschaftlichen Realität nicht bzw. kaum anzutreffen sind.³ Allerdings ist die Belegung des Standortes im Landwehrviertel aus Betreibersicht aufgrund der standortseitigen Rahmenbedingungen (u. a. Solitär- / keine zentrale Lage, keine agglomerative Unterstützung, keine unmittelbare Anbindung an Hauptverkehrsachse und damit geringere Fahrzeugfrequenzen) in Frage zu stellen.

Realisierungschancen

2.3 Szenario 3 – Discountmarkt

Angesichts des Discountbesatzes im Standortumfeld sowie der standortseitigen Rahmenbedingungen ist eine Belegung des Vorhabenstandortes im Landwehrviertel durch einen der beiden marktführenden Discountbetreiber ALDI oder LIDL aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.⁴ In Betracht kommen hierbei, wenn überhaupt, Betreiber / Softdiscountcounter wie NETTO oder PENNY. Für diese weist das EHI Retail Institute eine Flächenleistung von 4.050 € pro qm (NETTO) bzw. 4.590 € pro qm (PENNY) aus.⁵ Aufgrund ihres Sortimentskonzeptes mit „schnelldrehenden“ Waren erzielen Discountmärkte damit auf kleinerer Fläche zu meist eine höhere Flächenleistung.

Absatzwirtschaftliche
Umlenkungen

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Planungsrecht zwar nicht für einen einzelnen Betreiber geschaffen werden kann, aber auch eine möglichst realistische Prognose der Umlenkungen erfolgen soll, wird eine maximale Flächenleistung von rd. 4.600 € pro qm angenommen.

³ Marktübliche Betreiber von Biosupermärkten weisen Verkaufsflächen von 400 bis 800 qm auf (siehe z. B. Expansionskriterien von SUPERBIOMARKT; www.superbiomarkt.com)

⁴ Am Standort Pagenstecher Str. sind die genannten Anbieter mit leistungsfähigen Betriebsstätten in verkehrorientierter Lage sowie in Agglomeration mit weiteren Fachmärkten ansässig, so dass aus Betreibersicht hier keine Verlagerungen in eine integrierte Solitär- / keine zentrale Lage zu erwarten sind.

⁵ Bei Berücksichtigung der Betreiber ALDI oder LIDL wäre von einer deutlich höheren Flächenleistung bis zu etwa 6.300 € pro qm und damit von höheren Umverteilungseffekten auszugehen.

Abb. 3: Umlenkungswirkungen (worst case) Szenario 3 - Discounter⁶

Standort	Discounter - Umverteilung worst case					
	800 qm		1.000 qm		1.200 qm	
	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)						
Sonstige Standortlagen OS - EZG	108	4,4%	132	5,4%	156	6,4%
Sonstige Standortlagen Lotte - EZG	457	10,2%	559	12,5%	659	14,8%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)						
NVZ Eversburger Platz (OS)	167	3,4%	205	4,2%	243	5,0%
Solitärer Nahversorgungsstandort (OS)	785	4,5%	975	5,6%	1.168	6,7%
Fachmarkt Agglomeration Pagenstecherstr. (OS)	1.083	5,4%	1.333	6,7%	1.582	7,9%
Sonstige Standortlagen OS - U-Raum	---	---	---	---	---	---
OZ Lotte-Wersen	144	3,7%	177	4,6%	209	5,4%
Sonstige Standortlagen Lotte - U-Raum	---	---	---	---	---	---
Streuumsätze	343		423		503	
Rückholungseffekte**	343		423		503	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

** moderate Annahme: aufgrund derzeit fehlender Angebotsstrukturen im Kernbereich werden die Rückholungseffekte voraussichtlich deutlich über 10 % liegen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Bei diesem Ansiedlungsszenario fallen die Umlenkungseffekte für den EDEKA-Markt in Büren verglichen mit den anderen Planungsszenarien am geringsten aus. Bei Realisierung eines Discounters könnte die Betroffenheit des ansässigen Vollsortimentsanbieters zumindest reduziert werden, zumal es sich nicht um einen betriebsformengleichen Anbieter handelt. Dennoch liegen auch diese Werte noch oberhalb des abwägungsrelevanten Schwellenwertes von 10 %.

Angesichts der hohen Discounterdichte im Untersuchungsraum mit nahezu allen Betreibern (ALDI, LIDL, NETTO) ist die zusätzliche Errichtung einer Discountfiliale im Landwehrviertel als wenig wahrscheinlich einzuordnen, zumal auch die unmittelbare verkehrliche Anbindung des Standortes aus Sicht der Discountbetreiber nicht die erforderliche Lagequalität mit unmittelbarer Anbindung an eine stark frequentierte Hauptverkehrsachse mit sich bringt.

Städtebauliche
Bewertung

Realisierungschancen

⁶ Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel), gleiches gilt für Streuumsätze und Rückholungseffekte

3 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Abbildung werden die für die „sonstigen Standortlagen in Lotte – EZG“ zu prognostizierenden Umlenkungseffekte aus den dargelegten Ansiedlungsszenarien noch einmal kompakt gegenübergestellt.

Gegenüberstellung

Abb. 4: Matrix Umlenkungen - Sonstige Standortlagen Lotte – EZG

Planvorhaben		Sonstige Standortlagen Lotte - EZG	
Betriebsform	Verkaufsfläche	in T€	in % der Bestandsumsätze
Vollsortiment	800 qm	486	10,9%
	1.000 qm	594	13,3%
	1.200 qm	701	15,7%
	1.500 qm*	858	19,2%
Biomarkt	800 qm	465	10,4%
	1.000 qm	569	12,8%
	1.200 qm	670	15,0%
Discounter	800 qm	457	10,2%
	1.000 qm	559	12,5%
	1.200 qm	659	14,8%

* Umlenkungswirkungen der 1.500 qm-Variante vgl. S. 46 der Potenzialanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur Einzelhandelsentwicklung im Landwehrviertel in Osnabrück, März 2015

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Hierbei wird deutlich, dass sich die absatzwirtschaftlichen Umlenkungswirkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen Lotte, hier insbesondere gegenüber dem örtlichen EDEKA-Markt in Büren, bei niedrigeren Flächendimensionierungen verringern lassen. Die Werte liegen allerdings immer noch oberhalb des abwägungsrelevanten Schwellenwertes von 7 % bzw. größtenteils auch von 10 % der Bestandsumsätze.

Verringerung der Umlenkungen

Zusammenfassend sollen noch einmal die wesentlichen Sachverhalte einer Abwägung angeführt werden⁷:

Abwägung

- Innerhalb des Einzugsgebietes ist aktuell eine deutliche Unterversorgung beim Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs festzustellen. Es werden lediglich etwa 18 % der vorhandenen Kaufkraft gebun-

⁷ Vgl. S. 49 f. der Potenzialanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur Einzelhandelsentwicklung im Landwehrviertel in Osnabrück, März 2015

den. Es fließen somit erhebliche Kaufkraftpotenziale an Wettbewerbsstandorte außerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes.

- Der EDEKA-Markt in Büren stellt bis dato den einzigen größeren Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsbereiches dar. Durch diese Alleinstellung ist eine wirtschaftlich gute Grundlage gegeben, sich einem Wettbewerb stellen zu können.
- Der Planstandort in städtebaulich integrierter Lage stellt eine sinnvolle und notwendige qualitative Ergänzung zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung in den Osnabrücker Stadtteilen dar, insbesondere vor dem Hintergrund der Wohnbauentwicklung im Landwehrviertel.
- In einer (empfohlenen) Einordnung des Standortes als zukünftiges Nahversorgungszentrum innerhalb des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück wird die besondere Bedeutung und Schutzwürdigkeit des Standortes deutlich. So kann das geplante Quartierszentrum eine quantitative und räumliche Versorgungslücke im westlichen Stadtgebiet von Osnabrück schließen helfen.
- Der EDEKA-Standort in Büren genießt im Einzelhandelskonzept der Gemeinde keine besondere Schutzwürdigkeit.
- Es ist zu erwarten, dass der EDEKA-Markt für die Bürener Bürger angesichts der langjährigen Standortpräsenz sowie auch der vielbefahrenen Bahnlinie als städtebaulicher Barriere weiterhin einen wichtigen Einkaufsstandort darstellen wird und somit eine Betriebsaufgabe nicht zu erwarten ist.
- Auch bei einer Betriebsaufgabe des EDEKA-Standortes wird sich die versorgungsstrukturelle Situation im Untersuchungsraum nicht wesentlich verschlechtern, da eine fußläufige Versorgungsfunktion zumindest in einigen Räumen durch das Planvorhaben wahrgenommen wird.
- Neben dem örtlichen EDEKA-Markt sind weitere kleinteilige Angebotsstrukturen absatzwirtschaftlich betroffen. Auch hier sind trotz der Umverteilungseffekte keine flächendeckenden Betriebsaufgaben zu erwarten. Zudem sind die genannten Betriebe nicht als städtebaulich prägend zu bezeichnen.

Hinsichtlich der Realisierungschancen der unterschiedlichen Szenarien ist die Errichtung eines Supermarktes aufgrund der standortseitigen Rahmenbedingungen zu favorisieren und aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht sinnvoll. Dies wird allerdings nur bei Realisierung marktfähiger Formate gelingen.

Realisierbarkeit

Die Belegung durch einen Biomarkt kommt angesichts der Flächendimensionierungen zwar grundsätzlich in Frage, erscheint angesichts der Standortrahmenbedingungen gegenüber den von Biomärkten üblicherweise geforderten Standortkriterien allerdings sehr unrealistisch. Auch die Realisierung eines Discounters ist angesichts des Discountbesatzes im Umfeld des Landwehrviertels sowie der fehlenden direkten Anbindung des Standortes an eine Hauptverkehrsachse aus gutachterlicher Sicht nicht realisierbar.

Der geplante Standort im Landwehrviertel kann vor dem Hintergrund der angestrebten Wohnbauentwicklung eine quantitative und räumliche Versorgungslücke im westlichen Stadtgebiet von Osnabrück schließen helfen. Insbesondere auch aus versorgungsstruktureller Sicht ist die Etablierung eines Anbieters mit einem möglichst umfassenden Angebot für das Landwehrviertel wünschenswert.

Versorgungsstruktureller
Zugewinn

Münster, den 11.05.2015

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader



Die Stellungnahme wurde nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Basis der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfügung standen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beratungsgesellschaft behält sich das Recht vor, bei evtl. aufgetretenen mathematischen Fehlern bzw. bei etwaig vernachlässigten Informationen, nachzubessern. Mögliche zukünftige extreme ökonomische Ereignisse am Standort können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden.

