



UNSER ZEICHEN DURCHWAHL
KO-wa Tel (0) 221 – 989438- 0

E-MAIL
monika.kollmar@gma.biz

Datum
23.12.2022

AUSWIRKUNGSANALYSE DER BBE ZUM STANDORT ELLENBEEK, ANSIEDLUNG EINES [REDACTED] SUPERMARKTES, AKTUALISIERUNG SEPTEMBER 2022

Sehr geehrter [REDACTED]

vielen Dank für die Übersendung des BBE Gutachtens zum Standort Ellenbeek, Aktualisierung September 2022. Dieses ist im Hinblick auf die Umverteilungswirkungen aus meiner Sicht nun methodisch nachvollziehbar und berücksichtigt die Kritikpunkte, die ich in meinem Schreiben vom 09.05.2022 und über die wir im Weiteren gesprochen hatten, angeführt hatte. Im Detail lassen sich folgende Anmerkungen treffen:

- Die Wettbewerbsdarstellung umfasst neben den in den bisherigen Gutachtenversionen dargestellten Anbietern im Lebensmittelhandel nun auch den Getränkemarkt Trinke & Spare sowie die Drogeriemärkte dm und Rossmann. Dies ist methodisch nachvollziehbar und sachlogisch, da es sich in Ellenbeek ja um eine komplette Neuansiedlung eines Nahversorgungsmarktes handelt, der auch eine Getränkeabteilung mit Kistenware sowie auf immerhin rund 10 % seiner Verkaufsfläche Drogeriewaren als nahversorgungsrelevantes Sortiment führt. Darüber hinaus führen dm und Rossmann mittlerweile in nicht unerheblichem Umfang Lebensmittel (dm vor allem Bioware im Trockensortiment; Rossmann u.a. Wein; beide dazu u.a. Tee und nicht alkoholische Getränke, Süßwaren) und stehen damit auch im Wettbewerb zum Supermarkt [REDACTED].
- Darüber hinaus wurden die Flächenleistungen im Wettbewerb etwas angepasst – auch dies ist nachvollziehbar, da mittlerweile aktuelle Marktdaten zum Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel 2021 vorliegen, die im August 2022 erst veröffentlicht wurden (aktueller Hahn retail real estate report 2022 / 2023). Es handelt sich aus

meiner Sicht auch weiterhin um eine an den konkreten Einzelhandelsstandort Wülfrath bzw. Velbert angepasste, standort-angemessene Einschätzung der Flächenproduktivitäten der Wettbewerber. Auch die Umsatzabschätzung für das Planobjekt [REDACTED] spiegelt einen realitätsnahen worst case wider.

- Im Umsatzumverteilungsmodell werden nun rund 80 % des zu erwartenden Umsatzes in Wülfrath selbst umverteilt, rund 20 % außerhalb, vor allem in Velbert. Auch dies ist plausibel und entspricht auch unseren Einschätzungen für den Projektstandort Ellenbeek. Die Umverteilungsberechnung wurde darüber hinaus so angepasst, dass nun mehr in der Innenstadt Wülfrath umverteilt wird, was mit Blick auf die Angebotssituation vor allem mit Edeka als weiterem Supermarkt (gleicher Betriebstyp wie [REDACTED]) angemessen ist.

Insgesamt ist die Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes an der Wilhelmstraße für die Schließung einer räumlichen Versorgungslücke in Ellenbeek positiv zu bewerten und trägt dazu bei, die Ziele des Einzelhandelskonzepts Wülfrath zu erfüllen.

Sehr geehrter [REDACTED] sollten Sie hierzu noch weitere Fragen haben, stehe ich natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



ppa. Monika Kollmar
Niederlassungsleiterin