



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Antharis Projektentwicklung GmbH
Huntestraße 14 A
26135 Oldenburg

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 8134-502
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 17. Oktober 2017

Ergänzende Stellungnahme zu den Nachnutzungsoptionen der Toom-Baumarkt-Altstandorte in Norden und Marienhafen sowie zu den veränderten überschlüssigen Auswirkungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten uns um eine ergänzende gutachterliche Einschätzung zur Verträglichkeit der Zusammenlegung von zwei Toom-Standorten in Norden / Marienhafen. Zum Zeitpunkt der Erstellung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse¹ wurde es durch die Projektbeteiligten für wahrscheinlich gehalten, dass der Altstandort in Norden an der Gewerbestraße 1 als Baumarkt-Standort keine Perspektive hat. Da jedoch der Vorhabenträger resp. Toom nicht Eigentümer der Immobilie ist, ist noch eine Aussage zur baurechtlich möglichen resp. zur erwartbaren Nachnutzung innerhalb des Bestands resp. zu Handlungserfordernissen seitens der Stadt Norden abzugeben. Zugleich kann entgegen damaliger Annahmen ausgeschlossen werden, dass der Baumarkt in Marienhafen nachgenutzt werden wird. So hat der Eigentümer zwischenzeitlich ein Nutzungskonzept vorgelegt, das prospektiv in der Funktion als Nahversorgungszentrum andere Sortimente bedienen wird.

Gern nehmen die Gutachter zu den diesbezüglichen Überlegungen im Folgenden Stellung:

I - Nachnutzungsoptionen für die Toom-Baumarkt-Altstandorte in Norden

Nach den vorliegenden Daten weist der bestehende Toom-Markt an der Gewerbestraße in Norden aktuell über eine ungewichtete Verkaufsfläche von rd. 3.750 qm auf. Im Kontext der erfolgten Standort- und Objektbewertung kamen Dr. Lademann & Partner zum Ergebnis, dass v.a. aufgrund der Defizite des Baukörpers und des Objekts eine fehlende Zukunftsperspektive des Standorts für einen vollsortimentierten Baumarkt attestiert werden

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Prof. Dr. Rainer P. Lademann
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370

¹ Dr. Lademann & Partner (2017): Die Bundesstraße (B 72) in Norden als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt (i.F. VGA)



kann. Das beengte, bereits hoch ausgenutzte Grundstück bietet nach Einschätzung des Gutachters keine Flächenreserven zur Anpassung der Immobilie an heutige Expansionsstandards bei vollsortimentierten Bau- und Gartenmärkten.

In Bezug auf die gängigen Standortanforderungen lassen sich zur Ansiedlung einer vollsortimentierten Bau- und Gartenmarkts (wie Toom) regelmäßig klare additiv miteinander verknüpfte Vorgaben für die wesentlichen Standort- und Flächenparameter ableiten, u.a.

- Grundstücksgröße: 20.000 qm und mehr
- Verkaufsfläche Baumarkthalle: 5.000 qm und mehr
- Verkaufsfläche Warm-/Kalthalle und überdachte Freifläche: > 1.500 qm und mehr
- Freifläche: 1.000 qm und mehr
- Weitere Anforderungen an Nebenflächen und Stellplatzanzahl/-anordnung

Bei Betrachtung der Entwicklung der durchschnittlichen – um Kalthallen und Freiflächen gewichteten – Verkaufsfläche der Bau- und Heimwerkermärkte in Deutschland zeigt sich, dass diese Kennziffer seit 2007 kontinuierlich ansteigt und aktuell bei einer mittleren Betriebsgröße von 6.260 qm VKF je Bau- und Gartenmarkt liegt (ungewichtet ca. 7.500 bis 8.000 qm VKF). Die Nachnutzung des Altstandorts mit aktuell 3.750 qm VKF ist durch einen leistungsfähigen, vollsortimentierten Anbieter demnach nicht wahrscheinlich.

Die mögliche Größe der prospektiven Verkaufsflächenobergrenze am Standort des heutigen Toom-Marktes ergibt sich aus der GRZ, der GFZ, der zulässigen Geschossigkeit im Verhältnis zur Grundstücksgröße und der im B-Plan eingeräumten hohen Flexibilität hinsichtlich der Flächen- und Sortimentsstruktur. Unter Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse i.V.m. den o.g. Standortanforderungen des Handels (auch hinsichtlich Ebenerdigkeit und Stellplatzanzahl) ist die zur Nachnutzung erforderliche deutliche Erweiterung des Bestandsobjekts allerdings nicht umsetzbar, jedoch aufgrund des Planungsrechts am Standort auch nicht vollständig auszuschließen.

Marktseitig muss jedoch festgehalten werden, dass nach Eröffnung von Toom am Standort Nadörst der Ansiedlungsspielraum als stark begrenzt erscheint. Dies ist v.a. auf das prospektiv nur noch überschaubare „freie“ Umsatzpotenzial zurückzuführen. Nach unseren Einschätzungen dürfte aktuell die Umsatzleistung des Toom-Marktes in Norden bei rd. 6 Mio. € p.a. liegen. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der wettbewerblichen Effekte – die überschlägig mit 17 % angesetzt werden können – läge das zukünftig noch bindbare Umsatzpotenzial dort noch bei 5 Mio. €. Dies entspricht einer Flächenleistung von max. 1.300 € je qm VKF. Nach Handelsdaten.de erzielt allerdings ein Baumarkt durchschnittlich einen Bruttoumsatz in Deutschland von etwa 8 Mio. € (Zeitraum 2013 bis 2016). Dies zeigt wiederum, dass die gleichwertige und gleichartige Nachnutzung der Immobilie selbst bei erheblichen Umbautätigkeiten marktseitig nicht wahrscheinlich ist.

Aus marktwirtschaftlicher Sicht – d.h. unter Beachtung der immobilienseitigen Gegebenheiten und unter Abwägung des Wettbewerbsgefüges – wäre allenfalls vorstellbar, dass ein handwerkorientierter Baustoffhandel oder aber Spezialkonzepte, wie z.B. ein preisfokus-



sierter Sonderpreis-Baumarkt sich auf einem Teil der Fläche niederließe (i.d.R. max. 1.000 qm VKF) und die verbleibenden Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine solche Aufteilung der Baumarktfläche wäre über den rechtskräftigen B-Plan zudem gedeckt. Da der B-Plan für den Standort des Baumarkts jedoch eine weitaus größere Flexibilität bei der Nachbelegung zulässt (es sind für den Altstandort keine Sortimente oder Flächen festgesetzt), kann u.E. eher erwartet werden, dass eine – aus Eigentümersicht – günstigere Nachnutzung angestrebt werden wird.

Die gebotene standortspezifische – d.h. realitätsnahe – Betrachtung lässt darauf schließen, dass eine identische Nachnutzung (VKF, Umsatz, Sortimente) ausgeschlossen werden kann. Aus Vorsichtsgründen ist jedoch eine umsatzschwächere Nachnutzung einzustellen, die u.E. bei maximal 5 Mio. € am Standort bindbares Umsatzpotenzial liegen wird (gegenüber heute damit rückläufig).

II - Würdigung aktueller Entwicklungsabsichten am Altstandort in Marienhaf

Während zum Erarbeitungszeitpunkt der Verträglichkeitsanalyse die Nachnutzungsoptionen für den Altstandort von Toom noch nicht planerisch fortgeschritten waren, zeigte sich in den letzten Monaten, dass der Eigentümer am Standort des Toom-Markts nunmehr die Etablierung eines Nahversorgungszentrums beabsichtigt. Die heute dort angebotenen vorhabenrelevanten Sortimente kommen demnach aufgrund der geplanten Standortaufgabe dort nicht mehr zum Tragen. Die zuvor in Marienhaf durch den Toom-Markt gebundene Nachfrage fließt an vergleichbare Einkaufsalternativen ab. Jene durch die Neuordnung des Toom-Standortnetzes zulasten von Marienhaf erzielten Umsatzanteile sind demnach nicht mehr in die Ermittlung der Auswirkungen einzustellen. Das Vorhaben wird demnach den Umsatz², der zuvor von dem Markt in Marienhaf gebunden wurde, vollständig auf sich lenken können. Der derzeit in Marienhaf gebundene Umsatzanteil auf einer Gesamt-VKF von rd. 6.015 qm liegt bei rd. 8,9 Mio. €, davon entfallen rd. 6,0 Mio. € auf Do-it-yourself und rd. 2,3 Mio. € auf Pflanzen/Gartenbedarf.

III - Konsequenzen für die Aussagekraft des Verträglichkeitsgutachtens und der Ergebnisse aufgrund der veränderten Annahmen

Stellt man nun die aktuell betriebenen Verkaufsflächen der beiden Toom-Märkte in Norden und Marienhaf hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsflächen gegenüber, lässt sich aus der Deltabetrachtung ableiten, dass in die Begutachtung bislang eine deutlich geringere Bestandsverkaufsfläche wirkungsmildernd eingestellt wurde, als im Lichte der veränderten Prüfkongstellatlon nun zu erwarten ist.

² Die Daten können dem Hauptgutachten entnommen werden, da diese weitgehend mit den Angaben zum ZVB Marienhaf übereinstimmen.



Der Verkaufsflächenvergleich zeigt, dass mit dem Toom-Markt in Marienhafte deutlich mehr Verkaufsfläche vom Markt genommen wird, als in der Verträglichkeitsanalyse mit der Annahme der Aufgabe des Norder Toom-Marktes unterstellt wurde. Wie die folgende Tabelle zeigt, ist dies für jedes der Teilsortimente der Fall:

| Gegenüberstellung der Verkaufsflächenstruktur der Bestandsmärkte | | | |
|--|------------------------|-----------------------------|--------------|
| Branchenmix | VKF TOOM Norden | VKF TOOM Marienhafte | Delta |
| nicht-zentrenrelevante Sortimente | 3.700 | 6.320 | 2.620 |
| <i>Bau- und Heimwerkerbedarf</i> | 3.000 | 4.020 | 1.020 |
| <i>Gartenbedarf</i> | 400 | 1.515 | 1.115 |
| <i>Elektrogroßgeräte, Lampen/Leuchten</i> | 260 | 690 | 430 |
| <i>Haus- und Heimtextilien (inkl. Teppiche/Matratzen)</i> | 40 | 65 | 25 |
| <i>Möbel (inkl. Küchen)</i> | - | 30 | 30 |
| <i>Tierbedarf</i> | - | - | - |
| zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente | 50 | 155 | 105 |
| <i>Periodischer Bedarf</i> | - | - | - |
| <i>Spielwaren, Hobbybedarf</i> | - | - | - |
| <i>Sportbedarf, Camping</i> | 10 | 25 | 15 |
| <i>Bücher, Schreibwaren</i> | - | - | - |
| <i>Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel</i> | 40 | 130 | 90 |
| Aktuell betriebene Gesamt-VKF | 3.750 | 6.475 | 2.725 |
| Quelle: Bestandserhebungen von Dr. Lademann & Partner im Abgleich mit Angaben des Auftraggebers. | | | |

Stellt man nun die veränderten Annahmen zu den Nachnutzungsoptionen der beiden Altstandorte von Toom umsatzseitig in die Berechnungen ein, wird ersichtlich, dass das Umsatzpotenzial für die im worst-case noch anzunehmende Planvariante (Wegfall Toom Marienhafte: ca. -9 Mio. € sowie Nachnutzung Toom Norden mit typähnlichem Angebot mit ca. +5 Mio. € Umsatz) die Saldobetrachtung zu einem geringen Mehrumsatz für das Vorhaben auszugehen ist (ca. 4 Mio. € statt ca. >7 Mio. €) als der Wirkungsanalyse aus 2017 zugrunde liegt. Insofern können durch den Neubau des Toom-Baumarktes am Standort Nadörsch rein quantitativ geringere Umsatzumverteilungen als der Verträglichkeitsanalyse unterstellt, erwartet werden. Hieraus resultiert, dass ein geringerer „Verdrängungsumsatz“ marktwirksam werden wird, als in der Verträglichkeitsanalyse ermittelt. Es kann erwartet werden, dass die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten in Bezug auf das Umland unterhalb der aufgezeigten Wirkungen liegen werden. Versorgungsstrukturelle Verwerfungen zulasten der bestehenden Angebote im Einzugsgebiet des Vorhabens sind demnach auf Grundlage der veränderten Nachnutzungsoptionen nicht zu erwarten. Zulasten der Angebote in Norden würde bei Unterstellung der Nachnutzung von Toom in Norden ein höherer Umsatz wirken. Da es sich allerdings um rein wettbewerbliche Effekte handelt, die keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen haben, ist diese Konstellation ohne weitere Relevanz (Planvorhaben überkompensiert mögliche Schließung eines einzelnen Anbieters resp. das Ausbleiben einer typgleichen Nachnutzung am Altstandort).



Das Verträglichkeitsgutachten wird aufgrund der aus heutiger Sicht erfolgten Überzeichnung des raumwirksamen Mehrumsatzes weiterhin dem worst-case Ansatz gerecht.

IV - Zusammenfassende Empfehlungen zum Umgang mit dem Altstandort in Norden

Für eine zukünftig gezielte Einzelhandelsentwicklung wird gutachterlich empfohlen im Kontext der aktuell laufenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Norden eine grundsätzliche Aussage zur Eignung resp. zu den aus städtischer Sicht bestehenden veränderten Zielen des Altstandortes von Toom als Einzelhandelsstandort sowie zum angrenzenden Standortumfeld hinsichtlich Art und Umfang an Einzelhandelsnutzungen abzugeben. Auf dieser Grundlage wäre sodann – sofern erforderlich - seitens der Stadt auch eine belastbare Möglichkeit des Eingreifens durch Aufstellungsbeschluss für eine B-Plan-Änderung und – sollte die Planung des Eigentümers den Vorstellungen der Norder Einzelhandelsentwicklung zuwiderlaufen - für den Erlass einer Veränderungssperre durch den Rat der Stadt Norden gegeben.

Wir hoffen Ihnen mit der vorliegenden Einschätzung weitergeholfen zu haben. Gern stehen wir bei Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sandra Emmerling

Dr. Lademann & Partner GmbH