



Blick auf Projektareal (linker Hand) und eine der beiden geplanten Zu- und Abfahrten in nördlicher Richtung

**Auswirkungsanalyse für die Errichtung
eines EDEKA-Supermarktes in der
Industriestraße 7, 91710 GUNZENHAUSEN**

Auftraggeber: MAD GmbH, Gunzenhausen

Februar 2018

1	AUSGANGSLAGE, AUFTRAG UND METHODIK	3
2	KURZSKIZZE ZUM PROJEKTSTANDORT DES GEPLANTEN EDEKA-SUPERMARKTES IN GUNZENHAUSEN	5
3	KURZSKIZZE ZUR PROJEKTRELEVANTEN LOKALEN ANGEBOTSSITUATION	9
3.1	Stadt GUNZENHAUSEN	9
3.2	Relevante Planungen	12
3.3	Verkaufsflächenentwicklung im periodischen Bedarfsbereich zwischen 2008 und 2017 bzw. perspektivisch	12
4	EINZUGSGEBIET UND KAUFKRAFT	14
5	BRUTTO-UMSATZERWARTUNG UND KAUFKRAFTBINDUNG	15
6	ANALYSE DER UMSATZUMLENKUNGEN UND BEURTEILUNG MÖGLICHER STÄDTEBAULICHER AUSWIRKUNGEN	17
6.1	Umsatzumlenkungen (ökonomische Auswirkungen)	17
6.2	Mögliche städtebauliche Auswirkungen	20
7	EXKURS NEUAUFSTELLUNG ALTMÜHLCENTER	21
7.1.1	Einzugsgebiet des geplanten REWE-Supermarktes (inkl. Bäckerei und Getränkemarktes)	21
7.1.2	Brutto-Umsatzerwartung des geplanten REWE-Supermarktes (inkl. Bäckerei) und Getränkemarktes	21
7.1.3	Umsatzumlenkungen (ökonomische Auswirkungen)	22
7.1.4	Mögliche städtebauliche Auswirkungen	26
8	FAZIT	28

1 Ausgangslage, Auftrag und Methodik

Ausgangslage und Auftrag

Die MAD GmbH, Gunzenhausen, plant am Standort Industriestraße 7 in GUNZENHAUSEN die Errichtung eines EDEKA-Supermarktes (inkl. Bäckerei) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.584 m². Das Vorhaben soll als (verkleinerter) Ersatz des E-Centers im Nahversorgungszentrum Altmühlcenter dienen, das abgerissen und neu aufgebaut werden soll und zukünftig einen REWE-Supermarkt (inkl. Bäckerei) und Getränkemarkt mit rd. 2.100 m² Verkaufsfläche sowie weitere bislang noch nicht näher konkretisierte Fachmärkte umfassen wird.

In Anbetracht der Größenordnung des geplanten EDEKA-Supermarktes, seiner Nähe zum zukünftig umgestalteten Nahversorgungszentrum Altmühlcenter sowie seiner gesamtstädtischen Bedeutung wünscht die Stadtverwaltung

GUNZENHAUSEN hierzu eine Auswirkungsanalyse des Vorhabens.

Vor diesem Hintergrund hat die MAD GmbH, GUNZENHAUSEN, im Dezember 2017 die vorliegende Auswirkungsanalyse beauftragt. Dabei haben die Gutachter entsprechend der voraussichtlichen zeitlichen Abfolge des Markteintritts des geplanten EDEKA-Supermarktes am Neu-Standort Industriestraße sowie des neu aufgestellten Altmühlcenters folgendes Szenario zugrunde gelegt:

1. Verlagerung des EDEKA-Supermarktes nach Ablauf des Mietvertrags im Altmühlcenter an den zwischenzeitlich entwickelten Standort an der Industriestraße 7;
2. Nach Verlagerung des EDEKA-Supermarktes Abriss und Neubau des Altmühlcenters;
3. Markteintritt des REWE-Supermarktes und Getränkemarktes am Standort Altmühlcenter.

Der Auftrag umfasst folgende Untersuchungsbausteine:

- **Kurzskizze zum Projektstandort Industriestraße 7**

Kurzskizze zur Lage im Stadtgebiet, zur Grundstückssituation, zu Umfeld- und Nutzungsstrukturen, zur verkehrlichen Erreichbarkeit und Erschließung (Pkw, ÖPNV, Fußgänger).

Erfassung und Bewertung des Projektstandorts erfolgten im Rahmen einer aktuellen Vor-Ort-Begehung¹ durch den Projektleiter.

- **Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Untersuchungsraum**

Als Bewertungsgrundlage diente die Bestandserhebung, die von SK im Zuge des derzeit in Erstellung befindlichen neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, vorgenommen² wurde. Dabei wurden auch die geplante Neuerrichtung des Altmühlcenters sowie die NORMA-Erweiterung für die

¹ Durchgeführt am 12. Januar 2018.

² Durchgeführt im Zeitraum 30. August – 6. September 2017. Der Ende September 2017 erfolgte Marktaustritt des Lidl-Lebensmitteldiscounters an der Weißenburger Straße wurde darin bereits berücksichtigt.

Worst-Case-Betrachtung zahlenseitig berücksichtigt.

Ergänzend haben die Gutachter die Verkaufsflächenentwicklung im periodischen Bedarfsbereich zwischen 2008 und 2017 sowie die perspektivische Entwicklung unter Annahme der Vorhaben NORMA-Erweiterung, EDEKA und Neuerrichtung Altmühlcenter dargestellt.

- **Abgrenzung des Einzugsgebietes und Potenzialberechnung**

Unter Berücksichtigung der projektrelevanten Einzelhandelsausstattung, der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation, der verkehrlichen Anbindung sowie der Attraktivität des Vorhabens wurde das Einzugsgebiet des Vorhabens abgegrenzt (kartografische Darstellung). Nach Abgrenzung des Einzugsgebietes wurde unter Verwendung aktueller GfK-Zahlen (Pro-Kopf-Ausgaben je Warengruppe, ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern) die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft, differenziert nach den relevanten Warengruppen ermittelt.

- **Anzunehmender Brutto-Umsatz und Kaufkraftbindung**

Die Abschätzung des für das Vorhaben anzunehmenden Brutto-Umsatzes (differenziert nach den geplanten Warengruppen) erfolgte auf Grundlage der Standorteigenschaften, der lokalen/regionalen Wettbewerbssituation, der geplanten Verkaufsflächenausstattung sowie der Kaufkraft im Einzugsgebiet. Im Anschluss daran wurde tabellarisch die Kaufkraftbindung, die aus dem zu erwartenden Umsatz und dem vorhandenen Potenzial resultiert, dargestellt.

- **Analyse der Umsatzumlenkungen**

Ökonomische Auswirkungen:

Auf der Basis der vorgenannten Untersuchungsschritte wurden sodann mit Hilfe einer komplexen Modellrechnung die zu erwartenden sortimentsspezifischen Umsatzumlenkungen des Vorhabens auf die relevanten Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in der Stadt GUNZENHAUSEN (lt. bisherigen Einstufungen im Einzelhandelskonzept der GfK GeoMarketing GmbH aus dem Jahr 2009) berechnet.

Städtebauliche Auswirkungen:

Auf Basis der ökonomischen Auswirkungen wurden detaillierte Aussagen zu sich ggf. daraus ergebenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden perspektivischen Zentren- und Nahversorgungsstrukturen (Stichwort Altmühlcenter) in der Stadt GUNZENHAUSEN getroffen.

In Rahmen eines Exkurses haben die Gutachter die Neuerrichtung des Altmühlcenters lt. derzeit bekanntem Planungsstand (REWE-Supermarkt mit Bäckerei und Getränkemarkt) auswirkungsseitig betrachtet.

- **Fazit**

Zum Schluss wurden die Ergebnisse kurz zusammengefasst und abschließend die anzunehmenden Wirkungen beider Vorhaben auf die relevanten Zentren und Strukturen bewertet.

2 Kurzskeizze zum Projektstandort des geplanten EDEKA-Supermarktes in GUNZENHAUSEN

Vorbemerkungen zur Planung

Der **Projektstandort** des geplanten EDEKA-Supermarktes befindet sich im Nordosten der Gunzenhäuser Kernstadt unweit östlich der städtischen Hauptverkehrsachse Nürnberger Straße (St 2222) an der Industriestraße 7 (derzeit Gewerbebrache).

Die **Planungen** des Auftraggebers sehen die Errichtung eines EDEKA-Supermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.500 m² sowie einer Bäckerei-Filiale mit rd. 86 m² Verkaufsfläche vor. Lt. vorliegenden Planunterlagen sind dem Vorhaben 168 Pkw-Stellplätze zugeordnet, die südlich vom Gebäude angeordnet werden sollen.

Mit Blick auf das **nutzungsstrukturelle Umfeld** sind **Mischnutzungen mit hohen Wohnanteilen** festzustellen, wobei Wohnnutzungen insbesondere im näheren und weiteren östlichen und südlichen Standortumfeld bestimmend sind. In nördlicher Richtung grenzt das Projektareal an

die Bahnlinie GUNZENHAUSEN-Pleinfeld. Gewerbenutzungen entlang der Industrie- bzw. Berliner Straße (u.a. Fa. INA-Schaeffler, Verpa Folie GUNZENHAUSEN GmbH, Tankstelle) und Wohnnutzungen südlich der Berliner Straße bzw. der Industriestraße (östlicher Straßenabschnitt) prägen wiederum das östliche bzw. südöstliche Standortumfeld. Direkt südlich benachbart zum Projektareal befinden sich eine leer stehende Gewerbeimmobilie (früheres Autohaus), eine Spielhalle sowie eine Fahrschule und ein griechisches Restaurant. Im südwestlichen Standortumfeld befindet sich das Nahversorgungszentrum Industriestraße (NORMA, Markgrafen Getränkemarkt, Bäcker, Metzger, Fachgeschäft für Reinigungssysteme, mehrstöckiges Geschäftsgebäude mit einem Tedi-Hartwarendiscounter und einem Fitnessstudio). Südlich angrenzend erstreckt sich ein Wohngebiet. In westlicher Richtung sind wiederum gewerbliche (Autowerkstatt, Fa. Bosch) bzw. Mischnutzungen (u.a. Physiotherapiepraxis, Asia-Imbiss mit Biergarten, vereinzelte Wohngebäude) Umfeld prägend. Vor dem Hintergrund der skizzierten Umfeld- und Nutzungsstrukturen und der fußläufigen Anbindung der Wohngebiete adressiert der geplante EDEKA-Supermarkt ein **anteilig fußläufiges Einzugsgebiet**, das nach Auswertung vorliegender kleinräumiger Strukturdaten innerhalb eines

noch fußläufigen 800 m-Bereichs (Echtwegedistanz) rd. 2.100 Einwohner umfasst, wengleich hier auch z.T. deutliche Überschneidungen mit den fußläufigen Einzugsbereichen des südwestlich benachbarten Nahversorgungszentrums Industriestraße (NORMA, etc.), des Nahversorgungszentrums Altmühlcenter sowie des möglichen Nahversorgungszentrums Nürnberger Straße (Aldi und Netto) zu berücksichtigen sind.

Der Projektstandort des geplanten EDEKA-Supermarktes verfügt dank seiner Lage unweit östlich der Nürnberger Straße (St 2222), die als nordöstliche Hauptein- bzw. -ausfallachse fungiert) über eine **gute lokale Pkw-Erreichbarkeit aus der Kernstadt GUNZENHAUSEN**. Auch aus den östlich bzw. südlich vom Projektstandort gelegenen Wohngebieten ist eine problemlose Pkw-Erreichbarkeit insbesondere über die Industriestraße und die Breslauer Straße gegeben.

Die Lage des Projektstandorts unweit östlich der Nürnberger Straße (St 2222) in Verbindung mit der nur rd. 1 km Kilometer nördlich verlaufenden B 466 sowie der nahegelegenen St 2222 (in Richtung Pleinfeld) erlaubt auch im **regionalen Kontext** eine **gute Pkw-Erreichbarkeit** aus dem Gunzenhäuser Umland.

Die zweifach geplante **Zu- und Abfahrt** zu bzw. von den Stellplätzen erfolgt über die Industriestraße und bereitet – trotz möglicher Rückstau Momente bei der Abfahrt in westlicher Richtung (Einmündungsbereich Industri-/Nürnberger Straße) – kaum Schwierigkeiten. Dank einer separaten Abbiegespur an der Nürnberger Straße ist die Einfahrt in die Industriestraße aus nordöstlicher Richtung zudem problemlos möglich. Gleiches gilt auch aus südwestlicher Richtung von der Nürnberger Straße aus betrachtet.



Blick auf eine der beiden geplanten Parkplatzzu- und -abfahrten in nördlicher Richtung

Eine den **örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung** des Projektstandorts an den städtischen **ÖPNV** ist über die auf Standorthöhe gelegene Haltestelle ‚Breslauer Straße‘

sowie die rd. 350 m südwestlich situierte Haltestellen ‚Carlo-Loos- gegeben, die beide von der Stadtbuslinie 640 regelmäßig bedient werden und somit eine **gute ÖPNV-Anbindung** des Projektstandorts insbesondere aus dem Ortsteil Frickenfelden gewährleisten.

In **fußläufiger bzw. radmobiler Hinsicht** lässt sich der Projektstandort aus dem näheren und weiteren Standortumfeld **gut erreichen**. Zu nennen sind hier insbesondere die beidseitigen Fußwege entlang der Industriestraße, der Thüringer Weg und der Fußweg entlang der Breslauer Straße, die in der Summe eine gute Erreichbarkeit aus den südlich bzw. östlich vom Projektstandort gelegenen Wohngebieten gewährleisten, wenngleich eine gesicherte Überquerungsmöglichkeit der Industriestraße auf Standorthöhe derzeit nicht gegeben ist.



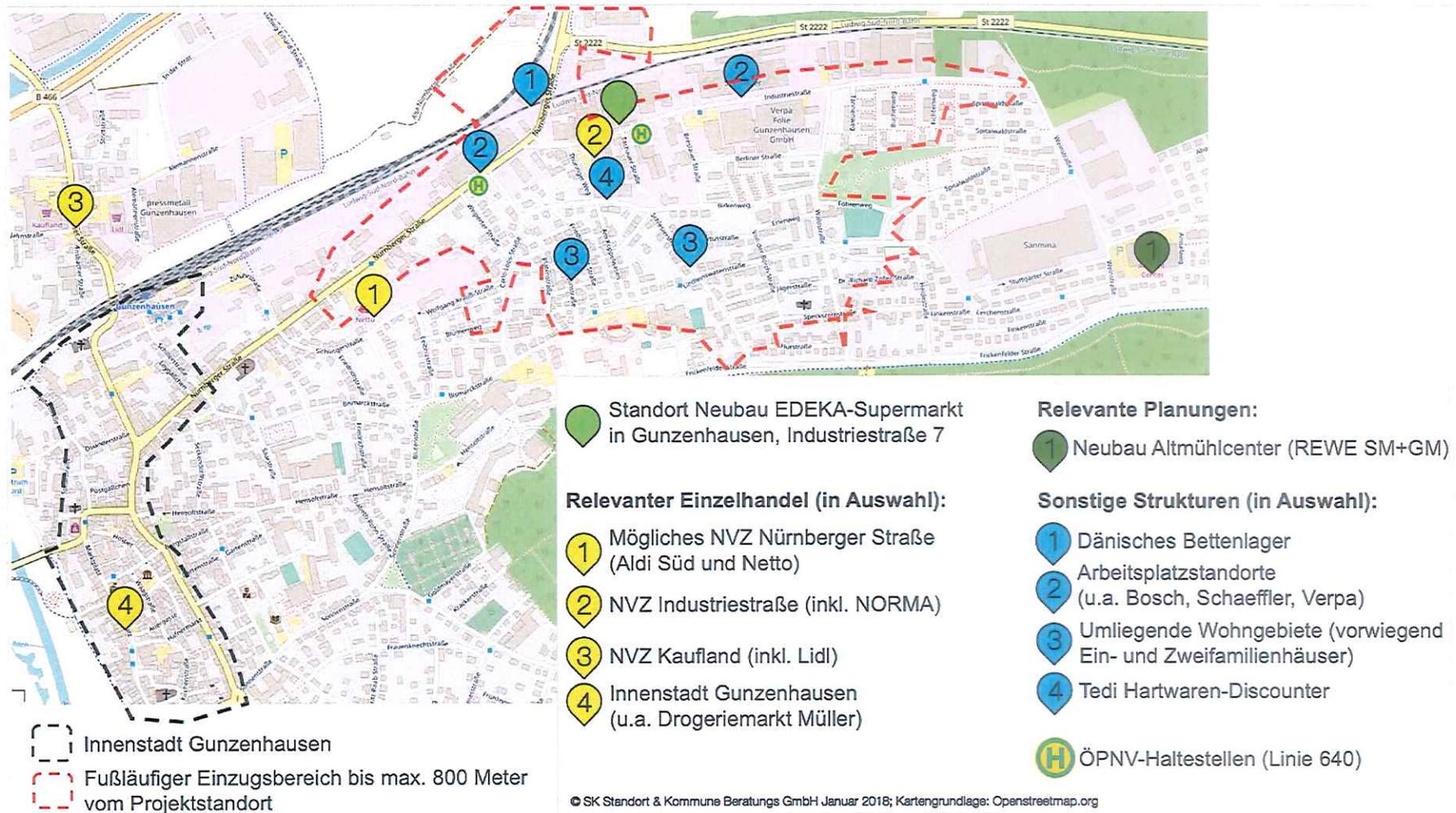
Blick von der Zufahrtsstraße Industriestraße in östlicher Richtung

Bedingt durch die introvertierte Lage des Projektareals und vorgelagerte Bebauung ist eine **Einsehbarkeit bzw. Fernwirkung vom Hauptverkehrsträger Nürnberger Straße nicht gegeben**. Aufgrund der mehrjährigen Standortpräsenz von NORMA im direkten südwestlichen Standortumfeld und einer dementsprechenden Bekanntheit dieser Nahversorgungsdestination im Kundenbewusstsein fällt dieses ‚Manko‘ jedoch nicht nennenswert ‚ins Gewicht‘.



Blick von der Zufahrtsstraße Industriestraße westlicher Richtung

Abbildung 1: Projektstandort und Umfeld



Die wesentlichen Standortparameter lassen sich gemäß der gutachterlichen Vor-Ort-Bewertung im nachfolgenden **Stärken-Schwächen-Profil** zusammenfassen:

Stärken:

- + **Gute lokale Pkw-Erreichbarkeit** über die nahegelegene städtische Hauptverkehrsachse Nürnberger Straße (St 2222) aus allen Himmelsrichtungen gegeben;
- + **Gute regionale Pkw-Erreichbarkeit** über Nürnberger Straße (St 2222) und nahegelegene B 466 festzustellen;
- + **Weitgehend unproblematische direkte An- und Abfahrt** zum bzw. vom Kundenparkplatz über die Industriestraße möglich;
- + **ÖPNV-Anbindung** mit ortsüblichen Anschlussmöglichkeiten über Haltestelle ‚Breslauer Straße‘ auf Standorthöhe und nahegelegene Haltestellen ‚Carlo-Loos-Straße‘ in fußläufiger Distanz gegeben;
- + **Gute fußläufige Erreichbarkeit** des Projektstandorts aus den östlich bzw.

südlich gelegenen Wohngebieten festzustellen;

- + **Bedeutendes Nahpotenzial** im näheren und weiteren östlichen und südlichen Standortumfeld.
- + **Ergänzungspotenziale** durch Arbeitskräfte in umliegenden Gewerbebetrieben;

Schwächen:

- Derzeit keine gesicherte **Überquerungsmöglichkeit** der Industriestraße auf Standorthöhe gegeben;
- Bedingt durch rückversetzte Lage und vorgelagerte Bebauung keine **Einsehbarkeit/Fernwirkung** vom Hauptverkehrsträger Nürnberger Straße gegeben;
- **Rückstau Momente** bei der Abfahrt vom Projektstandort auf Höhe des Einmündungsbereichs Industrie-/Nürnberger Straße im Falle von erhöhtem Verkehrsaufkommen.

In der **Gesamtschau** der Untersuchungsbeefunde verfügt der **städtebaulich integrierte** und sowohl mit dem **Pkw** als auch mit **öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbare Projektstandort** über **gute Voraussetzungen** für die geplante Errichtung eines EDEKA-Supermarktes. Dieser würde als leistungsfähiger Vollsortimenter das derzeit vom südwestlich benachbarten Nahversorgungszentrum Industriestraße ‚getragene‘ Nahversorgungsangebot für die innerhalb eines fußläufigen Einzugsgebietes lebende Wohnbevölkerung deutlich erweitern und qualitativ verbessern. Für den Standort spricht auch, dass mit der Belegung des Projektstandorts keine zusätzliche Flächenversiegelung einhergeht und zudem eine Gewerbebrache beseitigt wird.

3 Kurzskeze zur projektrelevanten lokalen Angebotssituation

Methodische Vorbemerkung

Nachfolgend wird die aktuelle projektrelevante Angebotssituation in der Stadt GUNZENHAUSEN skizziert und bewertet. Die Terminologie der zentralen Versorgungsbereiche nimmt dabei Bezug auf die Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt GUNZENHAUSEN der GfK GeoMarketing GmbH (März 2009).

Daten zum projektrelevanten Verkaufsflächenbestand sind der Tabelle 1 auf S. 11 zu entnehmen. Darin wird mit Blick auf das Altmühlcenter bereits die der nachfolgenden Auswirkungsanalyse zugrunde gelegte Neuaufstellung (REWE Supermarkt und Getränkemarkt) sowie auch die geplante NORMA-Erweiterung berücksichtigt.

3.1 Stadt GUNZENHAUSEN

Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentrum Kaufland

Rd. 1,9 km westlich vom Projektstandort ist das Nahversorgungszentrum Kaufland an der Ansbacher Straße gelegen, das ‚im Kern‘ einen Kaufland-Verbrauchermarkt (nebst ergänzenden Angeboten im Vorkassenbereich, wie Metzgerei, Bäckerei, Friseur, Kiosk), weitere Angebote in benachbarten Gebäuden (u.a. Schuhe, T-Shirts u. Textildruck) und auf der östlichen Straßenseite der Ansbacher Straße einen Lidl-Lebensmitteldiscounter umfasst. Zusammenfassend handelt es sich beim Nahversorgungszentrum Kaufland um eine langjährig am Markt bestens etablierte Nahversorgungsdestination mit wichtiger Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt (insb. auch für den nördlich gelegenen Ortsteil Schlungenhof) und das Gunzenhäuser Marktgebiet.

Mögliches Nahversorgungszentrum Nürnberger Straße

Unweit westlich des Projektstandorts an der Nürnberger Straße agieren mit einem Netto-Marken Discount (nebst Bäckerei) und einem Aldi-Lebensmitteldiscounter zwei Anbieter im Standortverbund, die aufgrund ihrer direkten

Lage am Hauptverkehrsträger Nürnberger Straße zwar vorwiegend Pkw-orientierte Kunden ‚fokussieren‘, jedoch auch eine wichtige (fußläufige) Versorgungsfunktion für die südlich bzw. östlich angrenzenden Wohngebiete übernehmen.

Nahversorgungszentrum Altmühlcenter

Das rd. 1,3 km östlich vom Projektstandort an der Spitalfeldstraße gelegene Nahversorgungszentrum Altmühlcenter wird durch einen langjährig dort präsenten E-Center Verbrauchermarkt (nebst zwei Bäckerei-Filialen) ‚getragen‘ und übernimmt eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung und den gesamten Ortsteil Frickefelden. Im Zuge der aktuellen Planungen zur Neugestaltung (vgl. nachfolgenden Punkt 3.2) soll die Nahversorgungsfunktion auch zukünftig erhalten bleiben.

Innenstadt

Lt. dem bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept³ der Stadt GUNZENHAUSEN umfasst die Innenstadt einen Bereich zwischen dem Bahnhof im Norden, den Straßenzügen Nürnberger-/Bahnhof-/Bühringerstraße im Osten, dem Bereich Sonnen-/Weißburger Straße im Süden und dem Flussverlauf der Altmühl im Westen. Der innerstädtische Nahversorgungsbesatz ist abgesehen vom Müller Drogeriemarkt, der neben Drogeriewaren auch ein ‚sehr überschaubares‘ Lebensmittelangebot umfasst, und dem zwischenzeitlich ‚vergrößerten‘ Naturkostanbieter Mundart (Weißburger Straße) durchweg kleinteilig strukturiert und umfasst neben Betrieben des Ladenhandwerks (Metzgerei, Bäckerei, Apotheke), eine Parfümerie sowie weitere kleinteilige Anbieter (u.a. Reformhaus Neidhardt, Tee- und Weinkontor, Siebauers Süße Ecke, Der Käsladen, Obst und Gemüse Karabag). Mithin handelt es sich in der Summe um ein periodisches Angebot, das sich vorwiegend auf Innenstadt-Kunden/-Besucher bzw. in der Innenstadt lebende Menschen, sprich ‚Taschen-Kunden‘ ausrichtet.

³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt GUNZENHAUSEN (GfK GeoMarketing GmbH, März 2009).

Übriges Stadtgebiet (inkl. Ortsteile)

Abgesehen von den bereits skizzierten Angebotslagen ist ein weiterer Angebotsschwerpunkt entlang der **südlichen Weißburger Straße** anzusprechen, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 Bestandteil des „B-Zentrums Gewerbegebiet-Süd“ war. Angebotsseitig ist hier zunächst auf einen EDEKA-Supermarkt Höfler an der Weißburger Straße zu verweisen, der sich leistungsfähig und attraktiv am Markt präsentiert und zusammen mit einem integrierten Getränkeangebot sowie einer Bäckerei-Filiale im Eingangsbereich ein umfassendes Lebensmittel-Vollsortiment bereitstellt. Direkt östlich benachbart sind der Drogeriemarkt-Anbieter dm sowie ein Kiosk situiert.⁴ Abgerundet und ergänzt wird der Nahversorgungsbesatz entlang der südlichen Weißburger Straße vom Getränkemarkt König sowie einer Bäckerei und Metzgerei. Insgesamt besteht im Südwesten der Gunzenhäuser Kernstadt somit ein umfassendes und leistungsfähiges Nahversorgungsangebot, das sich in erster Linie an den Pkw-orientierten Kunden richtet,

⁴ Der ebenfalls auf der östlichen Straßenseite der Weißburger Straße gelegene Lidl-Lebensmitteldiscounter ist seit Ende September 2017 geschlossen und daher in den der Berechnung zugrundeliegenden Erhebungsdaten nicht mehr enthalten.

jedoch auch eine wichtige (fußläufige) Versorgungsfunktion für Teilbereiche der östlich der Weißburger Straße gelegenen Wohngebiete übernimmt.

Neben einigen Getränkemarkten (u.a. Jäger/Industriestraße, Binninger/In der Stritt) sowie einem kleineren Lebensmittelmarkt mit osteuropäischem Angebotsschwerpunkt an der Nürnberger Straße sind die übrigen periodischen Angebote kleinteilig strukturiert und verteilen sich über die Kernstadt.

In den Ortsteilen der Stadt GUNZENHAUSEN finden sich lediglich punktuelle periodische Angebote, so z.B. Hofläden in Laubenzedel und Aha, der Dorfladen im Ortsteil Wald oder eine Hofmetzgerei in Oberasbach.

Tabelle 1: Projektrelevanter Verkaufsflächenbesatz im Untersuchungsraum

Verkaufsfläche Umsatz	Lebensmittel, Reformwaren, Genussmittel	Gesundheits- und Körperpflege
	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Zentrale Versorgungsbereiche/sonstige Angebotslagen		
Innenstadt Gunzenhausen	650	730
Mögliches NVZ Nürnberger Straße	1.550	150
NVZ Altmühlcenter (Rewe inkl. Getränkemarkt)	1.900	150
NVZ Kaufland	3.550	290
Bereich Weißenburger Straße	2.000	750
NVZ Industriestraße ¹⁾	1.150	80
Übriges Stadtgebiet Gunzenhausen	1.200	80
Brutto-Umsatzerwartung des Projektes		

-Rundungsdifferenzen möglich-

¹⁾ Unter Berücksichtigung der geplanten NORMA-Erweiterung.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2018

3.2 Relevante Planungen

Derzeit sind in der Stadt GUNZENHAUSEN zwei projektrelevante Planungen anzusprechen:

- **Neugestaltung Altmühlcenter**

Im Zuge des Auslaufens bestehender Mietverträge ist ein Abriss und Neubau des Altmühlcenters an der Spitalfeldstraße (Stadtgrenze Kernstadt/Ortsteil Frickenfelden) vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll das bestehende E-Center SB-Warenhaus durch einen REWE-Supermarkt und Getränkemarkt sowie weitere derzeit noch nicht näher konkretisierte Fachmarktangebote ersetzt werden. Dem Vernehmen nach ist die Errichtung des Neubaus für das Jahr 2019 vorgesehen.

- **Erweiterung NORMA-Lebensmittel-discounter (Industriestr. 6)**

Die im direkten südwestlichen Umfeld des EDEKA-Projektstandorts gelegene NORMA-Filiale an der Industriestraße 6 soll um rd. 200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Konkrete Details zum Realisierungshorizont konnten bis dato nicht in Erfahrung gebracht werden.

3.3 Verkaufsflächenentwicklung im periodischen Bedarfsbereich zwischen 2008 und 2017 bzw. perspektivisch

Methodische Vorbemerkung

Die nachfolgend skizzierte Verkaufsflächenentwicklung im periodischen Bedarfsbereich basiert auf Daten der GfK GeoMarketing GmbH (2008) bzw. der SK Standort & Kommune Beratungs GmbH (September 2017) und berücksichtigt in der perspektivischen Darstellung die

dem Gutachter bekannten relevanten Einzelhandelsplanungen (Stand Januar 2018).

Im Jahr 2008 betrug die Verkaufsfläche⁵ im periodischen Bedarfsbereich⁶ in der Stadt GUNZENHAUSEN rd. 15.400 m². Verglichen mit den im September 2017 von SK erhobenen Zahlen (rd. 15.500 m²) hat sich der Verkaufsflächenbestand per saldo nahezu kaum verändert. Offensichtlich haben sich Flächenabgänge (insb. Comet-Supermarkt, Drogeriemärkte Schlecker und Ihr Platz, Lidl/Weißensburger Straße) und Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen (insb. Lidl/Alemannenstraße; Erweiterungen EDEKA u. dm/Weißensburger Straße, Mundart Naturkost/Sonnenstraße) in etwa ‚die Waage‘ gehalten.

Perspektivisch zeichnen sich bei Realisierung der bis dato bekannten relevanten Einzelhan-

⁵ Datengrundlage: GfK GeoMarketing GmbH.

⁶ Hierzu zählen wir die Sortimente Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege sowie den übrigen periodischen Bedarf (Schnittblumen, Zeitschriften, etc.).

delsplanungen jedoch markante Veränderungen in der städtischen Angebotsstruktur ab, wie die nachfolgende Tabelle⁷ aufzeigt.

Gegenüber dem heutigen Niveau würde sich bei Realisierung der bis dato bekannten Planungen die bereits heute schon beachtliche gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung⁸ im Bereich des periodischen Bedarfs um weitere rd. 1.400 m² bzw. 9 % per saldo erhöhen.

Tabelle 2: Perspektivische Verkaufsflächenentwicklung im periodischen Bedarfsbereich

Aktueller Stand/Planung	Verkaufsfläche in m ²
Datenstand September 2017	15.500 m ²
Erweiterung NORMA	+ 150 m ²
Flächenabgang Altmühlcenter	- 3.200 m ²
Neubau Altmühlcenter (REWE-Supermarkt, Getränkemarkt, Bäcker)	+ 2.040 m ²
Neubau EDEKA, Industriestraße	+ 2.400 m ²
Gesamt	16.890 m²

⁷ Die Verkaufsflächenangaben beziehen sich auf den periodischen Bedarfsbereich und wurden auf Basis vorliegender Informationen (Bestandserhebungen SK, Planungen) bzw. gutachterlicher Erfahrung aus vergleichbaren betriebs-typischen Flächenaufstellungen geschätzt. Der derzeit laufende Umbau des Kaufland-Verbrauchermarktes wurde nicht berücksichtigt, da nur eine vergleichsweise 'überschaubare' Verkaufsflächenmehrung im periodischen Bedarfsbereich durch Umstrukturierungsmaßnahmen stattfinden wird und sich die Gesamtverkaufsfläche ansonsten nicht verändert.

⁸ Pro-Kopf-Ausstattung in GUNZENHAUSEN: rd. 1,06 m². (Bundesdurchschnitt: rd. 0,45 m²).

4 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den geplanten EDEKA-Supermarkt erfolgte auf Basis der Qualität des Mikro-Standorts und seiner Erreichbarkeit (s. Kap. 2) sowie der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation (insb. hinsichtlich der nächstgelegenen EDEKA-Standorte).

Das angesetzte Einzugsgebiet umfasst dabei die folgenden Bereiche:

Die **Zone 1** (Kerneinzugsgebiet) entspricht dabei dem Stadtgebiet von GUNZENHAUSEN mit zusammen **rd. 16.400 Einwohnern**.

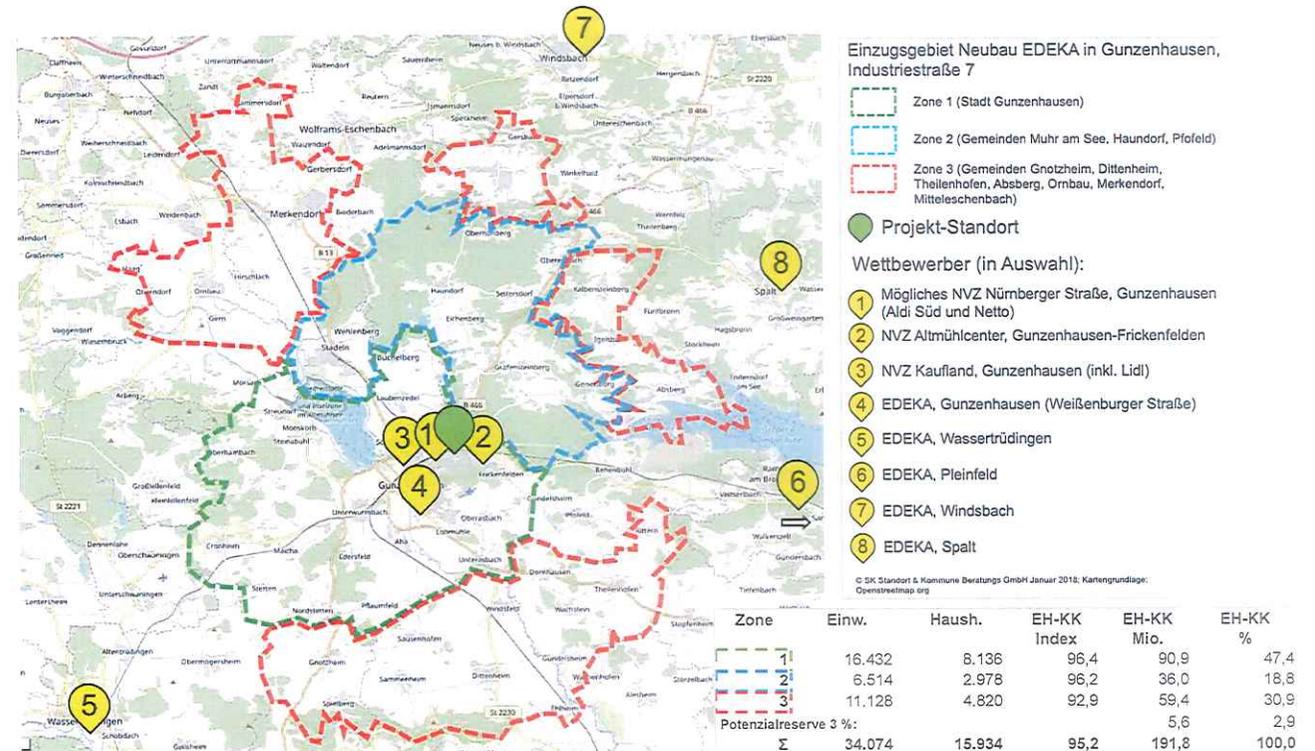
Das Naheinzugsgebiet (**Zone 2**) umfasst die Gemeinden Muhr a. See, Haundorf und Pfofeld mit zusammen **rd. 6.500 Einwohnern**.

Zusätzlich haben die Gutachter noch ein **Ferneinzugsgebiet (Zone 3)** abgrenzt, das im Norden die Gemeinden Ornbau, Merkendorf und Mittleschenbach, im Osten die Gemeinde Absberg sowie im Süden die Gemeinden Dittenheim, Gnotzheim und Theilenhofen mit zusammen **rd. 11.100 Einwohnern** einschließt.

Insgesamt leben im Einzugsgebiet somit **rd. 34.000 Einwohner**. Für sporadische Kunden

von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wurde vor dem Hintergrund der Bedeutung Gunzenhausens als ‚Arbeitsplatzspender‘ (u.a. Fa. Bosch, INA-Schaeffler) und Tourismus-Zentrum im Fränkischen Seenland eine Potenzialreserve in Höhe von 3 % des im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzials (Berechnung auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraft lt. GfK GeoMarketing GmbH) addiert. Aus gutachterlicher Sicht spiegelt das abgegrenzte Einzugsgebiet eine ‚auskömmliche‘ Potenzialplattform für den geplanten EDEKA-Supermarkt wider.

Abbildung 2: Einzugsgebiet für einen geplanten EDEKA-Supermarkt in GUNZENHAUSEN



5 Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung

Zur Berechnung der Auswirkungen des zu erweiternden NORMA-Lebensmitteldiscounters werden im Folgenden die zu erwartenden Brutto-Umsätze für das Projekt anhand betreiber- und branchenspezifischer **Flächenproduktivitäten** errechnet.

Hinsichtlich der **Unterteilung nach Warengruppen** ist für den Zweck der Auswirkungsanalyse eine Aufteilung vorgenommen worden, die sich an Flächenerhebungen anderer vergleichbarer EDEKA-Standorte orientiert.

Die nachfolgenden **Brutto-Umsatzerwartungen** des geplanten EDEKA-Supermarktes basieren auf den Standorteigenschaften, der lokalen und z.T. regionalen Einzelhandelssituation sowie der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet. Sie bewegen sich dabei **im Rahmen einer ‚Obergrenze‘**, um die Bandbreite der maximal möglichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens abbilden zu können.

Tabelle 3: Brutto-Umsatzerwartung für einen geplanten EDEKA-Supermarkt in GUNZENHAUSEN, Industriestraße 7

Warengruppen/Sortimente	Verkaufsfläche Umsatzerwartung Flächenproduktivität	Verkaufsfläche	Brutto-Umsatz- erwartung ¹⁾	ca. Flächen- produktivität
		in m ²	in Mio. Euro	in Euro/m ²
Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren		2.134	9,50	4.500
Gesundheits- und Körperpflege		250	1,30	5.200
übriger periodischer Bedarf ²⁾ und sonstige Randsortimente gesamt		200	0,50	2.500
Insgesamt		2.584	11,30	4.400

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ inklusive Mehrwertsteuer

²⁾ Schnittblumen, Zeitschriften, etc.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2018

Die Brutto-Umsatzerwartung für einen geplanten EDEKA-Supermarkt in GUNZENHAUSEN, Industriestraße 7, beträgt aus Gutachtersicht insgesamt **rd. 11,3 Mio. Euro pro Jahr**, dies entspricht angesichts der geplanten **Verkaufsfläche von rd. 2.600 m²** einer durchschnittlichen Raumleistung von **rd.**

4.400 Euro/m² über sämtliche Warengruppen (vgl. Tabelle 2) bzw. rd. 4.500 Euro/m² im Bereich Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren und rd. 5.200 Euro/m² im Bereich Gesundheits- und Körperpflege.

Hinsichtlich der für diese Umsatzerwartungen notwendigen **Abschöpfungsquoten** aus dem im Einzugsgebiet beheimateten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen sei auf die folgende Tabelle 3 verwiesen.

In dieser **Kaufkraftstrommodellrechnung** sind die Kaufkraftvolumina im Einzugsgebiet nach Zonen dargestellt sowie die jeweils aus Gutachtersicht notwendigen bzw. erzielbaren Abschöpfungen (in Mio. Euro und in Prozent) benannt.

Tabelle 4: Kaufkraftstrommodellrechnung für einen geplanten EDEKA-Supermarkt in GUNZENHAUSEN, Industriestraße 7

Zone/Gebietseinheit	Einwohner Nachfrageplattform	Einwohner per 01.01.2016	Einwohner	Kaufkraft Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren 2015	Kaufkraftabschöpfung Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren durch Projekt Edeka in Gunzenhausen, Industriestraße	Kaufkraft Gesundheits- und Körperpflege 2015	Kaufkraftabschöpfung Gesundheits- und Körperpflege durch Projekt Edeka in Gunzenhausen, Industriestraße	Kaufkraft Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege 2015	Kaufkraftabschöpfung Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege durch Projekt Edeka in Gunzenhausen, Industriestraße		
	absolut	In %	In Mio. Euro	In %	In Mio. Euro	In Mio. Euro	In %	In Mio. Euro	In %	In Mio. Euro	
Zone 1 Kerninzugsgebiet (Stadt Gunzenhausen)	16.432	48,2	37,2	16,7	6,20	7,2	11,8	0,85	44,4	15,9	7,05
Zone 2 Naheinzugsgebiet (Muh am See, Haundorf, Pfotfeld)	6.514	19,1	14,7	11,5	1,70	2,8	8,1	0,23	17,6	11,0	1,93
Zone 3 Ferneinzugsgebiet (Ornbau, Merkendorf, Mittleschenbach, Aaberg, Theilenhofen, Dittenheim, Gnotzheim)	11.128	32,7	24,3	6,2	1,50	4,7	4,5	0,21	29,0	5,9	1,71
Potenzialreserve 3 %			2,3	4,4	0,10	0,4	2,3	0,01	2,7	4,0	0,11
Gesamt	34.074	100,0	78,5	12,1	9,50	15,2	8,6	1,30	93,9	11,5	10,80

Rundungsdifferenzen möglich

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2018

Die hier anzusetzenden **Abschöpfungsquoten** für einen gleichermaßen verkehrs- wie nahpotenzialorientierten Standort erscheinen aus Gutachtersicht als **realistisch erzielbar**, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die rechnerisch notwendigen Abschöpfungsquoten im Bereich Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren von rd. 17 % in der Zone 1 und rd. 11,5 % in der Zone 2 mit Blick auf die lokal angespannte Wettbewerbssituation „keine Selbstläufer“ sein können. Eine attraktive Gestaltung des gesamten Standortbereiches und eine ansprechende Sortimentspräsentation können durch den bekannt professionellen Marktauftritt von EDEKA jedoch sicherlich gut erfüllt werden, um den Standort in Verbindung mit einer entsprechenden Marktbearbeitung auch nachhaltig abzusichern.

6 Analyse der Umsatzumlenkungen und Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen

Methodische Vorbemerkung

Nachfolgend werden die im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten EDEKA-Supermarktes möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen dargestellt und bewertet. Die Berechnungen basieren auf dem projektrelevanten Einzelhandelsbestand (Datenstand September 2017) und berücksichtigen sowohl die geplante Erweiterung der NORMA-Filiale an der Industriestraße als auch den vorübergehenden Marktaustritt des Altmühlcenters nach der Verlagerung von EDEKA.

Die Umsatzschätzung und die darauf basierenden Umsatzumlenkungen bewegen sich zudem an der ‚Obergrenze‘. In der Realität können die prozentualen Umlenkungswerte auch geringer ausfallen, wenn es dem Betreiber nicht gelingt, den gutachterlich an der ‚Oberkante‘ angesetzten Umsatz zu erwirtschaften oder bis zur Realisierung des Vorhabens zusätzliche Wettbewerber in den Markt eintreten und sich die Umsatzumlenkungen somit auf ‚weitere Schultern‘

verteilen. Auch ist nicht auszuschließen, dass sich die Umsatzumverteilungsquoten auf die Dauer auf einem niedrigeren Niveau einpendeln, wenn Kunden nach ‚Abklingen‘ des ‚Neuigkeitseffekts‘ durch zusätzliche Anbieter wieder zu ihrem früheren Einkaufsverhalten zurückfinden. Demgegenüber können die Umlenkungswerte auch höher ausfallen, wenn zur gleichen Zeit weitere Wettbewerber zusätzlich in den Markt eintreten (Summenwirkung) und hierzu zum Zeitpunkt der Erstellung der Auswirkungsanalyse keine Informationen vorlagen bzw. recherchiert werden konnten.

6.1 Umsatzumlenkungen (ökonomische Auswirkungen)

(Siehe Tabelle 5, S. 19)

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass die Verkaufsfläche des geplanten EDEKA-Supermarktes im periodischen Bedarfsbereich gegenüber der heute von EDEKA am Standort Altmühlcenter betriebenen Verkaufsfläche gemäß gutachterlicher Erhebung um rd. 800 m² reduziert wird. Diese Verkaufsflächenreduzierung hat zur Folge, dass im Bereich **Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren** ein vorübergehender **Umsatzfreisetzungseffekt**,

(bis zum Markteintritt von REWE) eintreten wird, von dem insbesondere die nächstgelegenen Wettbewerber (z.B. NORMA an der Industriestraße) prozentual am höchsten profitieren werden. Bei den in Tabelle 5 dargestellten gutachterlich modellierten Umsatzfreisetzungswerten (rd. 1,6 Mio. Euro für die Angebotsstrukturen in Gunzenhausen) wurden auch mögliche Umsatzumlenkungen durch veränderte Wettbewerbseffekte infolge der Standortverlagerung (typähnliche Wettbewerber wie Norma oder Netto liegen nun deutlich näher am EDEKA-Standort) entsprechend berücksichtigt.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass im Bereich **Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren** aufgrund der geringeren Verkaufsfläche am Neu-Standort für die bestehenden Zentren und Angebotslagen in der Stadt Gunzenhausen **keine Umsatzumlenkungen in der Form von Umsatzverlusten** (bezogen auf das heutige Umsatzniveau ohne Umsatzfreisetzungseffekt) zu erwarten sind.

Demgegenüber wird im Bereich **Gesundheits- und Körperpflege** aufgrund des größeren Flächenanteils am Neustandort (ggü. der Bestandsfläche im Altmühlcenter) ein **zusätzlicher Umsatz** in der Größenordnung von rd. 0,6 Mio. Euro p.a. realisiert werden, der Um-

satzumverteilungen in der Stadt Gunzenhausen (insgesamt rd. 0,5 Mio. Euro) bzw. von anderen Anbietern an nicht betrachteten Standorten im Einzugsbiet (rd. 0,1 Mio. Euro) zur Folge haben wird. Diese fallen je nach Nähe und Angebotsüberschneidung unterschiedlich hoch aus. Die prozentual höchsten Umverteilungsquoten betreffen mit **max. rd. 4,8 %** (0,06 Mio. Euro) das **mögliche Nahversorgungszentrum Nürnberger Straße**, das **Nahversorgungszentrum Kaufland** (**max. rd. 4,4 %** bzw. 0,07 Mio. Euro) sowie den **Bereich Weißburger Straße** (**max. rd. 4,2 %** bzw. 0,18 Mio. Euro), der mit dem dm Drogeriemarkt den größten Einzelanbieter in der Stadt beherbergt. Für die **Gunzenhäuser Innenstadt** und die dortigen projektrelevanten Anbieter (insb. Drogeriemarkt Müller, Parfümerie Neidhardt) belaufen sich die gutachterlich berechneten Umsatzumlenkungen im Bereich Gesundheits- und Körperpflege auf **max. rd. 3,3 % bzw. 0,12 Mio. Euro** des derzeit dort realisierten Umsatzes in diesem Bereich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die **Umsatzumverteilungsquoten** – sofern nachweisbar – durchweg in einem **moderaten Bereich** bewegen, der in Anbetracht der Leistungsfähigkeit der ‚tangierten‘ Anbieter **keine ökonomisch relevanten Auswirkungen**,

spricht die Gefahr möglicher Betriebsaufgaben, erwarten lässt.

Tabelle 5: Mögliche ökonomische Auswirkungen (Umsatzumlenkungen) eines geplanten EDEKA-Supermarktes in GUNZENHAUSEN, Industriestraße 7

Umsatz Umsatzumverteilung	Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren			Gesundheits- und Körperpflege		
	Umsatz in Mio. Euro	Vorübergehendes Umsatzplus (Rückgewinnung durch Freisetzungseffekte Verkleinerung EDEKA)		Umsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung	
		in Mio. Euro	in %		in Mio. Euro	in %
Zentrale Versorgungsbereiche¹⁾/sonstige Angebotslagen						
Innenstadt Gunzenhausen	3,9	0,05	1,3	3,6	0,12	3,3
Mögliches NVZ Nürnberger Straße	11,7	0,40	3,4	1,2	0,06	4,8
NVZ Kaufland	19,8	0,60	3,0	1,7	0,07	4,4
Bereich Weißenburger Straße	7,9	0,25	3,2	4,4	0,18	4,2
NVZ Industriestraße	4,5	0,20	4,4	0,2	-	-
Übriges Stadtgebiet Gunzenhausen	4,2	0,10	2,4	0,8	-	-
Umsatzfreisetzung bzw. Umsatzumverteilung hinsichtlich nicht betrachteter Standorte im Einzugsgebiet (v.a. Besatz in den Gemeinden der Einzugsgebietszonen 2 und 3)	.	0,25	.	.	0,09	.
Brutto-Umsatzerwartung des Projektes	.	1,85	.	.	0,60	.

-Rundungsdifferenzen möglich-

¹⁾ Die Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche basiert auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der GfK GeoMarketing GmbH aus dem Jahr 2009.

- nicht nachweisbar (Umsatzumverteilungswerte < 0,05 Mio. Euro)

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2018

6.2 Mögliche städtebauliche Auswirkungen

Gemäß höchstrichterlichen Entscheidungen sind allein prozentuale Umsatzzumlenkungen zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Vorhabens nicht ausreichend. Vielmehr liefern die ermittelten Umsatzzumlenkungsquoten lediglich Hinweise für mögliche städtebauliche Auswirkungen, die jedoch im Einzelfall konkret zu ‚beleuchten‘ sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn trotz quantitativ „unkritisch“ erscheinender Größenordnungen der Verdacht besteht, dass durch ein Risiko eines Wegfalls von Anbietern negative städtebauliche Wirkungen nicht auszuschließen sind.

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel dargestellt, werden durch die Standortverlagerung von EDEKA an die Industriestraße und eine damit einhergehende geringere Verkaufsfläche **im Bereich Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren** aufgrund der vorübergehenden Umsatzfreisetzungseffekte **keine Umsatzzumlenkungen** für die relevanten Zentren und Angebotsstrukturen in der Stadt Gunzenhausen resultieren. Auch im Bereich **Gesundheits- und Körperpflege**, in dem Umsatzverteilungen

aufgrund eines gegenüber dem heutigen Bestand im Altmühlcenter vergrößerten Angebotes am Neu-Standort Industriestraße zu erwarten sind, bewegen sich die errechneten Umsatzzumlenkungsquoten in einem niedrigen einstelligen Bereich, der keine ökonomisch relevanten Auswirkungen erwarten lässt.

Insofern lassen sich nach gutachterlichem Ermessen **städtebauliche Auswirkungen (z.B. durch Leerstände)** infolge der reinen Verlagerung des EDEKA-Supermarktes vom Standort Altmühlcenter an die Industriestraße und einer damit einher gehenden Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche ausschließen.

7 Exkurs Neuaufstellung Altmühlcenter

(Siehe Tabelle 6, S. 25)

Methodische Vorbemerkung

Da sowohl die geplante EDEKA-Verlagerung als auch die zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung im Gunzenhäuser Nordosten essentiell wichtige Neuaufstellung des Altmühlcenters in enger Beziehung zueinander stehen, erschien es aus Gutachtersicht angezeigt, auch den Markteintritt des geplanten REWE-Supermarktes (inkl. Bäckerei) und Getränkemarktes auswirkungsseitig zu betrachten, zumal dieser lt. unterstelltem Szenario erst **nach der Verlagerung von EDEKA** an den Standort Industriestraße und demzufolge mit zeitlicher Verzögerung erfolgen wird. Insofern ist die geplante Ansiedlung eines REWE-Supermarktes (inkl. Bäckerei) und Getränkemarktes unter dieser Annahme als Neuansiedlung zu betrachten, die wiederum auf den dann veränderten Einzelhandelsbestand (mit neuem EDEKA-Markt an der Industriestraße) ‚wirkt‘. Die nachfolgend angeführte Umsatzschätzung für den geplanten REWE-Supermarkt (inkl. Bäckerei) und Getränkemarkt und die darauf basierenden Umsatzumlenkungen bewegen sich

an der ‚Obergrenze‘. In der Realität können die prozentualen Umlenkungswerte auch geringer ausfallen, wenn es dem Anbieter nicht gelingt, den gutachterlich an der ‚Oberkante‘ angesetzten Umsatz zu erwirtschaften oder bis zur Realisierung des Vorhabens zusätzliche Wettbewerber in den Markt eintreten und sich die Umsatzumlenkungen somit auf ‚weitere Schultern‘ verteilen. Auch ist nicht auszuschließen, dass sich die Umsatzumverteilungsquoten auf die Dauer auf einem niedrigeren Niveau einpendeln, wenn Kunden nach ‚Abklingen‘ des ‚Neuigkeitseffekts‘ durch zusätzliche Anbieter wieder zu ihrem früheren Einkaufsverhalten zurückfinden. Demgegenüber können die Umlenkungswerte auch höher ausfallen, wenn zur gleichen Zeit weitere Wettbewerber zusätzlich in den Markt eintreten (Summenwirkung) und hierzu zum Zeitpunkt der Erstellung der Auswirkungsanalyse keine Informationen vorlagen bzw. recherchiert werden konnten.

7.1.1 Einzugsgebiet des geplanten REWE-Supermarktes (inkl. Bäckerei und Getränkemarktes)

Das Einzugsgebiet des geplanten REWE-Supermarktes (inkl. Bäckerei) und Getränkemarktes wurde auf Basis der Qualität des

Mikro-Standortes, seiner verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation (auch hinsichtlich nächstgelegener REWE-Märkte) abgegrenzt und umfasst aus Gutachtersicht die **Stadt Gunzenhausen** (Zone 1, rd. 16.400 Einwohner) sowie die Gemeinden **Absberg, Haundorf und Pfofeld** (Zone 2, rd. 5.600 Einwohner). Somit leben im Einzugsgebiet **rd. 22.000 Menschen**, die unter Einschluss einer 3 %-igen Potenzialreserve für sporadische Kunden eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 124,7 Mio. Euro (Zone 1: 90,9 Mio. Euro; Zone 2: 30,1 Mio. Euro; Potenzialreserve: 3,6 Mio. Euro) repräsentieren.

7.1.2 Brutto-Umsatzerwartung des geplanten REWE-Supermarktes (inkl. Bäckerei) und Getränkemarktes

Basierend auf der Qualität des Mikro-Standortes und der perspektivisch deutlich angespannten Wettbewerbssituation (nach Verlagerung EDEKA) haben die Gutachter für den geplanten REWE-Supermarkt (inkl. Bäckerei) und Getränkemarkt einen **jährlichen Gesamtumsatz von rd. 7,4 Mio. Euro** (entspricht einer Raumleistung von 3.500 Euro pro m² Verkaufsfläche) geschätzt. Davon entfallen **rd. 7,1 Mio. Euro** auf

die Warengruppen **Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren bzw. Gesundheits- und Körperpflege** (zusammen rd. 2.000 m² Verkaufsfläche), was einer durchschnittlichen Raumleistung von 3.550 Euro/m² Verkaufsfläche entspricht. Auf die verbleibende Verkaufsfläche von 100 m², welche lt. gutachterlicher Annahme Angebote aus dem übrigen periodischen Bedarfsbereich (z.B. Schnittblumen, Zeitschriften) sowie sonstige aperiodische Randsortimente umfasst, entfällt ein jährlicher Umsatz von 0,3 Mio. Euro.

7.1.3 Umsatzumlenkungen (ökonomische Auswirkungen)

Aufgrund der überwiegend im Bereich der Warengruppen **Lebensmittel/Genussmittel/Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege** stattfindenden Generierung von Neuumsätzen durch das Vorhaben erscheint lediglich in diesen Sortimentsbereichen eine detailliertere Betrachtung notwendig.

Im Bereich des übrigen periodischen Bedarfs (z.B. Schnittblumen, Zeitschriften) sowie in allen anderen **aperiodischen Warengruppen (Randsortimente)** beträgt der jährliche Neuumsatz durch das Vorhaben insgesamt nur rd.

0,3 Mio. Euro. Die hier zu erwartenden Umlenkungen aus den untersuchten Bereichen werden je nach Warengruppe deutlich unter 0,1 Mio. Euro p.a. liegen und stellen daher keine maßgebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Anbieter dar.

Gemäß den gutachterlichen Berechnungen sind im Zuge der geplanten Errichtung des REWE-Supermarktes (inkl. Bäckerei) und Getränkemarktes Umsatzumlenkungen in den Warengruppen Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren von 6,5 Mio. Euro bzw. Gesundheits- und Körperpflege von 0,6 Mio. Euro verbunden (vgl. hierzu auch Kap. 7.1.2).

Die Gutachter gehen davon aus, dass rd. 0,52 Mio. Euro (0,47 Mio. Euro im Bereich Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren; 0,05 Mio. Euro im Bereich Gesundheits- und Körperpflege) und damit rd. 7 % des unterstellten zusätzlichen Umsatzes in den genannten Warengruppen über Umsatzumverteilungen an nicht betrachteten Standorten innerhalb und außerhalb des Projekt-Einzugsgebietes erwirtschaftet werden.

Auswirkungsrelevant auf die Angebotsstrukturen in GUNZENHAUSEN sind somit rd. 6,58 Mio. Euro p.a. (entspricht rd. 93 % des

Brutto-Umsatzes des Vorhabens in den periodischen Warengruppen Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren sowie Gesundheits- und Körperpflege), die über Umsatzumlenkungen aus den erhobenen Einzelhandelslagen/zentralen Versorgungsbereichen in GUNZENHAUSEN generiert werden. Je nach Entfernung, Wettbewerbsstärke und Marktausrichtung (Stichwort Angebotsüberschneidung) fallen die Umsatzumverteilungsquoten in ihrer Höhe unterschiedlich aus.

Die prozentual höchsten Umsatzumlenkungen im Worst-Case (**max. rd. 16,5 % bzw. 2,2 Mio. Euro im Bereich Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren sowie 7,3 % bzw. 0,15 Mio. Euro im Bereich Gesundheits- und Körperpflege**) entfallen dabei auf die im **übrigen Stadtgebiet** von Gunzenhausen ansässigen Anbieter (u.a. zwei ‚großereiflächige‘ Getränkemarkte, überwiegend kleinteilig strukturierte und über das Stadtgebiet verteilte Betriebe) und dabei in erster Linie auf den vom Projektstandort aus betrachtet nächstgelegenen typgleichen Wettbewerber EDEKA, Industriestraße (rd. 1,3 km westlich vom REWE-Projektstandort). Trotz der erheblichen Umsatzumlenkungen sind aus Gutachtersicht keine unmittelbaren Gefährdungspotenziale zu erwarten, zumal der geplante EDEKA-

Supermarkt auf deutlich größerer Fläche agiert (Stichwort höhere Ausstrahlungskraft) und sowohl von Agglomerations- und Synergieeffekten durch das südlich benachbarte Nahversorgungszentrum Industriestraße als auch von seiner Nähe zur nordöstlichen Haupteinfallachse Nürnberger Straße profitieren dürfte.

Für das bereits erwähnte rd. 1,5 km westlich gelegene **Nahversorgungszentrum Industriestraße**, das von einem NORMA-Lebensmitteldiscounter nebst Bäckerei und Metzgerei, einem angegliederten Getränkemarkt sowie ergänzenden aperiodischen Nutzungen (insb. Tedi) ‚getragen‘ wird, sind aus Gutachtersicht Umsatzumlenkungen⁹ in Höhe von **max. rd. 9,6 % bzw. 0,45 Mio. Euro** im Bereich **Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren** zu erwarten. Trotz der deutlichen prozentualen Umsatzumlenkungsquote ist eine Gefährdung der Anbieter eher nicht zu erwarten, da der gesamte Standortbereich durch den nördlich benachbarten EDEKA-Supermarkt deutlich in seiner Attraktivität ‚gehoben‘ wird und die Anbieter im Nahversorgungszentrum

durch Agglomerations- und Synergieeffekte in ihrem Fortbestand ‚gestützt‘ werden.

Auf das rd. 2 km westlich gelegene **mögliche Nahversorgungszentrum Nürnberger Straße**, das mit Aldi und Netto (inkl. Bäckerei) zwei leistungsfähige Anbieter umfasst und eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das südlich angrenzende Wohngebiet übernimmt, entfallen lt. gutachterlicher Berechnung Umsatzumlenkungen von **max. rd. 8,7 % bzw. 1,05 Mio. Euro** im Bereich **Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren**. Aus Gutachtersicht handelt es sich dabei um eine deutlich spürbare Größenordnung, wobei Gefährdungspotenziale für die dortigen Anbieter, die auch eine wichtige Versorgungsfunktion für das südlich angrenzende Wohngebiet übernehmen, daraus nicht zwingend abgeleitet werden können, nicht zuletzt auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Nürnberger Straße.

Für das rd. 1,9 km westlich gelegene **Nahversorgungszentrum Kaufland** an der Ansbacher Straße, das neben dem derzeit im Umbau befindlichen gleichnamigen Verbrauchermarkt

(inkl. Vorkassenzone) auch den östlich benachbarten Lidl-Lebensmitteldiscounter (Alemannenstraße) umfasst, belaufen sich die gutachterlich berechneten Umsatzumlenkungen auf **max. rd. 7,8 % (rd. 1,6 Mio. Euro)** im Bereich **Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren** sowie auf **rd. 3,9 % bzw. 0,06 Mio. Euro** im Bereich **Gesundheits- und Körperpflege**. Aus Gutachtersicht wird hier trotz spürbarer Umsatzumlenkungsquoten keine für den Fortbestand der Anbieter maßgebliche Größenordnung erreicht. Beide Anbieter sind mehrjährig am Markt ‚eingefahren‘, zeichnen sich durch einen leistungsfähigen Marktauftritt aus und profitieren darüber hinaus von ihrer verkehrsgünstigen Lage an der maßgeblichen nördlichen Hauptein- bzw. -ausfallachse.

Auf den **Bereich Weißenburger Straße**, der einen EDEKA-Supermarkt (mit Bäckerei), einen dm-Drogeriemarkt, einen Getränkemarkt, zwei Bäckereien, eine Metzgerei, einen Tankstellenshop sowie ein Kiosk umfasst, entfallen lt. gutachterlicher Berechnung maximale Umsatzumlenkungen in Höhe von **rd. 7,4 %**

⁹ Im Bereich Gesundheits- und Körperpflege bewegen sich die Umsatzumlenkungen hingegen im nicht nachweisbaren Bereich.

(0,6 Mio. Euro) im Bereich **Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren** bzw. 3,6 % (0,15 Mio. Euro) im Bereich **Gesundheits- und Körperpflege**. Diese betreffen in erster Linie den typgleichen Wettbewerber EDEKA sowie den östlich benachbarten dem Drogeriemarkt. Auch unter Berücksichtigung, dass der bestehende EDEKA-Supermarkt an der Weißenburger Straße von der Schließung des östlich benachbarten Lidl-Lebensmitteldiscounters deutlich profitiert haben dürfte, wird hier keine für den Fortbestand dieses wichtigen Nahversorgers kritische Größenordnung erreicht.

Auf die Angebotsstrukturen in der rd. 2,8 km südwestlich gelegenen **Gunzenhäuser Innenstadt**, die abgesehen vom Drogeriemarkt Müller und dem Naturkost-Anbieter Mundart vorwiegend kleinteilig strukturiert sind und dabei u.a. zahlreiche Betriebe des Ladenhandwerks, mehrere Apotheken, eine Parfümerie und ein Sanitätshaus umfassen, belaufen sich die gutachterlich berechneten Umsatzumlenkungsquoten im Bereich **Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren** auf **max. rd. 3,3 % (rd. 0,13 Mio. Euro)**. Diese betreffen neben Betrieben des Ladenhandwerks v.a. auch die Randsortimente des Drogeriemarktes Müller sowie den Naturkost-Anbieter Mundart am südlichen Innenstadtrand. Vor dem Hintergrund, dass die

genannten Anbieter auch die in der Innenstadt lebende Bevölkerung ‚adressieren‘, dürften die errechneten Umsatzumlenkungen in der Summe von den Anbietern ‚zu schultern‘ sein. Im Bereich **Gesundheits- und Körperpflege** belaufen sich die gutachterlich errechneten Umsatzumlenkungen auf **max. rd. 3,4 % bzw. 0,12 Mio. Euro**. Diese dürften in erster Linie den Drogeriemarkt Müller sowie auch die Parfümerie Neidhardt ‚betreffen‘. Beide Anbieter sind langjährig in der Gunzenhäuser Innenstadt präsent und dementsprechend im lokalen Kundenbewusstsein ‚verankert‘ und profitieren auch von Kopplungskäufen der Innenstadt-Kunden. Auch vor diesem Hintergrund sind die insgesamt moderaten Umsatzumlenkungen aus Gutachtersicht ‚zu verkraften‘, dies gilt insbesondere auch für den Müller Drogeriemarkt, der mit seinen ergänzenden Angeboten (u.a. Schreibwaren) zusätzlich Frequenz generiert.

Tabelle 6: Mögliche ökonomische Auswirkungen (Umsatzumlenkungen) eines REWE-Supermarktes (inkl. Bäckerei) und Getränkemarktes in GUNZENHAUSEN, Spitalfeldstraße 7-9

Umsatz Umsatzumverteilung	Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren			Gesundheits- und Körperpflege		
	Umsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung		Umsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung	
		in Mio. Euro	in %		in Mio. Euro	in %
Zentrale Versorgungsbereiche¹⁾/sonstige Angebotslagen						
Innenstadt Gunzenhausen	3,9	0,13	3,3	3,4	0,12	3,4
Mögliches NVZ Nürnberger Straße	12,1	1,05	8,7	1,1	-	-
NVZ Kaufland	20,4	1,60	7,8	1,6	0,06	3,9
Bereich Weißenburger Straße	8,2	0,60	7,4	4,2	0,15	3,6
NVZ Industriestraße	4,7	0,45	9,6	0,2	-	-
Übriges Stadtgebiet Gunzenhausen (inkl. EDEKA Industriestraße neu)	13,4	2,20	16,5	2,1	0,15	7,3
Umsatzumverteilung an nicht betrachteten Standorten innerhalb (Gemeinden der Zone 2) und außerhalb des Einzugsgebietes	.	0,47	.	.	0,05	.
Brutto-Umsatzerwartung des Projektes	.	6,50	.	.	0,60	.

-Rundungsdifferenzen möglich-

- nicht nachweisbar (Umsatzumverteilungswerte < 0,05 Mio. Euro)

¹⁾ Die Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche basiert auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der GfK GeoMarketing GmbH aus dem Jahr 2009.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2018

7.1.4 Mögliche städtebauliche Auswirkungen

Methodische Vorbemerkung

Gemäß höchstrichterlichen Entscheidungen sind allein prozentuale Umsatzzumlenkungen zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Vorhabens nicht ausreichend. Vielmehr liefern die ermittelten Umsatzzumlenkungsquoten lediglich Hinweise für mögliche städtebauliche Auswirkungen, die jedoch im Einzelfall konkret zu ‚beleuchten‘ sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn trotz quantitativ „unkritisch“ erscheinender Größenordnungen der Verdacht besteht, dass durch ein Risiko eines Wegfalls von Anbietern negative städtebauliche Wirkungen nicht auszuschließen sind.

Wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt belaufen sich die prozentual höchsten Umsatzzumlenkungen auf die außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gelegenen Nahversorgungsanbieter im **übrigen Gunzenhäuser Stadtgebiet**. Aufgrund der geringen Distanz (rd. 1,3 km) und dementsprechend großer Einzugsgebietsüberschneidungen dürfte hier von in erster Linie der geplante EDEKA-

Supermarkt an der Industriestraße als typgleicher Wettbewerber ‚tangiert‘ werden. Trotz der zu erwartenden erheblichen Umsatzzumlenkungen sehen die Gutachter dennoch keine Gefährdung dieses Anbieters, der nicht nur auf größerer Fläche agiert sondern auch von seiner im Vergleich zum REWE-Standort günstigeren verkehrlichen Lage unweit eines der maßgeblichen städtischen Hauptverkehrsachsen sowie von der größeren Ausstrahlungskraft der gesamten Nahversorgungsdestination in Verbindung mit dem südlich benachbarten Nahversorgungszentrum Industriestraße profitieren dürfte. Vor diesem Hintergrund ist ein Marktaustritt und ein daraus resultierender Leerstand aus Gutachtersicht auch vor dem Hintergrund der starken Marktposition von EDEKA in GUNZENHAUSEN nicht zu erwarten.

Für das rd. 1,5 km westlich vom Projektstandort gelegene **Nahversorgungszentrum Industriestraße** sind aufgrund von Angebotsüberschneidungen spürbare Auswirkungen insbesondere hinsichtlich des NORMA-Lebensmitteldiscounters sowie des Markgrafen Getränkemarktes aus Gutachtersicht im Worst-Case zu erwarten. In Anbetracht der Tatsache,

dass durch den geplanten EDEKA-Supermarkt der gesamte Standortbereich in seiner Ausstrahlungskraft deutlich gestärkt wird und somit auch Kundengruppen aus anderen Teilen des Gunzenhäuser Stadtgebietes sowie auch von außerhalb neu erschlossen werden, dürften die heute bestehenden Anbieter perspektivisch auch von Agglomerations- und Synergieeffekten profitieren, die den Umsatzzumlenkungen entgegenwirken. Vor diesem Hintergrund erwarten die Gutachter keine unmittelbaren Gefährdungspotenziale und somit in der Folge städtebauliche Auswirkungen durch Leerstände.

Mit Blick auf das **mögliche Nahversorgungszentrum Nürnberger Straße**, das mit den Lebensmitteldiscountern Aldi und Netto (nebst Bäckerei-Filiale) leistungsfähig ‚aufgestellt‘ ist, dürfte sich der Wettbewerbsdruck insbesondere auf den Netto Marken-Discount, der im Gegensatz zu Aldi in deutlich größerem Umfang (REWE-relevantes) Markensortiment spürbar erhöhen. Auch vor dem Hintergrund der verkehrlich günstigeren Lage an einer der städtischen Hauptverkehrsachsen lassen sich daraus Gefährdungspotenziale jedoch nicht

zwingend ableiten, sodass städtebauliche Auswirkungen infolge eines Marktaustritts (Stichwort Leerstand) eines Anbieters nach gutachterlichem Ermessen nicht zu erwarten sind.

Für das **Nahversorgungszentrum Kaufland** und insbesondere den gleichnamigen typgleichen Wettbewerber sind trotz deutlich spürbarer Auswirkungen keine Gefährdungspotenziale und in der Folge mögliche städtebauliche Auswirkungen durch Leerstand zu erwarten. Gerade auch vor dem Hintergrund der derzeit laufenden Modernisierungsmaßnahmen wird der kundenseitig offensichtlich sehr gut angenommene und verkehrsgünstig gelegene Großflächenanbieter aus Gutachtersicht seine Marktposition in Kombination mit dem östlich benachbarten Lidl-Lebensmitteldiscounter auch unter Berücksichtigung eines Markteintritts von REWE ‚halten‘ können.

Trotz der zu erwartenden spürbaren Umsatzumlenkungsquoten für den **Bereich Weiburger Straße** sind aus Gutachtersicht keine Gefährdungspotenziale insbesondere hinsichtlich des leistungsfähig ‚aufgestellten‘ EDEKA-Supermarktes zu erwarten. Es handelt sich hierbei um einen langjährig sehr gut am Markt ‚eingeführten‘ Anbieter, der einen sowohl

verkehrs- als auch nahpotenzialorientierten Standort belegt und nach Schließung des Lidl-Lebensmitteldiscounters zudem von Umsatzsteigerungen profitiert haben dürfte. Dies gilt gleichermaßen für den ebenfalls ‚tangierte‘ dm-Drogeriemarkt. Vor diesem Hintergrund ist auch nach Markteintritt von REWE von einem Fortbestand der erwähnten Anbieter auszugehen, sodass auch aus städtebaulicher Sicht ‚Entwarnung‘ gegeben werden kann.

Hinsichtlich der **Gunzenhäuser Innenstadt** und der dort situierten Anbieter aus dem periodischen Bedarfsbereich sind aufgrund der moderaten Umsatzumlenkungen keine ökonomisch relevanten Auswirkungen zu erwarten, die das Risiko einer Betriebsschließung - z.B. eines innerstädtischen Magnetbetriebes wie des Drogeriemarktes Müller - und damit in Folge städtebauliche Auswirkungen durch Leerstand in sich bergen.

8 Fazit

Die vorliegende Auswirkungsanalyse hat aus Gutachtersicht aufgezeigt, dass im Zuge der geplanten Errichtung eines rd. 2.600 m² Verkaufsfläche umfassenden EDEKA-Supermarktes (inkl. Bäckerei) an der Industriestraße 7, welche als Standortverlagerung zu betrachten ist und mit einer Verkleinerung der heute im Altmühlcenter von EDEKA betriebenen Verkaufsfläche einhergeht, **keine direkten Umsatzumlenkungseffekte** beziffert werden können. Aufgrund der verringerten Verkaufsfläche sind **temporäre Umsatzfreisetzungseffekte** hinsichtlich der bestehenden Nahversorgungsanbieter (insb. in räumlicher Nähe zum EDEKA-Projektstandort) zu erwarten, die jedoch nach Markteintritt des REWE-Supermarktes (mit Bäckerei) und Getränkemarktes im Rahmen der für die Sicherstellung einer wohnortnahen qualifizierten Versorgung der Bevölkerung im Gunzenhäuser Nordosten essentiell wichtigen Neuaufstellung des Altmühlcenters wieder mehr als ‚aufgezehrt‘ werden. Ganz grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die **Wettbewerbssituation** im ohnehin heute schon stark besetzten städtischen Nahversorgungsangebot **durch die EDEKA-Verlagerung** und den **Markteintritt von REWE deutlich verschärfen** wird, mit der Folge, dass die **Umsatzperspektiven v.a. dieser beiden Anbieter spürbar eingeschränkt** werden dürften. Welche mittel- bis langfristigen Effekte davon auf deren Bestandssicherheit ausgehen, ist derzeit gutachterlich nicht abzuschätzen.

Dieses Gutachten wurde erstellt von:

Dipl.-Geograph Thomas Schwarzmann
Tel. +49 (0)911 / 9790793 22
Fax +49 (0)911 / 9790793 99
E-Mail ts@standort-kommune.de

Unter der Mitarbeit von Dipl.-Geograph Jochen Stamm

Redaktionsschluss: 22. Februar 2018

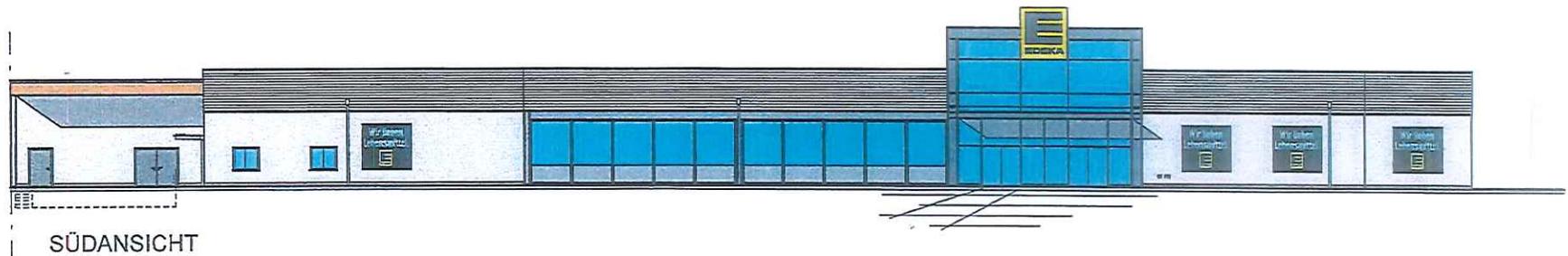
Bildquelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Januar 2018

Karten erstellt mit Microsoft Powerpoint unter Verwendung von Kartenmaterial von Openstreetmap.org.

Diese Untersuchung fällt unter §2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.
Weitergabe, Vervielfältigungen, Veröffentlichung und Vertrieb (auch auszugsweise)
nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers.

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH | Geschäftsführer: Wilfried Weisenberger | Benno-Strauß-Straße 7 (B) | 90763 Fürth | Tel.: 0911 979079310 | Fax: 0911 979079399 | www.standort-kommune.de | E-Mail: kontakt@standort-kommune.de | Bankverbindung: Stadt- und Kreissparkasse Erlangen - IBAN DE86 7635 0000 0060 0337 87 BIC: BYLADEM1ERH | Amtsgericht Fürth - HRB 12830 | Ust-ID: DE 275792067

ERRICHTUNG EINES LEBENSMITTELMARKTES MIT 168 PARKPLÄTZEN



BAUHERR:

MAD GmbH, Herr Horrodt
Industriestraße 7
91710 Gunzenhausen

PLANFERTIGER:

Planungsgemeinschaft

Beigel + Ingenieurbüro Rausch und Partner

Ingenieurbüro
RAUSCH und PARTNER
Dipl.-Ingenieure (FH) E. Rausch - U. Rausch - A. Grottel

Bahnhofstr. 45
91413 NEUSTADT AN DER AISCH
TEL: 09161 / 38 40
FAX: 09161 / 60 88 2

 **Beigel**
Projektentwicklung
Neumühlenweg 25
91438 Bad Windsheim
Tel./Fax: 0 98 41 / 24 06

20.3.18