

GMA · Siegburger Straße 215 · 50679 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Frau Jasmin Bies
Markt 1
53757 Sankt Augustin

per E-Mail: jasmin.bies@sankt-augustin.de

Unser Zeichen
KO-aw

Durchwahl
+49 (0) 221 / 98 94 38-0

E-Mail
monika.kollmar@gma.biz

Datum
25.06.2020

Erweiterungsvorhaben Fahrrad XXL Feld, Stellungnahme der Stadt Bonn per E-Mail vom 13.05.2020

Sehr geehrte Frau Bies,

Sie hatten uns eine E-Mail der Stadt Bonn vom 13.05.2020 zukommen lassen, in der die Stadt noch einmal Anmerkungen zu unserer Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Fahrrad XXL Feld dargelegt wurden. Einige Aspekte, z. B. die Abgrenzung des Einzugsgebietes und der worst-case-Ansatz der Flächenproduktivitäten, wurde bereits von Seiten der Stadt Bonn im vergangenen Jahr angesprochen; hierzu haben wir bereits in unserem Schreiben an Sie, sehr geehrte Frau Bies, vom 30.10.2019 Stellung genommen.

Aus unserer Sicht sind insbesondere bezüglich der **Flächenproduktivitäten** und der Frage des **worst-case-Ansatzes** keine neuen Argumente der Stadt Bonn aufgeführt, weshalb wir hier komplett auf unser Schreiben vom 30.10.2019 verweisen.

Auch in Bezug auf die **Abgrenzung des Einzugsgebietes**, in welchem nach Meinung der Stadt Bonn der linksrheinische Teil von Bonn auch der Zone I zuzuordnen wäre, gibt es keine neue Argumentation. Die verkehrliche Anbindung des Planstandortes in Sankt Augustin wurde bereits in unserer Auswirkungsanalyse gewürdigt. Auch das Werbeverhalten von Fahrrad XXL Feld, welches sich auch auf das linksrheinische Bonn bezieht, lässt keine weiteren Rückschlüsse auf eine stärkere Marktdurchdringung in diesem Teilraum zu. Ein wesentlicher Einwohnerschwerpunkt, aber auch die meisten Wettbewerber – sowohl der Hauptwettbewerber Megabike-Discount als auch eine Vielzahl kleinteiliger Fachanbieter – befinden sich im linksrheinischen Teil von Bonn. Vor diesem Hintergrund sehen wir eine Zuordnung der linksrheinischen Teilräume von Bonn zu Zone II weiterhin als nachvollziehbar gegeben an. Die Tatsache, dass nur rd. 30 % der Umsatzerwartung für XXL Feld aus Zone I kommen, hängt insbesondere mit der Größe der Zone I zusammen. Die Marktdurchdringung (Marktanteil) ist hier am höchsten und wurde von der GMA mit rd. 35 – 36 % ermittelt. Dies hängt zum einen

mit der räumlichen Nähe dieser Teilräume an den Planstandort, der verkehrlichen Erreichbarkeit, aber auch der vergleichsweise geringen Wettbewerbssituation zusammen. Die Zone II, die nicht nur Teilräume von Bonn, sondern auch weiter entfernt liegende Teilräume in der Region umfasst, ist sehr viel einwohnerstärker und weist auch eine deutlich höhere Wettbewerbssituation auf. Darüber hinaus tendieren die Kunden aus Zone II, vor allem der nördlichen Teilräume in Richtung Köln, auch an leistungsfähige Anbieter, die das Einzugsgebiet von Fahrrad XXL Feld begrenzen. Vor diesem Hintergrund kann die Marktdurchdringung von Fahrrad XXL Feld – selbst bei einer Verkaufsfläche von 9.000 m² und der intensiven werblichen Maßnahmen - deutlich geringer als in Zone I gesehen werden.

Schließlich führt die Stadt Bonn in ihrer E-Mail vom 13.05.2020 noch den Wunsch an, die **Umverteilungswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Bonn** nicht in der zusammengefassten Form der Auswirkungsanalyse darzustellen, sondern in einer **differenzierteren Form**, um die potenziellen Auswirkungen auf die einzelnen Zentren nachvollziehen zu können. Diesem Wunsch kommen wir im Folgenden gerne nach, müssen jedoch voranschicken, dass nicht zu jedem einzelnen zentralen Versorgungsbereich eine Umverteilungsquote ausgewiesen werden kann, da in vielen zentralen Versorgungsbereichen jeweils nur ein einzelner Fachanbieter ansässig ist. In einer möglichst ausdifferenzierten Art und Weise lassen sich jedoch folgende Aussagen treffen, wobei sich die nachfolgenden Zahlen bereits auf die von uns empfohlene **reduzierte Verkaufsfläche von 7.800 m²** bei Fahrrad XXL Feld beziehen:

- In Zone I wurde in der Auswirkungsanalyse zwischen dem Stadtbezirkszentrum Bonn-Beuel (Umverteilungswirkungen 11 – 12 %) und sonstigen zentralen Versorgungsbereichen differenziert. Zu den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen in Zone I in Bonn gehören lediglich das D-Zentrum Villich mit Teilsortimenten im Fahrradbereich bei Bauhaus sowie das C-Zentrum Pützchen / Bechlinghoven, wo ein kleinteiliges Fahrradfachgeschäft ansässig ist. Bei einem derart geringen Besatz lassen sich auf einzelbetrieblicher Ebene und damit in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen keine Auswirkungen nachweisen. Daher wurde in Tabelle 7 der Auswirkungsanalyse auch „nn“ angegeben.
- In den zentralen Versorgungsbereichen in Zone II sind nur im A-Zentrum sowie im B-Zentrum Bad Godesberg mehrere Anbieter ansässig. Im B-Zentrum Duisdorf sowie in den C- und D-Zentren sind dagegen jeweils nur ein Fachanbieter erfasst, weshalb auch hier keine Ausweisung bezogen auf den einzelnen zentralen Versorgungsbereich möglich ist. Die meisten Anbieter sind dazu kleinteilig, lediglich im D-Zentrum Finkenhof ist mit dem Megabike-Discount ein größerer Wettbewerber vorhanden. Blickt man auf die Umverteilungswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bonn in Zone II in Höhe von 1,8 Mio. € (= 12 – 13 %), so ist davon auszugehen, dass auf diesen Anbieter der absolut und relativ gesehen größte Anteil der Auswirkungen entfällt.
- Differenziert nach Zentrenkategorien ist das **A-Zentrum** in einer Größenordnung von ca. 0,1 - 0,2 Mio. € betroffen, was bei einem Umsatz von ca. 1,7 Mio. € einer Umverteilungsquote von ca. 10 – 11 % entspricht. Hier sind insbesondere zwei mittelflächige Anbieter am Stiftsplatz bzw. am Belderberg anzusprechen, die durch einen kleineren Fachanbieter in der Franziskanerstraße und die Teilsortimente von Kaufhof, Intersport und McTrek ergänzt werden. Insgesamt ist nicht von städtebaulichen Auswirkungen auszugehen, da bei diesen Umverteilungswirkungen keine nachhaltigen Betriebsschädigungen

anzunehmen sind. Selbst im unwahrscheinlichen Fall einer Betriebsaufgabe eines Fahrradfachanbieters wären auch keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten, da sich die Fachanbieter alle in Nebenlagen befinden.

- Die **B-Zentren Bad Godesberg und Duisdorf** weisen einen Bestand von ca. 1,9 € auf und werden rund 0,1 - 0,2 Mio. € verlieren. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 9 – 10 %. Im B-Zentrum Bonn-Bad Godesberg wurden zum Zeitpunkt der Erhebungen drei Fachanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 600 m² erfasst. Neben den Teilsortimenten eines Intersport-Anbieters (Fahrradzubehör) sind mit Drahtesel und dem Fahrradkontor zwei klassische Fachgeschäfte in einer Größenordnung zwischen 150 m² und 450 m² zu nennen. Diese erfahren zwar spürbare Wettbewerbswirkungen, angesichts der Leistungsfähigkeit der Anbieter und der grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen auf der Nachfrageseite in Bonn ist hier nicht von dem Ausscheiden eines oder sogar beider Anbieter auszugehen. Auch sind keine städtebaulichen Auswirkungen bei Wegfall eines Anbieters zu sehen, da sich beide Unternehmen in einer eindeutigen Nebenlage außerhalb der Fußgängerzone befinden und nicht als Magnetbetriebe für den zentralen Versorgungsbereich wirken
- In den **C-Zentren Alt-Endenich, Alt-Plittersdorf, Bonner Talviertel, Kessenich, Poppelsdorf und Wichelshof** wurden jeweils ein Fachanbieter je Zentrum erfasst, die insgesamt einen Umsatz in Höhe von ca. 1,4 Mio. € erzielen. Die Umverteilungswirkungen von ca. 0,1 Mio. € entsprechen einer Umverteilungsquote von ca. 7 %. Hier sind keine nachhaltigen Betriebsschädigungen zu sehen.
- Die **D-Zentren** sind aufgrund der Sondersituation mit Megabike Discount im D-Zentrum Finkenhof besonders betroffen; in den **D-Zentren Baumschulviertel, Finkenhof, Friesdorf und Röttgen** wird nach gutachterlicher Schätzung zusammen ein Umsatz von 9,2 Mio. € erzielt. Ein Umsatzverlust in Höhe von ca. 1,3 – 1,4 Mio. € entspricht rund 14 – 15 %, wobei sich dieser schwerpunktmäßig auf den Anbieter Megabike Discount bezieht. Angesichts der Leistungsfähigkeit dieses Anbieters und den positiven Prognosen auf Nachfrageseite muss dies jedoch nicht zwangsläufig zu einer Betriebsaufgabe führen. Darüber hinaus ist anzuführen, dass dieser Fahrradfachmarkt eine weit über die Nahversorgungsbedeutung des D-Zentrums Finkenhof hinausgehende Ausstrahlung aufweist und in dieser Betriebsform eher untypisch für ein Nahversorgungszentrum ist. Angesichts der grundsätzlichen Struktur des zentralen Versorgungsbereiches Finkenhof als weitgehend Fachmarkt- und Lebensmittelmarkt-geprägter Standort, könnte hier – selbst im absolut unwahrscheinlichen Fall einer Betriebsaufgabe – nicht von städtebaulichen Auswirkungen gesprochen werden. Letztlich würde hier eine Gewerbehalle leer stehen, die auch anderweitig genutzt werden kann.

Zusammengefasst sind aus der Erweiterung von Fahrrad XXL Feld in Sankt Augustin auf eine Verkaufsfläche von ca. 7.800 m², davon max. 450 m² für Fahrradbekleidung, keine städtebaulichen Auswirkungen in Bonn zu erwarten.

Sehr geehrte Frau Bies, sollten Sie zu den vorliegenden Ausführungen noch Fragen haben, stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH



Monika Kollmar
Niederlassungsleitung



ppa. Birgitt Wachs
Niederlassungsleitung