

MODERNISIERUNG DER NAHVERSORGUNG IN EMMENDINGEN

Gesamtbetrachtung der Projektvorhaben im Südosten



URheberRECHT

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.



Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

Im Südosten der Stadt Emmendingen werden aktuell zwei Planungen im Lebensmittelsegment diskutiert.

1. Neubau eines Rewe-Vollsortimenters in der Ortschaft Kollmarsreute am Standort des heute bestehenden Penny-Discounters mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.800 m²
2. Weiterentwicklung des Bürkle-Bleiche-Centers (Stadtteilzentrum; BBC) durch die Fa. Edeka; Neubau eines Vollsortimenters mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 2.200 m²

Nachdem seitens der GMA bereits an verschiedenen Stellen Bewertungen zu den Auswirkungen der einzelnen jeweiligen Einzelvorhaben erarbeitet worden sind, wurde nun in Abstimmung mit der Stadt Emmendingen als Auftraggeberin sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange (RP Freiburg, RV Südlicher Oberrhein, IHK Freiburg und Handelsverband Sübaden) vereinbart, eine aktualisierte Gesamtbetrachtung der Vorhaben vorzunehmen.

Im Fokus stehen dabei die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie die Ermittlung der Auswirkungen auf bestehende Standortstrukturen sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Emmendingen und im Umland. Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse werden die im Frühjahr 2021 erfassten projektrelevanten Daten sowie Angaben der Stadt Emmendingen zu Verkaufsflächen zugrunde gelegt. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer 2020) sowie auf Bevölkerungsdaten aus der Statistik der Stadt Emmendingen und auf Daten des EHI Handelsdaten sowie des Retail Real Estate Reports 2020/2021 der Hahn Gruppe zurückgegriffen.

INHALT

I.	AKTUELLE PROJEKTVORHABEN	5
II.	RAHMENBEDINGUNGEN UND HANDELSSTRUKTUR – SÜDOSTEN DER STADT EMMENDINGEN	8
III.	ANGEBOTS- UND WETTBEWERBSSITUATION – STADT EMMENDINGEN UND IM UMLAND	12
IV.	AUSWIRKUNGSANALYSE – UMSATZPRGNOSE	18
V.	AUSWIRKUNGSANALYSE – UMSATZUMLENKUNGEN	21
VI.	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	27



**Aktuelle Projektvorhaben
Standorte, Verkaufsflächen etc.**

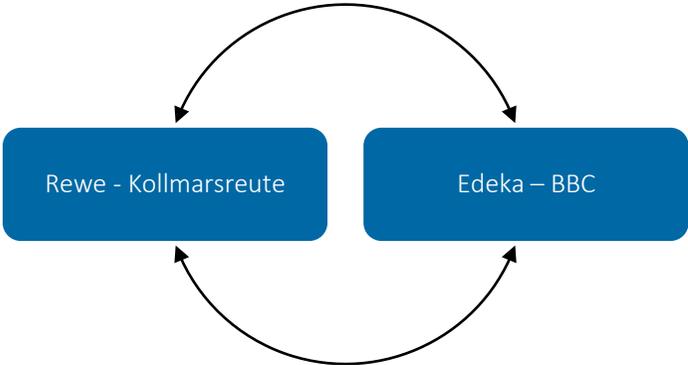
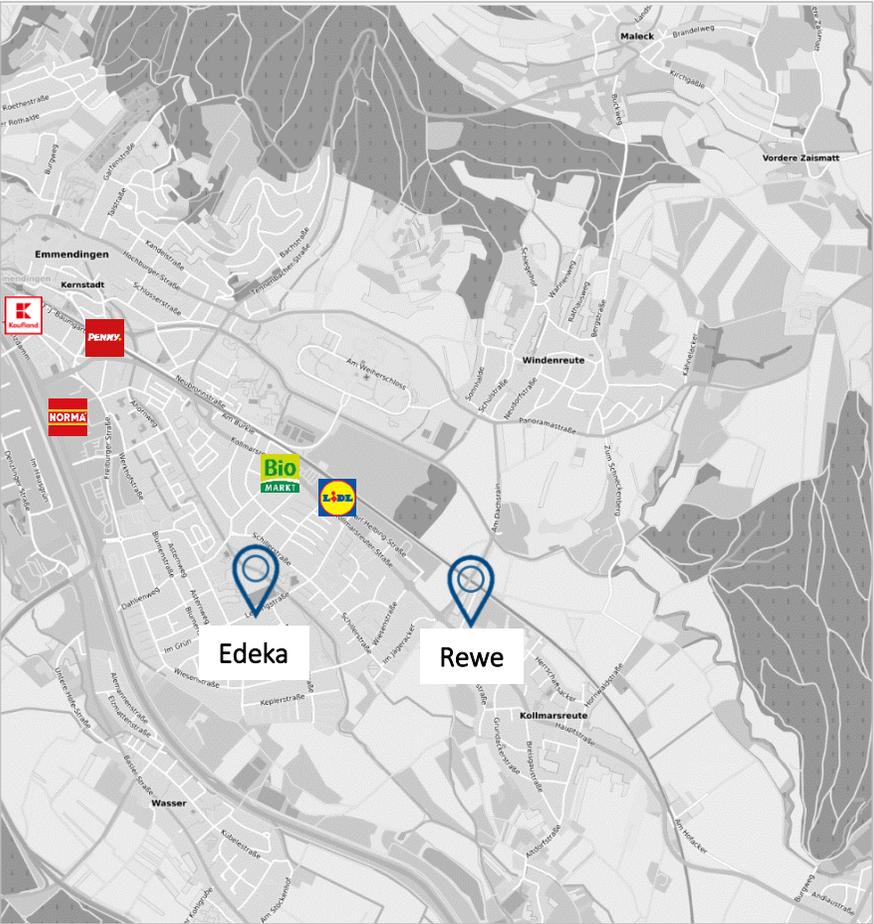
PROJEKTVORHABEN IN DER GEGENÜBERSTELLUNG

Die zur Diskussion stehenden Projektvorhaben von Rewe und Edeka können wie folgt charakterisiert werden:

Kriterien	Rewe	Edeka
Standort	Ortsteil Kollmarsreute (Nahversorgungsstandort)	Stadtteilzentrum Bürkle-Bleiche (Nahversorgungsstandort, ehem. regionalplanerisches Vorranggebiet)
Vorhaben	Realisierung eines Vollsortimenters der Fa. Rewe	Umstrukturierung des in die Jahre gekommenen Stadtteilzentrum durch Realisierung eines Vollsortimenters der Fa. Edeka
Geplante Verkaufsfläche	ca. 1.800 m ²	ca. 2.200 m ²
Ergänzende Bemerkungen	Wegfall des am Standort bestehenden Penny-Discounters mit 610 m ² VK	Wegfall des bestehenden Edeka-Marktes und des Lebensmittelmarktes Kliver (insg. 1.570 m ²)
Zusätzliche Verkaufsfläche am Standort (nur Lebensmittelmärkte)	+ 1.190 m ²	+ 630 m ²

In einer kumulierten Betrachtung ergibt sich für den Emmendinger Südosten ein Verkaufsflächenzuwachs von 1.820 m² VK im Lebensmittelbereich.

STANDORTE DER PROJEKTVORHABEN



Beide Vorhaben trennen lediglich eine Entfernung von nur 1,3 km.

Quelle: openstreetmaps-Mitwirkende, Schematische Abgrenzung; GMA-Bearbeitung 2021



Rahmenbedingungen und Handelsstruktur Südosten der Stadt Emmendingen

PROJEKTRELEVANTE VERSORGUNGSRÄUME UND NACHFRAGEPOTENZIALE

Im Nahversorgungskonzept der Stadt Emmendingen 2021 wurden ausgehend von den aktuellen Versorgungsstrukturen in Emmendingen, den zur Diskussion stehenden Planungen sowie vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation im Umland von Emmendingen folgende Versorgungsräume im Südosten von Emmendingen schematisch abgegrenzt (wobei in der Realität natürlich Überschneidungen unterschiedlichster Art vorhanden sind). Diese sind wie folgt zu charakterisieren:

- **Kollmarsreute:** Dieser Versorgungsraum umfasst die am südöstlichen Stadtrand gelegene Ortschaft Kollmarsreute (ca. 2.300 EW²; ca. 5,8 Mio. € Kaufkraft für Lebensmittel). Die kleinräumige Versorgungsfunktion wird aktuell durch den Penny-Lebensmitteldiscounter an der Hauptstraße übernommen. Dieser weist eine nur bedingt zukunftsfähige Verkaufsflächengröße auf, verfügt aber aufgrund der Lage im Erdgeschoss eines Wohnhauses nicht über Erweiterungsmöglichkeiten. Die geplante „Umwandlung“ des Penny-Marktes in einem Rewe-Vollsortimenter würde die Nahversorgung in Kollmarsreute qualitativ und quantitativ deutlich verbessern. Bestehende Kundenverflechtungen zu den Vollsortimentern in der Kernstadt würden reduziert werden. Im Rahmen der Wohnraumplanungen in den Bereichen „Areal Ehret“ und „Herrschaftsäcker 2. Abschnitt“ werden voraussichtlich außerdem rund 80 Wohneinheiten hinzukommen.
- **Windenreute – Maleck:** Dieser Versorgungsraum umfasst die Ortschaften Windenreute und Maleck (ca. 2.200 EW; ca. 5,5 Mio. € Kaufkraft für Lebensmittel), die sich im östlichen Stadtgebiet befinden und über die K 5102 und die K 5138 an die Kernstadt angeschlossen sind. Eine Versorgung in den Ortschaften ist derzeit nicht vorhanden. Kundenverflechtungen sind u. a. zum Penny-Markt in Kollmarsreute, aber insbesondere zu den Anbietern in der Kernstadt von Emmendingen vorhanden. Dies hat jedoch weite (Fahr-)Wege zur Folge. Hier steht außerdem die Entwicklung des Baugebietes „Rathausweg-Bergstraße“ (ehem. „Saulache“) zur Diskussion³.
- **Wasser:** Dieser Versorgungsraum umfasst die im südlichen Stadtgebiet gelegene Ortschaft Wasser (ca. 1.720 EW; ca. 4,3 Mio. € Kaufkraft für Lebensmittel). Diese Ortschaft verfügt lediglich über rudimentäre Versorgungsstrukturen und weist Tendenzen zu den Anbietern im Stadtteil Bürkle-Bleiche bzw. im Übergang zur Emmendinger Kernstadt auf. Hier ist auf die Entwicklung des Baugebietes Elzmättle mit ca. 65 – 70 WE hinzuweisen³.

1 Die dargestellten Kaufkraftpotenziale basieren auf einer an lokale Verhältnisse angepasste Pro-Kopf-Ausgabe im Lebensmittelbereich von ca. 2.554 € p.a. zzgl. lokalem Kaufkraftkoeffizient
2 inkl. der entstehenden Wohneinheiten (80 WE à 2,5 Personen)
3 Quelle: Angaben der Stadt Emmendingen

PROJEKTRELEVANTE VERSORGUNGSRÄUME UND NACHFRAGEPOTENZIALE

Bürkle-Bleiche: Der Versorgungsraum umfasst die Stadtteile Bleiche und Bürkle (ca. 9.140 EW; ca. 22,9 Mio. € Kaufkraft für Lebensmittel), die siedlungsstrukturell zusammengewachsen sind und von den Verkehrsträgern (B 3 und L 186) eingefasst werden. Die Versorgung wird zum einen durch die Anbieter im Stadtteilzentrum „Bürkle-Bleiche-Center“ (Edeka, Kliver und Eura-Frischemarkt) und zum anderen durch die weiteren Anbieter Norma (B3), Lidl und Bio-Markt (beide an der L 186) übernommen. Die im Nahversorgungskonzept 2018 noch bestehenden qualitative „Angebotslücke“ im Vollsortimentssegment wurde durch die Umwandlung des Treff 3000-Marktes in einen Edeka-Markt geschlossen. Dennoch ist hier auf die im Vergleich (insbesondere Vollsortimenter) unterdurchschnittliche Verkaufsfläche für einen Versorgungsraum mit ca. 9.100 EW hinzuweisen. Verflechtungen in die Kernstadt (v. a. zu Kaufland) bestehen weiterhin. Die seit Jahren diskutierte Revitalisierung des Bürkle-Bleiche-Centers nimmt nun konkrete Formen an (vgl. Projektvorhaben). Mittelfristig würde die Modernisierung bzw. Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes an dieser Stelle zu einer signifikanten Verbesserung der Versorgungsstrukturen führen.



Quelle: openstreetmaps-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021

Versorgungsräume

- Kollmarsreute / Windenreute – Maleck
- Bürkle-Bleiche / Wasser

● Vorhabenstandorte

- R = Penny / Rewe
- E = Edeka

EMMENDINGER SÜDOSTEN – EINORDNUNG DER PROJEKTVORHABEN

Daten	Ausstattung im Untersuchungsraum
Kerneinzugsgebiet der Vorhaben	Versorgungsraum Bleiche-Bürkle / Wasser Versorgungsraum Kollmarsreute / Windenreute / Maleck
Bevölkerung im Untersuchungsraum (31.12.2020)	15.360 Einwohner*
Aktuelles Kaufkraftpotenzial im Untersuchungsraum	<ul style="list-style-type: none"> • Pro-Kopf-Ausgabewert für Nahrungs- und Genussmittel: 2.445 € p.a.** • Lokaler Kaufkraftkoeffizient für Emmendingen: 102,4*** • Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel (2020): ca. 38,5 Mio. €
Aktuelle Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Flächen): 3.800 – 3.900 m² VK • ergänzender Einzelhandel/ausl. Spezialitäten/Bio/Getränke/ Ladenhandwerk: 1.400 m² VK • Summe Bestand: 5.200 – 5.300 m² VK
IST-Verkaufsflächenausstattung (nur Lebensmittelmärkte)	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 249 m² VK je 1.000 EW • Referenzwert: Bundesdurchschnitt 435 m² VK je 1.000 EW
PLAN-Verkaufsflächenausstattung (nur Lebensmittelmärkte)	<ul style="list-style-type: none"> • zusätzliche Verkaufsfläche durch die beiden Projektvorhaben: 1.820 m² VK ergibt ca. 370 m² VK je 1.000 EW Verkaufsflächenausstattung • Referenzwert: Bundesdurchschnitt 435 m² VK je 1.000 EW

* inkl. Wohnbauplanungen in Kollmarsreute nach Angaben der Stadt Emmendingen

** Nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland

*** Quelle: MB Research, Nürnberg 2020.
GMA-Zusammenstellung 2021

Stadtbibliothek im
Schlosserhaus



Angebots- und Wettbewerbssituation Stadt Emmendingen sowie im Umland

STRUKTURPRÄGENDE HAUPTWETTBEWERBER IM LEBENSMITTELGEBIET IN EMMENDINGEN

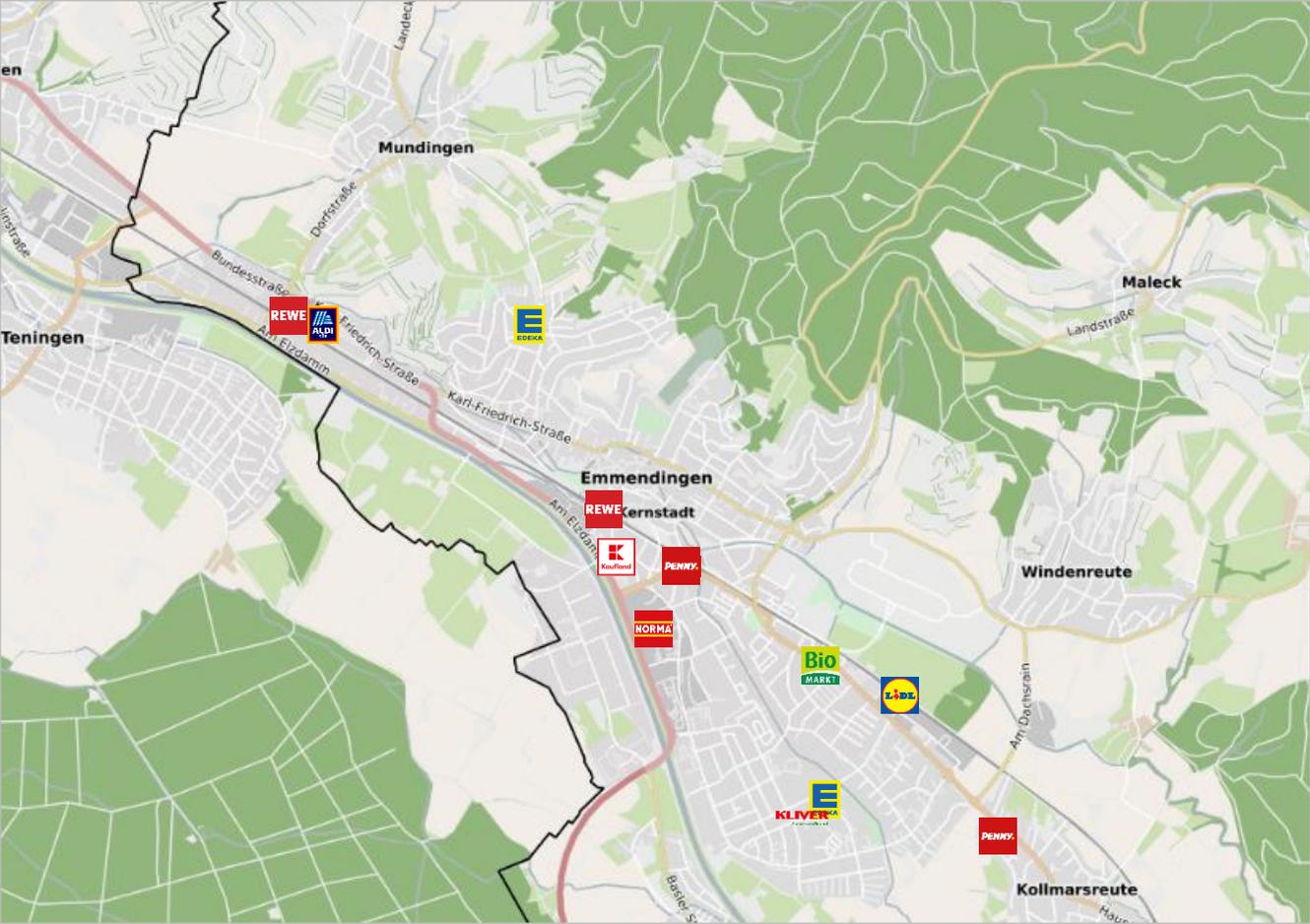
Neben den hier zur Diskussion stehenden Märkten bzw. Standortlagen (Penny/Rewe und Edeka) sind folgende Wettbewerber in Emmendingen differenziert nach Lage im Stadtgebiet (vgl. folgende Karte) anzuführen:

Name	Betriebstyp	Verkaufsfläche*	Adresse	Bemerkung
Innenstadt / zentraler Versorgungsbereich				
Kaufland	SB-Warenhaus	3.900	Karl-Bautz-Straße	Innenstadtrand; Zentraler Versorgungsbereich
Rewe	Supermarkt	1.450	Merk-Galerie	Innenstadt; Zentraler Versorgungsbereich
Standorte südöstlich der Innenstadt				
Lidl	Discounter	1.300	Kollmarsreuter Straße	Nahversorgungsstandort
Waage	Bio-Supermarkt	480	Geyer-zu-Lauf-Straße	Nahversorgungsstandort
Penny	Discounter	770	Schwarzwaldstraße	Nahversorgungsstandort
Norma	Discounter	1.000	Am Elzdamm	dezentrale Lage
Standorte nördlich / nordwestlich der Innenstadt				
Aldi	Discounter	1.100	Karl-Friedrich-Straße	dezentrale Agglomeration mit Obi
Rewe	Supermarkt	1.800		
Edeka	Supermarkt	500	Unterstadt / Mundingen	Nahversorgungsstandort

* Angaben Stadt Emmendingen 27.04.2021
Quelle: GMA-Aufstellung

Das Angebot im Stadtgebiet wird durch Spezialanbieter (Getränkemärkte, Obst/Gemüsehändler, ausländische Spezialitäten), Tankstellenshops sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) abgerundet.

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER STRUKTURPRÄGENDEN LEBENSMITTELMÄRKTE IN EMMENDINGEN



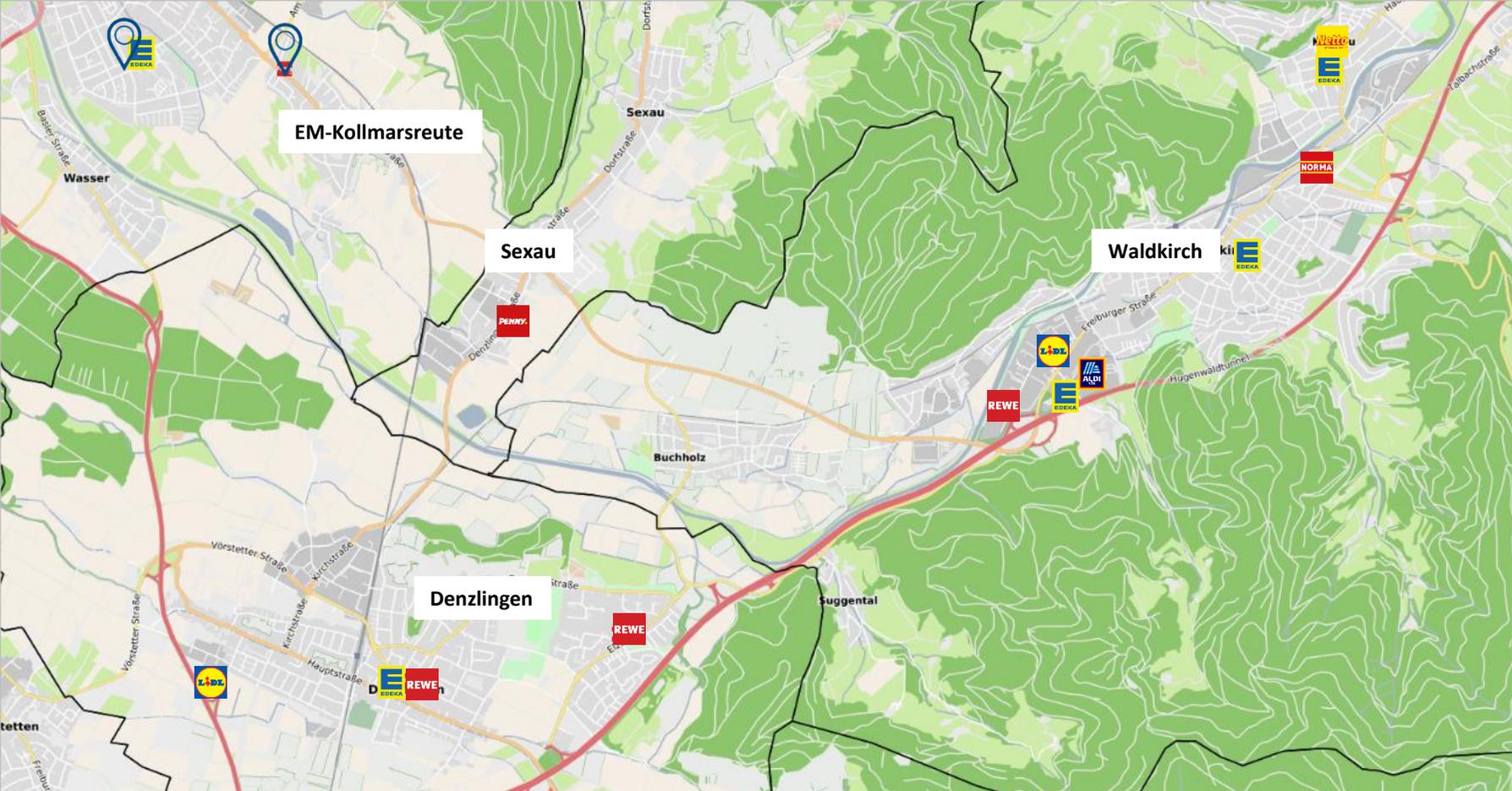
Quelle: openstreetmaps-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021

ANGEBOTSSITUATION IM UMLAND

Neben den bereits benannten Lebensmittelmärkten in der Kernstadt von Emmendingen ist ergänzend der Wettbewerb in den angrenzenden Kommunen (vgl. folgende Karten) darzustellen.

- In der unmittelbar angrenzenden Gemeinde **Sexau** (ca. 3.400 EW) übernimmt aktuell ausschließlich der Penny-Discountmarkt an der Denzlinger Straße mit rd. 800 m² VK als einziger Lebensmittelmarkt die Funktion des lokalen Nahversorgers. Bereits heute wird ein signifikanter Teil der Versorgungseinkäufe in der Kernstadt von Emmendingen, in Waldkirch, Denzlingen und in Gundelfingen bzw. im Freiburger Norden getätigt. Ergänzt wird das Angebot im Lebensmittelbereich in Sexau durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter wie Hofläden, Weinverkauf etc.
- In der Gemeinde **Denzlingen** (ca. 13.600 EW) sind aktuell drei Vollsortimenter (2x Rewe, Edeka) mit Verkaufsflächen zwischen 600 und 1.000 m² und der Lidl-Discounter mit 1.100 m² VK vorhanden. Denzlingen hat eine typische Nahversorgungsstruktur, deren Bedeutung nicht wesentlich über den Ort hinausreicht. In der Ortsmitte sind zwei Supermärkte (Rewe, Edeka) vorhanden. Ein weiterer Rewe-Supermarkt und der Lidl-Markt befinden sich in etwas randlicher gelegenen Nahversorgungslagen.
- Südöstlich von Emmendingen liegt die Stadt **Waldkirch** (ca. 21.800 EW), die über eine deutlich vielfältigere Angebotsstruktur als Denzlingen oder Sexau verfügt. Mit den Standorten von Rewe, Edeka, Lidl und Aldi, die am westlichen Stadteingang verortet sind, stellt die Stadt einen attraktiven Versorgungsstandort auch für die Einwohner von Sexau und Denzlingen dar. Der Anbieter Rewe Schneider verfügt in Waldkirch nach eigenen Angaben mit ca. 3.100 m² VK über den größten Markt.
- Nordwestlich von Emmendingen schließt sich nahtlos das Gebiet der Gemeinde **Teningen** (ca. 12.100 EW) an. Hier sind im Umfeld der Gemarkungsgrenze bzw. anschließend an das Emmendinger Gewerbegebiet „Am Elzdam“ verschiedene Anbieter ansässig. Neben dem Discounter Lidl sind hier noch der Vollsortimenter Edeka und weiter entlang der Tscheulinstraße der Discounter Penny vorhanden.
- Südöstlich von Denzlingen ist ergänzend noch auf die Versorgungslagen in **Gundelfingen bzw. im Freiburger Norden** hinzuweisen. Hier sind u. a. das E-Center (Gundelfingen) und das SB-Warenhaus real (Übernahme durch Edeka; Freiburg-Zähringen) anzuführen. Aufgrund der räumlichen Entfernung ist hier aber nicht von starken regelmäßigen Kundenverflechtungen aus Emmendingen auszugehen.

WETTBEWERBSSITUATION IN DEN ANGRENZENDEN KOMMUNEN

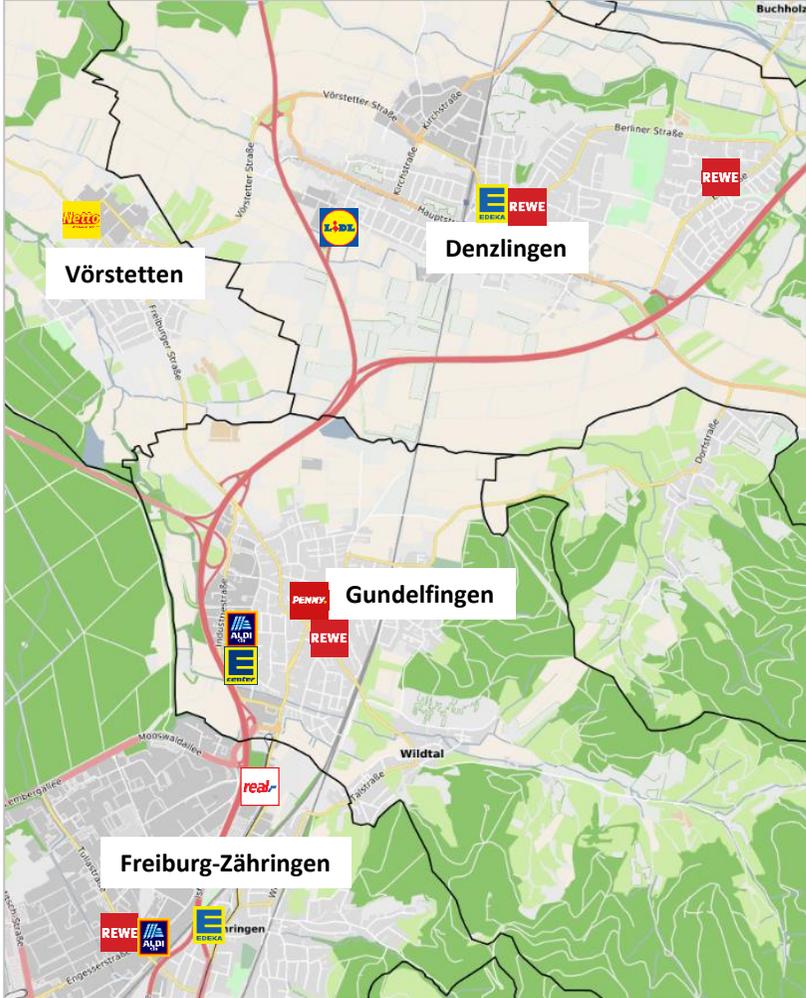


Quelle: openstreetmap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

WETTBEWERBSSITUATION IN DEN ANGRENZENDEN KOMMUNEN



Quelle: opentstreetmap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021





IV

Auswirkungsanalyse Umsatzprognose

UMSATZPROGNOSE

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung der hier in Rede stehenden Vorhaben wird eine bundesdurchschnittliche Flächenleistung zugrunde gelegt. Hier fließen keine lokalen Standortrahmenbedingungen wie Erreichbarkeit, Leistungsfähigkeit, Wettbewerbssituation ein. Diese Vorgehensweise dient der Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Standorten in der Raumschaft.

Als Datengrundlage wird der **Retail Real Estate Report 2020/2021 der Hahn Gruppe** herangezogen.

Umsatzprognose	Rewe	Edeka	Summe aller Vorhaben
PLAN-VK	1.800 m ²	2.200 m ²	4.000 m ²
Flächenleistung nach Hahn Report 2020/2021 in € / m ² VK	3.970	4.450	---
PLAN-Umsatz nur Food (je 85 % Food-Anteil)*	6,1 Mio. €	8,3 Mio. €	14,4 Mio. €

* Rechengang: VK x Flächenleistung x Umsatzanteil Food = Umsatz (nur Food)
GMA-Berechnungen 2021 auf Basis des Hahn Reports 2020/2021

An den beiden Projektstandorten sind bereits Bestandsmärkte vorhanden, die bei der Bewertung der tatsächlichen Auswirkungen der Vorhaben berücksichtigt werden müssen. In der folgenden Tabelle werden wie auch für die Umsatzprognose die Bestandsumsätze auf Basis des Hahn Reports 2020/2021 ermittelt.

HERLEITUNG DER KUMULIERTEN UMVERTEILUNGSWIRKUNGEN DER VORHABEN (LEBENSMITTEL)

Bestandsumsätze	Rewe	Edeka	Summe Bestand
IST-VK	610 m ² (Penny)	800 m ² (Edeka) 770 m ² (Kliver)	2.180 m ²
Flächenleistung nach Hahn Report 2020/2021 in € / m ² VK	5.170 (Penny)	4.450 (Edeka) 2.500 (Kliver)	---
IST-Umsatz	3,2 Mio. €	5,5 Mio. €	8,7 Mio. €
IST-Umsatz (nur Food) (zw. 85 – 90 % Food-Anteil)*	2,7 Mio. €	4,8 Mio. €	7,5 Mio. €

* Rechengang: VK x Flächenleistung x Umsatzanteil Food = Umsatz (nur Food)
GMA-Berechnungen 2021 auf Basis des Hahn Reports 2020/2021

Daraus ergeben sich in der Gesamtbetrachtung folgende Umsatzgrößen bzw. Umsatzzuwächse:

Umsatzzuwachs	Rewe	Edeka	Summe aller Vorhaben (ohne Wechselwirkungen)
IST-Umsatz (nur Food)	2,7 Mio. €	4,8 Mio. €	7,5 Mio. €
PLAN-Umsatz (nur Food)	6,1 Mio. €	8,3 Mio. €	14,4 Mio. €
Umsatzzuwachs (nur Food)	3,4 Mio. €	3,5 Mio. €	6,9 Mio. €

GMA-Berechnungen 2021 auf Basis des Hahn Reports 2020/2021



V

Auswirkungsanalyse Umsatzumlenkungen

UMVERTEILUNGSWIRKUNGEN DES KUMULIERTEN GESAMTVORHABENS (NUR LEBENSMITTEL)

Zur Bewertung des Auswirkungen des Gesamtvorhabens Rewe/Edeka ist die Angebots- und Wettbewerbssituation für die Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland heranzuziehen (vgl. Kap. III „Angebots- und Wettbewerbssituation“). Ausgehend davon lassen sich die durch das Gesamtvorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells¹ basiert.

Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Für die Bewertung der Vorhaben im Emmendinger Südosten werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- /// Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird im Folgenden jeweils das Vorhaben nach Neubau oder Erweiterung bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb das Gesamtvorhaben nach Neubau oder Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen die bereits bestehenden Märkte zu berücksichtigen, d. h. der jeweilige Bestandumsatz wird bereits heute gebunden.

1 Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol, 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

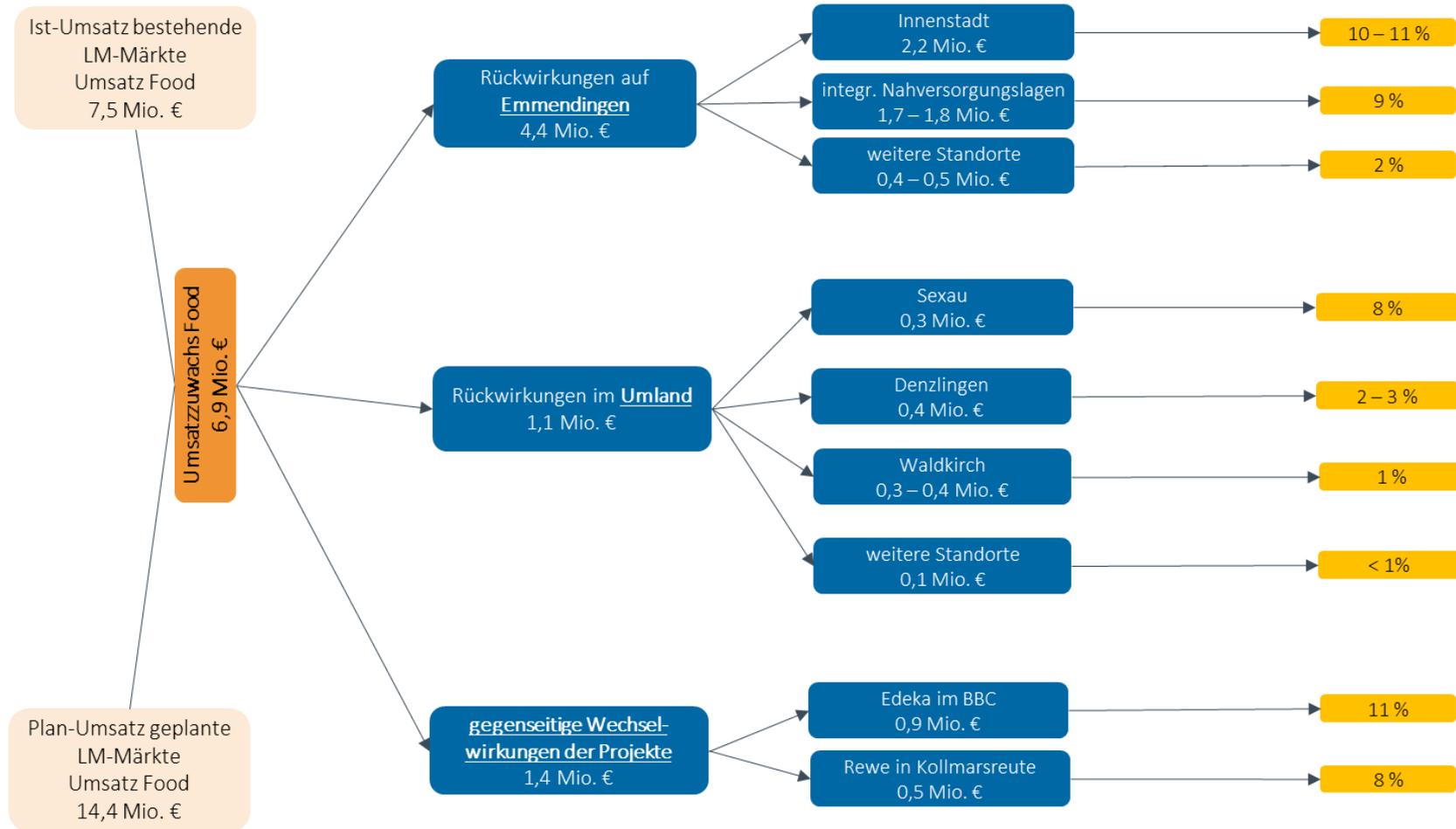
UMVERTEILUNGSWIRKUNGEN DES KUMULIERTEN GESAMTVORHABENS (NUR LEBENSMITTEL)

- Die bestehenden Märkte erwirtschaften einen Food-Umsatz gesamt von ca. 7,5 Mio. €. Der kumulierte Prognoseumsatz (ohne Wechselwirkungen untereinander) liegt bei ca. 14,4 Mio. €. Insgesamt ergeben sich Zusatzumsätze von ca. 6,9 Mio. € im Lebensmittelbereich, die im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden.
- Ergänzend sei der Hinweis gegeben, dass die Umsatzleistung der Bestandsmärkte in Emmendingen und im Umland vor dem Hintergrund einer einheitlichen methodischen Herangehensweise jeweils auf Basis der Durchschnittswerte des Hahn Retail Real Estate Reports 2020/2021 ermittelt wurden.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen (vgl. folgende Abbildung) zu erwarten:

- Die Auswirkungen lassen sich bzgl. ihres Wirkungskreises differenzieren. Neben die Auswirkungen auf die aktuellen Wettbewerber in Emmendingen und im Umland sind auch die gegenseitigen Wechselwirkungen zwischen den beiden Vorhaben zu beachten, da sie sich sowohl hinsichtlich der Betriebstypen (beides Vollsortimenter), der geplanten Verkaufsflächen (1.800 m²/2.200 m²) als auch der Sortiments- und Preisgestaltung gleichen bzw. ähneln und zudem Überschneidungen im Einzugsgebiet (Versorgungsräume) aufweisen.
- Die Auswirkungen der Vorhaben im Südosten werden in erster Linie zulasten der bestehenden Strukturen in Emmendingen gehen. In der Stadt **Emmendingen** selbst werden gegenüber den Lebensmittelmärkten Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von insgesamt ca. 7 – 8 % ausgelöst. Differenziert nach Lagen / Nahversorgungsschwerpunkten / Stadtteilen etc. in Emmendingen sind folgende kleinräumige Effekte festzuhalten:
 - Gegenüber der **Emmendinger Innenstadt** bzw. dem definierten zentralen Versorgungsbereich (Vorranggebiet gemäß Regionalplan) werden aufgrund der Überschneidungen mit dem Rewe-Markt in der Merk-Galerie und dem Kaufland-SB-Warenhaus Effekte in Höhe von ca. 10 – 11 % erwartet. Diese beiden innerstädtischen Vollsortimenter sind aufgrund der Überschneidungen in der Sortimentsstruktur generell stärker betroffen. Dennoch weisen beide Wettbewerber relativ stabile Voraussetzungen auf. Insbesondere Kaufland als Marktführer in Emmendingen wird durch Umsatzverluste in der angegebenen Größenordnung nicht gefährdet werden. Bei dem Rewe-Standort handelt es sich um den gleichen Betreiber wie am vorgesehenen Standort „Kollmarsreute“, sodass auch hier nicht mit einem Marktaustritt zu rechnen ist. Trotz dieser Einschätzung kann bei der ermittelten Größenordnung eine Beeinträchtigung z.B. i.S. eines Frequenzverlustes im zentralen Versorgungsbereich nicht vollständig ausgeschlossen werden.

UMVERTEILUNGSWIRKUNGEN DES KUMULIERTEN GESAMTVORHABENS (NUR LEBENSMITTEL)



GMA-Zusammenstellung 2021

UMVERTEILUNGSWIRKUNGEN DES KUMULIERTEN GESAMTVORHABENS (NUR LEBENSMITTEL)

- Gegenüber dem **Nahversorgungsstandort „Stadtteilzentrum BBC“**, der zugleich Projektstandort von Edeka ist, werden aufgrund der Wechselwirkungen mit dem ähnlich gelagerten Vorhaben von Rewe Auswirkungen von ca. 0,9 Mio. € bzw. 11 % erwartet. Der Standort von Edeka im Stadtteilzentrum BBC ist als wichtigster Nahversorgungsstandort der Stadt Emmendingen einzustufen und sollte (ebenso wie die Innenstadt) nicht beeinträchtigt werden. Formal wird hier jedoch der Anhaltswert von 10 % Umverteilungen überschritten.
- Der **Penny/Rewe-Standort in Kollmarsreute** ist ebenfalls als Nahversorgungslage (für den Stadtteil Kollmarsreute) einzustufen. Die Auswirkung gegenüber diesem Standort, die sich aus den Wechselwirkungen mit Edeka ergeben, liegen bei ca. 0,5 Mio. € und bedingen Umverteilungseffekte von ca. 8 %. Hier sind die Auswirkungen geringer als im BBC, weil der Standort von Rewe in Kollmarsreute wesentlich bessere Standortbedingungen aufweist (insbesondere eine deutlich bessere Erreichbarkeit).
- Die **weiteren integrierten Nahversorgungslagen** (Lidl, Bio-Supermarkt, Penny und Edeka Mundingen) werden ebenfalls von den Entwicklungen im Südosten betroffen sein. Die Auswirkungen liegen hier bei ca. 9 % und betreffen weniger den Edeka-Standort in Mundingen als die südöstlich der Innenstadt gelegenen Märkte (Lidl, Penny, Bio-Supermarkt).
- Gegenüber den **sonstigen Lagen, städtebaulich nicht integrierten Lagen** (Norma, Rewe/Aldi) fallen die Auswirkungen mit max. 5 % auch aufgrund der z. T. deutlichen räumlichen Entfernung geringer aus. Zudem sind diese Effekte aufgrund der Randlage der Standorte ohne städtebauliche Relevanz.
- Die Auswirkungen in den **umliegenden Kommunen von Emmendingen** liegen nur in Sexau auf einem höheren Niveau (8 %). Der hier ansässige Penny-Markt ist in seiner Funktion als einziger Nahversorger als stabil zu bewerten. In den weiteren Kommunen sind aufgrund der Entfernung und der dortigen Wettbewerbssituation nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen bzw. der Nahversorgung ist in Waldkirch, Denzlingen, Teningen und Freiburg nicht erkennbar.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DER AUSWIRKUNGSANALYSE

Die Gesamtbetrachtung der Vorhaben Rewe und Edeka führt in der Konsequenz zu folgenden Ergebnissen:

	Standortlagen	Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit
Emmendingen	Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich (Vorranggebiet gemäß Regionalplan)	kritisch
	Integrierte Nahversorgungslagen <ul style="list-style-type: none"> - Stadtteilzentrum BBC - weitere Nahversorgungslagen <ul style="list-style-type: none"> - Edeka Mundingen, Rewe Kollmarsreute, Lidl - Penny, Bio-Supermarkt 	kritisch unkritisch kritisch
	dezentrale Lagen	unkritisch
Umland	zentrale Versorgungsbereiche / Nahversorgung in den umliegenden Kommunen	unkritisch

GMA-Zusammenstellung 2021

Ausgehend von diesen Ergebnissen ist die **Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche** und damit die Abschwächung der zu erwartenden Umverteilungswirkungen zu empfehlen. Nähere Ausführungen werden dazu im Rahmen der Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes als Prüfkriterium der Raumordnung und Landesplanung getroffen.

VI

Raumordnung und Landesplanung Prüfkriterien



RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG



RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG - KONZENTRATIONSGEBOT



Konzentrationsgebot - Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.“

Im **Regionalplan 3.0** des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein wird das Konzentrationsgebot in Plansatz 2.4.4.2 wie folgt ergänzt:

„(1) Z Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.“

- Die Stadt Emmendingen hat die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Damit ist die Stadt grundsätzlich zur Ansiedlung, Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet. Die Vorhaben fügen sich demnach in das zentralörtliche System ein.
- Handelsbetriebe, die der Grundversorgung dienen, können auch außerhalb der Vorranggebiete realisiert werden, um dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Grundversorgung zu entsprechen.
- Stellt man die Planumsätze der beiden Planvorhaben (ca. 14,4 Mio. €) zusammen mit den weiteren bestehenden Anbietern im Lebensmittelsegment in den beiden Versorgungsräumen „Bürkle-Bleiche / Wasser“ und „Kollmarsreute / Windenreute / Maleck“ (ca. 15 Mio. € Umsatz) der entsprechenden projektrelevanten Kaufkraft (ca. 38,5 Mio. €) gegenüber, dann ergibt sich eine Zentralität von ca. 76 %. Dies bedeutet, dass die beiden Vorhaben rein rechnerisch keinen Zufluss von außerhalb der Versorgungsräume benötigen¹. Damit ist der Nachweis für die Erforderlichkeit beider Vorhaben für die Grundversorgung im Emmendinger Südosten (beide Versorgungsräume) erbracht. **Das Konzentrationsgebot wird für beide Vorhaben in der kumulierten Betrachtung eingehalten.** Eine Betrachtung für einzelne Teilräume / Stadtteile wird in der folgenden Tabelle vorgenommen.

¹ Werte unter 100 lassen auf darauf schließen, dass kein Zufluss von außerhalb des Versorgungsraums / Stadtteils erforderlich ist. Werte über 100 dagegen zeigen, dass ein Vorhaben Zufluss von außerhalb benötigt und das Kaufkraftpotentials des Versorgungsraums / Stadtteils nicht ausreichend ist.

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG - KONZENTRATIONSGEBOT



Projektvorhaben	Stadtteile / Teilräume	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz Bestand Food ¹ in Mio. €	IST-Zentralität ¹	Umsatz inkl. Planung Food ¹ in Mio. €	Zentralität nach Realisierung ¹
Rewe in Kollmarsreute	Kollmarsreute* (ca. 2.310 EW)	5,8	3,8	66 %	6,7	116 %
	Windenreute, Maleck (ca. 2.200 EW)	5,5	-	-	-	0%
	Summe Versorgungsraum Kollmarsreute / Windenreute / Maleck	11,3	3,8	34 %	6,7	59 %
Edeka im BBC	Bürkle-Bleiche (ca. 9.140 EW)	22,9	19,1	83 %	22,6	99 %
	Wasser (ca. 1.720 EW)	4,3	0,1	< 5 %	0,1	< 5%
	Summe Versorgungsraum Bürkle-Bleiche / Wasser	27,2	19,2	71 %	22,7	83 %
Kollmarsreute*, Windenreute, Maleck, Bürkle-Bleiche, Wasser (ca. 15.370 EW)		38,5	23,0	60 %	29,4**	76 %

* inkl. Wohnbauplanungen in Kollmarsreute nach Angaben der Stadt Emmendingen

** ohne Wechselwirkungen zwischen Edeka und Rewe; inkl. Wegfall Kliver und Metzgerei Mertz in Kollmarsreute

¹ inkl. Lidl, Biomarkt, Frischemarkt, Kleinflächenanbieter, Bäckerei, Metzgerei, ethn. Läden usw.

Quelle: GMA-Berechnung 2021

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG - INTEGRATIONSGEBOT



Integrationsgebot - Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“

Ergänzend wird im **Regionalplan Südlicher Oberrhein** für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte Vorranggebiete festgelegt:

„2.4.4.6 Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

(1) Z Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern. In den Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sind andere mit der vorrangigen unvereinbaren raumbedeutsamen Nutzung ausgeschlossen.

(2) Z Außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Plansätze 2.4.4.2 bis 2.4.4.4 regionalplanerisch verträglich sind.

(3) Z Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf die Verkaufsflächengröße zu begrenzen, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente hat sich der Verkaufsfläche des Hauptsortiments deutlich unterzuordnen.“

- Die projektierten Standorte von Rewe in Kollmarsreute und Edeka im BBC liegen jeweils außerhalb des in Emmendingen abgegrenzten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.
- Die Standorte sind aus städtebaulicher Sicht jedoch als integriert zu bewerten. Beide Standorte haben Bezug zu den Wohngebieten der jeweiligen Stadtteile, wenngleich der Standort BBC deutlich zentraler in das umliegende Wohngebiet eingebettet ist.

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG - INTEGRATIONSGEBOT



- Nachweislich übernehmen die Standorte für die jeweiligen Versorgungsräume wichtige Nahversorgungsfunktionen. Insbesondere der Edeka-Markt fügt sich auch in der vorgesehenen Größe von 2.200 m² unproblematisch ein, weil er der einzige Versorger für die 9.140 Einwohner des Stadtteils Bürkle-Bleiche ist. Der Rewe-Markt ist als Grundversorgungsstandort für die Ortschaft Kollmarsreute mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.800 m² etwas zu groß dimensioniert, wenn Windenreute und Maleck mit in die Betrachtung einbezogen werden, würde er sich jedoch ebenfalls einfügen.

Trotz der Lage außerhalb des abgegrenzten Vorranggebietes wird unter Berücksichtigung der genannten Aspekte (v. a. Grundversorgung) das Integrationsgebot an den beiden Standorten eingehalten.

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG - KONGRUENZGEBOT



Kongruenzgebot – Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das sog. Konzentrationsgebot zu beachten. „Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wird ein Schwellenwert von mind. 70 % des Umsatzes aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich benannt.

Im **Regionalplan 3.0** werden die Forderungen des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg sowie des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg im Plansatz 2.4.4.4 (Z) aufgegriffen. Danach ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.

- Die Stadt Emmendingen ist als Mittelzentrum in der Region Südlicher Oberrhein ausgewiesen. Dem Mittelzentrum ist ein Nahbereich zugewiesen, der im Fall von Emmendingen die Gemeinden Freiamt und Sexau mit ca. 7.700 Einwohnern umfasst.
- Der Standort Kollmarsreute (Rewe) befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage und wird damit Zuflüsse von außerhalb der Stadt in einem überschaubaren Rahmen generieren. Das verfügbare Kaufkraftpotenzial innerhalb des Kerneinzugsgebietes (vgl. Versorgungsräume) ist für einen wirtschaftlichen Betrieb des Rewe-Marktes aber ausreichend. (Hinweis auf den Nachweis der Erforderlichkeit für die Grundversorgung)
- Für den Standort BBC fallen die Zuflüsse von außerhalb der Stadt trotz der geplanten größeren Verkaufsfläche aufgrund der versteckten und wenig verkehrsgünstigen Lage deutlich geringer als am Standort Kollmarsreute aus.
- Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird mit Ausnahme von Sexau durch die beiden Standorten nicht erschlossen. Die Wettbewerbsstrukturen im Umland (Waldkirch, Denzlingen, Gundelfingen, Freiburg-Zähringen), die überwiegend zeitgemäß sind, begrenzen die Zuflüsse deutlich.
- Bereits aus der Bevölkerungsverteilung wird deutlich, dass bei einer Gesamtbetrachtung deutlich mehr als 70 % des Umsatzes aus Emmendingen stammen wird. Ergänzend wird eine vorhabenbezogene Betrachtung vorgenommen (vgl. folgende Tabellen):

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG - KONGRUENZGEBOT



Kumulierte Betrachtung Rewe/Edeka

Gemeinde / Stadtteil	Einwohner abs.	Einwohneranteile in %
Kollmarsreute	2.310	12
Windenreute, Maleck	2.200	12
Bürkle-Bleiche	9.140	48
Wasser	1.720	9
Summe Emmendingen Südosten	15.370	82
Sexau	3.400	18
Gesamt	18.770	100

GMA-Zusammenstellung 2021

Selbst bei einem „worst-case“-Ansatz (gleichmäßige Abschöpfungsquote in Emmendingen und Sexau) wird deutlich, dass mehr als 80 % des Umsatzes aus Emmendingen stammen werden (zumindest in der Gesamtbetrachtung).

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG - BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT



Beeinträchtigungsverbot – Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg

„Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Der **Regionalplan 3.0** fordert hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes gemäß Plansatz 2.4.4.3 (Z):

„Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.“

- /// Die hier in Rede stehenden Standorte können als Nahversorgungsstandorte eingestuft werden. Die Vorhaben sind für die Grundversorgung des Versorgungsraumes als erforderlich zu bewerten und führen zur Stärkung der Nahversorgung in den Stadtteilen.
- /// Die Realisierung der Vorhaben hat Auswirkungen auf die Wettbewerber ...
 1. ... im **Stadtgebiet von Emmendingen**, wobei die stärksten prozentualen Effekte gegenüber der Innenstadt und dem Nahversorgungsstandort BBC auftreten werden. Im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind die Auswirkungen hier als kritisch zu bewerten.
 2. ... in der **Raumschaft**. Mit rechnerisch ca. 8 % in Sexau liegen diese hier auf dem höchsten Niveau. Aufgrund der Leistungsstärke des dortigen Penny-Marktes (Betreiberangaben, einziger lokaler Versorger, geplante Modernisierung etc.) sind aber keine negativen Auswirkungen auf bestehende Strukturen i.S. des Beeinträchtigungsverbotes zu erwarten.

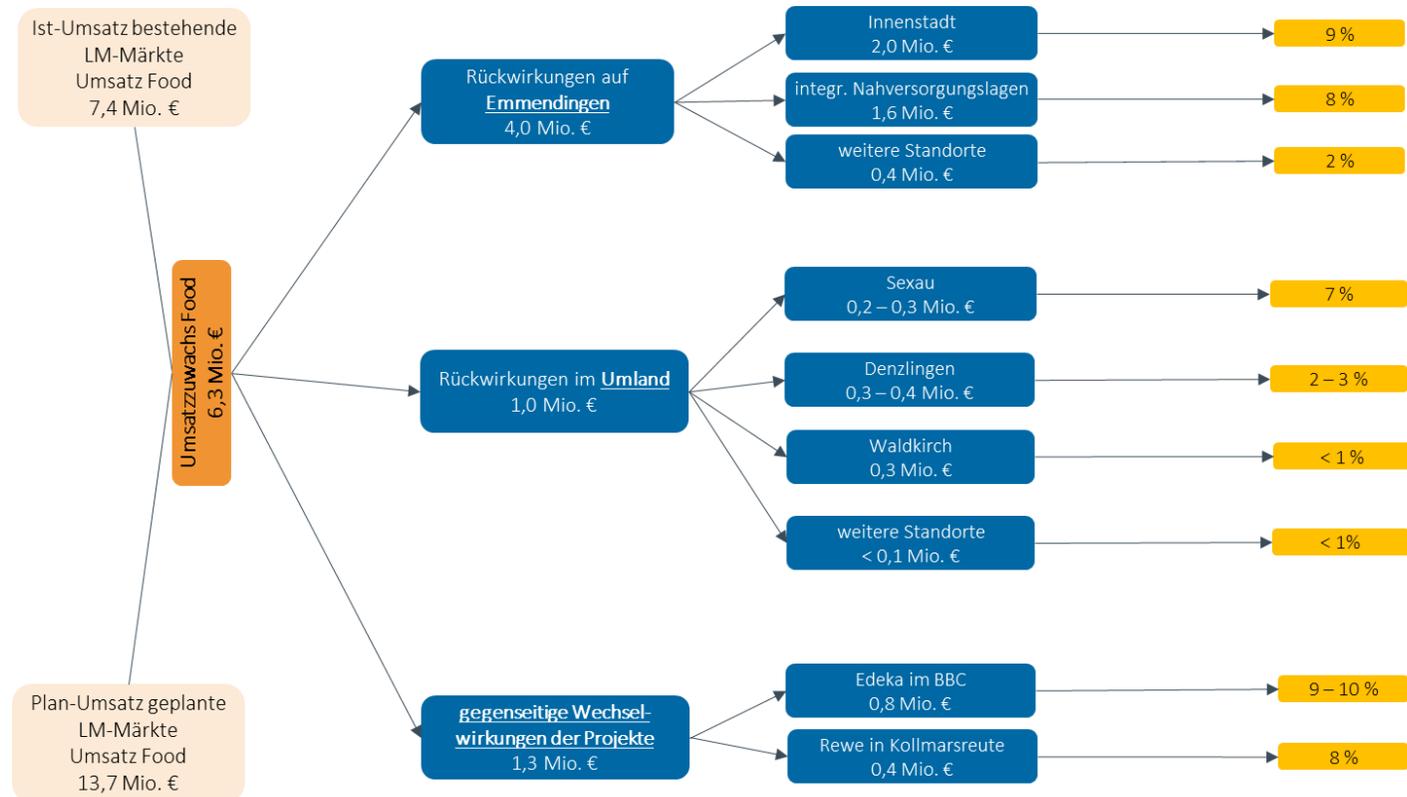
Für die ursprünglichen Planungen wird das Beeinträchtigungsverbot nicht unzweifelhaft eingehalten (vgl. Fazit Kap. V). Vor dem Hintergrund der Gewährleistung der städtebaulichen Verträglichkeit des Gesamtvorhabens wird eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche des Rewe-Marktes auf ein standortangepasstes Maß (Lage in einem Ortsteil mit eingeschränktem Naheinzugsgebiet) empfohlen. Im Sinne der Nahversorgungsfunktion des Rewe-Marktes wäre eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² (inkl. Bäckerei, Windfang, Pfandraum) passend.

Eine gleichzeitige Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche von Edeka ist aufgrund der mehr als doppelt so hohen Bevölkerungszahl im zugeordneten Versorgungsraum (Stadtteile Bürkle, Bleiche, Wasser) nicht erforderlich.

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG - BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

Für die im Fazit zum Beeinträchtigungsverbot empfohlene Gesamtverkaufsfläche für den Rewe-Markt in Kollmarsreute von 1.600 m² (inkl. Bäckerei, Windfang, Pfandraum etc.) soll eine erneute Prüfung der Auswirkungen (als Gesamtvorhaben Edeka 2.200 m² VK & Rewe 1.600 m² VK) vorgenommen werden. Die zuvor getätigten Annahmen zur Gewichtung der Standortlagen, zu den Umsätzen der Bestandsbetriebe etc. bleiben unverändert. Lediglich der Planumsatz von Rewe wird an die Verkaufsfläche angepasst. Der Umsatz bzw. der Umsatzzuwachs reduzieren sich auf ca. 5,4 Mio. € (ca. 6,1 Mio. €) bzw. + 2,7 Mio. € (3,4 Mio. €).

Legt man die reduzierte Verkaufsfläche von 1.600 m² für den Rewe-Markt in der Ortschaft Kollmarsreute zugrunde, dann kann das Beeinträchtigungsverbot für die schützenswerten Standortlagen (ZVB / Nahversorgung) knapp eingehalten werden.



GMA-Zusammenstellung 2021



Im Auftrag :

Stadt Emmendingen
Landvogtei 10
79312 Emmendingen



Erstellt durch:

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg



Telefon **07141 9360 – 0**
per Mail **info@gma.biz**