



ALDI GmbH & Co. KG St. Augustin

Unternehmensgruppe ALDI SÜD

Im Mittelfeld 11
53757 Sankt Augustin
T +49 2241 9389-0
F +49 2241 9389-512

ALDI GmbH & Co. KG · Im Mittelfeld 11 · 53757 Sankt Augustin

Gemeinde Eitorf
Herrn Bürgermeister Dr. Rüdiger Storch
Der Rat der Gemeinde Eitorf
Markt 1, Rathaus
53783 Eitorf

Sankt Augustin, 21. November 2019

Petra Schepmann
T +49 2241 9389-233
F +49 2241 9389-512
filialentwicklung.sta@aldi-sued.de

vorab per Mail an: ruediger.storch@eitorf.de

ALDI Standorte in Eitorf

Hier: Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel)

Sehr geehrter Herr Dr. Storch,
Sehr geehrte Damen und Herren des Rates in Eitorf,

wie Sie wissen, verfolgen wir seit vielen Jahren die Ansiedlung eines zweiten Standortes im Gemeindegebiet Eitorf als Ergänzung zu unserem bestehenden Standort in der Asbacher Straße 46 - 52.

Seit 2016 haben wir einen Mietvertrag zur bestehenden Immobilie "Ehemaliger Baumarkt Im Auel" abgeschlossen und würden diesen Standort nach wie vor sehr gerne realisieren.

Vor diesem Hintergrund beobachten wir das laufende Bebauungsplan-Änderungsverfahren sehr genau und möchten nunmehr, da der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien (APUE) in seiner Sitzung vom 13.11.2019 der Verwaltung die Zustimmung zur erneuten Offenlage verweigert hat, gerne nochmals mit Ihnen gemeinsam versuchen, den "Knoten zu zerschlagen" und eine Entscheidung auf dem Rechtswege zu vermeiden.

Unter anderem mit unserem Schreiben vom 19.10.2016 an Herrn Bürgermeister Dr. Storch sowie an die Ratsmitglieder haben wir die Vorzüge des ALDI Standortes "Im Auel" in Verbindung mit unserer bestehenden ALDI Filiale in der Asbacher Straße dargelegt.

Im Hinblick auf die im Rat am 09.12.2019 anstehende Entscheidung über die erneute Offenlage zur Änderung des Bebauungsplanes möchten wir nunmehr, nach "fast dreijährigem gegeneinander arbeiten" nochmals versuchen, Ihnen die aus unserer Sicht naheliegende Lösung darzulegen:

1. Städtebauliche Situation / Bestandsgarantie

Der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde unter anderem von Ihnen deswegen gefasst, weil durch eine ALDI Ansiedlung Im Gewerbegebiet "Im Auel" durch Kaufkraftabflüsse die Schädigung des Zentrums von Eitorf befürchtet wurde.

Wie Sie den Ihnen bekannten, anhängenden Stellungnahmen (aus der Trägerbeteiligung des B-Plan-Verfahrens) des Einzelhandelsverbandes, der IHK Bonn Rhein-Sieg sowie dem Einzelhandelskonzept der Firma BBE entnehmen können, sind sämtliche drei Expertengremien





einmütig der Meinung, dass hier durch die ALDI Ansiedlung keine Schädigung entsteht. Vielmehr wird das Vorhaben von der IHK befürwortet und vom EHV unterstützt.

Der Einzelhandelsgutachter BBE sieht keine Gefährdung, wenn es sich *"nicht um eine Verlagerung des bestehenden Marktes aus der Asbacher Straße ... handelt ..."*, was wir seit 2016 stets, auch schriftlich, versichert haben.

Wir sind nach wie vor sehr gerne bereit, dies nochmals zu untermauern, indem wir eine **langfristige Bestandsgarantie** für unsere ALDI Filiale in der Asbacher Straße gegenüber der Gemeinde Eitorf, dies gerne auch in Form eines verbindlichen städtebaulichen Vertrages, als Bedingung für die Erteilung der Baugenehmigung für die neue ALDI Filiale "Im Auel" abgeben.

Wie Sie vielleicht wissen, haben wir unsere Filiale in der Asbacher Straße im vergangenen Jahr vergrößert, modernisiert und auf das neue Filialkonzept "Filiale der Zukunft" umgestellt. Auch dies ist ein klares Bekenntnis für uns zum Bestandsstandort Asbacher Straße.

Der zusätzliche neue Standort, mit seiner Ideallage "im Auel", ist aus unserer Sicht erforderlich, da wir aufgrund fehlender ALDI Präsenz im nördlichen Gemeindegebiet von Eitorf nach wie vor, wie 2016 prognostiziert, erhebliche Kaufkraftabflüsse in die modernen Einzelhandels- und Fachmarktstandorte in Ruppichteroth und Windeck-Rosbach messen können (sehen Sie als Beleg hierzu bitte auch das Thema Gewerbesteuer unter Punkt 2.).

Durch die Ansiedlung einer zweiten ALDI Filiale kann hier eine deutliche Umlenkung zurück in das Gemeindegebiet Eitorf erreicht werden.

2. Wirtschaftlicher Nutzen für den Betreiber und die Gemeinde Eitorf

Mit dem zusätzlichen Standort ALDI "Im Auel" würde eine leerstehende und notleidende Bestandsimmobilie durch Investitionen in Millionenhöhe revitalisiert und das gesamte Gewerbegebiet aufgewertet.

Sämtliche Umbauarbeiten führen wir mit regionalen Handwerkerfirmen durch. So ist zum Beispiel seit Jahrzehnten die Firma Elektro Schorn GmbH, ansässig in Eitorf, unser Hauselektriker. Unser Fliesenleger ist seit Langem die Firma Höller GmbH, ebenfalls ansässig im gleichen Gewerbegebiet in Eitorf. Beide Firmen würden hier zum Einsatz kommen, die Handwerker können "zu Fuß zur Baustelle" gehen.

Allein in diesen beiden Gewerken entsteht ein Auftragsvolumen von mehr als € 500.000. Weitere Gewerke wie Rohbau / Heizung / Lüftung / Sanitär / Kima / Metallbau / Trockenbau würden ebenfalls regional vergeben, dies sichern wir Ihnen zu.

Gewerbesteuer:

Im Jahr 2016 haben wir im Gespräch mit Herrn Bürgermeister Dr. Storch und Herrn Sterzenbach bereits mitgeteilt, dass wir für die bestehende ALDI Filiale Gewerbesteuer i.H.v. € 47.254 pro Jahr an die Gemeinde Eitorf zahlen. Aufgrund der oben beschriebenen Wanderungsbewegung der Kunden seit 2017 in die Gemeinden Ruppichteroth und Windeck-Rosbach ist das Gewerbesteueraufkommen durch unsere bestehende Filiale durch Umsatz- und Gewinnrückgänge auf aktuell € 26.919 im Jahr 2018 zurückgegangen.



Mit der neuen zusätzlichen Filiale erwarten wir wiederum eine zusätzliche Gewerbesteuerzahlung i.H.v. ca. € 35.000 ab dem Jahr der Eröffnung der neuen ALDI Filiale "Im Auel", sodass das Gesamtaufkommen an Gewerbesteuer ALDI in Eitorf dann wieder auf ca. € 60.000,- anwachsen würde.

Nicht zuletzt beschäftigen wir in einer Filiale der geplanten Größenordnung 30 voll sozialversicherungspflichtige Mitarbeiter(innen), die wir gerne alle aus der unmittelbaren Umgebung einstellen würden.

3. Umwelt und Nachhaltigkeit

Vor dem Hintergrund von Klimawandel und Umweltschutz wird heutzutage im Bereich Bauen stets die Umnutzung bestehender Immobilien und versiegelter Flächen dem Neubau vorgezogen. Dies kann hier in geradezu idealer Weise umgesetzt werden, da die bestehende Immobilie und auch der bestehende Parkplatz bereits versiegelte Flächen sind. Diese würden mit erheblichen Investitionen in moderne und umweltfreundliche Materialien modernisiert und zukunftsfähig gemacht, ohne weiteren Verbrauch von Umwelt und Natur.

Wir sehen daher hier eine selten ideale Möglichkeit, wirtschaftliche Interessen und Schonung der Umwelt zu kombinieren.

Fazit und Empfehlung

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung in der Standortansiedlung haben wir größtes Verständnis für das Bedürfnis einer Gemeinde, diese städtebaulichen Prozesse zu steuern, um schädliche Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen zu verhindern. Die stets beteiligten Fachbehörden IHK und Einzelhandelsverband sind daher in der Regel sehr "sparsam in der Zustimmung zu neuen Vorhaben".

Bisher haben wir allerdings **noch in keinem Fall erlebt**, dass ein B-Plan-Aufstellungsverfahren zum Ausschluss von Einzelhandel **von der Gemeinde gegen sämtliche in diesem B-Plan-Verfahren vorgetragene Fachempfehlungen von IHK, Einzelhandelsverband und Einzelhandelsgutachten** betrieben wird.

Die Sachargumente sind in diesem Verfahren nicht mehr sichtbar.

Wie wir eingangs sagten, möchten wir daher vor der nächsten Ratssitzung die Gelegenheit nutzen, nochmals mit Ihnen gemeinsam "vom Klageweg wieder auf den gemeinsamen richtigen Weg" zu kommen.

Sehr gerne steht Ihnen der Unterzeichner für weiterführende Informationen und Gespräche zur Verfügung.

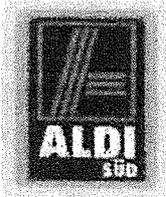
Mit freundlichen Grüßen

ppa. Harald Peters

Ø Herrn Thomas Limbach, Grundstückseigentümer
Ø PETZ REWE GmbH, Herrn Gilbert Hemm, Vermieter

Anlagen

- Stellungnahme EHV
- Stellungnahme IHK
- BBE Einzelhandelskonzept (Ausschnitt "ALDI-Bestand")
- BBE Einzelhandelskonzept 2016 komplett



ALDI GmbH & Co. KG St. Augustin

Unternehmensgruppe ALDI SÜD

Im Mittelfeld 11
53757 Sankt Augustin
T +49 2241 9389-0
F +49 2241 9389-512

ALDI GmbH & Co. KG · Im Mittelfeld 11 · 53757 Sankt Augustin

Bürgermeister
der Gemeinde Eitorf
Herrn Dr. Rüdiger Storch
Am Markt 1
53783 Eitorf

Sankt Augustin, 20. Juni 2016

Laura Suffa
T +49 2241 9389-231
F +49 2241 9389-512

Weitere ALDI Filiale in Eitorf, Im Auel

Sehr geehrter Herr Dr. Storch,

unter Bezugnahme auf die derzeit zwischen Ihnen und den Herren Limbach und Sanktjohanser, als Grundstückseigentümer bzw. Mieter/Vermieter am Standort Eitorf, Im Auel geführten Gespräche, möchten auch wir Ihnen mit diesem Schreiben unsere Sicht der Dinge darlegen.

Wie Sie wissen, betreiben wir seit 1992 die ALDI Filiale in Eitorf, Asbacher Straße 46. Da diese Filiale erfreulicher Weise deutlich höhere Umsätze erzielt, als eine durchschnittliche ALDI SÜD Filiale, sind wir bereits seit einigen Jahren auf der Suche nach einem weiteren Standort im Gemeindegebiet Eitorf, um die Nachfrage nach ALDI Produkten optimal abdecken zu können.

Mit dem ehemaligen Baumarkt, Im Auel glauben wir den optimalen Standort gefunden zu haben. Vor diesem Hintergrund haben wir einen Mietvertrag mit den vorgenannten Parteien abgeschlossen. Der Standort, Im Auel ist unseres Erachtens, sowohl aus Sicht der Gemeinde, als auch aus Sicht der Betreiber, der ideale Standort zur Ansiedlung einer weiteren ALDI Filiale:

Hier befinden sich bereits unsere unmittelbaren Systemmitbewerber Netto und LIDL. Insofern ist hier bereits die Nachfrage für das Segment Lebensmitteldiscount gebunden, durch unsere Ansiedlung kommt es somit nicht zu weiteren Kaufkraftverschiebungen, es wird lediglich der Wettbewerb im Sinne des Kunden belebt.

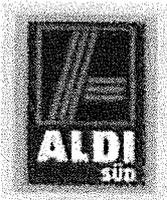
Weiterhin befindet sich am Standort mit dem REWE-XXL Markt bereits ein sehr gut angenommener Lebensmittelvollsortimenter. Durch die Ansiedlung unserer Filiale, in unmittelbarem Bezug unter Nutzung des gleichen Parkplatzes, entsteht aus Sicht des Kunden die modernste Form der Lebensmitteleinkaufsstätte, wie sie heute gesucht wird.

Zudem handelt es sich um eine Bestandsimmobilie, die durch Modernisierung und Umnutzung genutzt werden kann. Somit kann vermieden werden, dass die Umwelt durch die weitere Versiegelung von Flächen für einen Neubau mit Parkplätzen belastet wird.

Durch die Neuansiedlung des sehr erfolgreichen Einkaufszentrums in der Nachbargemeinde Ruppichteroth, bestehend unter anderem aus einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter, sowie weiterer Nutzer hat sich bereits jetzt eine erhebliche Nachfrageverschiebung aus dem



ALDI GmbH & Co. KG · Kommanditgesellschaft Sitz Sankt Augustin · Registergericht: Amtsgericht Siegburg · HRA 3504 · persönlich haftende Gesellschafterin: Hutmacher GmbH
Sitz Sankt Augustin · Registergericht: Amtsgericht Siegburg · HRB 6192 · Geschäftsführer: Henning Hutmacher
Bankverbindung: HSBC Trinkaus & Burkhardt AG Düsseldorf · IBAN: DE02 3003 0880 0301 0090 38 · BIC (SWIFT-Code): TUBDDE33 · USt-ID-Nr. DE 813 192189



Gemeindegebiet Eitorf in Richtung Ruppichteroth ergeben. Dies zeigen die dort sehr hohen, überregional ausgelösten Umsätze.

Mit der Verstärkung des Standortes REWE, Im Auel durch Ergänzung mit den Nutzungen ALDI und dm-drogeriemarkt entstünde ein gleichwertiges, modernes Einkaufszentrum wie in Ruppichteroth, somit würde die Nachfrage im nördlichen Bereich wieder ausschließlich innerhalb des Gemeindegebietes abgedeckt werden können.

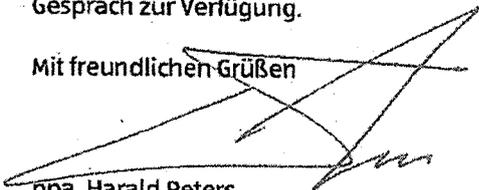
Abschließend möchten wir betonen, dass es sich ausdrücklich um die zweite ALDI Filiale handelt, die bestehende Filiale ist hiervon unbenommen, falls gewünscht, geben wir gerne eine Bestandsgarantie ab.

Die Zukunftsfähigkeit des bestehenden Standortes untermauern wir zusätzlich dadurch, dass wir mit gleicher Post einen Bauantrag zur Erweiterung der Verkaufsfläche der bestehenden Filiale bei Ihnen einreichen.

Vor dem hier beschriebenen Hintergrund möchten wir Sie bitten, Ihre Position bzgl. des Bauantrages zur Umnutzung des Standortes Eitorf, Im Auel ggf. zu überdenken.

Sehr gerne steht Ihnen der Unterzeichner bei Rückfragen, falls gewünscht auch in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


ppa. Harald Peters

Ø Petz REWE GmbH, Herr Sanktjohanser
Herr Thomas Limbach
Herr Architekt Michael Offermanns