



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

Architekt Isenberg  
Widenmayerstraße 28  
80538 München

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

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

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

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

Hamburg, 26. August 2020

### **Gutachterliche Kurzeinschätzung zur Konzeptkonformität – Verlagerung von Apollo-Optik in Schwabach**

Sehr geehrter Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre im Namen der Allgemeine LANDESBODEN Grundbesitz Objekt Schwabach GmbH gestellten Anfrage für eine gutachterliche Kurzeinschätzung zur Konformität der geplanten Verlagerung eines Apollo-Optik-Fachgeschäfts im Kontext der Verlagerung des Unternehmenssitzes innerhalb von Schwabach.

Die Apollo-Optik Holding beabsichtigt innerhalb von Schwabach die Unternehmenszentrale vom Standort Wallenrodstraße 3 an die Alte Rother Straße 2-4 zu verlagern. In diesem Kontext soll auch der dort ansässige Flagship-Store von Apollo-Optik verlagert und mit etwa 200 qm Fläche neu aufgestellt werden. Der Altstandort ist ein Mietobjekt; eine typgleiche Nachnutzung ist aufgrund des Mikrostandortes (Streulage, abseits einer Hauptstraße) allerdings unwahrscheinlich.

Der Planstandort schmiegt sich räumlich an den Ergänzungsstandort Grundversorgung Rother Straße an, ist jedoch von der Gebäudeausrichtung her nicht auf diese Einzelhandelsagglomeration ausgerichtet. Es handelt sich damit bei dem Planvorhaben weiterhin um eine Streulage.

Im Zuge der Verlagerung des Apollo-Shops sind die Steuerungsregeln gemäß Einzelhandels- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach zu prüfen: Der neue Standort wird weiterhin außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegen. Das Sortiment ist nach Sortimentsliste der Stadt Schwabach zentrenrelevant.

Geschäftsführer  
Sandra Emmerling  
Uwe Seidel

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

Handelsregister  
Hamburg HRB 36703

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



*„Zentrenrelevante Sortimente (gem. Schwabacher Sortimentsliste)*

***Ansiedlungsregel 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nur noch im Hauptzentrum Innenstadt zulässig. Unter bestimmten Bedingungen kann nachgeordnet der zentralitätsbildende Ergänzungsstandort (ORO) als Alternativstandort im Rahmen der Bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten fungieren.***

*Zentrenrelevante Hauptsortimente sind im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln. Das Innenstadtzentrum stellt das Investitionsvorranggebiet dar. Die dargestellten Potenzialflächen dienen insbesondere als Standort für größerflächige Betriebe (Abbau von Angebotslücken und zukunftsfähige Absicherung des Standorts).*

*Konsequenter Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der o.g. privilegierten Standortlage. Agglomerationen und Standortverbünde sind stets summarisch zu betrachten.*

*Ausnahme: Das EKZ ORO fungiert als zentralitätsbildende Einzelhandelslage und ist in dieser Stellung nachhaltig abzusichern. Gewisse Verschiebungen innerhalb des jeweiligen genehmigten Sortiments können im Einzelfall gut begründet zugelassen werden. Dazu sind Verschiebungen innerhalb der genehmigten Verkaufsflächen möglich. Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung/ Änderung eines rechtssicheren und EuGH-konformen Bebauungsplans mit sortimentsbezogenen Festsetzungen. Gleichzeitig sollten ggf. anstehende Nachnutzungen weitestgehend im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel stattfinden (z.B. Möbel).*

*Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind außerhalb der privilegierten Standortlage auf 10 % (max. 800 qm VKF) zu begrenzen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Innenstadt (134 qm Ladengröße) sind die einzelnen Teilsortimente möglichst auf je maximal 134 qm zu begrenzen.“*

Nach den Steuerungsregeln des Einzelhandelskonzeptes wird ein konsequenter Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt (und sofern begründbar auch im ORO) empfohlen. In der undifferenzierten Betrachtung entspricht das geprüfte Vorhaben damit nicht den Zielvorstellungen des Schwabacher Einzelhandelskonzeptes.



Allerdings ist in die Vorhabenabwägung vor allem Folgendes einzustellen:

- Der Shop ordnet sich der Hauptnutzung einer Büroimmobilie eindeutig unter. Von der Bruttogeschossfläche des Gesamtobjekts wird nur ein überschaubarer Anteil (etwa 200 qm VKF) auf den Shop fallen.
- Der geplante Shop ist im Sinne eines Vorbildes zur Darstellung des standardisierten Marktaustritts für sämtliche Filialen in Deutschland erforderlich. Die Zuordnung des Shops an den neuen Sitz der Apollo Hauptverwaltung dient z.B. auch dazu, um die Sortimentsvielfalt des Konzepts zu präsentieren und um neue Verkaufstechniken zu erproben.
- Bereits heute ist am Altstandort das Apollo-Fachgeschäft der Büronutzung zugeordnet, welche sich ebenfalls nicht in einem zentralen Versorgungsbe- reich befindet. Eine Verschlechterung der Angebotssituation in der Innenstadt von Schwabach geht insofern damit nicht einher.
- Durch die fehlende Ausrichtung der angrenzenden Fachmärkte des sog. Ergän- zungsstandorts Grundversorgung Rother Straße auf das Büroobjekt resp. auf den in Rede stehenden Apollo-Shop kann auch eine nicht er- wünschte Agglomerationswirkung ausgeschlossen werden. Folglich geht durch den Shop auch keine unerwünschte Attraktivierung des Ergänzungs- standorts einher.
- Gleichwohl geben Dr. Lademann & Partner zu bedenken, dass die angestreb- te Verkaufsfläche des Shops oberhalb der in der Schwabacher Innenstadt typischen Ladengröße von Augenoptikern resp. von Hörakustikern liegen wird (z.Zt. < 100 qm VKF). Betreiberübergreifend kann jedoch dem gegen- übergestellt werden, dass die heute marktgängige Mindestbetriebsgröße<sup>1</sup> für Optiker-Fachgeschäfte bei mind. 100 qm liegt (nur Verkaufsraum, ohne Werkstatt, o.ä.). Das Sortimentspektrum von Apollo Optik umfasst die Seg- mente Augenoptik und Hörakustik. All diese Angebote sollen in der entsprechenden Sortimentsvielfalt in dem avisierten neuen Vorzeigemarkt vor Ort am neuen Unternehmenssitz präsentiert werden.

Zusammenfassend bleibt in städtebaulicher Hinsicht festzuhalten, dass die Verlagerung des an den Unternehmenssitz angegliederten Shops von Apollo- Optik nicht zu einer Verzerrung der Angebotssituation bei Augenoptik und Hör- akustik führen wird. Eine durch die Verlagerung induzierte Beeinträchtigung der

---

<sup>1</sup> Auf der Internetpräsenz von Apollo wird standortübergreifend (d.h. auch Einbezug von kleinteiliger geprägten Innenstadtlä- gen) eine Idealgröße von 120 bis 160 qm VKF angeführt.



nahezu vollständig in der Innenstadt ansässigen Wettbewerber ist im Lichte der überschlägigen Betrachtung bei einer per Saldo etwa Verkaufsflächenneutralen Verlagerung nicht zu erwarten.

Zwar fügt sich das Vorhaben nicht in die Steuerungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwabach aus 2019 ein, nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ist das Vorhaben jedoch bei Einbezug der oben ausgeführten Aspekte einer Abwägung zugänglich.

Gern stehen wir bei Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sandra Emmerling

Dr. Lademann & Partner GmbH