



## 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

Clemens Wirtz Immobilien  
Herrn Dipl.-Kfm. Clemens Wirtz  
Siegallee 22  
53773 Hennef

Sankt Augustin, 24. August 2016

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

### Per E-Mail

wirtz-immobilien@t-online.de

### Neuer ALDI Standort in Hennef, Lindenstraße Innenstadtkonzept

Sehr geehrter Herr Wirtz,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gerne erläutern wir nachfolgend unser vom Standard abweichendes Innenstadtkonzept im allgemeinen sowie im speziellen bezogen auf den Standort Hennef.

#### 1. Konzept

In den 50er, 60er und 70er Jahren hat die Unternehmensgruppe ALDI SÜD überwiegend Innenstadtfilialen, weitestgehend ohne PKW-Stellplätze in Laufwegen in der Regel mit einer Verkaufsfläche von ca. 300 bis 500 qm betrieben.

In den 80er und 90er Jahren wurde fast ausschließlich das Konzept der Standardfiliale am Orts- oder Stadtrand mit einer großen Anzahl von PKW-Stellplätzen umgesetzt. Die Verkaufsflächen betragen in dieser Zeit 600 bis 800 qm.

Seit Ende der 90er Jahre betreiben wir, zunächst jedoch nur in den zentralen Stadtteilen der Großstädte, zunehmend wieder Innenstadtfilialen in Laufwegen, dies nach Möglichkeit mit großformatigen Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.100 qm.

Nachdem die Parkplatzfiliale in der Vergangenheit häufig als Ersatz für die Innenstadtfiliale gesehen wurde, wollen wir heute beide Formate nebeneinander.

Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die Kundenbedürfnisse sich im Hinblick auf zentrales Wohnen, Arbeiten und Versorgen deutlich geändert haben und dies immer noch tun.

#### 2. Standort Hennef

Die unter erstens genannten heute bestehenden Innenstadtobjekte befinden sich aktuell nahezu ausschließlich in unserer Region in den Städten Köln und Bonn.





Im Stadtgebiet Hennef betreiben wir derzeit einschließlich des Ortsteiles Uckerath drei Parkplatzfilialen unterschiedlicher Baugeneration aber im Wesentlichen nach dem standardisierten Muster.

Zuletzt haben wir im Jahr 2014 die Filiale in Hennef, Obere Siegstraße eröffnet. Diese Filiale, als Ergänzung des bisherigen Angebotes erfreut sich großer Beliebtheit bei den Kunden und macht deutlich überdurchschnittliche Umsätze.

Gleichzeitig ist die Filiale in Hennef-Stoßdorf trotz Umsatzverlagerung nach wie vor ebenfalls überdurchschnittlich gut besucht.

Vor diesem Hintergrund und der nach wie vor sehr dynamischen Innenstadtentwicklung in Hennef sehen wir mit dem Objekt Hennef, Lindenstraße die sehr gute Möglichkeit unser Standortkonzept mit dieser zentralen Lage punktgenau zu ergänzen.

### 3. Auswirkungen

Da die beiden vorgenannten Filialen im Westen wie im Osten der Innenstadt mit ausreichend PKW-Stellplätzen angesiedelt sind, gehen wir davon aus, dass wir keine Umverteilung von Parkplatzkunden von diesen Stadtorten in das Zentrum haben werden. Die Stellplätze dieser Filialen sind derart komfortabel, dass alle Kunden, die mit dem Auto gezielt zu uns fahren, dies auch weiterhin auf Grund der Nähe und der guten Erreichbarkeit an diesen Standort tun werden.

Der Zentralstandort Hennef, Lindenstraße zielt ausschließlich auf die ohnehin im Innenstadtbereich bereits vorhandene Kundenfrequenz ab. Wir gehen hier von deutlich geringeren Durchschnittsumsätzen pro Kunde aus und erwarten, dass der überwiegende Teil der Kundschaft zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit ÖPNV oder auf Grund von ohnehin mit dem Auto getätigten Innenstadtverbundeinkäufen zu uns kommt.

Somit werden nach unserer Erfahrung keine zusätzlichen PKW-Verkehrsströme ausgelöst.

Zusätzlich ist der Standort aus unserer Sicht auch städtebaulich sehr interessant, weil Kaufkraftströme, die derzeit zu uns in die Randlagen fahren, in der Innenstadt gebunden werden können.

Eine Konkurrenzsituation zum vorhandenen Vollsortimenter HIT entsteht durch diese Art von Ansiedlung nicht, üblicherweise befruchten sich Lebensmitteldiscountmarkt und Vollsortimenter in unmittelbarer Nachbarschaft gut.

### 4. Sortiment

Es wird in der Breite das gleiche Lebensmittelsortiment angeboten, wie an allen ALDI-Standorten. Dies erfolgt jedoch mit anderer Schwerpunktsetzung:

So werden großvolumige Aktionsartikel wie z. B. Gartenmöbel etc. nur in sehr geringen Mengen, ggf. auch gar nicht angeboten.

Der Bereich Frische (Kühlware, Obst und Gemüse) wird deutlich breiter präsentiert, da dies erfahrungsgemäß von Innenstadtkunden am stärksten nachgefragt wird.



Im Gegenzug werden haltbare Lebensmittel, die meistens in großer Menge eingekauft werden (H-Milch, Getränke, Waschmittel etc.) deutlich schmaler präsentiert, da diese auf Grund ihres Gewichtes in aller Regel dann doch weiter in den Autofillialen eingekauft werden.

5. Zusammenfassung

Sowohl aus Sicht des Betreibers, als auch aus städtebaulicher Sicht halten wir diese nahezu perfekt gelegene Ergänzung zwischen unseren bestehenden Märkten Hennef, Löhestraße und Hennef, Obere Siegstraße für sehr gut geeignet.

Sollten Sie noch Rückfragen haben, so steht Ihnen der Unterzeichner selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

ppa.  
Harald Peters