

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN FÜR DAS MIKROZENTRUM „KORBER HÖHE“ IN WAIBLINGEN

TEIL II: LANDES- UND REGIONALPLANUNG



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

INHALT

I.	AUFGABENSTELLUNG UND AUSGANGSSITUATION	4
II.	VERSORGUNGSSITUATION IM LEBENSMITTEL- UND DROGERIEWARENSEGMENT	8
III.	EINZUGSGEBIET DER VORHABEN SOWIE BEVÖLKERUNGS- UND KAUFKRAFTPOTENZIALE	12
IV.	UMSATZPROGNOSE	15
V.	AUSWIRKUNGEN DER VORHABEN	19
VI.	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	21
VII.	ZUSAMMENFASSUNG	27

1. AUFGABENSTELLUNG UND AUSGANGSSITUATION

Im Norden der Waiblinger Kernstadt befindet sich mit der „Korber Höhe“ ein seit den 1970er-Jahren stetig gewachsenes Wohngebiet, welches aufgrund der topografischen Rahmenbedingungen räumlich etwas von der Kernstadt abgesetzt ist und dadurch teilweise auch als eigenständiger „Stadtteil“ mit lokaler Versorgungsaufgabe eingeordnet werden kann.

Im Rahmen eines „Refurbishments“ soll das Stadtteilzentrum an aktuelle Anforderungen einer qualifizierten Nahversorgung angepasst werden.

Im August 2020 hat die GMA in einem 1. Schritt den erforderlichen Umfang und die notwendige Qualität zukünftiger Versorgungsstrukturen in der Korber Höhe bestimmt und Planungen mit Stand vom März 2020 bewertet.

Der 1. Teil der Untersuchung hat zusammengefasst Folgendes ergeben:

- Bei einer kleinräumigen Betrachtung der Gesamtstadt Waiblingen zeigt sich, dass jeder Waiblinger Stadtteil über einen Nahversorger verfügt, der zwischen 4.000 und 6.000 Einwohner versorgt. Über die unmittelbare Nahversorgung hinausgehende Einrichtungen bleiben der Innenstadt vorbehalten bzw. befinden sich im Gewerbegebiet (Remspark und Umfeld). Dieses ausgewogene System hat sich grundsätzlich bewährt und sollte auch Maßstab für die Entwicklung der Korber Höhe sein.
- Im Vergleich zu den Waiblinger Stadtteilen ist die Ausstattung in der „Korber Höhe“ als unterdurchschnittlich einzuordnen. Daraus ergibt sich bereits rein quantitativ ein Versorgungsdefizit. Nimmt man noch die dokumentierte aktuelle Zweiteilung der Flächen des nahkauf-Marktes und die grundlegenden Strukturprobleme (u.a. Leerstände) des Mikrozentruns „Korber Höhe“ hinzu, zeigt sich auch qualitativ dringender Handlungs- und Anpassungsbedarf.
- Für den Standort „Korber Höhe“ sind Entwicklungspotenziale somit in den Bereichen Lebensmittel und Drogeriewaren grundsätzlich vorhanden.

Der vorliegende 2. Teil der Untersuchung prüft nun die aktuellen Planungen, die sich aus den Empfehlungen des 1. Teils ergeben haben hinsichtlich der Einhaltung der Ziele der Landes- und Regionalplanung Baden-Württembergs bzw. des Verbandes Region Stuttgart. Hierbei liegt der Fokus auf der monetären Analyse (Kaufkraft, Umsatzerwartung, Umsatzherkunft usw.). Die Umsatzherkunft und die mögliche Verschiebung von Kaufkraftströmen ist Grundlage zur Bewertung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot. Insbesondere sind dabei auch die Belange der Nachbargemeinden zu prüfen. Im vorliegenden Fall sind dies mögliche Auswirkungen insb. auf Korb.

Folgende Bausteine werden näher beleuchtet:

- Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung der entsprechenden Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- Prognose des erreichbaren Umsatzes der geplanten Märkte
- Darstellung der Versorgungsstrukturen in der Korber Höhe, Kernstadt Waiblingen und insbesondere im Umland (Korb)
- Prüfung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung Baden-Württembergs bzw. des Verbandes Region Stuttgart (Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Agglomerationsregelung)
- Abschließende Bewertung des Vorhaben

Punktuell erfolgt eine Aktualisierung der Grundlagendaten im Vergleich zur Untersuchung vom März 2020 (u.a. Pro-Kopf-Ausgaben etc.).

Die Untersuchung stellt eine Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO dar, die im Rahmen der erforderlichen Änderung des bestehenden Bebauungsplanes herangezogen werden kann.

MIKROSTANDORT KORBER HÖHE

Die Korber Höhe liegt im Norden der Waiblinger Kernstadt zwischen der Winnender Straße im Norden/Westen und der Korber Straße im Osten/Süden. Hier leben ca. 6.000 Einwohner. Dieser Bereich ist aufgrund der topografischen Rahmenbedingungen von den zentralen Kernstadtbereichen südwestlich der Rems bzw. der Talaue höhenbezogen abgesetzt. Das Wohngebiet ist zum einen geprägt durch die mehrgeschossige Wohnbebauung im zentralen Bereich der Korber Höhe rund um die Salierstraße/Schwalbenweg. Zum anderen ist in den angrenzenden Bereichen eine Vielzahl an Einfamilien-/Reihenhaus-Bebauung jüngerer Datums vorhanden. Aufgrund der punktuellen Bautätigkeit (auch im Rahmen der Nachverdichtung) ist ein weiteres Wachstum der Korber Höhe erkennbar.

Verkehrlich ist die Korber Höhe sehr gut erreichbar. Die den Bereich umgrenzenden Straßenzüge der Korber und Winnender Straße binden die Korber Höhe gut an die weitere Kernstadt im Bereich „An der Talaue“ und an die Bundesstraße B 14 (Waiblingen-Nord) an. Die Erreichbarkeit per **ÖPNV** ist mit einer Vielzahl an Haltestellen im gesamten Gebiet, inkl. der direkten Erreichbarkeit des Mikrozentnums an der Salierstraße gegeben. Innerhalb der Korber Höhe sind nur geringfügige **Verkehrsfrequenzen** festzuhalten, die nicht über den Ziel-Quell-Verkehr der Anwohner bzw. des Schulzentrums hinausgehen. Die Aufnahmefähigkeit der Wohngebietsstraßen, die durch teilweise Fahrbahnverengungen und Geschwindigkeitsbegrenzungen gekennzeichnet ist, für weitere Verkehre ist bereits heute begrenzt.

Handelsbezogen wird die Korber Höhe im zentralen Bereich durch das Mikrozentrum zwischen Salierstraße und Schwalbenweg versorgt. Hier ist auf den nahkauf-Supermarkt als Magnetbetrieb hinzuweisen. Daneben sind vorwiegende kleinflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie zwei gastronomische Anbieter ansässig. Mit Ausnahme des ehemaligen Adix-Lebensmittelmarktes (russische Lebensmittel bzw. Altfläche nahkauf) sind aktuell keine offensichtlichen größeren Leerstände im Mikrozentrum vorhanden. Der nahkauf-Markt übernimmt neben der Korber Höhe auch in Teilen die **Versorgungsfunktion** für das nördlich der Winnender Straße gelegene Wohngebiet Galgenberg mit ca. 2.000 Einwohnern. Die Verbindung beider Gebiete ist über zwei Fußgängerbrücken (Lerchenstraße, Im Sämann) gewährleistet. Auf der anderen Seite kann das Mikrozentrum keine Versorgungsfunktion für die südlichen Bereiche des abgegrenzten Wohngebietes (Korber Steige, Zeisigweg usw.) übernehmen. Diese südlichen Teile des Wohngebietes sind Richtung Kernstadt orientiert. Die beiden Märkte Norma und Penny liegen hier deutlich näher.

MIKROZENTRUM KORBER HÖHE

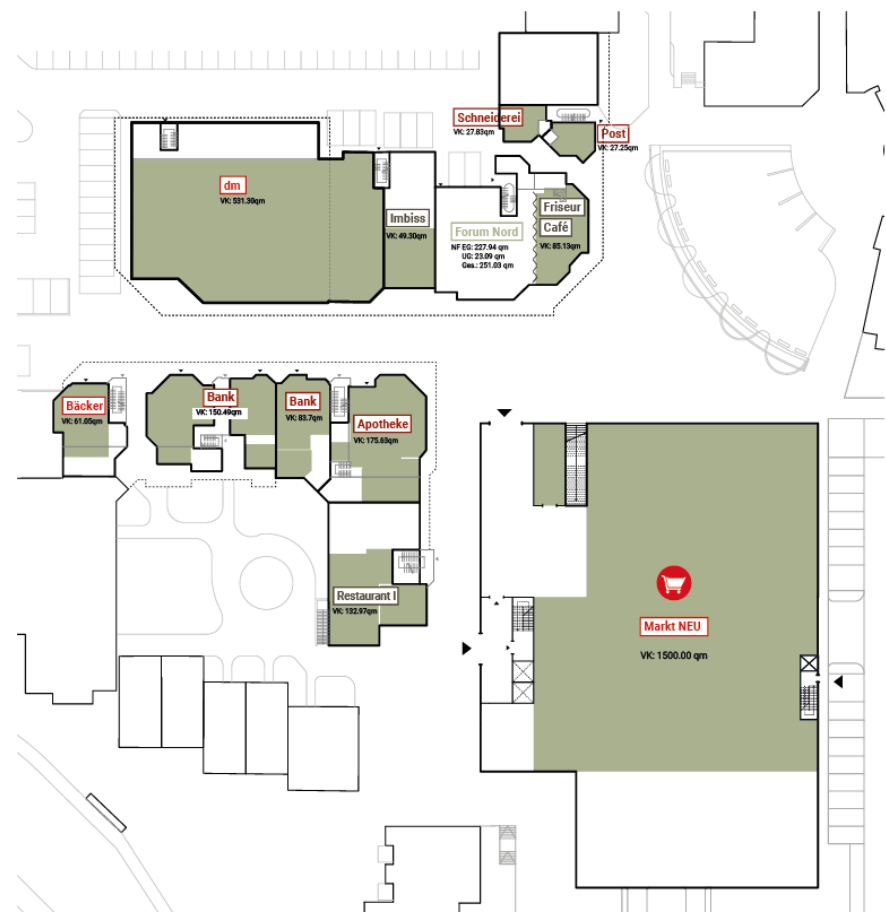


Legende

- Wohnbebauung
- Schulzentrum
- Spielplatz / Grünfläche
- Fläche für Lebensmittelmarktstandort
- Fläche für den Drogeriemarkt
- Austauschbeziehung zum Schulzentrum

Quelle: openstreetmap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2021; Fotos Juni 2020

AKTUELLE PLANUNGEN



DATEN	Ist-Flächen	Plan-Flächen	Veränderungen
Lebensmittelmarkt inkl. Bäckerei und nahkauf-Nonfood	810 m²	1.500 m²	+ 690 m²
Drogeriemarkt	---	531 m²	+ 531 m²

Die geplante Fläche des Lebensmittelmarktes (1.500 m² VK) wird auf der Fläche des bestehenden nahkauf-Marktes (inkl. Bäckerei und Nonfood-Flächen auf separater Fläche „Gemischtwarenhandel“) mit ca. 810 m² sowie auf der südlich angrenzenden Parkplatzfläche realisiert. Es ergibt sich eine Erweiterungsfläche von ca. 690 m² VK.

Der Drogeriemarkt, der aktuell im Stadtteilzentrum nicht ansässig ist, wird die Fläche des ehemaligen Adix-Marktes sowie Teilflächen des angrenzenden Gastronomiebetriebes belegen. Der neue Markt wird eine Verkaufsfläche von ca. 530m² umfassen.

Die weitergehenden Veränderungen im Mikrozentrum Korber Höhe wie die Integration des „Forums Nord“ sowie die Verkleinerung einer Gastronomiefläche hin zu einem Imbiss sind nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

Quelle: BV - Bau + Vermögensverwaltung GmbH, 11.03.2021

2. VERSORGUNGSSITUATION IM LEBENSMITTEL- UND DROGERIEWARENSEGMENT

Wie bereits bei der Betrachtung des Mikrozentruns festgehalten, wird das Lebensmittelsegment in der Korber Höhe im Kern durch den nahkauf-Supermarkt geprägt. Der Markt hat vor Jahren eine Verlagerung aus den beengten Räumlichkeiten am westlichen Eingang des Zentrums an den Standort am östlichen Rand vollzogen. Hier belegt der Markt aktuell zwei separate Teilflächen. Neben der größeren zusammenhängenden Fläche, auf der das Kernsortiment Lebensmittel (ergänzt durch Drogeriewaren und Zeitungen/Zeitschriften) angeboten wird, wird eine zweite deutlich kleinere Fläche mit ausgewählten Nonfood-Randsortimenten (siehe Plan „Gemischtwarenladen“) wie Schreibwaren, Haushaltswaren, Lotto-Toto in der gegenüberliegenden Häuserzeile belegt.

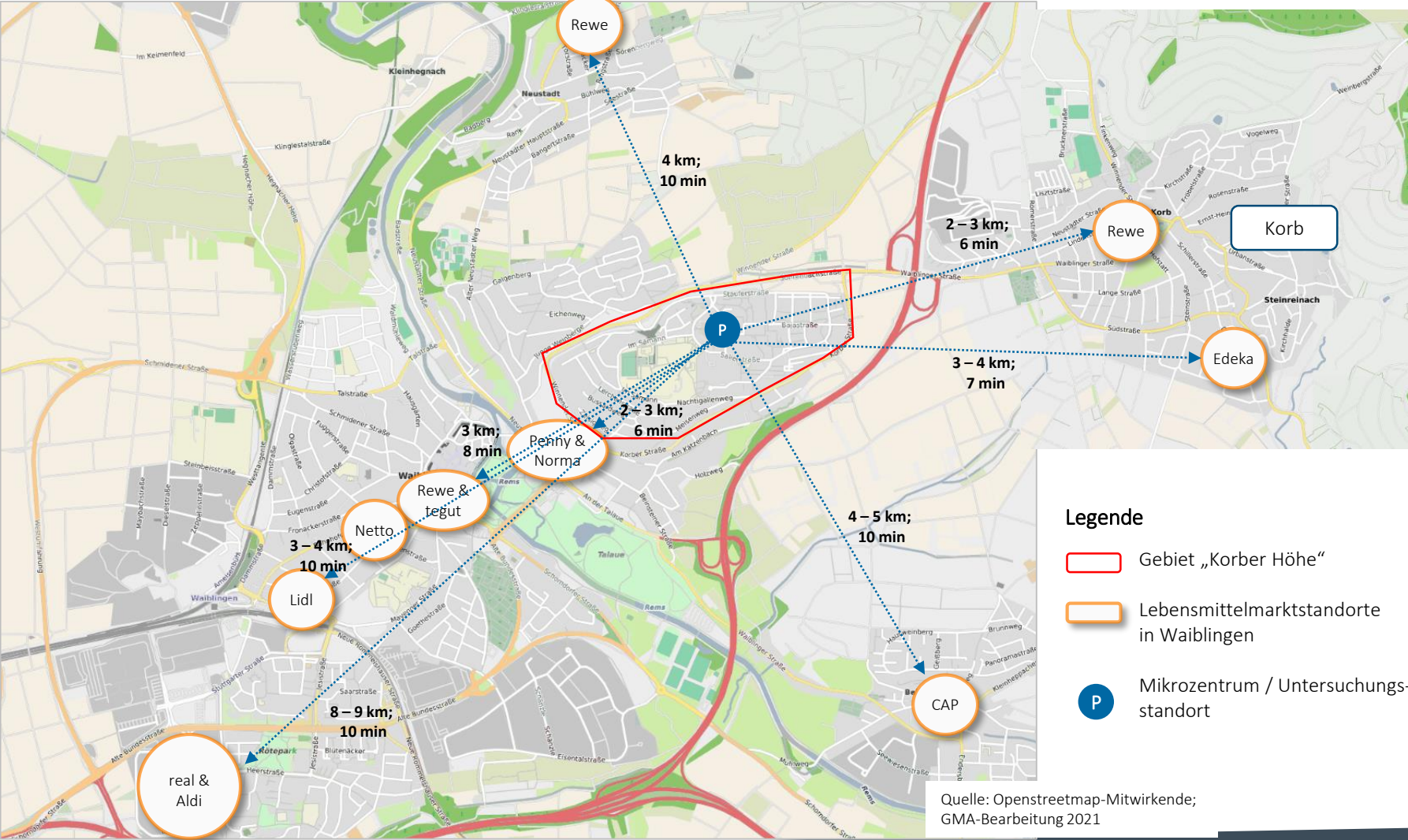
Neben dem nahkauf-Supermarkt, der die Metzgerei Setzer im Markt und die Bäckerei Maurer in der Vorkassenzone einschließt, ist im Mikrozentrum noch eine weitere Bäckerei (Fa. Reimann) am westlichen Eingang ansässig. Im Drogeriewarenssegment ist auf die Teilfläche des nahkauf-Marktes sowie die Artikel der ansässigen Apotheke „Korber Höhe“ hinzuweisen. Diese führt neben verschreibungspflichtigen Medikamenten und freiverkäuflichen Arzneimitteln eine sehr kleine Auswahl an Drogerie- und Kosmetikartikeln.

Im Bereich Talaue, unmittelbar südlich an das Gebiet Korber Höhe angrenzend, liegen die Discounterstandorte von Penny und Norma. Beide verfügen über eine Verkaufsfläche von unter 800 m². Aufgrund der Nahlage zum Untersuchungsgebiet ist davon auszugehen, dass hier ebenfalls Kundenbeziehungen in die Korber Höhe bestehen (südliche Teilbereiche).

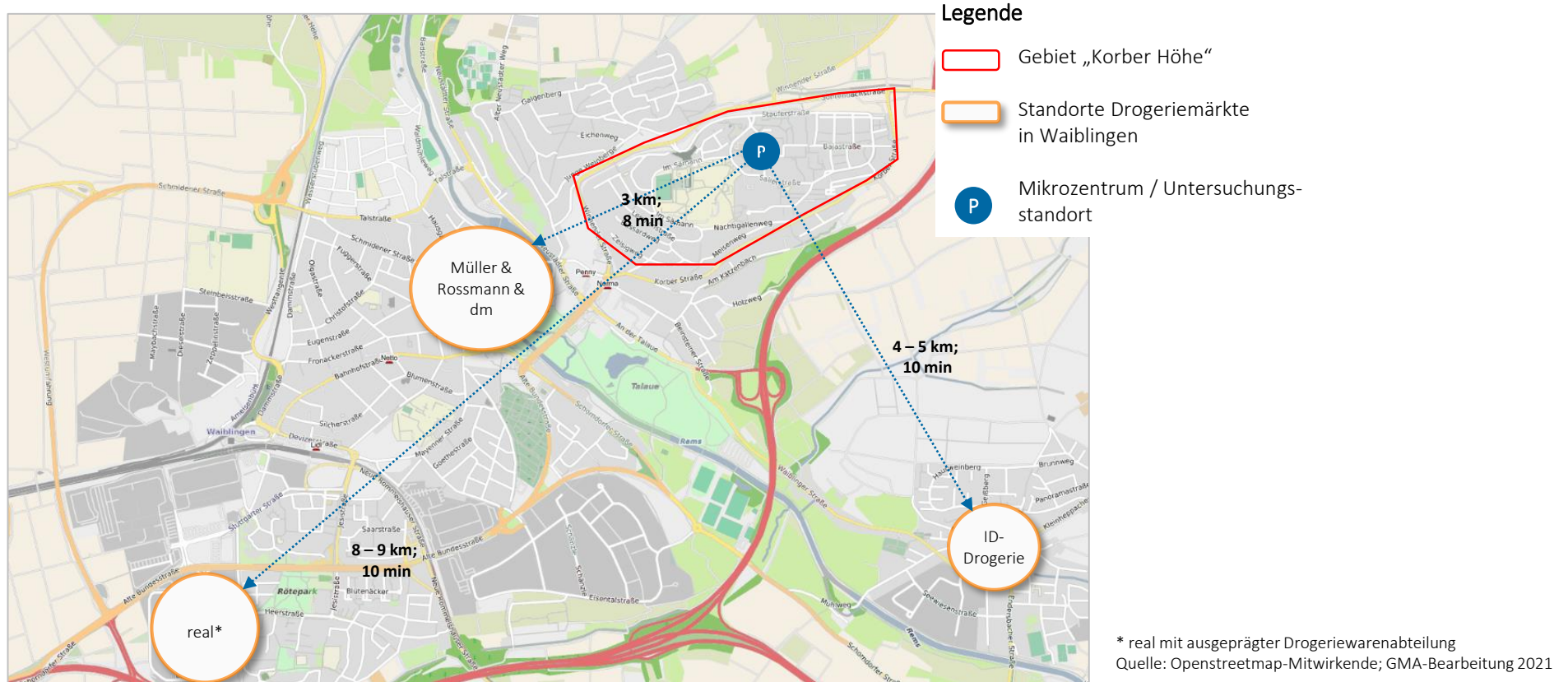
Im weiteren Stadtgebiet von Waiblingen ist eine Reihe an Supermärkten und Discountern (Verkaufsflächen zwischen 500 und 1.300 m²) verschiedener Betreiber ansässig, die die Einkaufsorientierung prägen. Hervorzuheben ist dabei der „Remspark“ mit dem flächenbezogen größten Anbieter SB-Warenhaus real auf ca. 12.000 m² VK (Verkauf und Modernisierung durch die Fa. Kaufland geplant).

Die östlich an Waiblingen angrenzende Gemeinde Korb verfügt über zwei Lebensmittelvollsortimenter (Edeka und Rewe) mit Verkaufsflächen zwischen 1.200 m² und 1.500 m². Darüber hinaus bestehen Verflechtungen in die Waiblinger Kernstadt und zum Remspark (ca. 8 min Fahrzeit) sowie nach Weinstadt (ca. 10 min. Fahrzeit).

WETTBEWERBSITUATION IM LEBENSMITTELSEGMENT



WETTBEWERBSSITUATION IM DROGERIEWARENSEGMENT



Für das Drogeriewarensegment ist auf die Anbieter in der Waiblinger Innenstadt (Müller, dm, Rossmann), den erst kürzlich realisierten Drogeriemarkt der Fa. CAP in Beinstein sowie die großzügige Drogeriewarenabteilung im SB-Warenhaus real hinzuweisen. Damit ist eine Wettbewerbssituation in Waiblingen festzuhalten, die stark durch die innerstädtischen Anbieter geprägt ist. In der Gemeinde Korb sind keine Anbieter im Drogeriewarensegment vorhanden. Hier bilden die Lebensmittelmärkte das Segment ausschnittsweise ab. Die Einkaufsbeziehungen bestehen hier in Waiblinger Kernstadt oder nach Weinstadt (dm in der Kalkofenstraße).

WETTBEWERBSSITUATION

Anbieter	Betriebstyp*	Adresse	Lage**	Verkaufsflächen-Größenklasse in m²	Bemerkung
----------	--------------	---------	--------	------------------------------------	-----------

Strukturprägende Lebensmittelmärkte in der Waiblinger Kernstadt

real	SBW	Ruhrstraße	Gewerbegebietslage	<10.000	Lage im Remspark; Übernahme von Kaufland, vmtl. VK-Reduzierung
Aldi	DISC	Düsseldorfer Straße	Gewerbegebietslage	1.000 – 1.500	Gewerbegebiet Ruhrstraße
Lidl	DISC	Devizenstraße	Vorranggebiet	1.000 – 1.500	Lage im Umfeld des Bahnhofs
Netto city	DISC	Bahnhofstraße	Vorranggebiet	500 – 800	Lage am Rand der zentralen Innenstadt
tegut	SM	Albert-Roller-Straße	Vorranggebiet	1.000 – 1.500	Lage am Rand der zentralen Innenstadt
Rewe	SM	Lange Straße / Postplatz	Vorranggebiet	500	Lage am Alten Postplatz
Penny	DISC	Winnender Straße	Streulage	500 – 800	
Norma	DISC	Beinsteiner Straße	Streulage	500 - 800	

Strukturprägende Drogeriemärkte in der Waiblinger Kernstadt

Müller	DROG	Alter Postplatz	Vorranggebiet	2.000 – 2.500	Lage am Alten Postplatz
Rossmann	DROG	Bahnhofstraße	Vorranggebiet	500 – 800	Lage am Rand der zentralen Innenstadt
dm	DROG	Marktgasse	Vorranggebiet	800 – 1.000	Lage in der Fußgängerzone

* SBW = SB-Warenhaus, SM = Supermarkt, DISC = Discounter, DROG = Drogeriemarkt

** Lage: Das Vorranggebiet laut Regionalplan der Region Stuttgart beinhaltet neben der zentralen Innenstadt auch die angrenzenden Bereiche bis hin zum Bahnhof / Devizenstraße bzw. zur Neustädter Straße / Alte Bundesstraße

Quelle: GMA-Zusammenstellung

3. EINZUGSGEBIET DES VORHABENS SOWIE BEVÖLKERUNGS- UND KAUFKRAFTPOTENZIALE

3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den Vollsortimenter und den Drogeriemarkt in der Korber Höhe kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Projektstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Projektstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes sowie der Wettbewerbskonstellation im Raum ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z.B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes (Lage im Wohngebiet)
- Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen im Umland
- Filialnetz der Betreiber
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Waiblingen und der Region (z. B. Korb).

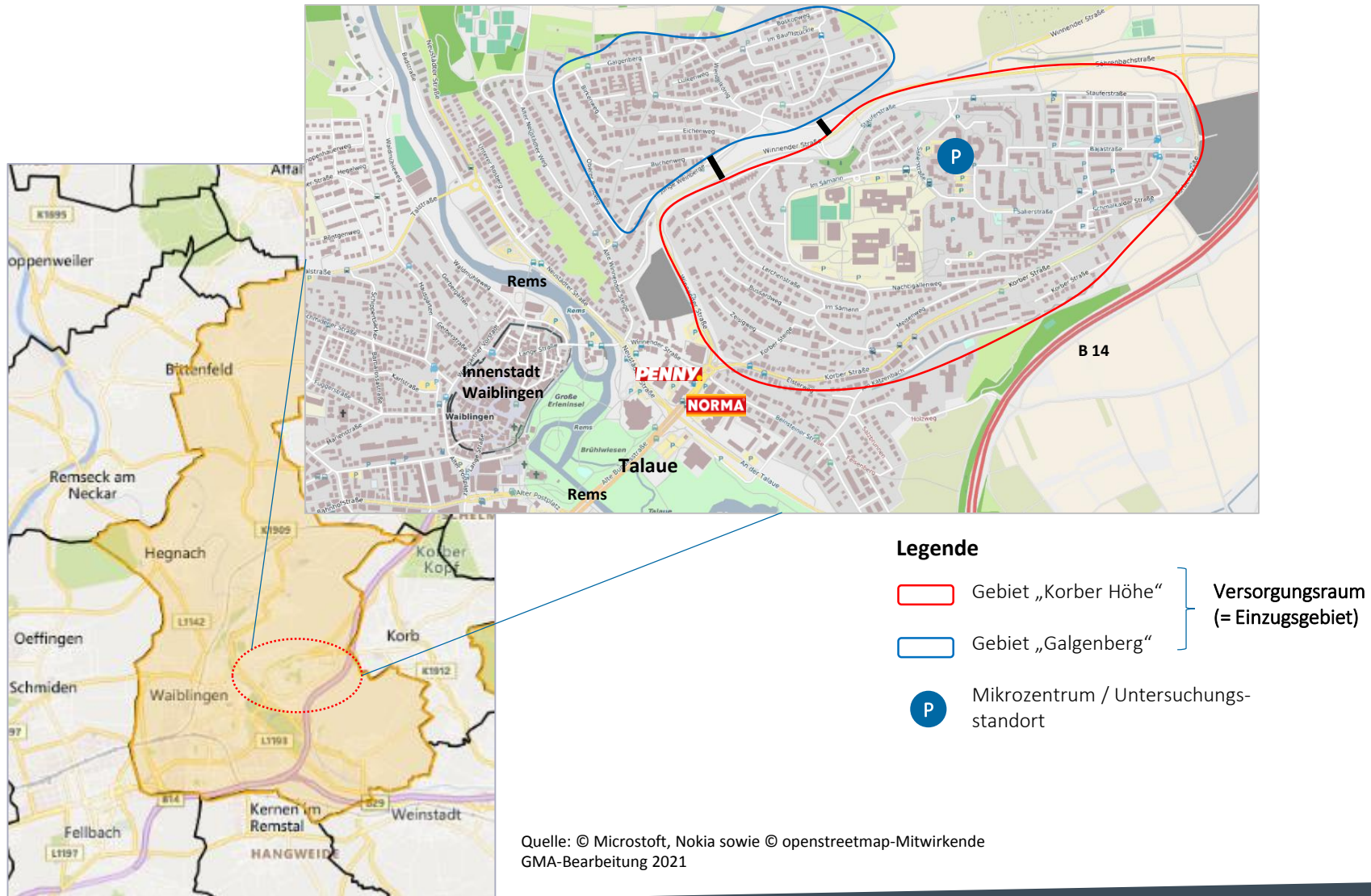
3. EINZUGSGEBIET DES VORHABENS SOWIE BEVÖLKERUNGS- UND KAUFKRAFTPOTENZIALE

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für die Planung in der Korber Höhe ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf den Versorgungsraum „Korber Höhe“ mit insgesamt rund 6.000 Einwohnern und das angrenzende Wohngebiet „Galgenberg“ mit rund 2.000 Einwohnern beschränkt. Hier übernimmt der nahkauf-Markt bereits heute in Teilen die Versorgungsfunktion. Die Verbindung beider Gebiete ist über zwei Fußgängerbrücken (Lerchenstraße, Im Sämann) gewährleistet. Für die südlichen Bereiche des abgegrenzten Wohngebietes (Korber Steige, Zeisigweg usw.) kann das Mikrozentrum keine Versorgungsfunktion übernehmen. Diese südlichen Teile des Wohngebietes sind Richtung Kernstadt orientiert. Die beiden Märkte Norma und Penny liegen hier deutlich näher.

Daneben entfallen Streukundenanteile auf Kunden aus der angrenzenden Gemeinde Korb, die insb. im Drogeriesegment nicht über ein Angebot verfügt oder aus den südlich der Korber Höhe gelegenen Wohngebieten bzw. Besuchern des Schulzentrums. Hier sind jedoch keine regelmäßigen Einkaufsbeziehungen vorhanden.

Die Reichweite der geplanten Märkte wird in erster Linie durch andere Lebensmittel- und Drogeriemärkte, die topografischen Bedingungen im nördlichen Kernstadtbereich sowie die im Vergleich erschwerte verkehrliche Erreichbarkeit der Korber Höhe bestimmt. Innerhalb der Korber Höhe ist das Mikrozentrum zwar gut erreichbar, Durchgangsverkehre existieren jedoch in der Praxis kaum.

VERSORGUNGSRaum (= EINZUGSGEBIET) DER GEPLANTEN VORHABEN



3. EINZUGSGEBIET DES VORHABENS SOWIE BEVÖLKERUNGS- UND KAUFKRAFTPOTENZIALE

3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.370¹

Bezogen auf die konkreten Vorhaben in der Korber Höhe, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

- im Nahrungs- und Genussmittelbereich ca. 2.445 €²
- im Drogeriewarenbereich ca. 441 €.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Waiblingen (PLZ 71334) bei 117,6 und damit auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet bzw. den Versorgungsraum beläuft sich das jeweilige sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial auf folgende Werte:

Kaufkraft in Mio. €	Korber Höhe	Galgenberg	Kaufkraftpotenzial insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	18,7	5,0	23,7
Drogeriewaren	3,4	0,9	4,3
GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)			

1 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

2 Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

4. UMSATZPROGNOSE

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung eines Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen für das Vorhaben wird zu einem späteren Zeitpunkt ausführlich behandelt.

Für beide Märkte wird in einem ersten Schritt eine gesonderte Umsatzprognose vorgenommen, die jedoch in einem anschließenden Schritt kumulativ betrachtet wird. In den jeweiligen Prognosen sind die Überschneidungen bzw. Verbund-/ Agglomerationseffekte bereits berücksichtigt.

4.1 Lebensmittelvollsortimenter (ca. 1.500 m² VK)

Folgende Umsatzprognose lässt sich demnach für den Vollsortimenter mit 1.500 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln¹:

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €* 	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- Herkunft in %
Wohngebiet Korber Höhe	18,7	20	3,7	0,7	4,4	79
Wohngebiet Galgenberg	5,0	10	0,5	0,1	0,6	11
Streuumsätze (u.a. Waiblingen-Kernstadt, Korb, Verbundeffekte)			0,5	0,1	0,6	10
Insgesamt			4,7	0,9	5,6	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.
GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

1 Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

4. UMSATZPROGNOSE

Somit lässt sich für den Vollsortimenter mit ca. **1.500 m² VK** eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 5,6 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,7 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit ca. 90 % der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus der Korber Höhe und dem Wohngebiet Galgenberg generiert wird. Etwa 10 % der Umsätze wird mit Streukunden erwirtschaftet. Diese resultieren insbesondere aus den Kopplungseffekten mit dem geplanten Drogeriemarkt.

4.2 Umsatzprognose Drogeriemarkt (ca. 530 m² VK)

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Markt- anteil Drogerie in %	Umsatz Drogerie in Mio. €	Umsatz Ransortimente in Mio. €* 	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- Herkunft in %
Wohngebiet Korber Höhe	3,4	40	1,3 – 1,4	0,3 – 0,4	1,7	67
Wohngebiet Galgenberg	0,9	30	0,2 – 0,3	<0,1	0,3	14
Streuumsätze (u.a. Waiblingen-Kernstadt, Korb, Verbundeffekte)			0,4	0,1	0,5	20
Insgesamt			2,0	0,5	2,5	100

* Der Umsatzanteil im Randsortimenten beträgt bei ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Drogeriewarenbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.
GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für den geplanten Drogeriemarkt mit ca. 530 m² VK lässt sich eine Gesamtumsatzleistung von ca. 2,5 Mio. € ermitteln. Dabei stammen rd. 80 % der Umsatzleistung aus dem Versorgungsraum (Korber Höhe und Galgenberg) und 20 % von außerhalb des Versorgungsraumes, wobei der Anteil von Kunden von außerhalb Waiblingens ca. die Hälfte einnehmen wird.

1 Quelle: Retail Real Estate Report der Hahn-Gruppe 2020/2021, S. 31

2 Quelle: IHKn Baden-Württemberg: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels Baden-Württemberg 2018/2019, S. 17

4. UMSATZPROGNOSE

4.3 Kumulierter Umsatzzuwachs

Bei der Ermittlung des Umsatzzuwachses werden die aktuellen und die Prognoseumsätze beider Märkte nun kumuliert betrachtet.

Der nahkauf-Markt erwirtschaftet derzeit grob geschätzt eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 3,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,6 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich. Dieser Umsatz wird bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Unter Berücksichtigung des bestehenden Umsatzes von nahkauf ergeben sich kumuliert folgende Umsätze:

	Food	Drogerie	Jeweilige weitere Randsortimente in Mio. €	Umsatz insgesamt
nahkauf Bestand	2,9	0,3	0,2	3,4
nahkauf Erweiterung	4,7	0,6	0,3	5,6
Umsatzzuwachs	+ 1,8	+ 0,3	+ 0,1	+ 2,2
Drogeriemarkt Ansiedlung	0,2	2,0	0,3	2,5
Umsatzzuwachs insgesamt	+ 2,0	+ 2,3	+ 0,4	+ 4,7

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte; Rundungsdifferenzen möglich)

Betrachtet man beide Vorhaben kumuliert, dann entfallen vom Umsatzzuwachs insgesamt ca. 2,0 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 2,3 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,4 Mio. € auf eine Vielzahl an Randsortimenten (u. a. Tiernahrung, Schreib- und Spielwaren, Textilien, Elektrowaren, Fotobedarf, Haushaltswaren, Bau- und Gartenbedarf).

5. AUSWIRKUNGEN DER VORHABEN

5.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch die Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei 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.

5.2 Umsatzzumlenkungen – kumulierte Gesamtbetrachtung der Vorhaben

Für die Bewertung der Vorhaben in Waiblingen-Korber Höhe werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- Folgende sortimentspezifische Umsatzanteile werden im Untersuchungsraum umverteilungswirksam:
 - Lebensmittelbereich: ca. 2,0 Mio. €
 - Drogeriewarenbereich: ca. 2,3 Mio. €
 - weitere Randsortimente: ca. 0,4 Mio. €¹
- Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen durch die Vorhaben erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend werden im Folgenden die Vorhaben nach Erweiterung bzw. Ansiedlung bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumverteilungen des bereits bestehenden nahkauf-Marktes zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.

1 u. a. Tiernahrung, Schreib- und Spielwaren, Textilien, Elektrowaren, Fotobedarf, Haushaltswaren, Bau- und Gartenbedarf.

5. AUSWIRKUNGEN DER VORHABEN

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzzumlenkungen durch die Vorhaben zu erwarten:

Kommunen (relevante Wettbewerber)	Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Anbieter in Mio. €	Durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote in %
Waiblingen, davon...	3,6 – 3,7	3 – 4
<i>Waiblingen-Innenstadt</i>	1,5 – 1,6	4
<i>weitere Standorte in Waiblingen</i>	2,0 – 2,1	3
Korb	0,3	3
sonstige Standorte wie z.B. Weinstadt, Winnenden	0,3	n.n.
andere Anbieter außerhalb Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel	0,4	n.n.
Summe	4,7	---
n. n. Umsatzzumlenkungen unterhalb eines rechnerisch nachweisbaren Schwellenwertes GMA-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)		

5. AUSWIRKUNGEN DER VORHABEN

5.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzzumlenkungen im Untersuchungsraum sind folgende kumulierte wettbewerbliche Wirkungen zu erwarten:

- In **Waiblingen** selbst sind insgesamt Umverteilungseffekte von ca. 3 – 4 % zu erwarten.
 - Als Hauptwettbewerber im Lebensmittelbereich ist insbesondere das SB-Warenhaus real¹ (sehr gute Erreichbarkeit über die B 14 / B 27) und deutlich abgeschwächt die Vollsortimenter Rewe und tegut in der Innenstadt zu nennen. Gegenüber den discountorientierten Anbietern in der Talau bzw. der Innenstadt sind nur geringfügige Überschneidung zu erwarten. Im Drogeriewarensegment spielen nahezu ausschließlich die innerstädtischen Anbieter Müller, dm und Rossmann und abgeschwächt die Fachabteilungen der Lebensmittelmärkte (insb. bei real) eine Wettbewerbsrolle.
 - Für die **Innenstadt** als zentralen Versorgungsbereich liegen die Auswirkungen bei ca. 4 %, wobei hier die Drogeriemärkte und weniger die Lebensmittelmärkte den entscheidenden Einfluss haben. Eine Gefährdung der Anbieter in der Innenstadt bzw. der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ist nicht zu erwarten.
 - Auch die Anbieter bzw. Nahversorgungsstrukturen in den **Waiblinger Stadtteilen** wie z.B. Neustadt oder Beinstein werden in keinem Fall geschädigt.
- In der Gemeinde **Korber**, von der aus der Projektstandort gut erreichbar ist, wird es nur randliche Überschneidungen geben. Hier sind zwei Vollsortimenter, aber kein Drogeriemarkt ansässig. Die Einkaufsbeziehungen der Korber Wohnbevölkerung bestehen bereits heute in die Waiblinger Innenstadt oder nach Weinstadt (FMZ an der Kalkofenstraße). Die möglichen Umsatzzumlenkungen an den Wohngebietsstandort „Korber Höhe“ tangieren die Vollsortimenter nur geringfügig. Die Auswirkungen werden hier bei max. 3 % liegen. Die Nahversorgungsfunktion der beiden bestehenden Märkte wird durch die Planungen in der Korber Höhe nicht gefährdet.
- Darüber hinaus werden nur geringfügige Auswirkungen im **Umland**, u.a. gegenüber Weinstadt (hier Drogeriemarkt in gewerblicher Standortlage) auftreten, aber keine Schädigung von Nahversorgungsstrukturen verursachen.
- Die Planungen in der Korber Höhe sind als ganz überwiegend wohngebietsbezogen zu bewerten und werden in umliegenden zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstandorten **keine nachhaltige Beeinträchtigung** nach sich ziehen.

1 Das SB-Warenhaus real wird durch die Fa. Kaufland übernommen. Im Rahmen der Umstrukturierung wird vermutlich die Verkaufsfläche reduziert.

6. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG



6.1 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.“*

Folgende Aspekte sind bei der Bewertung des Konzentrationsgebotes festzuhalten:

- Die Stadt Waiblingen hat die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Damit ist die Stadt grundsätzlich zur Ansiedlung, Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet. Das Vorhaben fügt sich demnach in das zentralörtliche System ein.
- Handelsbetriebe, die der Grundversorgung dienen, können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden, um dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Grundversorgung zu entsprechen.

Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.

6.2 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.“

Der **Einzelhandelserlass Baden-Württemberg** führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet, erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

In der Begründung zum Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) „Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte und Veranstaltungszentren“ im **Regionalplan Stuttgart** wird bezogen auf ausschließlich der Grundversorgung dienende Betriebe ausgeführt, dass diese auch in den Stadtteilen der Unter- und Mittelzentren sowie dem Oberzentrum zulässig sind.

- Der Vorhabenstandort liegt zwar außerhalb des Vorranggebietes als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, ist aber Teil des gewachsenen Stadtteilzentrums „Korber Höhe“.
- Damit kann der Standort zum einen aus städtebaulicher Sicht als integriert bewertet werden und zum anderen kann für die abschließende Beurteilung die im Regionalplan ausgeführte Ausnahmeregelung herangezogen werden.

Das Integrationsgebot wird eingehalten.

6.3 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.

Basierend auf der aus den Umsatzprognosen ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des erweiterten nahkauf-Marktes sowie des Drogeriemarktes ist im Wesentlichen auf den Versorgungsraum „Korber Höhe“ (inkl. Wohngebiet Galgenberg) begrenzt. Ein regelmäßig über den Versorgungsraum hinausgehendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Nahversorgungsfunktion der Märkte für die Bewohner des „Stadtteils“ unterstreicht.
- Basierend auf der Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass zwischen ca. 80 und 90 % der durch die Vorhaben generierten Umsätze aus dem Versorgungsraum „Korber Höhe“ (inkl. Galgenberg) mit insgesamt ca. 8.000 Einwohnern selbst stammen. Zwischen 10 und 20 % fließen in Form von Streuumsätzen (u. a. aus der Waiblinger Kernstadt, Korb) an den Standort zu. Damit bewegt sich der Anteil des von außerhalb zufließenden Umsatzes jeweils unterhalb der landesplanerische Vorgabe von 30 %.

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden durch das Vorhaben eingehalten.

6.4 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.“

- Beide Vorhaben sind für die Grundversorgung im Versorgungsraum Korber Höhe (inkl. Wohngebiet Galgenberg) als erforderlich zu bewerten.
- Die Auswirkungen der Planungen im Stadtteilzentrum führen innerhalb Waiblingens zu Umverteilungseffekten zulasten der Innenstadt, vorrangig im Drogeriewarenssegment. Die Auswirkungen sind jedoch mit max. 4 % als städtebaulich verträglich zu bewerten und werden keine Schädigung der Innenstadt von Waiblingen bedingen.
- Die Auswirkungen gegenüber den Nahversorgungsangeboten in Korb bewegen sich auf einem geringfügigen Niveau und sind damit städtebaulich verträglich.
- Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns in Waiblingen oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich ist nicht gefährdet. Vielmehr führen die Vorhaben zu einer Verbesserung der Nahversorgung für ca. 8.000 Einwohner.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

6.5 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG - AGGLOMERATIONSREGELUNG

Der **Regionalplan der Region Stuttgart** führt im Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) zur räumlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration) Folgendes aus:

(1) Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hiernach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne. Ansonsten gelten für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben die Plansätze 2.4.3.2.2 (Z) bis 2.4.3.2.6 (Z) entsprechend.

(2) Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.

Auch für Einzelhandelsagglomerationen gilt die in Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) enthaltene Ausnahmeregelung zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung.

Folgende Aspekte sind in die Bewertung einzustellen:

- Die geplanten Märkte sind Teil des Stadtteilzentrums „Korber Höhe“ und aufgrund der Nähe der Gebäudeeingänge als Agglomeration zu bewerten. Bei der Beurteilung der Auswirkungen im Sinne des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes wurde diese Agglomeration im Rahmen der vorliegenden Analyse bereits berücksichtigt. Auch daraus lassen sich keine negativen Auswirkungen ableiten.
- Das Stadtteilzentrum, welches heute bereits Standort des nahkauf-Marktes ist, ist als wichtiger, fußläufig erreichbarer Grundversorgungsstandort einzustufen. Für den Drogeriemarkt lässt sich das gleiche Einzugsgebiet wie für den nahkauf-Markt abgrenzen. Insofern wird das ohnehin bestehende Einzugsgebiet durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes nicht erweitert. Das heißt, die Ansiedlung des Drogeriemarktes führt auch nicht dazu, dass der bestehende Markt nun zusätzliche Auswirkungen entfalten würden.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass auch unter Berücksichtigung der bestehenden Agglomeration keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung oder die zentralörtlichen Versorgungskerne zu erwarten sind.

7. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Folgende Aspekte lassen sich für das Vorhaben des Modernisierung der Mikrozentruns „Korber Höhe“ in Waiblingen festhalten:

- Das Vorhaben des Refurbishments des Mikrozentruns „Korber Höhe“ in Waiblingen ist durchweg positiv zu bewerten. Die mit der Modernisierung des Zentrums einhergehende Erweiterung des bereits bestehenden nahkauf-Marktes und die Ansiedlung des Drogeriemarktes sichert langfristig die Grund- und Nahversorgung der im Versorgungsraum „Korber Höhe“ (inkl. Wohngebiet Galgenberg) ansässige Wohnbevölkerung von ca. 8.000 Einwohnern.
- Mit der hier zugrunde gelegten Dimensionierung des Lebensmittel- und des Drogeriemarktes ist eine ausreichende und zukunftsfähige Versorgung für den „Stadtteil“ Korber Höhe gesichert. Insbesondere der Lebensmittelmarkt würde in das bestehende Versorgungssystem auf Stadtteilebene einfügen und im Vergleich der Stadtteile wäre weiterhin eine ausgewogene Struktur gewährleistet. Der Drogeriemarkt in der geplanten Größe von max. 530 m² VK funktioniert auch ohne übermäßige Kaufkraftzuflüsse aus dem weiteren Umfeld (u.a. auch Korb).
- Die raumordnerischen Vorgaben werden durch die integrierte und grundversorgungsorientierte Lage im Mittelzentrum Waiblingen, den wohngebietsbezogenen Charakter der Planungen und die nachgewiesene städtebauliche Verträglichkeit bei gleichzeitiger Reduzierung der Einkaufsfahrten der Wohnbevölkerung (i.S. „Zurückholen“ der Kaufkraft ins Quartier) vollumfänglich erfüllt.



Im Auftrag :

Stadt Waiblingen
Kurze Straße 24
71332 Waiblingen



Erstellt durch:

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg



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