

**Mensch & Partnere
Herr Ewald Mensch
Verwaltungs GmbH
Hermsdorfer Damm 222
13467 Berlin**

Bauvorhaben: Fackenburger Allee 50-54, 23554 Lübeck

**Bauherr: K/S German Retail Property A
Studsgade 44
DK – 8000 Aarhus C
c/o Mensch & Partnere
Verwaltungs GmbH
Hermsdorfer Damm 222
13467 Berlin**

Sehr geehrter Herr Mensch,
hiermit komme ich auf den Gesprächstermin mit Ihnen und Herrn Kragh-Pedersen am vergangenen Freitag in Lübeck zurück und fasse noch einmal zusammen:

1. Der Bauherr möchte die Fläche des Discounters „Netto“ um ca. 150m² erweitern um dem Hauptmieter entgegenzukommen und den Standort langfristig zu sichern.
2. Hierzu wurden von uns 5 Planungsalternativen erarbeitet und Vorgespräche mit dem Bauamt geführt. Die Zeichnungen habe ich diesem Schreiben als PDF beigefügt.
3. Laut Aussage des Bereiches Stadtplanung der Hansestadt Lübeck bestehen keine Bedenken gegen die Erweiterung des Discounters von derzeit ca. 660m² auf ca. 800m² Verkaufsfläche. Für den Bereich besteht kein rechtskräftiger B-Plan. Das Grundstück wurde jedoch als MI-Gebiet eingestuft.

4. **Variante 1, Erweiterung in Richtung Parkplatz um 3 m.** Diese Erweiterung ist sehr aufwendig, da die Rampe verlegt werden muss. Die relativ geringe zusätzlich gewonnene Fläche von ca. 50m² steht in keinem Verhältnis hierzu.
5. **Variante 2, Erweiterung in Richtung Parkplatz um 6m.** Diese Erweiterung ist ebenfalls sehr aufwendig. Zudem entfallen ca. 7-8 Stellplätze. Es entstehen ca. 130m² zusätzliche Verkaufsfläche. Ob die geschaffene Erweiterung optimale nutzbar ist, sollte noch mit dem Mieter erörtert werden.
6. **Variante 3, Erweiterung zu Straße, teilweise Entfall der Shops.** Diese Erweiterung schafft zusätzliche 160m² Fläche. Sofern die Kassenzone des Discounters nach vorne verschoben werden kann, ist hier aus unserer Sicht ein optimal nutzbarer Verkaufsflächenzuwachs im rückwärtigen Bereich zu verzeichnen. Kosten ca. 100-150ts €. Die Anlieferung und die Stellplätze bleiben in ihrer Funktion erhalten. Nachteil: Der jetzige Standort des Backshops, des Vodafone Shops und des O2 Shops entfallen. Hier sollte entschieden werden, ob die verbleibende Restfläche dem Lotto Shop oder dem Backshop gewidmet werden soll.
7. **Variante 4, Erweiterung wie Variante 3 jedoch mit einer Erweiterung/Neubebauung Richtung Süden.** Hier entstehen zusätzlich zu den 160m² erweiterungsfläche für den Discounter noch weitere Flächen für die Shops. Die Zufahr wird überbaut und der Hotelbereich im OG und DG bis zur südlichen Grundstücksgrenze erweitert. Diese Variante ist nur unter Zukauf und Abbruch des Nachbargebäudes zu realisieren. Insgesamt fallen hier alleine Ankaufkosten in Höhe von 350ts € an. Der Vorteil wäre, dass hier trotz Erweiterung des Discounters zur Straße noch Flächen für ein funktionierendes Shop in Shop Konzept zur Verfügung stehen.
8. **Variante 5, Erweiterung Richtung Lager, Verlegung der Anlieferung.** Hierdurch würden ca. 90m² bzw. 125 m² (unter Einbeziehung des Sozialraumbereiches) generiert. Es muss jedoch die Anlieferungsrampe verkürzt werden um neue Lagerfläche zu schaffen. Des Weiteren muss der Zugang/Anlieferung zu Hotel und zum Mülllager geändert werden. Hierdurch entfällt ein Stellplatz. Die Sozialräume müssen entweder auf dem Dach oder an der südlichen Fassade oberhalb der Rampe neu angebaut werden. Kosten der Maßnahme ca. 150 – 200ts €. Nachteil: der PKW-Verkehr zur Tiefgarage und auf dem Innenhof wird während der Anlieferung eingeschränkt! Dies sollte mit dem Mieter erörtert werden.

9. Varianten 3 und 5 wurden eindeutig bevorzugt. Ein Gespräch mit dem Mieter soll in der kommenden Woche geführt werden.

10. Alle Baulichen Änderungen sollten durch eine Bauvoranfrage geklärt bzw. abgesichert werden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Wolfgang Bruch

Lübeck, den 24.02.2011

Anlage: Zeichnungen wie o. g.