



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

Oberbürgermeister der Stadt Köln  
- Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen -  
Herrn Beigeordneten Bernd Streitberger  
Stadthaus / Willy-Brandt-Platz 2

50676 Köln

Köln, den 31.05.2010  
Unser Zeichen: 01873/09 16/Fa

Sekretariat:  
Frau Fanselow

Tel.: +49 221 97 30 02-55  
m.johlen@lenz-johlen.de

### Bebauungsplanentwurf Kalker Hauptstraße (Erweiterung Aldi-Filiale)

Sehr geehrter Herr Beigeordneter Streitberger,

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehme ich Bezug auf die zwischen den Vertretern Ihres Hauses, sowie den Vertretern der Firma Aldi GmbH & Co. KG geführten Gespräche betreffend die Errichtung einer Kundentoilette in der Aldi-Filiale.

1.

Wir möchten zunächst betonen, dass die Firma Aldi GmbH & Co. KG (Aldi Süd) absolutes Verständnis für die Interessen der Senioren an der Errichtung einer Kundentoilette hat. Die Möglichkeiten der Realisierung einer Kundentoilette wurden daher auch länger hausintern bei der Firma Aldi GmbH & Co. KG diskutiert. Hierbei ist die Firma Aldi GmbH & Co. KG zu dem Ergebnis gelangt, dem Wunsch auf Errichtung einer Kundentoilette leider jedoch aus nachvollziehbaren Gründen nicht beitreten zu können.

Anlage 1  
Stadt Köln

Eingang 09. Juni 2010

61/Stadtplanungsamt

9.6.2010

Stadt Köln

Eingang 04. Juni 2010

VI/ Geschäftszimmer

*Handwritten notes:*  
61  
10/06  
H. Beder

- Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV</sup>
- Bernhard Boecker<sup>F</sup>
- Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>
- Dr. Franz-Josef Pauli<sup>P</sup>
- Dr. Rainer Voß<sup>PVM</sup>
- Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>
- Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>
- Thomas Elsner<sup>PB</sup>
- Rainer Schmitz<sup>PV</sup>
- Dr. Alexander Beutling<sup>PVM</sup>
- Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>
- Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>
- Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>
- Dr. Philipp Libert<sup>F</sup>
- Dr. Christian Giesecke, LL.M.<sup>PL</sup>
- Dr. Felix Pauli<sup>V</sup>
- Dr. Giso Hellhammer-Hawig<sup>D</sup>
- Dr. Tanja Lehmann
- Carsten Schwenk<sup>C</sup>

- P Partner i.S.d. PartGG
- V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
- M AnwaltMediator DAA
- (Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
- L McGill University (Montreal, Kanada)
- D Magister der Verwaltungswissenschaften (DHV Speyer)
- C Diplom-Verwaltungswirt (FH)
- F Maîtrise en droit (Université Paris X)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

2.

Wie seit mehreren Jahren jedem Aldi-Kunden ersichtlich, ist die Firma Aldi Süd bemüht, ihre Filialen einheitlich zu gestalten. Dies gilt nicht nur hinsichtlich der Architektur oder Errichtung der Stellplatzanlage, sondern auch hinsichtlich der Aufstellung und Anordnung des Warensortimentes, sowie hinsichtlich des Warenangebotes. Hintergrund dieser Überlegung ist, dass sich jeder Aldi-Kunde in jeder Filiale der Firma Aldi Süd zurechtfinden soll. Es bestehen lediglich minimale Unterschiede hinsichtlich des Warensortimentes, die jedoch regional bedingt sind (z. B. Weißwurst in Bayern). Würde nunmehr in einer Aldi-Filiale eine Kundentoilette errichtet, würde sich recht schnell bei den Kunden eine Erwartungshaltung entwickeln, wonach in Aldi-Filialen eine für die Kunden frei betretbare Toilettenanlage Standard ist. Auch wäre kaum zu verhindern, dass bundesweit Stadtplanungs- und Bauaufsichtsämter die Errichtung von Kundentoiletten fordern würden. Meiner Erinnerung nach war dies bereits hinsichtlich der Anforderungen an die Architektur so, als in Österreich eine Aldi-Filiale (bzw. Hoffer-Filiale) mit einer besonderen (aber auch teuren) Architektur errichtet wurde.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass unter Berücksichtigung der Ausführungen des Obergerichtes Münster im Beschluss vom 06.02.2009 (AZ: 7 B 1767/08) zu befürchten ist, dass die Rechtsprechung die Flächen für Kundentoiletten als Verkaufsfläche qualifiziert. Bestehen daher Verkaufsflächenobergrenzen wie in faktischen oder festgesetzten Mischgebieten, Gewerbegebieten, Industriegebieten von 800 m<sup>2</sup>, müssten hiervon ca. 30 m<sup>2</sup> für die Errichtung von Kundentoiletten in Abzug gebracht werden.


Hinzu kommen weitere Probleme: Je nach Stadtteil müssten die Toilettenanlagen mit UV-Licht ausgestattet werden, um zu verhindern, dass diese von Drogenabhängigen benutzt werden. Wie Sie wissen, ist dies bei anderen Kundentoiletten von Einzelhandelsbetrieben oder Gastronomiebetrieben oftmals üblich. Soll zudem die Toilettenanlage in einer Form betrieben werden, die dem Anspruch der Firma Aldi GmbH & Co. KG genügt, ist hiermit auch ein nicht unerheblicher Personal- und damit auch ein nicht unerheblicher Kostenaufwand verbunden.

Abschließend sei der Hinweis erlaubt, dass es in Filialen der Firma Aldi GmbH & Co. KG üblich ist, dass Kunden, die die Toilette aufsuchen müssen, die Möglichkeit haben die Mitarbeitertoilette aufzusuchen. Dies wird selbstverständlich auch für den Standort Kalker Hauptstraße 145 gelten.

3.

Insgesamt bitten wir um Verständnis, dass der Firma Aldi GmbH & Co. KG die Er-  
richtung einer Kundentoilette aus den o. g. Gründen nicht möglich ist. Wir bitten um  
kurze Mitteilung, ob trotzdem das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Dr. Markus Johlen)  
Rechtsanwalt