

Stadt Bad Nenndorf

Wirkungsanalyse

Baumarkt

Bad Nenndorf, Bückethaler Landwehr

*Anlage zur Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 78 „Bau- und Gartenmarkt Bückethaler Landwehr“*

Verfasser:
Heinrich Iversen

BulwienGesa AG
Jarrestraße 8
22303 Hamburg

Stand: 03.04.2007

Wirkungsanalyse Baumarkt

Ausgangssituation

Im Gewerbegebiet Bückethaler Landwehr wird ein Bau- und Gartenmarkt entwickelt, der lt. Planungskonzept eine Nutzfläche von 10.376 qm mit folgenden Bausteinen umfasst.

Bau- und Heimwerkermarkt	6.635 qm
Gartenmarkt/warm	1.140 qm
Gartenmarkt/kalt	571 qm
Freilager (überdacht)	350 qm
Freilager	1.680 qm
Baumarktnutzfläche	10.376 qm
Anlieferung	385 qm

Aus den Nutzungs- und Flächenangaben leitet sich eine gewichtete Verkaufsfläche¹ von 8.655 qm her.

Das zu bebauende Grundstück liegt parallel zur B 442 am Anfang des Gewerbegebiets Waltringhausen. Baurechtlich ist ein vorhabenbezogener B-Plan (Nr. 78) aufgestellt, der zu einem SO-Gebiet Bau- und Gartenmarkt umgewidmet werden soll. Das Sortiment ist über eine Negativliste eingeschränkt und die Randsortimente sind auf 700 qm Verkaufsfläche begrenzt.

¹ Gewichtung: unbeheizte /überdachte Fläche 50 %, Freilager mit 25 %

Die angeführten Sortimentsbausteine stammen aus dem Baumarktsegment (500 qm) bzw. haben eine hohe Affinität dazu. Außerhalb des Baumarktsortiments sind folgende Warengruppen und Größenordnungen angeführt:

Mode ¹	max. 150 qm
Elektro	max. 100 qm
Möbel	max. 150 qm
Sonst. Hartwaren	max. 200 qm

Lt. Nutzungsangaben des Betreibers (Hellweg) wird der vorgegebene Platzierungsrahmen für Rand- und Zusatzsortimente von rd. 475 qm deutlich unterschritten.

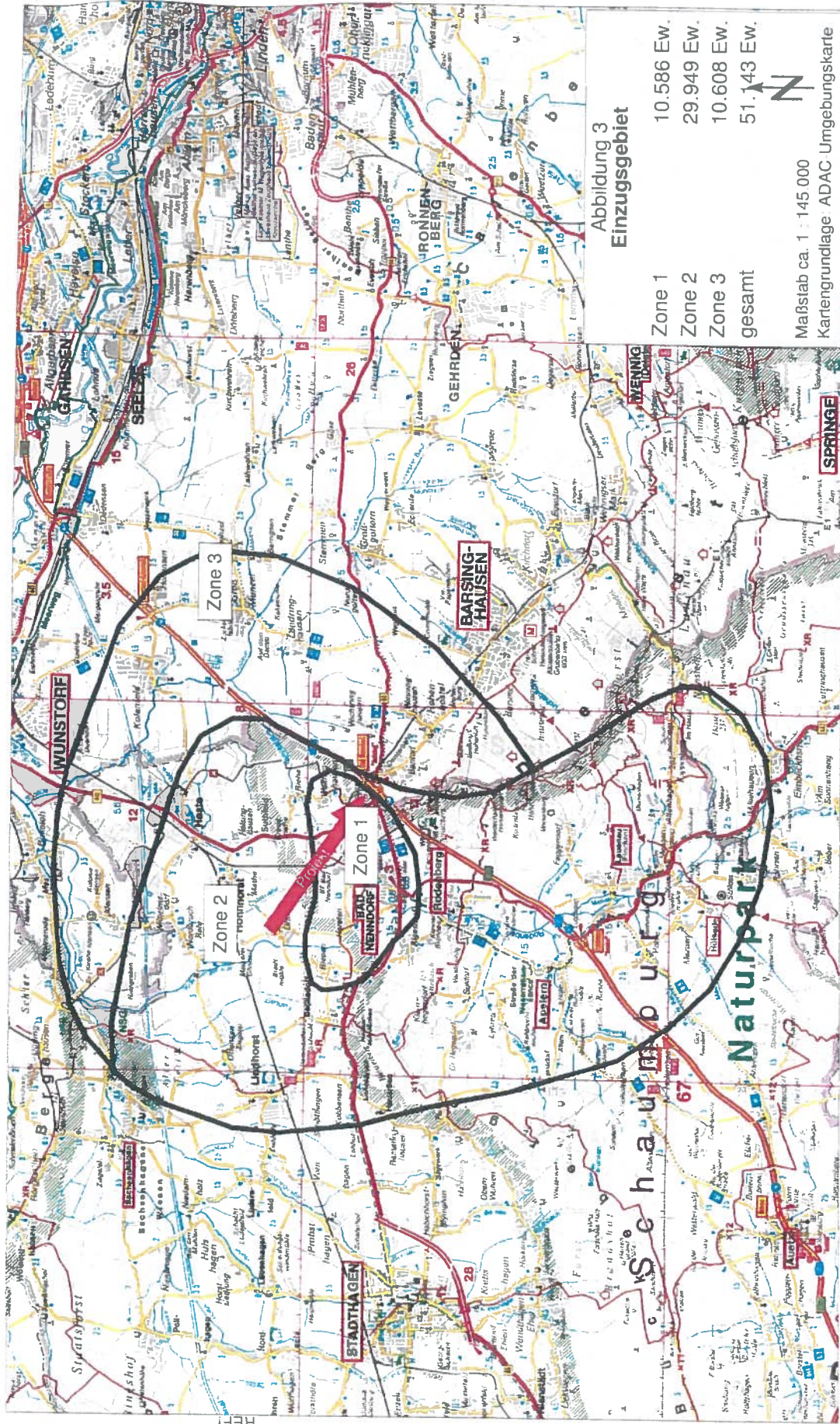
Potenzialanalyse

Das innerhalb der Warengruppe und im definierten Marktgebiet verfügbare Nachfragevolumen beträgt im Kernsortiment 28,5 Mio. €. Zusätzlich zu berücksichtigen sind Randsortimente, die im Untersuchungsobjekt auf ca. 475 qm angeboten werden.

Marktanalytisch durchsetzbar ist, aufgrund der entstehenden Flächenvorteile und der absehbaren monopolistischen Marktsituation (Hagebau gibt sein Objekt nahezu deckungsgleich auf), eine Kaufkraftabschöpfung von durchschnittlich 25 % des Nachfragevolumens.

Zusätzlich zu berücksichtigen sind Umsätze mit Randsortimenten und Handwerkern, deren Nachfrage nicht über die Verbrauchsausgaben abgedeckt sind. Für das Projekt zeichnet sich folgende absatzwirtschaftliche Umsatzzusammensetzung ab:

¹ Arbeitskleidung, Arbeitshandschuhe, Bad-/Sanitärtextilien



Umsatzprognose Baumarkt					
Zone	Einwohner	Ausgabevol. Tsd. € p. a.	Abschöpfung %	Umsatzchance	
				sd. € p. a.	%
1	10.586	6.278	35	2.197	22,0
2	29.949	16.082	25	4.021	40,2
3	10.608	6.156	15	923	9,2
				7.141	71,4
Randsortimente				859	8,6
Umsatz Bau-/Gartenmarkt				8.000	80,0
Zufluss				1.000	10,0
				9.000	90,0
Handwerker				1.000	10,0
Gesamtumsatz				10.000	100,0
Quelle: eigene Berechnungen					

Bezogen auf die gewichtete Verkaufsfläche errechnet sich eine Flächenleistung von ca. 1.150 qm, die sich knapp 1.300 €/qm erhöht, wenn die Gebäudeverkaufsfläche (ohne Freiverkaufsflächen) berücksichtigt wird.

Im Branchenvergleich handelt es sich um eine leicht unterdurchschnittliche Auslastungskennzahl, die jedoch einen wirtschaftlich befriedigenden Betrieb ermöglichen sollte.

Wirkungsanalyse/Kaufkraftneubindung

Die in Bad Nenndorf im Sortimentsbereich bestehenden Anbieter realisieren einen leichten Kaufkraftzufluss; allerdings ist die Kaufkraftbindung innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsraumes mit ca. 33 % der Kaufkraft wenig ausgeprägt. Gut 2/3 des Kaufkraftabflusses (12,8 Mio. €) orientiert sich in die angrenzenden Umfeldzentren, der Rest (6,3 Mio. €) ist zu den Oberzentren orientiert.

Das Projekt ersetzt nicht nur den vorhandenen Hagebau-Markt und kann seinen Umsatz nach der Betriebsaufgabe vollständig übernehmen, sondern durch seine großflächige Dimensionierung verändern sich die Bindungsstrukturen im Marktgebiet. Nach der Marktbewertung ist von einer Steigerung der zonalen Kaufkraftbindung um ca. 4,0 Mio. € auf rd. 47 % des Nachfragevolumens auszugehen.

Das Neubindungsvolumen beläuft sich auf ca. 4,2 Mio. € und belastet mit ca. 3,5 Mio. € die angrenzenden Nachbarzentren. Der zu den Oberzentren orientierte Abfluss dürfte sich um ca. 0,7 Mio. € reduzieren.

In den angrenzenden Versorgungszentren löst die Kaufkraftneubindung im Marktgebiet Umverteilungen aus, die mit ihren prognostizierten Größenordnungen unter raumordnerischen Gesichtspunkten als unproblematisch einzustufen sind.

In der folgenden Übersicht werden die zu erwartenden Veränderungen gegenüber dem hochgerechneten Umsatzvolumen ausgewiesen:

Umverteilung nach Versorgungsbereichen				
Versorgungsbereich	Umsatz Ist	Umsatz Soll	Verdrängung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	in %
Barsinghausen	16,5	15,4	-1,1	-6,7
Wunstorf	27,0	26,0	-1,0	-3,7
Stadthagen	25,5	24,3	-1,2	-4,7
Umverteilung	69,0	65,7	-3,3	-4,8
Oberzentren			-0,8	
Neubindungsvolumen			-4,1	

Quelle: eigene Berechnungen

Kaufkraftumverteilung

Innerhalb des Marktgebietes verbleibt ein Umverteilungsvolumen von ca. 3,1 Mio. €. Darin enthalten ist der Hagebau-Umsatz, den das Neuobjekt vollständig übernehmen kann. Die bestehenden Fachmärkte am Standort Bad Nenndorf und die Anbieter von Teilsortimenten im Marktgebiet geben ca. 0,6 Mio. € Umsatz an das Planvorhaben ab. Bezogen auf das von ihnen gebundene Umsatzvolumen liegt der durchschnittliche Umverteilungswert bei knapp 9 % vom Ist-Umsatz. Am stärksten betroffen sind die Versorgungsbereiche in den örtlichen Gewerbegebieten, während die anderen Versorgungslagen im Marktgebiet nur unwesentlich tangiert werden.

In den Randsortimenten wird ein Umsatzvolumen von rd. 860 Tsd. € prognostiziert. Die gesamte Platzierungsfläche ist mit knapp 500 qm beziffert. Lediglich ca. 150 qm werden lt. Betreiberangaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (Heimtextilien, Leuchten) belegt. Der darauf entfallende Umsatzanteil ist mit max. 300 Tsd. € anzusetzen. Eine nennenswerte Belastung der Versorgungsbereiche kann aus der Umsatzhöhe nicht abgeleitet werden. In beiden Warengruppen ist der Untersuchungsraum denkbar schwach versorgt, die prägenden Anbieter haben ihre Standorte im Gewerbegebiet Bückethaler Landwehr bzw. können dort parallel entwickelt werden. Marktanalytisch beschränken sich mögliche Umverteilungen auf die Gewerbestandorte, zusätzliche Wirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen sind nicht ableitbar.