

PRE-CHECK

Voruntersuchung für ein Nahversorgungskonzept in der Stadt Visselhövede



Visselhövede, den 27. August 2019

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
UST-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDE3333
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax. +49 40 42 32 22-12

Untersuchungsziele

- Untersuchungsanlass: Vorbereitende Marktuntersuchung zur Erstellung eines Nahversorgungs- oder Einzelhandelskonzeptes.
Auslöser im Regelfall: Eines oder mehrere (großflächige) Einzelhandelsvorhaben erfordern die Fortschreibung oder Erstaufstellung eines kommunalen Nahversorgungs- oder Einzelhandelskonzeptes.

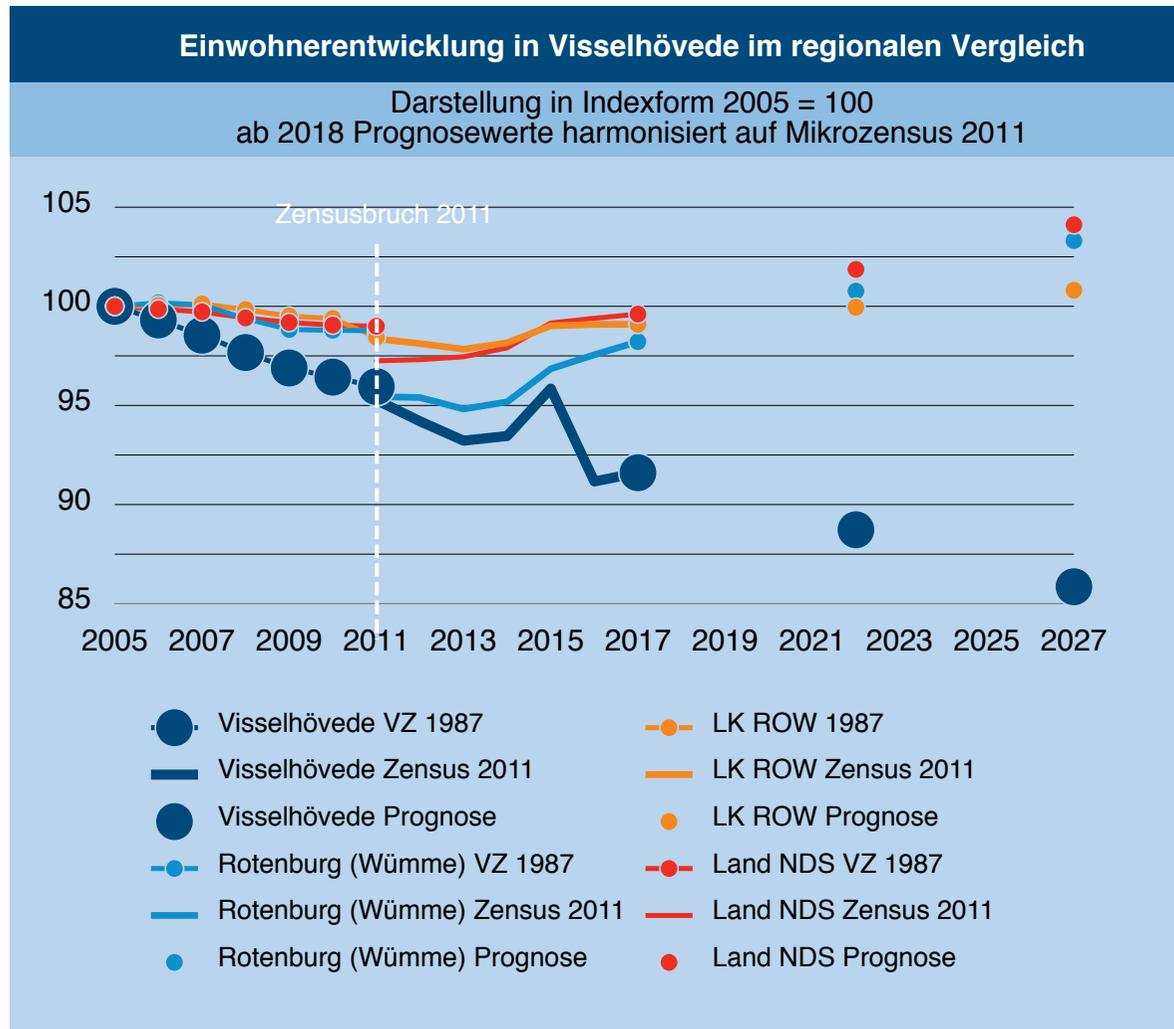
- Mit dem Pre-Check werden schwerpunktmäßig folgende Fragestellungen untersucht:
 - Welche Nachfrageplattform für Nahversorgung besteht in der Standortgemeinde und ihrem Einzugs-/Versorgungsgebiet?
 - aktuell (konkret berechenbar)
 - mittelfristig (konkret prognostizierbar)
 - längerfristig (überschlägiger Trendpfad)absehbar zur Verfügung und welche Verkaufsflächentragfähigkeit für nahversorgungsrelevante Handelsnutzungen lässt sich daraus unter Berücksichtigung eines grundzentralen, d. h. grundsätzlich örtlich beschränkten Versorgungsauftrages ableiten?

 - Ist das Tragfähigkeitspotenzial für Nahversorgung ausgeschöpft oder bestehen Bedarfe/ Spielräume für Restrukturierung/Neuentwicklung/Nachverdichtung?
Ggf.: Welche Ansätze sind erkennbar, großflächige Nahversorgung außerhalb eines faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiches zu entwickeln?

Untersuchungsinhalt Pre-Check Visselhövede

- Stadt Visselhövede: Einwohnerstand, Einwohnerentwicklung, Einwohnerprognose, Kaufkraftniveau im regionalen Vergleich
- Berechnung des aktuellen, mittelfristigen und längerfristigen ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens für Lebensmittel/Verbrauchsgüter (=Periodischer Bedarf) für Visselhövede
- Erhebung des gesamten Einzelhandels mit Periodischem Bedarf in der Stadt
- Überschlägige Tragfähigkeitsberechnung der Stadt Visselhövede in der Warengruppe Periodischer Bedarf für die Gegenwart und für 2024 (Mittelfristprognose)
- Berechnung gegenwärtiger und mittelfristig tragfähiger Flächenpotenzialreserve im Periodischen Bedarf
- Kurzanalyse der Nahversorgungsabdeckung im Stadtgebiet
- Abgrenzungsvorschlag für einen faktisch vorhandenen ZVB nebst möglichen Erweiterungsoptionen
- Lösungsansätze zur Wiederansiedlung eines zweiten Vollsortimenters

Einwohnerentwicklung (Kleinr. Bevölkerungsprognose für Nds. Gemeinden – NLS)



- Als ehemaliger Bundeswehrstandort seit 2016 wieder positiver Einwohnerentwicklungstrend in Visselhövede. Aktuell 9.747 Einwohner (31.12.2017 StLA)
- Abweichend von der dargestellten negativen kleinräumigen Bevölkerungsprognose für Visselhövede bis 2027 des Landesamts für Statistik Niedersachsen prospektiv positive Bevölkerungsentwicklung in Visselhövede durch neue Baugebiete

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen;
Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden
bis 2022 und 2027 – Basis 31.12.2017

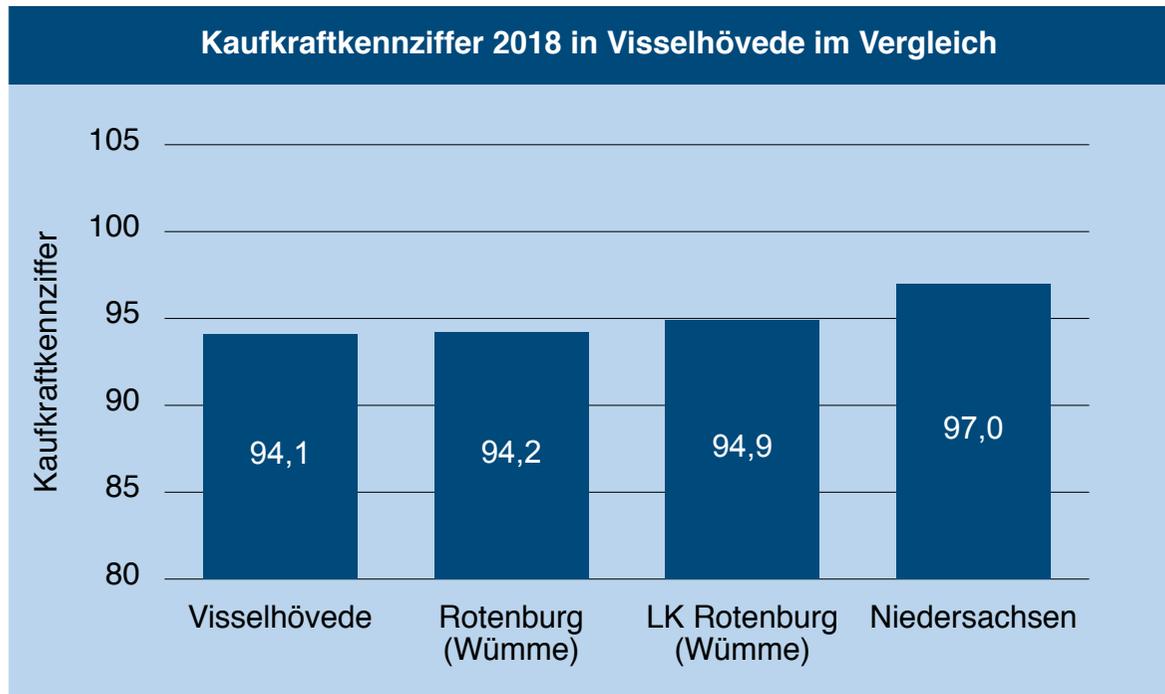
Stadt Visselhövede – Einwohner nach Ortsteilen

Stadt Visselhövede – Einwohner nach Ortsteilen	
Wohnort/Arbeitsort	Einwohner
Zone 1 Visselhövede Kernort	4.998
OT Bleckwedel	128
OT Buchholz	227
OT Dreeßel	65
OT Drögenbostel	119
OT Hiddingen	518
OT Jeddingen	955
OT Kettenburg	246
OT Lüdingen	68
OT Nindorf	499
OT Ottingen	288
OT Rosebruch	118
OT Schwitschen	473
OT Wehnsen	89
OT Wittorf	957
Zone 2 gesamt	4.749
Stadt Visselhövede gesamt	9.747

Quelle: Einwohnermeldeamt Visselhövede HWS, per 05.06.2019, umbasiert auf die statistischen Zahlen gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen 31.12.2017

- Über 51 % der Bevölkerung im Kernort, weitere einwohnerstärkere Ortsteile sind Wittorf und Jeddingen (jeweils rd. 10 %) sowie Hiddingen und Schwitschen (jeweils 5 %).

Vergleich der Kaufkraft



- Im Vergleich zum Landkreis Rotenburg (Wümme) leicht, im Vergleich zum Bundesland Niedersachsen deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Visselhövede, fast identischer Wert in der benachbarten Kreisstadt Rotenburg (Wümme).

Quelle: It. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

Einzugsgebiet Periodischer Bedarf – vorläufig

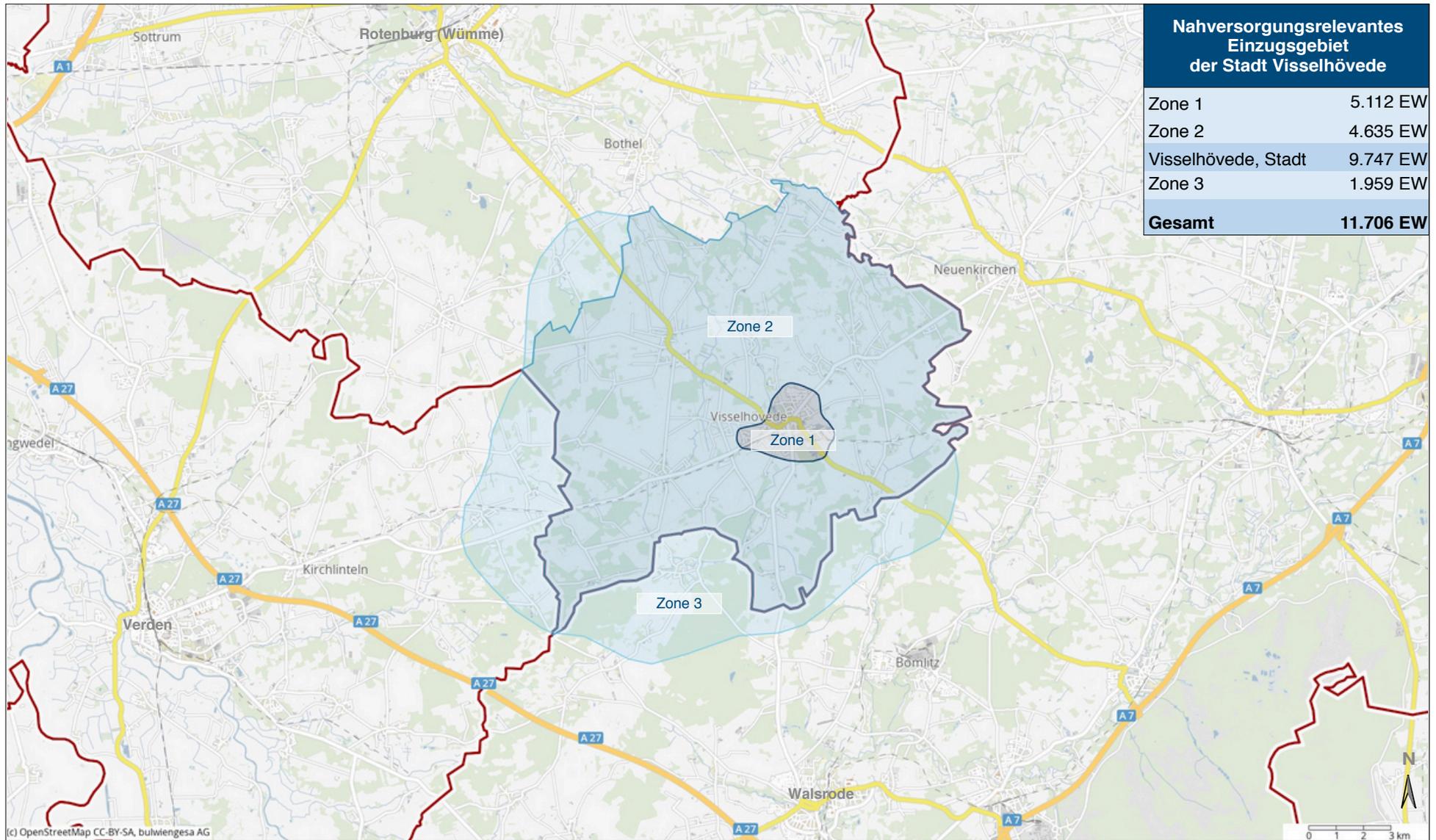
Einzugsgebiet der Stadt Visselhövede im Periodischen Bedarf		
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2017
Zone 1	Kernort Visselhövede	4.998
Zone 2	Sonstige Ortschaften in Visselhövede	4.749
Zonen 1-2	Stadt Visselhövede	9.747
Zone 3	Umlandzone	1.959
EZG	Alle Einzugsgebietszonen	11.706

Quelle: Einwohnermeldeamt Visselhövede HWS, per 05.06.2019, umbasiert auf die statistischen Zahlen gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen 31.12.2017, Microm Baublockdaten für die Zone 3; Berechnungen bulwiengesa AG.

- Beschränkung des Einzugsgebiets des Visselhöveder Nahversorgungseinzelhandels überwiegend auf das Stadtgebiet, zusätzlich auch angrenzende Ortschaften der Nachbarkommunen
- Raumordnerische Versorgungsauftrag des Grundzentrums Visselhövede nur für das eigene Stadtgebiet.

Bei neuen großflächigen Einzelhandelsvorhaben -> Nachweispflicht weniger als 30 % des Umsatzes mit Kunden von außerhalb („Kongruenzgebot“).

Einzugsgebiet – vorläufig



Nachfragevolumen im Periodischen Bedarf (Apotheken antlg.) – aktuell

Nachfragevolumen im Visselhöveder Einzugsgebiet (Ladenhandel) 2018					
Warengruppen	Nachfragevolumen Periodischer Bedarf (Apotheken antlg.) in Mio. Euro p. a.				
	EZG-Zone 1 Kernort Visselhövede	EZG-Zone 2 übrige Ort- schaften Vissel- hövedes	Stadt Visselhövede	EZG-Zone 3 Umlandzone	Einzugs- gebiet gesamt
Periodischer Bedarf	14,9	14,2	29,1	5,8	34,9
Periodischer Bedarf:	Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflege und Kosmetik, Pharmaziewaren (ohne apothekenpflichtige Medikamente), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung				

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

- Gut 29 Mio. Euro Nachfragevolumen im Periodischen Bedarf, davon im Kernort knapp 15 Mio. Euro (51 %), in den übrigen Ortschaften zusammengefasst rd. 14,2 Mio. Euro.
- Zusätzliches Nachfragevolumen (rd. 5,8 Mio. Euro) aus den angrenzenden Ortschaften der Nachbarkommunen

Nachfragevolumen im Periodischen Bedarf (Apotheken antlg.) – mittelfristig 2024

Nachfragevolumen im Visselhöveder Einzugsgebiet (Ladenhandel) – mittelfristig 2024					
Warengruppen	Nachfragevolumen Periodischer Bedarf (Apotheken antlg.) in Mio. Euro p. a.				
	EZG-Zone 1 Kernort Visselhövede	EZG-Zone 2 übrige Ort- schaften Vissel- hövedes	Stadt Visselhövede	EZG-Zone 3 Umlandzone	Einzugs- gebiet gesamt
Periodischer Bedarf	17,0	15,7	32,7	6,4	39,1
Periodischer Bedarf:	Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflege und Kosmetik, Pharmaziewaren (ohne apothekenpflichtige Medikamente), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung				

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

- **Mittelfristige Steigerung des ladenhandelsrelevante Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet ins gesamt um knapp 12 %, (Einwohnerentwicklung durch konkrete Wohngebietsplanung in Visselhövede + 1,4 %, Bevölkerungsentwicklung in der Umlandzone –1,3 %), Zunahme der Pro-Kopf-Ausgaben im Periodischen Bedarf + ca. 11 %)**
- **Längerfristiger Trend: weiter positiv, u.a. durch weitere Wohngebietsplanungen in der westlichen Kernstadt**

Aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Periodischen Bedarf in Visselhövede

Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Periodischen Bedarf in der Stadt Visselhövede 2019 – vorläufig		
Lagebereiche	Periodischer Bedarf	
	VKF qm	Umsatz Mio. Euro
ZVB Stadtkern (Abgrenzungsentwurf bulwiengesa)	4.260	21,6
Streulagen Zone 1	1.690	8,4
Einzugsgebiet Zone 1	5.950	30,0
Streulagen Zone 2	120	0,4
Einzugsgebiet Zone 2	120	0,4
Stadt Visselhövede gesamt	6.070	30,4

Quelle: bulwiengesa AG

- Verkaufsfläche fast ausschließlich (rd. 98 %) im Kernort
- Mehr als 70 % der VKF im Zentralen Versorgungsbereich

Aktuelle Verkaufsflächenausstattung im Periodischen Bedarf in Visselhövede

Flächenausstattung in Visselhövede – Stand Juni 2019	
	Periodischer Bedarf
Verkaufsfläche (qm)	6.070
Dto. je Einwohner	0,62
bulwiengesa Benchmark: Ø VKF/Einwohner für Grundzentren	0,72

- Im Vergleich zu üblichen Grundzentren unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung im Periodischen Bedarf
- Relativierung durch die bereits erfolgte überwiegende Eingemeindung des Visselhöveder Einzugsgebiets

Tragfähigkeitsermittlung statisch – Zielumsatz anhand von Kaufkraftbindungsquoten – vorläufig

Tragfähigkeitsberechnung in Visselhövede – statisch (Modellrechnung – vorläufig)							
Warengruppe	Zonen 1 - 2: Stadt Visselhövede			Umland-Zone	Summe		Umsatz
	EZG-Zone 1	EZG-Zone 2	EZG-Zonen 1-2	EZG-Zone 3	Einzugsgebiet Gesamt	Externer Zufluss	
Periodischer Bedarf Nachfragevolumen p. a.	14,9 Mio. €	14,2 Mio. €	29,1 Mio. €	5,8 Mio. €	34,9 Mio. €		
<i>Ziel-Kaufkraftbindung</i>	90,0 %	80,0 %	85,1 %	45,0 %	78,4 %		
Umsatzpotential p. a.	13,4 Mio. €	11,3 Mio. €	24,8 Mio. €	2,6 Mio. €	27,4 Mio. €	6,9 Mio. €	34,2 Mio. €
Umsatzanteil	39,2 %	33,1 %	72,3 %	7,7 %	80,0 %	20,0 %	100,0 %

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

- Statische Betrachtung ohne Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung der Nachfrageplattform
- Zielumsatzermittlung in der Warengruppe Periodischer Bedarf gemäß Kongruenzgebot für Grundzentren mit max. 30 % Umsatzanteil mit externen Kunden

Entwicklungspotenzial für zusätzliche Verkaufsflächen – Gegenwart

Umsatz-Potenzialreserve im Periodischen Bedarf in Visselhövede – Gegenwart vorläufig				
Warengruppe	Ziel-Umsatz Mio. € p. a.	Ausgangs-Umsatz Mio. € p. a.	Potenzialreserve	
			Mio. € p. a.	in v. H.
Periodischer Bedarf	34,2	30,4	3,8	11,1 %

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale im Periodischen Bedarf in Visselhövede Gegenwart vorläufig								
Warengruppe	Ziel-Umsatz Mio. € p. a.	Flächenproduktivität** Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige VKF qm		Vorhandene VKF qm	Errechnete Flächenreserve VKF qm	
		Niveau 90 %	Niveau 100 %	von	bis		min.	max.
Periodischer Bedarf	34,2	4.520	5.020	6.820	7.570	6.070	750	1.500

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

- Ist-VKF (einschl. geplanter Lidl-Erweiterung) - knapp 6.100 qm
- VKF-Flächenreserve in der Gegenwart - 750 bis 1.500 qm

Tragfähigkeitsermittlung bis 2024 – Zielumsatz anhand von Kaufkraftbindungsquoten – vorläufig

Tragfähigkeitsberechnung in Visselhövede im Periodischen Bedarf – mittelfristig bis 2024 (Modellrechnung)							
Warengruppe	Zonen 1 - 2: Stadt Visselhövede			Umland-Zone	Summe		Umsatz
	EZG-Zone 1	EZG-Zone 2	EZG-Zonen 1-2	EZG-Zone 3	Einzugsgebiet Gesamt	Externer Zufluss	
Periodischer Bedarf Nachfragevolumen p. a.	17,0 Mio. €	15,7 Mio. €	32,7 Mio. €	6,4 Mio. €	39,1 Mio. €		
Ziel-Kaufkraftbindung	90,0 %	80,0 %	85,2 %	45,0 %	78,7 %		
Umsatzpotential p. a.	15,3 Mio. €	12,6 Mio. €	27,9 Mio. €	2,9 Mio. €	30,7 Mio. €	7,5 Mio. €	38,2 Mio. €
Umsatzanteil	40,1 %	32,8 %	72,9 %	7,5 %	80,4 %	19,6 %	100,0 %

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

- Dynamische Betrachtung bis 2024 unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung der Nachfrageplattform
- Umsatzreserven durch absehbares Nachfragewachstum im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente (+ 12 %), darin überschlägig
 - Einwohnereffekt +1-2 %
 - Pro-Kopf-Nachfrage ca. +11 %
- Längerfristige Trendentwicklung: bei weiter anhaltender Nachfrage nach Bauland → entsprechende Steigerung der Nachfrage im periodischen Bedarfssegment

Entwicklungspotenzial für zusätzliche Verkaufsflächen – Mittelfristprognose bis 2024

Umsatz-Potenzialreserve im Periodischen Bedarf in Visselhövede – Mittelfristprognose bis 2024 vorläufig

Warengruppe	Ziel-Umsatz Mio. € p. a.	Ausgangs-Umsatz Mio. € p. a.	Potenzialreserve	
			Mio. € p. a.	in v. H.
Periodischer Bedarf	38,2	30,4	7,8	20,4 %

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

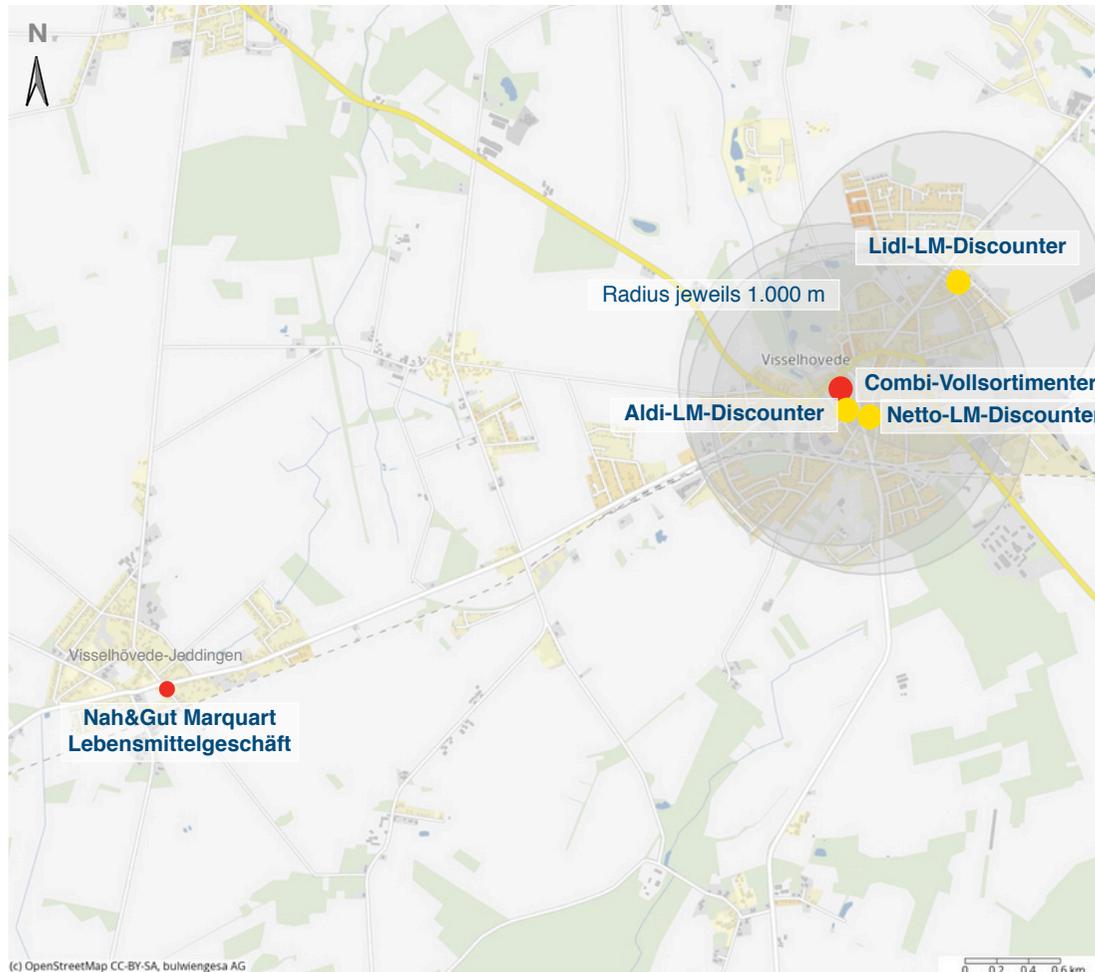
Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale im Periodischen Bedarf in Visselhövede Mittelfristprognose bis 2024 vorläufig

Warengruppe	Ziel-Umsatz Mio. € p. a.	Flächenproduktivität** Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige VKF qm		Vorhandene VKF qm	Errechnete Flächenreserve VKF qm	
		Niveau 90 %	Niveau 100 %	von	bis		min.	max.
		Periodischer Bedarf	38,2	4.520	5.020		7.620	8.460

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

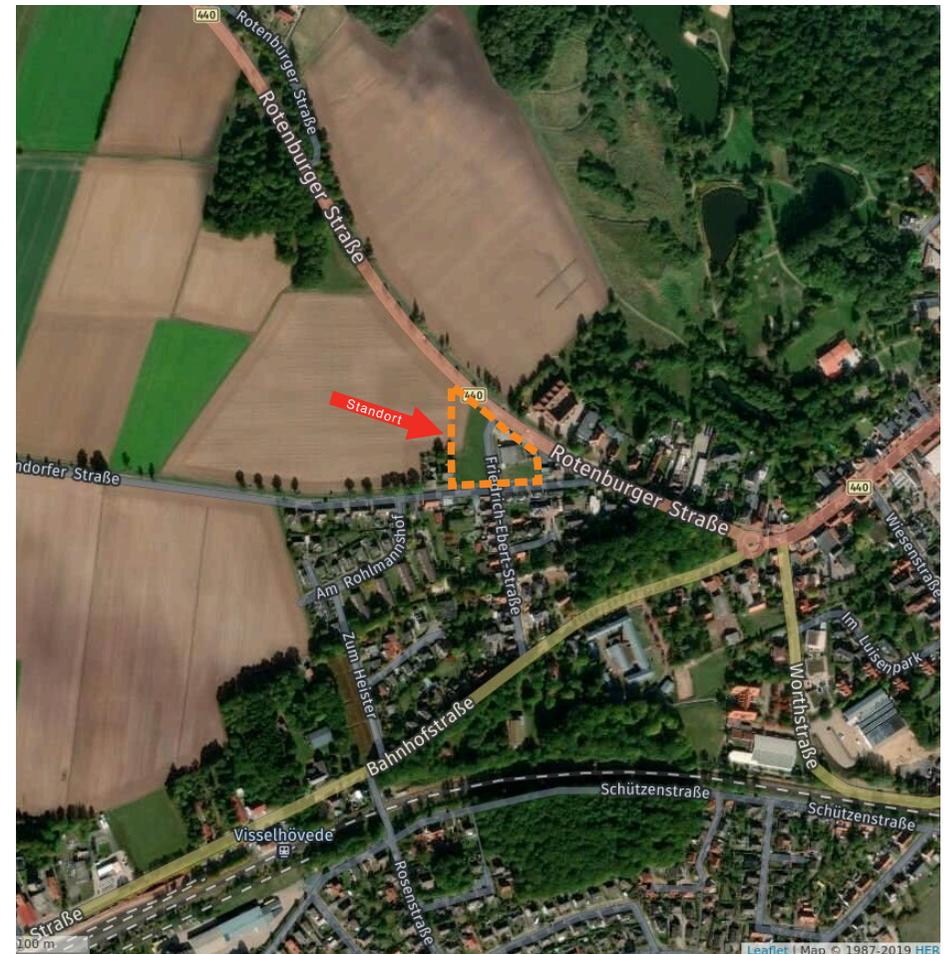
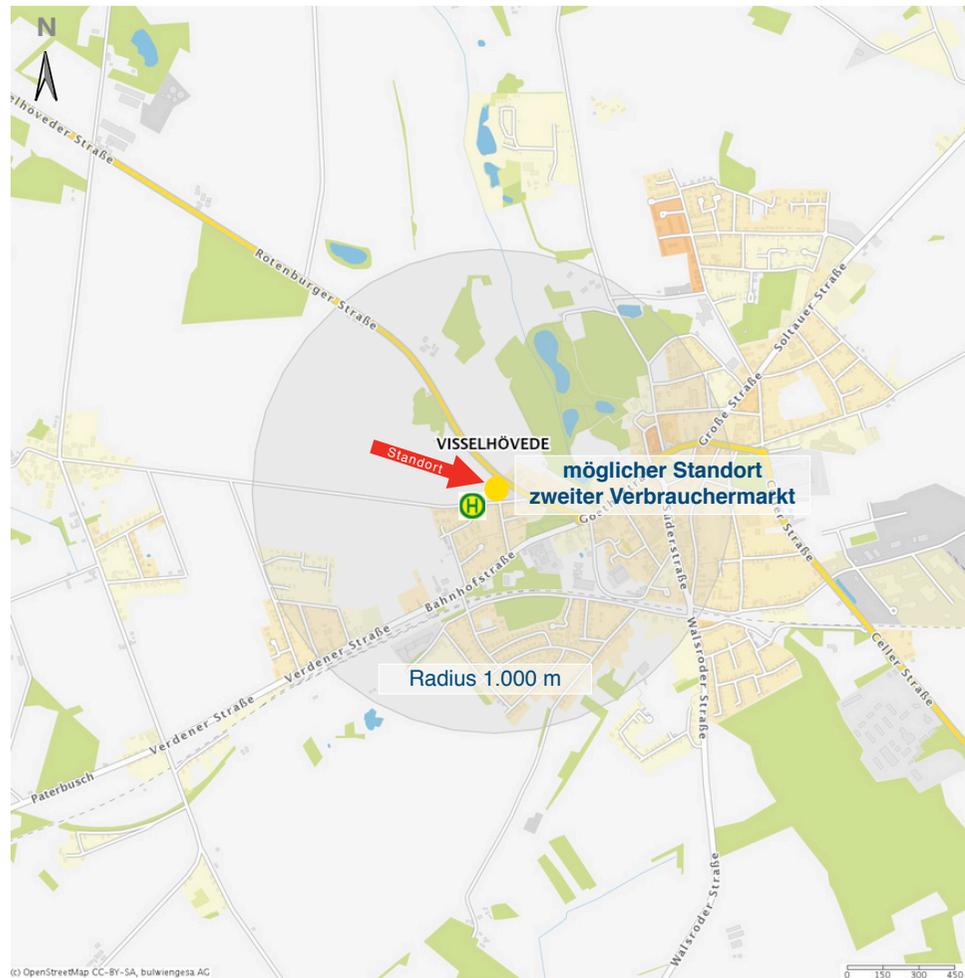
■ VFK-Flächenreserve bis 2024 - rd. 1.500 bis 2.400 qm

Aktuelle Nahversorgungsabdeckung im Visselhöveder Stadtgebiet (ab 400 qm VKF)



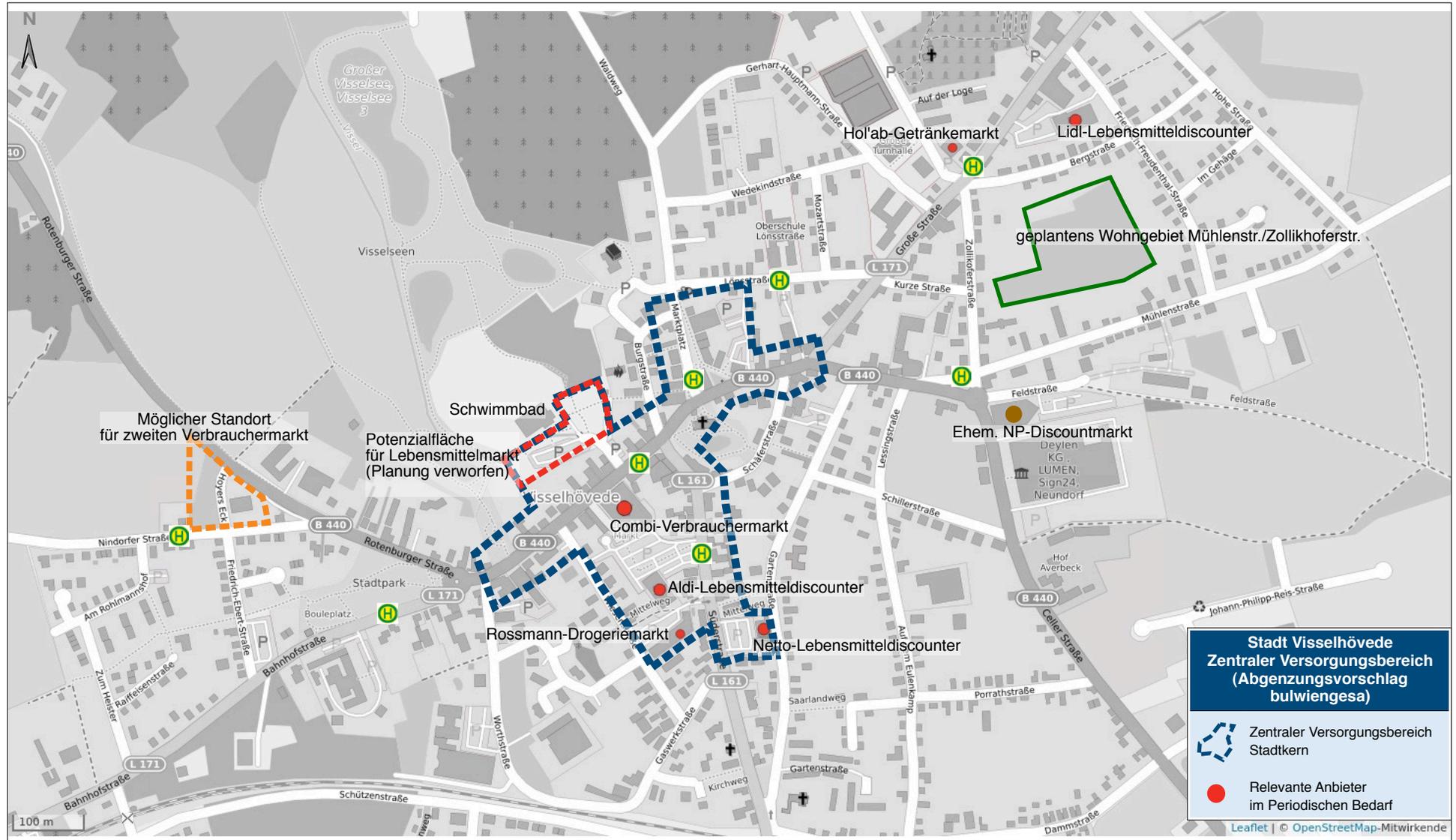
- **Angebotsspektrum:**
1 Lebensmittelvollsortimenter (Umsatzanteil 33 %) und 3 Lebensmitteldiscounter (Umsatzanteil 67 %)
- **Nahversorgungsabdeckung in der Visselhöveder Kernstadt bis auf den westlichen Randbereich gewährleistet, Grundversorgung in Visselhövede-Jeddingen**
- **In den übrigen Ortschaften Visselhövedes keine ausreichende Tragfähigkeit für größere Einheiten**

Fußläufiger Nahbereich Standort für möglichen zweiten Verbrauchermarkt



- **Ausreichende Anzahl der Einwohner im 1.000-Radius – rd. 2.670 Personen, ÖPNV-Anbindung Bushaltestelle Visselhövede-Am Rohlsmannsdorf (Buslinie 885), Entfernung zum Zentralen Versorgungsbereich – rd. 400 m**

Zentraler Versorgungsbereich Abgrenzungsvorschlag bulwiengesa AG



Lösungsansätze zur Wiederansiedlung eines zweiten Vollsortimenters am Standort Rotenburger Straße

■ Lösungsansätze für die Belegung eines Ausnahmetatbestandes zum Integrationsgebot

- Innerhalb des Stadtkerns einzig vakante Potenzialfläche „Zu den Visselwiesen“ für großflächigen Einzelhandel innerhalb des ZVB „blockieren“
- Überplanung des Bereichs Feldstraße 4-6 (ex NP-Markt), Einzelhandelsausschluss
- Priorisierung der angedachten Wohngebietsentwicklung im Westteil der Kernstadt (insbesondere Lückenschluss zwischen Verder und Nindorfer Straße) – Zweiter Lebensmittelvollsortimenter zur Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung in der westlichen Kernstadt

bulwiengesa AG

Moorfuhrtweg 13
22301 Hamburg
Telefon (040) 42 32 22 - 0
Telefax (040) 42 32 22 - 12
www.bulwiengesa.de
hamburg@bulwiengesa.de

Wallstraße 61
10179 Berlin
Telefon (030) 27 87 68 - 0
Telefax (030) 27 87 68 - 68

Eschersheimer Landstraße 10
60322 Frankfurt/Main
Telefon (069) 75 61 467 - 60
Telefax (069) 75 61 467 - 69

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Telefon (089) 23 23 76 - 0
Telefax (089) 23 23 76 - 76
