

PRÄSENTATION

MARKT-, STANDORT- UND AUSWIRKUNGSANALYSE für ein geplantes Nahversorgungszentrum in der Gemeinde Bönningstedt



Hamburg, den 26. Juni 2019

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Bernhard H. Hansen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

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

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



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

UNTERSUCHUNGSANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

■ Planung eines Nahversorgungszentrums in zentraler Ortslage am Standort Kieler Straße 66-68

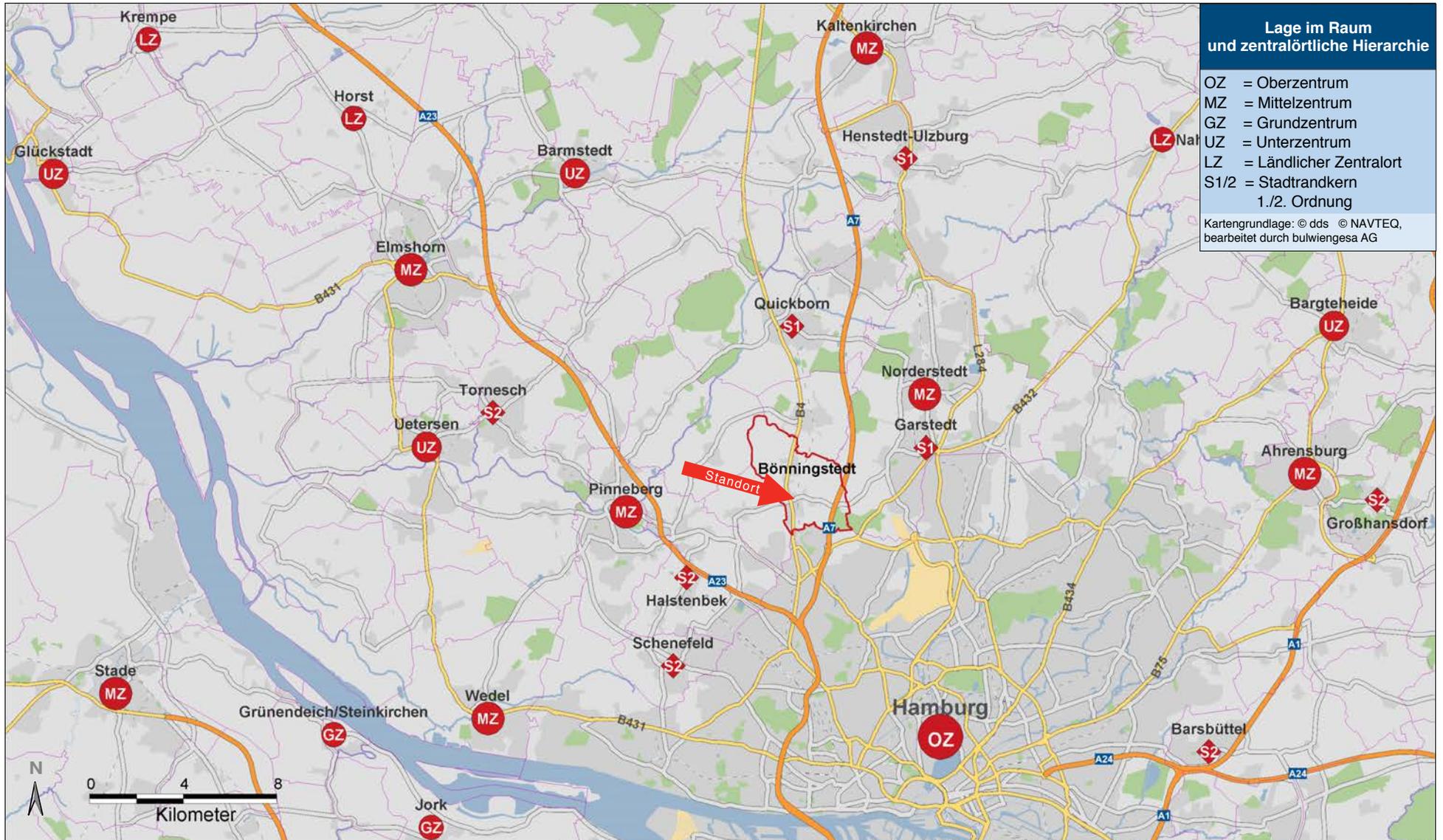
(Aldi) Discounter	ca. 1.270 qm VKF (Verlagerung und Erweiterung)
(dm) Drogeriemarkt	ca. 650 qm VKF
Backshop	ca. 200 qm NFL, davon ca. 40 qm VKF
 Gesamtvorhaben	 ca. 2.120 qm VKF/NFL bzw. ca. 1.960 qm VKF
 - Aldi Altobjekt	 ca. -900 qm VKF
Netto-Verkausflächenzunahme	ca. 1.060 qm VKF/NFL

Entfallen aus der Vorgängerplanung 2016: (Edeka) Vollsortimenter mit 1.400 qm VKF. Stattdessen wird der am Bönningstedter Markt vorhandene Rewe-Supermarkt modernisiert und auf 1.400 qm VKF erweitert.

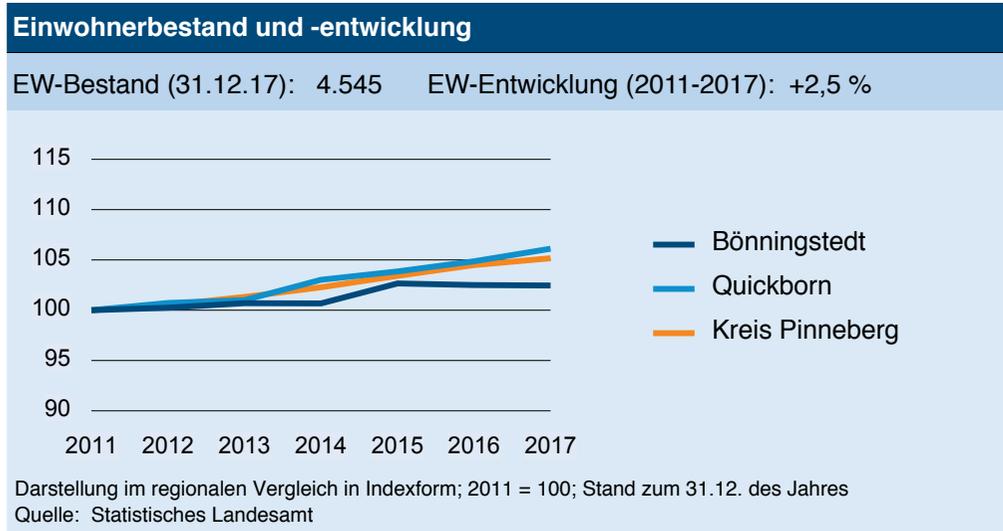
■ Aktualisierte Auswirkungsanalyse untersucht:

- Ausgangs-Marktlage für Nahversorgung in Bönningstedt
- Marktrahmenbedingungen in Bönningstedt
- Tragfähigkeit des Vorhabens unter Maßgabe der Rewe-Erweiterung
- durch das Planvorhaben induzierte Auswirkungen/Umsatzumverteilungen

MAKROSTANDORT



MAKROSTANDORT



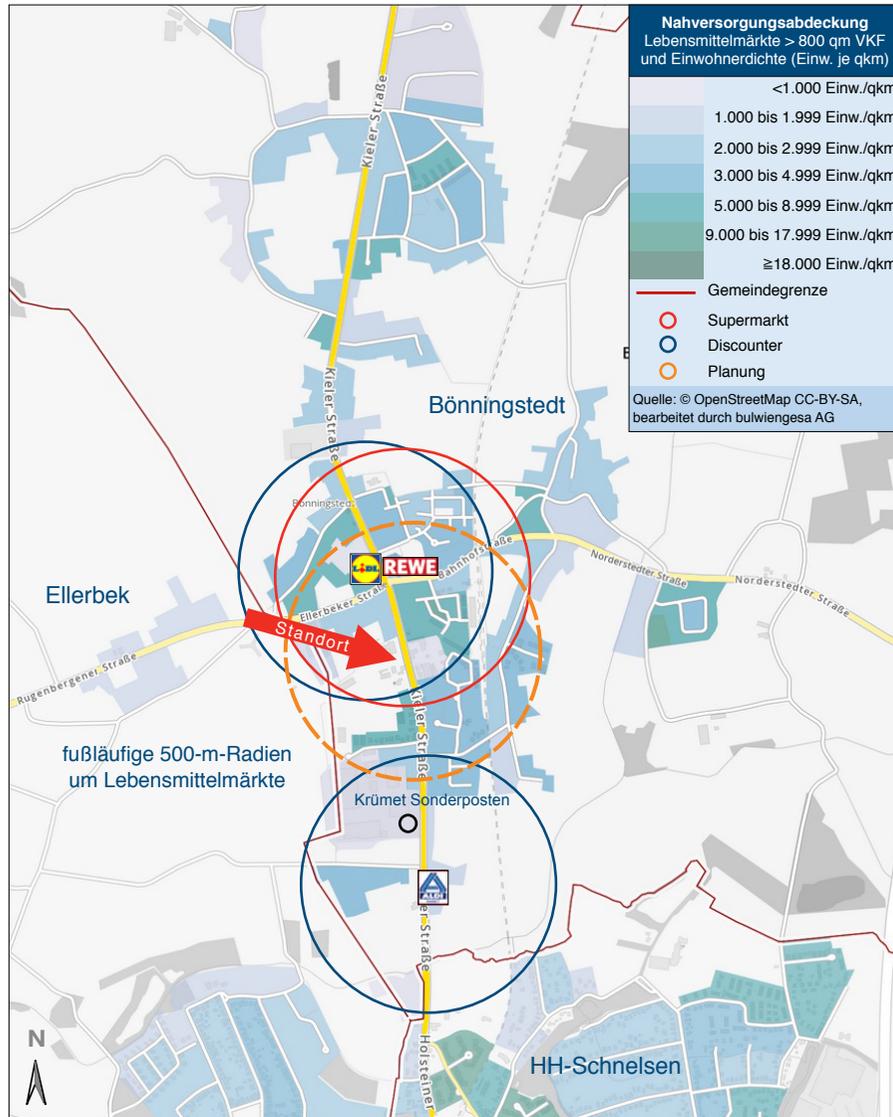
- Gegenwärtig > 4.500 Einwohner
- Herausgehobene verkehrliche Lage:
Achsenkreuz B 4 Kieler Straße/
K5 Ellerbeker Straße
- AKN-Bahnhof (P+R Anlage),
jedoch kein BAB-Anschluss!
- Anhaltend steigende
Einwohnerentwicklung
- Hohe Kaufkraft: Index 121
- Rund 24 % der Einwohner bzw.
61 % der in Bönningstedt
wohnenden Beschäftigten pendeln
nach Hamburg aus
- Insgesamt intensive
Pendlerverflechtungen

Gemeinde Bönningstedt: Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte) 2018

Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Pinneberg, Stadt	50	40	10
Quickborn, Stadt	123	52	71
Rellingen	34	38	-4
Sonstige LK Pinneberg	227	120	107
Norderstedt, Stadt	86	122	-36
Sonstige LK Segeberg	108	48	60
Sonstige Schleswig-Holstein	77	48	29
Hamburg	392	1.073	-681
Sonstige Bundesländer	84	131	-47
Ein-/Auspendler gesamt	1.181	1.672	-491
Wohn- und Arbeitsort	187	187	0
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	1.368	1.859	-491

Quellen: Agentur für Arbeit, Stichtag 30.06.2018

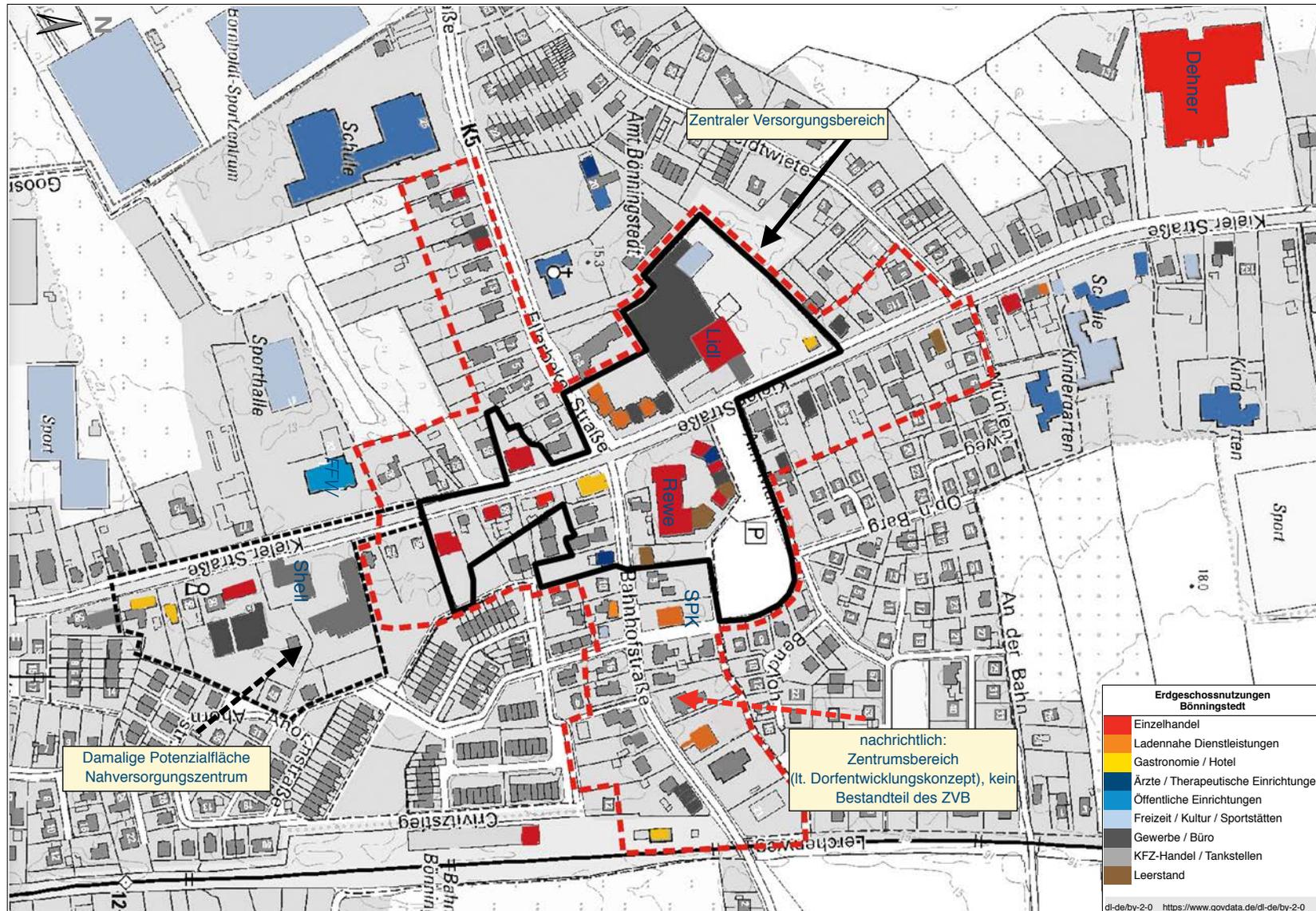
NAHVERSORGUNG IN BÖNNINGSTEDT



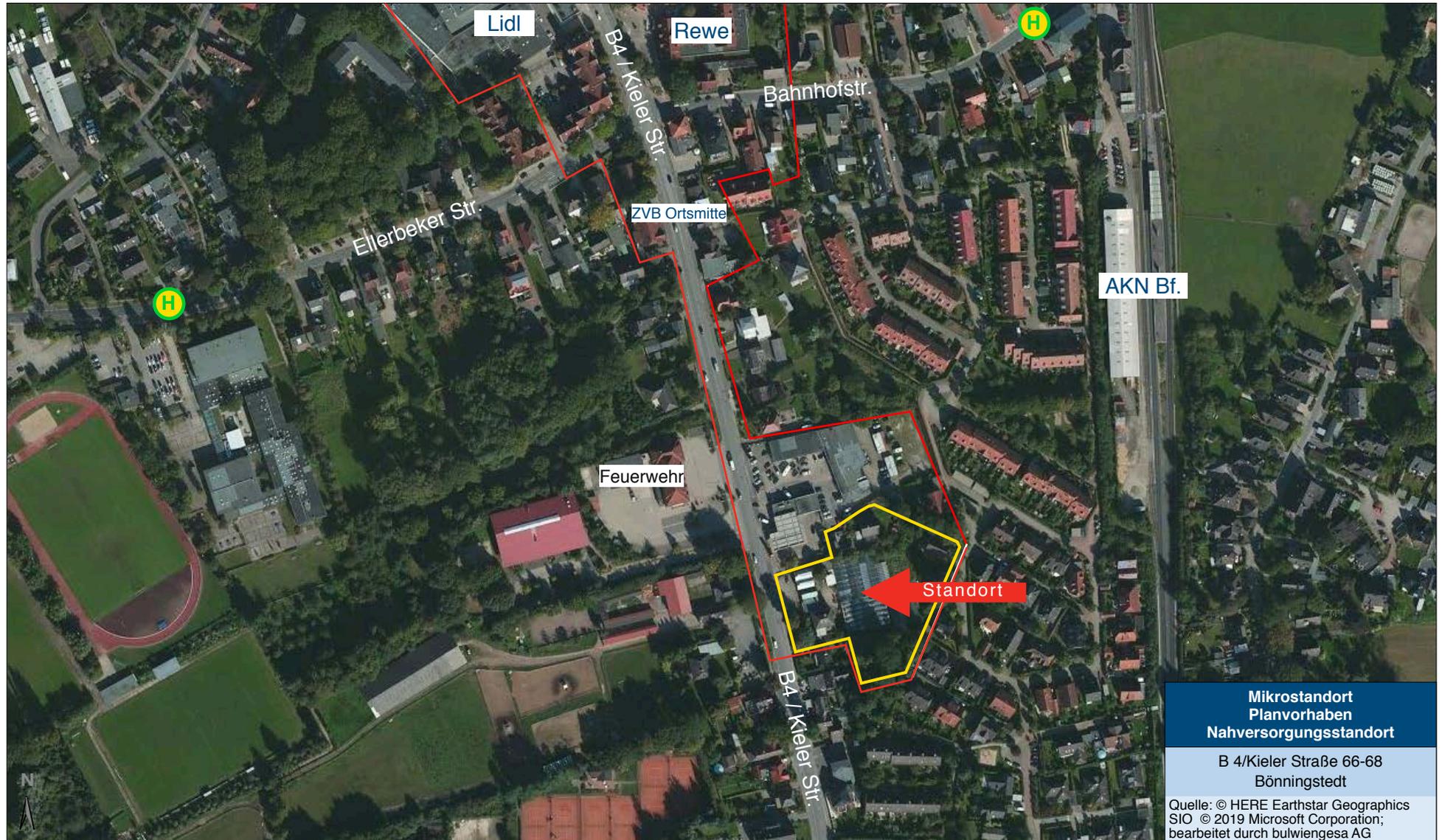
- Ein Vollsortimenter
Rewe künftig ca. 1.400 qm VKF
- Zwei Discounter
Lidl ca. 950 qm VKF
Aldi ca. 900 qm VKF (abgängig)
- Nach Schlecker-Schließung kein
Drogeriemarkt mehr am Ort
- Sonderfaktor Krümet Sonderposten nicht
dargestellt
- Alle Lebensmittelmärkte mit
Restrukturierungsbedarf, d. h. kein Markt
entspricht den Objektanforderungen der
jeweiligen Betreiber
- OT Winzeldorf mit ca. 1.200 Einwohnern
für eigene Nahversorgung allein nicht
ausreichend tragfähig
- Fußläufige Einwohnererfassung

Rewe	ca. 1.600 Einw.
Dto. Projektstandort	ca. 1.800 Einw.
Dto. Aldi Altobjekt	ca. 500 Einw.

ORTSZENTRUM - Zentrumsabgrenzung aus Vorgängergutachten 2016



MIKROSTANDORT/PROJETKGRUNDSTÜCK



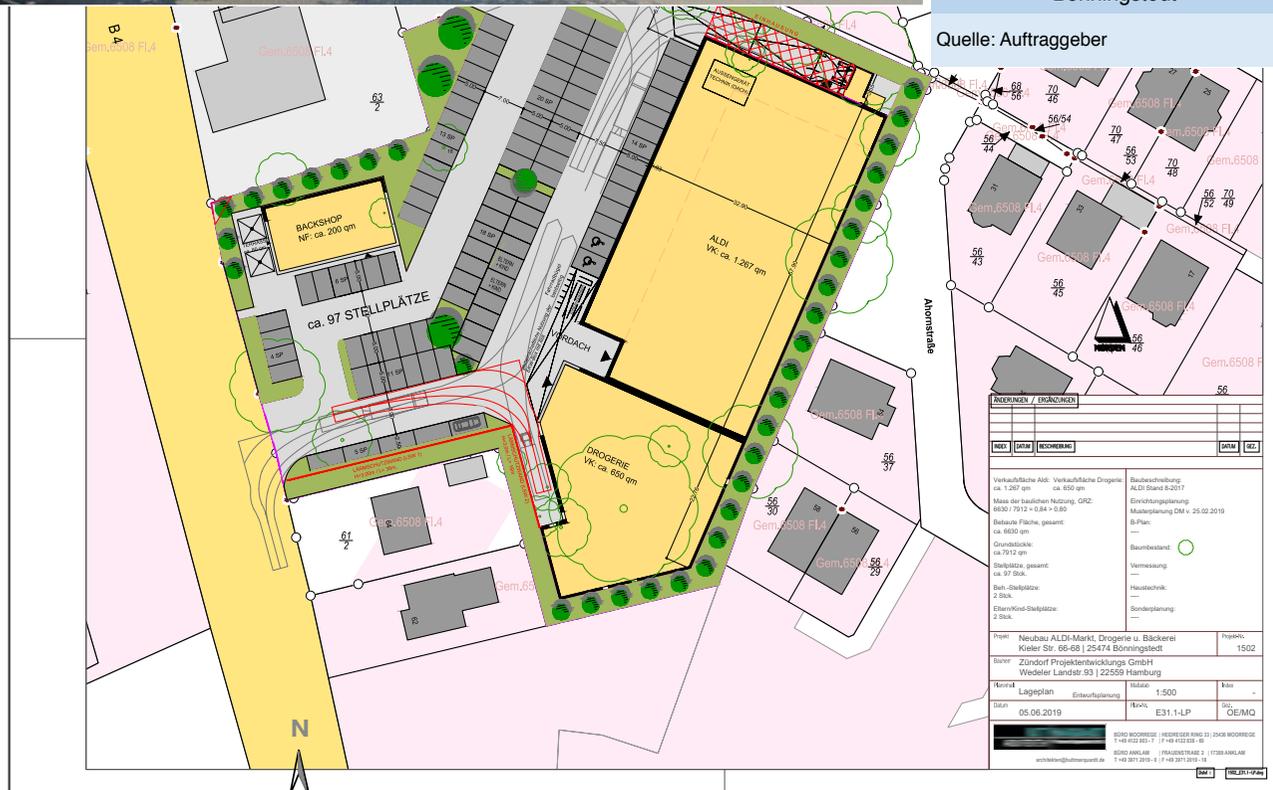
PLANVORHABEN



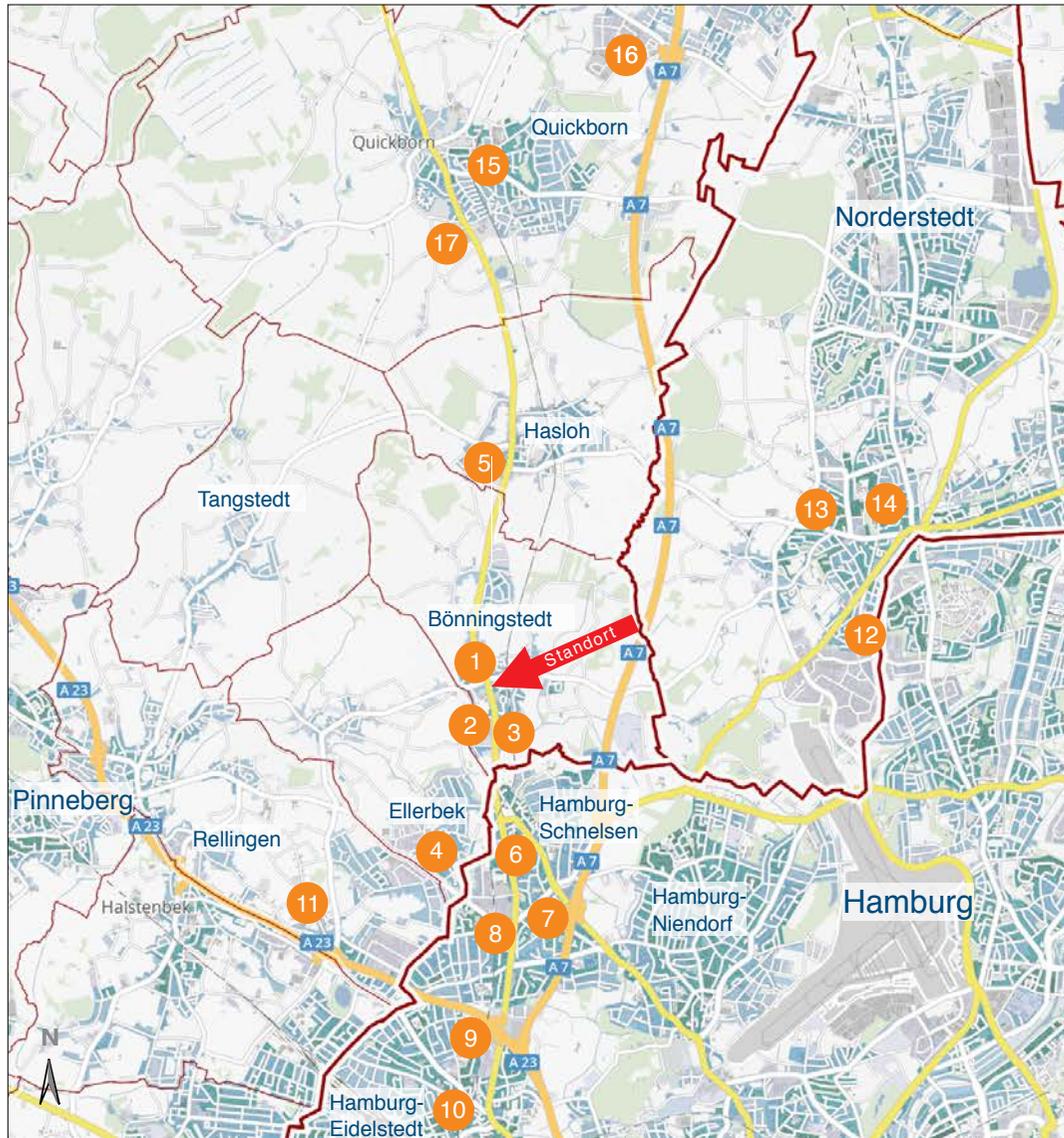
Lageplan und Ansicht des Vorhabens
 Kieler Straße 72-74
 Bönningstedt
 Quelle: Auftraggeber

Komponenten des Verbundstandortes lt. Bauvoranfrage

- Aldi Verlagerung ca. 1.270 qm VKF
- Drogeriemarkt ca. 650 qm VKF
- Backshop ca. 200 qm VKF/NFL



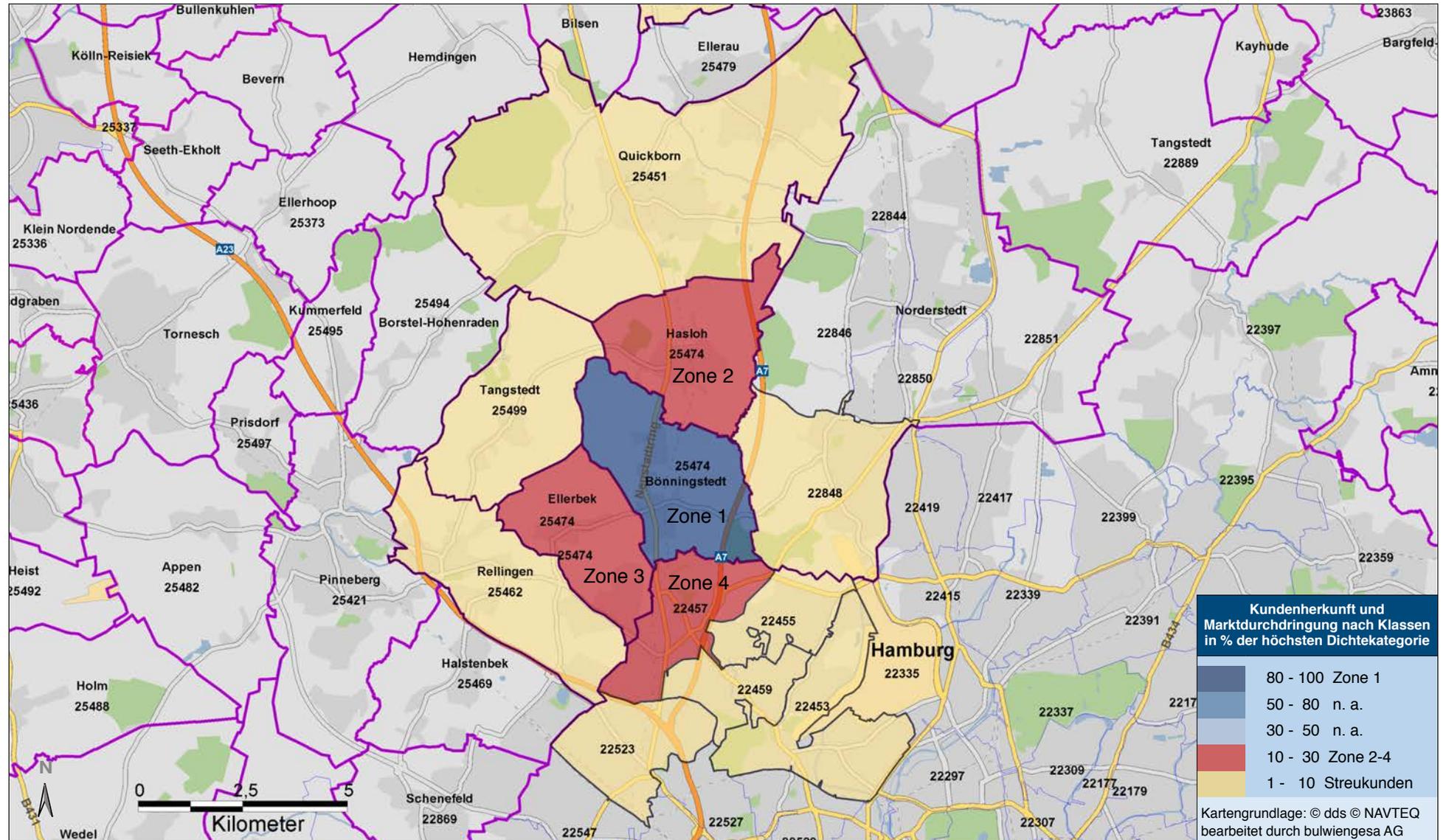
RELEVANTER WETTBEWERB (AUSWAHL)



Relevanter Wettbewerb - Periodischer Bedarf (Auswahl)			
	ca. VKF		ca. VKF
1	<u>ZVB Ortszentrum Bönningstedt u. a.</u>	11	<u>STV Kellerstraße Rellingen u. a.</u>
	Rewe (Erweiterung)		Edeka Appel
	Lidl		Aldi
2	Krümet Sonderposten		dm
3	Aldi	12	<u>LM-Märkte Rugenbarg u. a.</u>
4	<u>Ellerbek u. a.</u>		Edeka Hayunga
	E aktiv Appel		Aldi
	Aldi	13	<u>Lebensmittelmärkte Kohfurth u. a.</u>
	Fohsack Getränkemarkt		Neukauf Hayunga
5	<u>Hasloh u. a.</u>		Aldi
	Netto Nord		Lidl
6	<u>D-Zentrum Burgwedel u. a.</u>	14	<u>Herold-Center u. a.</u>
	Frischemarkt Pigarew		Rewe Center
7	<u>C-Zentrum Frohmestraße u. a.</u>		Rewe
	Rewe		Budnikowsky
	Aldi	15	<u>ZVB Quickborn-Innenstadt u. a.</u>
	Denn's Biomarkt		Rewe
	Budnikowsky		Edeka Harms
8	<u>Streulagen Hamburg Schnelsen u. a.</u>		Aldi
	Penny		Rossmann
	Lidl		Budnikowsky
9	E-Center Struve	16	<u>Quickborn SO GE Halenberg u. a.</u>
10	<u>C-Zentrum Eidelstedt u. a.</u>		Famila
	Rewe		Famila-Getränkemarkt
	Rewe City	17	<u>Quickborn SO GE Kieler Str. u. a.</u>
	Erden Market		Aldi
	Penny		Lidl
	Budnikowsky		(Erweiterungen geplant)
	Aldi		— Landes-/Kreisgrenze
			— Gemeindegrenze

Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG

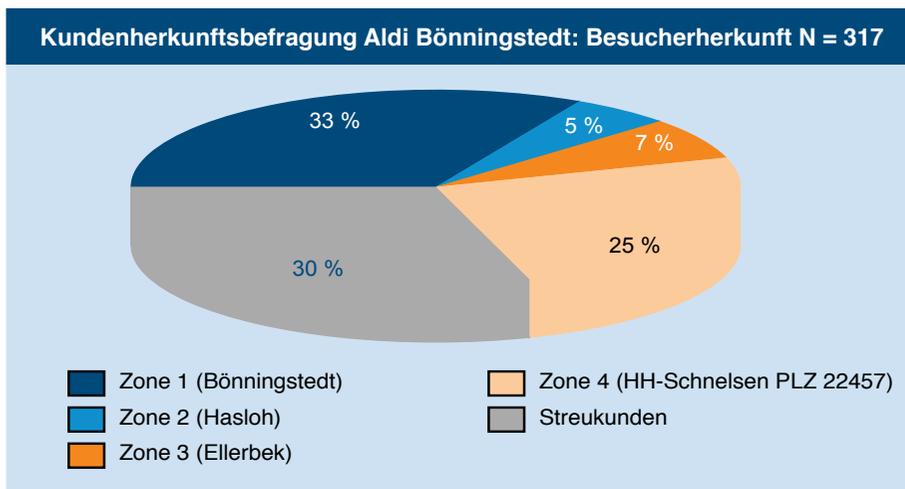
KUNDENHERKUNFT BEI ALDI IN BÖNNINGSTEDT (2016)



NACHFRAGEVOLUMEN / KUNDENHERKUNFT

Daten zum Einzugsgebiet, Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2018					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2017	Verbr.-	Ausg.-	Verteilung
			Ausgaben	Volumen	
			Euro/Ew.	Tsd. Euro.	%
Zone 1	Kern-Einzugsgebiet Bönningstedt	4.545	3.007	13.668	13,5
Zone 2	Umland-EZG Nord Hasloh	3.623	2.972	10.769	10,6
Zone 3	Umland-EZG West Ellerbek	4.160	3.164	13.162	13,0
Zone 4	Streuzone PLZ 22457 (HH-Schnelsen)	21.668	2.940	63.702	62,9
Total	Einzugsgebiet	33.996	2.980	101.300	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2018):		2.860	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,22	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1: 121	3.007 €/Ew. p. a.			
(Ø BRD =100)	Zone 2: 117	2.972 €/Ew. p. a.			
	Zone 3: 137	3.164 €/Ew. p. a.			
	Zone 4: 113	2.940 €/Ew. p. a.			

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg



Quelle: bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

- Einzugsgebiet durch Aldi-Bestandsmarkt verifiziert
- Auf PLZ-Basis gegliedert rd. 34.000 Einwohner, davon "nur" 4.500 Einwohner in Bönningstedt.
- Nur etwa 1/3 des Umsatzes wird mit Bönningstedtern getätigt, 2/3 kommen von außerhalb, darunter 1/4 aus HH-Schnelsen.
- Allerdings ist die überörtliche Marktdurchdringung nur schwach ausgeprägt; der Streukundenanteil ist hoch!

VERKAUFSFLÄCHENBILANZ PLANVORHABEN KIELER STRASSE 66 - 68

Flächenbilanz des Planvorhabens Kieler Straße 72-74 in Bönningstedt			
Objekt	Kernsortiment Periodischer Bedarf VKF qm	Randsortimente VKF qm	Gesamt VKF qm
Drogeriemarkt (NN)	580	70	650
Discounter (Aldi-Verlagerung)	1.160	110	1.270
Backshop	40	0	40
Gesamtprojekt	1.780	180	1.960

Quelle: bulwiengesa

- Gesamtprojekt rd. 1.960 qm VKF, davon knapp 1.800 qm im Kernsortiment "Periodischer Bedarf"
- Angerechnet aus Aldi-Verlagerung: ca. -800 qm VKF (nur Kernsortiment, d. h. ohne Nonfood-Aktionsartikel)
- Netto-Verkaufsflächen-Zunahme: ca. +1.160 qm VKF für "Periodischen Bedarf"

UMSATZBILANZ PLANVORHABEN KIELER STRASSE 66 - 68

Einzelhandelsumsatzbilanz des projektierten Vorhabens			
Prognostizierter Projektumsatz beigetragen durch:	Kernsortiment Periodischer Bedarf	Randsortimente	Gesamtumsatz
		Mio. Euro p. a.	
Discounter (Aldi)	5,8	1,3	7,1
Drogeriemarkt	3,6	0,5	4,1
Backshop	0,2	0,0	0,2
Gesamtprojekt	9,6	1,8	11,4

Quelle: bulwiengesa

- Gesamtumsatzerwartung etwa 11,4 Mio. EUR (ohne Gastronomieumsatz Backshop), davon rd. 9,6 Mio. EUR (84 %) im Kernsortiment "Periodischer Bedarf"
- Aldi bringt davon etwa die Hälfte (4,7 Mio. EUR) aus seinem Altobjekt mit. Dieser Umsatzbestandteil wird nicht verdrängungswirksam.

WIRKUNGSANALYSE

Umsatzrekrutierung des projektierten Vorhabens im Kernsortiment Periodischer Bedarf			
Projektumsatz durch:	ca. Mio. Euro	Umsatz p. a.	
			%
Verlagerungsumsatz Aldi (Übernahme aus Altobjekt)	4,7		49,0
Umverteilung im Einzugsgebiet	2,7		28,1
Umverteilung bei betrachteten Einkaufsalternativen außerhalb des EZG	1,5		15,4
Zwischensumme Umverteilung im EZG und konkret betrachtete Lagebereiche außerhalb	4,2		43,4
Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes/ zusätzliche externe Streuzuflüsse	0,7		7,6
Zielumsatz für Periodischen Bedarf gesamt	9,6		100,0

Quelle: Berechnungen bulwiengesa; Rundungsdifferenzen möglich

- **Verdrängungsquoten im Umland:**
 - Etwa -4 bis -8 % in Bönningstedt, Hasloh und Ellerbek
 - Etwa -2 bis -3 % an Standorten in HH-Schnelsen
 - Etwa -1 bis -3 % an übrigen Standorten in Quickborn, Norderstedt, Rellingen, HH-Eidelstedt
- **Umverteilung wird allgemein durch Einwohner- und Nachfragewachstum kurzfristig kompensiert**
- **Es sind keine kritischen Auswirkungen zu erwarten!**

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
