

GMA · Siegburger Straße 215 · 50679 Köln

Stadt Bramsche
Herrn Baudirektor Greife
Hasestraße 11
49565 Bramsche

**Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Telefon: +49 (0) 221 / 98 94 38-0
Telefax: +49 (0) 221 / 98 94 39-19

E-Mail office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Unser Zeichen KST wym	Durchwahl 0170 51 84 175	E-Mail katharina.staiger@gma.biz	Datum 09.05.2016
---------------------------------	------------------------------------	--	----------------------------

Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel zu den Auswirkungsanalysen der GMA und der CIMA

Sehr geehrter Herr Greife,

gerne gehen wir auf die Einwände des Büros Stadt + Handel zu unserer Auswirkungsanalyse vom März 2016 ein.

1. Bestands- und Wettbewerbsstrukturen

Methodik / Inhalt / Datengrundlagen

„Darstellung und Ausführungen zum erfassten Bestand im Wesentlichen plausibel und nachvollziehbar, jedoch

- keine sortimentspezifische Differenzierung Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren als Hauptsortimente des periodischen Bedarfs,*
- keine differenzierte Darstellung der Wettbewerbsstrukturen nach Lagen und gesamt,*
- keine umfassende städtebauliche Würdigung der Bestandsstrukturen bzw. deren Bedeutung in den ZVB und keine städtebauliche Analyse der ZVB (Ausnahme: Engter).“*

Anmerkungen der GMA:

Beim Vorhaben Netto-Discounter handelt es sich um einen Discounter, welcher größtenteils (zu über 80 %) seines Umsatzes mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielt. Damit ist das Sortiment Drogeriewaren kein Hauptsortiment. Auf die Sortimentsgruppe „Drogeriewaren“ entfällt ein Anteil von etwa 5 % des Gesamtumsatzes. Diese Umsatzdifferenzierung fragen wir regelmäßig bei den jeweils relevanten Lebensmittelmärkten im Rahmen von Einzelhandelskonzepten persönlich ab. Da es sich bei Drogeriewaren nicht um ein Hauptsortiment handelt, ist eine differenzierte Betrachtung nicht erforderlich.

Auf Seite 18 unserer Analyse wird die Angebotssituation im periodischen Bedarf hinsichtlich der relevanten Lagen

- /// Innenstadt
- /// Engter Straße bzw. Meyers Tannen (Sonderstandorte)
- /// Nahversorgungszentrum Gartenstadt

beschrieben und die jeweiligen Verkaufsflächen angegeben. Nicht angegeben wurde in unserer Analyse die Verkaufsfläche bezogen auf die Streulagen im Stadtgebiet, wenngleich sämtliche strukturprägenden Anbieter, so auch die in Streulage befindlichen Märkte, in Tabelle 4 angeführt wurden.

Auf Seite 19 unserer Analyse wurde auf den innerstädtisch gelegenen K+K-Markt näher eingegangen und seine spezifische Funktion als Frequenzbringer für die Innenstadt hervorgehoben.

Aufgrund der Auswirkungen des geplanten Netto-Discounters auf den Markt in Engter wurde dieser Bereich explizit hervorgehoben. Da vom Vorhaben keine Auswirkungen, welche die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt beeinträchtigen würde, ausgehen, war eine umfassende städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht erforderlich.

2. Umsatzermittlung für den erfassten Bestand

Methodik / Inhalt / Datengrundlagen

„Methode aufgrund fehlender dezidierter Angaben zu Datengrundlagen nicht nachvollziehbar, zu vermutende Quellen jedoch grundsätzlich fachspezifisch üblich und geeignet.“

Anmerkungen der GMA:

In der Vorbemerkung zu unserer Analyse weisen wir auf persönliche Gespräche der GMA mit den Betreibern der größeren Lebensmittelmärkte und der Posten Börse in Bramsche hin. Diese Gespräche beinhalteten auch die Abfrage des jeweiligen Umsatzes. In den beiden mündlichen Präsentationen vor ausgewählten Vertretern der Stadt Bramsche bzw. der Verwaltung wurde auf diesen Sachverhalt mehrmals hingewiesen. Der GMA standen zur Ermittlung der Umsätze im periodischen Bedarf Angaben der Bunting-Gruppe (familia, inkl. Konzessionäre, Markt), von Aldi, der Posten Börse und auch von K+K zur Verfügung.

„Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist, warum die Umsatzangabe bzw. Angaben für die einzelnen Lagebereiche in Spannweiten erfolgt ist.“

Anmerkungen der GMA:

Da es sich bei Umsatzangaben um Ca.-Werte handelt, geben wir generell Umsätze nach Lagen in Spannbreiten, wie z. B. 65 – 66 Mio. €, an.

„Demnach erscheint die Differenz zwischen dem Umsatz des periodischen Bedarfsbereichs nach GMA 2016 und dem Umsatz des nahversorgungsrelevanten Bedarfs nach EHK Bramsche 2009 i. H. v. rd. 10 Mio. € nicht plausibel und ist auch nicht nachvollziehbar.“

Anmerkungen der GMA:

Die GMA berechnet die Umsätze für sämtliche relevanten Betriebe einzelbetrieblich, wobei sehr detaillierte Vor-Ort-Aufnahmen und so auch im Falle von Brämsche persönliche Gespräche mit den größeren Wettbewerbern zu deren Umsätzen geführt werden. Da wir als Gutachter aufgrund unserer langjährigen Erfahrung in der Lage sind, die Leistungsfähigkeit von Betrieben einordnen zu können, orientieren wir uns nicht an Umsätzen, welche von einem anderen Institut ermittelt wurden.

Stadt + Handel orientiert sich hingegen an dem im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ermittelten Umsatz aus dem Jahr 2009. Allerdings sind in den letzten Jahren durchaus Wettbewerbsveränderungen eingetreten, so die Abgabe des Combi-Supermarktes an den Betreiber K+K in der Innenstadt. Im Vergleich zum K+K-Markt handelte es sich bei Combi um einen Betreiber, welcher seinerzeit deutlich höhere Umsätze erzielte.

3. Untersuchungsraum

Methodik / Inhalt / Datengrundlagen

„Die Umsatzprognose über ein Marktanteilkonzept herzuleiten, ist fachlich nicht zu beanstanden, die Annahmen zu den Marktanteilen des Vorhabens nach Zonen sind jedoch zu niedrig angesetzt. Aus höheren Marktanteilen resultiert ein höherer Vorhabenumsatz, so dass auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch das Vorhaben höher ausfallen dürften als ermittelt und dargestellt.“

Anmerkungen der GMA:

Stadt + Handel bemängelt, dass der Vorhabenansatz zu gering angesetzt wurde und macht klar, dass damit auch höhere Auswirkungen auf vorhandene Lebensmittelmärkte zu erwarten wären, als bisher von der GMA angenommen.

Auf Seite 11 wird von Stadt + Handel unsere Ableitung, dass von einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe des Marktanteils in Engter auszugehen ist, bestätigt. Auch schon bei einem geringeren Vorhabenumsatz ist mit diesen Auswirkungen auf den Marktanteil zu rechnen, was durch Stadt + Handel bestätigt wird.

4. Umsatzumverteilungsberechnung

Methodik / Inhalt / Datengrundlagen

„Insgesamt ist die ermittelte Umsatzumverteilung aufgrund

der nicht nachvollziehbaren Umsatzangaben für den Bestand – es ist nicht klar, ob sich die Umsatzangaben auf den gesamten periodischen Bedarf (dann wäre der Bestandsumsatz zu niedrig) oder nur auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (dann wäre der Bestandsumsatz als valide einzustufen) beziehen

.....

als nicht abschließend belastbar einzuordnen und somit als Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben nicht geeignet“.

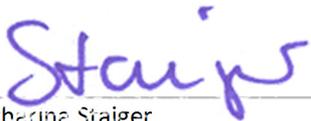
Anmerkungen der GMA:

Wie auf Seite 20 dargestellt, beziehen wir die Umsatzangaben auf den periodischen Bedarf. Stadt + Handel hält den von uns ermittelten Bestandsumsatz für den periodischen Bedarf für zu niedrig, obwohl selbst keine Vor-Ort-Aufnahmen und Bewertungen der Wettbewerber vorgenommen wurden. Einziger Orientierungswert ist der Bestandsumsatz aus dem Jahr 2009, welcher im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ermittelt wurde.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH



Katharina Staiger
Dipl.-Geogr.