



Angebot zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt am Rügenberge

-
- I. Ausgangslage und Aufgabenstellung**
 - II. Leistungsbeschreibung**
 - III. Dauer, Durchführung und Kosten**
 - IV. Referenzen**

Ansprechpartner: Birgitt Wachs, Dipl.-Geogr. /
Niederlassungsleitung

Köln, am 29.05.2019

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Angebotes ist geistiges Eigentum der GMA und verbleibt bis zur Vergabe unser Eigentum. Das Angebot darf weder vollständig noch in Auszügen an Dritte weitergegeben oder zur Kenntnis gegeben werden. Bei der Vergabe an einen Wettbewerber oder bei nicht erfolgter Vergabe ist das Angebot ebenfalls nicht an Dritte weiterzugeben. Dies gilt ebenso für den Fall, dass die Bindungsfrist des Angebotes überschritten ist und eine Vergabe nicht mehr in einem engen zeitlichen Zusammenhang erfolgt.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215

50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38 – 0

Telefax: 0221 / 98 94 38 – 19

E-Mail: office.koeln@gma.biz

Internet: www.gma.biz

I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Neustadt a. Rbge., derzeit rd. 44.840 Einwohner¹, liegt in der Region Hannover, nordöstlich vom Steinhuder Meer. Im Jahr 2015 wurde von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, im Auftrag der Stadt eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes erarbeitet, welches seitdem als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels dient.

Im Frühjahr 2019 wurde das aktuelle Einzelhandelskonzept von der GMA hinsichtlich seiner Wirkungen evaluiert. Das Ergebnis dieser Untersuchung hat gezeigt, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt am Rübenberge hinsichtlich seiner Steuerungswirkungen greift. Vor dem Hintergrund einer veränderten Angebots- und Nachfragesituation, Neuerungen bei den rechtlichen Rahmenbedingungen sowie in Bezug auf die aktuell vorliegenden Anfragen zu Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben, wird die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfohlen.

Folge Leistungen wurden bereits im Rahmen der Evaluierung durchgeführt und können für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verwendet werden:

- /// **Bestandsaufnahme des Einzelhandels** (Vollerhebung) in der Gesamtstadt von Neustadt am Rübenberge
- /// Analyse und Bewertung der **Angebots- und Nachfragesituation** für den Einzelhandel in Neustadt am Rübenberge auf Basis einer Bestandsaufnahme des Einzelhandels in der Gesamtstadt
- /// Fortschreibung der demografischen Entwicklung
- /// **städtebauliche Analyse** der Einzelhandelsstandorte
- /// Bewertung der **Versorgungssituation** und der Angebotsausstattung unter Berücksichtigung der **Entwicklung seit 2014/15**

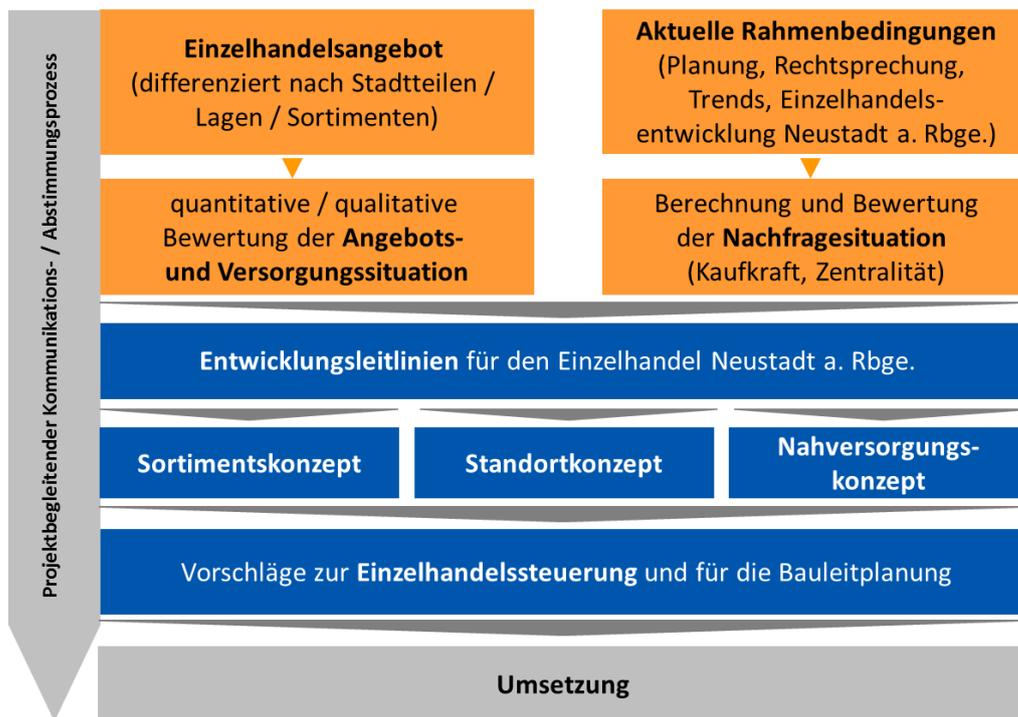
Vor dem Hintergrund der empfohlenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bietet die GMA der Stadt Neustadt am Rübenberge folgende Leistungen an:

- /// **Kartierung** der sonstigen zentralen Einrichtungen und der Leerstände in den zentralen Versorgungsbereichen
- /// Überprüfung und ggf. Anpassung der **Zentren- und Standortstruktur**
- /// Überprüfung der räumlichen Abgrenzung und ggf. Neuabgrenzung der **zentralen Versorgungsbereiche** nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien

¹ Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge., Stand: 30.06.2018 (nur Hauptwohnsitze)

- /// Darstellung der **Handlungsbedarfe für einzelne zentrale Versorgungsbereiche** unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sowie funktionaler und städtebauliche Aspekte im jeweiligen Zentrum
- /// Darstellung der **Entwicklungspotenziale** der Zentren
- /// Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der **Nahversorgungsstruktur**
- /// Fortschreibung der **Sortimentsliste** für die Stadt Neustadt am Rügenberge
- /// Empfehlungen zur **Einzelhandelssteuerung** unter Berücksichtigung der regional-planerischen und landesplanerischen Entwicklungsziele sowie der Rechtsprechung
- /// Einordnung derzeit vorliegender **Ansiedlungs- und Erweiterungsabsichten** (Verlagerung Edeka zum Standort Hüttengelände, Ansiedlung Verbrauchermarkt Mandelsloh, Verlagerung Lidl Justus-von-Liebig-Straße)
- /// Hinweise und Empfehlungen für die **Bauleitplanung**.

Das **Untersuchungsdesign** ist wie folgt zu skizzieren:



Um die Fortschreibung möglichst transparent zu halten und einen breiten Konsens über zentrale Strategien und Maßnahmen der Einzelhandels- und Standortentwicklung herbeizuführen, empfehlen wir einen **projektbegleitenden Arbeitskreis** (optionale Leistung).

Zur **empirischen Untermauerung** werden optional Befragungen von Einzelhändlern und Verbrauchern angeboten.

Die nachfolgende Leistungsbeschreibung stellt das Untersuchungsprogramm zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge. dar. Modifizierungen und Ergänzungen können vor Untersuchungsbeginn selbstverständlich vereinbart werden.

II. Leistungsbeschreibung

A. Grundlagen

Hierbei sind zunächst die allgemeinen Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen und planungsrechtlichen Instrumentarien zur Steuerung der Standortentwicklung des Einzelhandels zu beleuchten und für die Stadt Neustadt a. Rbge. einzuordnen. Zur Analyse der IST-Situation sind insbesondere die Rahmenbedingungen auf der Angebots- und Nachfrageseite unter Berücksichtigung der städtebaulichen, verkehrlichen und siedlungsräumlichen Situation in Neustadt a. Rbge. relevant. Neben statistischen Daten und einer flächendeckenden Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandels² sind auch die sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z. B. Dienstleistung, Gastronomie, öffentliche Einrichtung), die Leerstände sowie die städtebauliche Situation in den zentralen Versorgungsbereichen aufzunehmen. Die Bestandsdaten werden als fortschreibungsfähige Grundlage für die Stadt Neustadt a. Rbge. erstellt.

1. Entwicklungstrends im Einzelhandel und rechtliche Rahmenbedingungen

Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung und ihre Bedeutung für Neustadt a. Rbge.

- /// Trends der Nachfrageseite (z. B. Ausgabeverhalten, Bevölkerungsentwicklung / demographischer Wandel, Mobilität)
- /// Trends der Angebotsseite (z. B. Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung, Standort- und Betriebstypenentwicklung)
- /// Darstellung der Bedeutung des Online-Handels und dessen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel:
 - Marktanteile des Online-Handels nach Branchen aktuell sowie Prognose und Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel
 - Vertriebskonzepte für den stationären Handel (z. B. Click & Collect, POS-Digitalisierung, Showroom, Pick-up-Stationen, Drive-in-Depots)
 - sonstige Handlungsansätze (z. B. Online-Marktplätze)

Rechtliche Rahmenbedingungen und planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung des Einzelhandels

- /// BauGB und BauNVO
- /// Landes- und Regionalplanung
- /// aktuelle Rechtsprechung zu Einzelhandelskonzepten und zentralen Versorgungsbereichen

² Die flächendeckende Vor-Ort-Erhebung ist bereits im Frühjahr 2019 erfolgt

2. Wesentliche Strukturdaten der Stadt Neustadt a. Rbge.

- // Lage, Verkehrsanbindung und zentralörtliche Funktion
- // Siedlungsstruktur und Stadtgefüge
- // Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, Verteilung nach statistischen Bezirken, Bevölkerungsprognose
- // Ausgewählte Daten zur Wirtschaftsstruktur (z. B. Arbeitsmarktsituation, Pendlerverflechtungen)

3. IST-Analyse

3.1 Analyse der Angebotssituation³

3.1.1 Erhebung der Komplementärnutzungen und der leerstehenden Ladeneinheiten in zentralen Versorgungsbereichen

Neben dem Einzelhandel werden die zentralen Versorgungsbereiche auch durch zentrale Einrichtungen (z. B. kulturelle, freizeitbezogene, öffentliche Nutzungen) geprägt, sodass diese bei der funktionalen und räumlichen Abgrenzung der Zentren von Bedeutung sind. Auch die leerstehenden Ladeneinheiten sind für die Bewertung der Versorgungssituation sowie der Stabilität der zentralen Versorgungsbereiche von Relevanz. Die Aufnahme in den zentralen Versorgungsbereichen und deren Randbereichen außerhalb erfolgt anhand eines mit dem Auftraggeber abgestimmten Erhebungsprogramms durch die GMA. Die Nutzungen werden ebenso wie das Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen kartografisch auf Basis einer GIS-fähigen Kartierungsgrundlage dargestellt [siehe Abbildungsbeispiel].

³ Die Einzelhandelserhebung als Baustein der Angebotsanalyse ist bereits im Frühjahr 2019 erfolgt

Beispiel: Kartierung



3.1.2 Städtebauliche Analyse der Einzelhandelsstandorte

Zur Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche ist die Durchführung einer städtebaulichen Analyse erforderlich. Die Einzelhandelsstandorte der Stadt Neustadt a. Rbge. werden dabei hinsichtlich folgender Kriterien untersucht:

- /// Struktur der Einzelhandelsstandorte und Verteilung der Geschäfte
- /// Lage der Magnetbetriebe
- /// Einzelhandelsdichte
- /// bauliche Struktur und Qualität
- /// Gestaltung des öffentlichen Raumes, Einkaufsatmosphäre
- /// verkehrliche Erreichbarkeit, ruhender Verkehr, fußläufige Erlebbarkeit
- /// planungsrechtliche Situation

3.1.3 Berechnung der Umsatzleistungen

Unter Berücksichtigung der Einzelhandelsbefragung (optionaler Baustein) können die Umsätze im Einzelhandel von Neustadt a. Rbge. eingeschätzt werden. Zusätzlich zur Abfrage der Umsatzleistung erfolgt eine Einschätzung der Umsätze durch Flächenproduktivitäten und allgemeine Veröffentlichungen (z. B. EHI).

3.2 Analyse der Nachfragesituation

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. werden unter Berücksichtigung der Bevölkerungsdaten und Kaufkraftkennziffern die Kaufkraftpotenziale differenziert nach

- /// Branchen
- /// geografischen Einheiten (statistische Bezirke / Stadträume, Stadt) und
- /// Zeitabschnitten (IST, Prognose)

berechnet.

3.3 Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation

Auf Basis der Erhebungen, Begehungen und ggf. Befragungen erfolgt eine quantitative und qualitative Bewertung folgender Aspekte:

- /// Anzahl der Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsflächen und Umsatzleistung nach Branchen
- /// Betriebstypen- und Betriebsgrößenstruktur
- /// räumliche Verteilung der Betriebe (statistische Bezirke / Stadträume, Standortlagen)
- /// Versorgungsfunktion der einzelnen Standortlagen
- /// ausgewählte Versorgungs- und Zentralitätskennziffern nach Branchen; Vergleich mit umliegenden Städten
- /// eingetretene Veränderungen seit 2015 nach Branchen, Stadträumen und Standortlagen.

Die Auswertungen erfolgen in textlicher, tabellarischer, grafischer und kartografischer Form.

4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Neustadt a. Rbge.

Die Entwicklungschancen des Einzelhandelsstandortes Neustadt a. Rbge. sind vor dem Hintergrund der demografischen und ökonomischen Aspekte sowie der Konkurrenzbeziehungen zu benachbarten zentralen Orten einzuschätzen. Daraus sind realistische Potenziale zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Neustadt a. Rbge. insgesamt sowie der zentralen Versorgungsbereiche abzuleiten und Empfehlungen zur Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebotes (Branchen, Betriebstypen, Verkaufsflächengrößen) zu formulieren.

B. Einzelhandelskonzept

Die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Neustadt a. Rbge. ist abhängig von der IST-Situation, den Einzelhandelspotenzialen und den städtebaulichen Leitvorstellungen zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung. Das Konzept wird unter Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Regelungen sowie der relevanten Rechtsprechung entwickelt.

Die Ziele der Einzelhandelsstandortentwicklung werden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Evaluierung des Einzelhandelskonzeptes 2015 gemeinsam mit der Stadt Neustadt a. Rbge. erarbeitet.

5. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept (sog. „Sortimentsliste Neustadt a. Rbge.“) bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur Beurteilung von Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandels assortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Hierzu wird differenziert in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente und geprüft, ob die Sortimentsliste aus dem Jahr 2015 modifiziert werden sollte.

6. Standortkonzept

Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Zentren- und Standortstruktur von Neustadt a. Rbge.. Auf dieser Basis werden die zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt und begründet. Für alle Standortkategorien werden

Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung formuliert. Des Weiteren werden Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur erarbeitet.

6.1 Überprüfung und ggf. Anpassung der Zentren- und Standortstruktur von Neustadt a. Rbge.

- /// Haupt- und Nahversorgungszentren im Sinne zentraler Versorgungsbereiche
- /// Nahversorgungslagen als integrierte Standorte von Nahversorgungsbetrieben
- /// Sonderstandorte als nicht integrierte Standorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

6.2 Räumliche Abgrenzung und städtebauliche Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt a. Rbge. inklusive Empfehlungen zur Stärkung der Zentren

- /// Abgrenzungskriterien unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und der rechtlichen Anforderungen
- /// räumlich-funktionale Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (inkl. kartografische Darstellung)
- /// städtebaulich-funktionale Herleitung und Begründung der Abgrenzung
- /// Beurteilung der Versorgungsbedeutung (Zuordnung des Versorgungsgebietes)
- /// Aufzeigen von Entwicklungspotenzialen (räumlich und branchenbezogen)
- /// Darstellung und Bewertung potenzieller Einzelhandelsentwicklungsflächen
- /// Sonstige Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Zentrums (z. B. bei trading-down-Tendenzen)

Je zentralem Versorgungsbereich wird ein **Zentrenprofil** erstellt, welches in übersichtlicher Form die o. g. Aspekte enthält [siehe Abbildungsbeispiel].

Beispiel: Zentrenprofil

Einwohner ²	31.10.2014	Prognose 2025	Tendenz
Ortsbezirk Bleiblich	38.283	38.381	→
Stadt Wiesbaden gesamt	282.201	280.019	→

Versorgungsgebiet: Südliches Stadtgebiet, u. a. Ortsbezirke Bleiblich, Schlierstein, Mz-Amöneburg

Einzelhandelsdaten	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
kurzfristiger Bedarf	38	40	5.175	64
Nahrungs- und Genussmittel	28	29	4.140	51
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	7	7	950	12
Blumen, zoologischer Bedarf	3	3	85	1
mittelfristiger Bedarf	21	22	1.550	19
langfristiger Bedarf	36	38	1.400	17
Einzelhandel insgesamt	95	100	8.125	100

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)

Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)

strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	
größer 1.500 m ²	---
800 bis unter 1.500 m ²	Netto
400 bis unter 800 m ²	Rossmann, Penny, nahkauf, Rewe, NKD
bis unter 400 m ²	Biomarkt Diefenbach, Rewe Getränkemarkt

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe: Lebensmittelfachanbieter, Bekleidung, Optik / Uhren, Schmuck

Städtebauliche Qualität

Deutliche Unterschiede zwischen West- und Ostteil: Im Westteil schön gestalteter Aufenthaltsbereich mit Verkehrsberuhigung, im Ostteil kaum Aufenthaltsqualität

Entwicklungsflächen

Derzeit nicht erkennbar, nur bei umfassender Immobilienentwicklung perspektivisch vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung (Status quo)

Das Nahversorgungszentrum Brodtkorbweg ist in seiner bisherigen Abgrenzung nur eingeschränkt als kompaktes Zentrum erlebbar (aufgrund der erheblichen Ausdehnung von ca. 450 m und der Trennwirkung des Stadtrings). Zentrale Funktionen erfüllt v. a. der Westteil (Feneberg mit Bäckerei und Postagentur, Gastronomie). Der Ostteil (Kristall-Markt, Bäckerei, spezialisierte Dienstleister) wird dagegen nur als Solitärstandort wahrgenommen.

Der Einzelhandelsbesatz ist insgesamt eher schwach. Der Sortimentsmix ist eingeschränkt, weist jedoch eine hinreichende Nahversorgungsrelevanz auf (Lebensmittel, Backwaren, Nonfood-Spezialbetriebe). Ein moderner Lebensmittelmarkt ist aber nicht vorhanden.

Entwicklungspotenzial

Der Bestand im Nahversorgungszentrum reicht für eine strukturelle Weiterentwicklung nicht aus. Entwicklungspotenziale sind nur bei umfassender Immobilienentwicklung im Bereich des Zentrums perspektivisch gegeben, aus aktueller Sicht ist dies jedoch wegen dichter Wohnbebauung im Umfeld kaum denkbar.

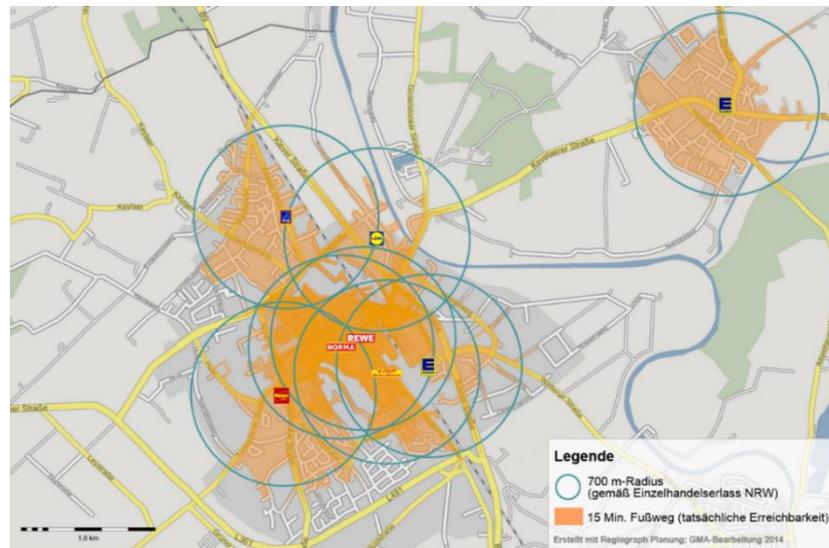
Aufwertungsempfehlungen

- Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarkts
- Anreicherung durch angebotsergänzende Geschäfte, Dienstleister oder medizinische Praxen (z. B. Metzger, Frischgemüse/-obst, Fisch)
- ggf. Ansiedlung eines Wochenmarkts auf dem Platz vor der Kirche
- Schaffung von weiteren Pkw-Stellplätzen für die Lebensmittelmärkte

6.3 Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur

- Generelle Anforderungen an Nahversorgungsstandorte (z. B. Grundstücksfläche, verkehrliche Anbindung, Einzugsgebiet, Umfeld)
- Bewertung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Angebotssituation in Neustadt a. Rbge.
- Bewertung bestehender Märkte hinsichtlich Marktauftritt, Standortrahmenbedingungen und Wettbewerbsfähigkeit
- Aufzeigen von Entwicklungspotenzialen in einzelnen Stadträumen und Empfehlungen zur Schließung von Versorgungslücken
- Handlungsmöglichkeiten zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung (auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche)

Beispiel: Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel über Radien sowie tatsächliche fußläufige Erreichbarkeiten



6.4 Empfehlungen für Sonderstandorte als Standorte des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

- /// derzeitige Ausstattung
- /// Empfehlungen zum Umgang mit den Standorten (Branchen, Verkaufsflächen, Betriebstypen)
- /// Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung

6.5 Prüfung der Vereinbarkeit vorliegender Planvorhaben mit dem Einzelhandelskonzept

- /// Verlagerung Edeka zum Standort Hüttengelände
- /// Ansiedlung Verbrauchermarkt Mandelsloh
- /// Verlagerung Lidl Justus-von-Liebig-Straße

7. Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen

Auf Basis des Sortiments- und Standortkonzeptes wird eine grundsätzliche bau- und planungsrechtliche **Steuerungsstrategie** für den Einzelhandel in Neustadt a. Rbge. entwickelt. Hierbei sind sowohl bundes- als auch landes- und regionalplanerische Vorgaben zu berücksichtigen.

Des Weiteren werden Hinweise und Empfehlungen für die **Bauleitplanung** erarbeitet.

Abschließend werden Empfehlungen zur **Umsetzung und Anwendung** des Einzelhandelskonzeptes ausgesprochen.

Beispiel: Steuerungsempfehlungen (Schema)

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum	Nahversorgungszentrum	Sonderstandort	sonstige Lagen	
					siedlungsräumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungslagen)	siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	✗	ⓘ	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✗	ⓘ	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✗	ⓘ	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗	✓	✗	ⓘ
	nicht großflächig	✓	ⓘ	✓	ⓘ	ⓘ

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen
 ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich
 ✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen
 * großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK
 GMA-Empfehlungen

C. Kommunikation

8. Termine

Im Angebot sind zwei verwaltungsinterne Termine und eine Präsentation der Ergebnisse in der Politik enthalten. Weitere Abstimmungs- oder Präsentationstermine können zusätzlich beauftragt werden; die Kosten werden separat ausgewiesen.

D. Ergänzende empirische Untersuchungen /Arbeitskreis (optionale Leistungen)

In Ergänzung zu den Basisuntersuchungen bieten wir verschiedene empirische Untersuchungen an, die **optional** ausgewählt werden können. Auch können hinsichtlich Stichprobengröße oder Standortauswahl selbstverständlich vor Auftragsbeginn Modifizierungen vereinbart werden.

9. Persönliche Befragung ausgewählter Einzelhandelsbetriebe

Die GMA empfiehlt die Befragung ausgewählter Einzelhändler (ca. 20 Gespräche). Ziel der Befragung ist es, Erkenntnisse über die Situation des jeweiligen Betriebes, so insbesondere zum Umsatz und zum Einzugsgebiet zu erhalten. Folgende Aspekte werden abgefragt:

- Mögliche Veränderungsabsichten, Regelung der Altersnachfolge

- /// Abfrage zum spezifischen Einzugsgebiet / Kundenherkunft
- /// Abfrage des Umsatzes (bei Betrieben mit verschiedenen Sortimenten nach Umsatzanteilen)
- /// Maßnahmen zur Vernetzung mit dem Online-Handel
- /// Vorschläge zur Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in Neustadt a. Rbge.

Die Befragung erfolgt durch den Projektleiter bzw. den Projektmitarbeiter. Befragt werden inhabergeführte Fachgeschäfte, Filialisten und Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.

Die Befragungsergebnisse haben keinen Anspruch auf Repräsentativität. Die Beteiligung des Einzelhandels soll vielmehr die Akzeptanz etwaiger Empfehlungen und Planungsmaßnahmen des Einzelhandelskonzeptes erhöhen. Darüber hinaus sind die Aussagen der Kaufmannschaft für eine Reihe von gutachterlichen Leistungen und Untersuchungsschritten, z. B. die verlässliche Einschätzung der Leistungsfähigkeit bestehender Betriebe, die Abgrenzung der Einzugsbereiche, die Kundenherkunft, von Bedeutung.

10. Passantenbefragung in der Innenstadt von Neustadt a. Rbge. mit ergänzender online-Befragung

Mit Hilfe einer Passantenbefragung ist es möglich, Aussagen über Einkaufsorientierungen, Verbraucherverhalten und damit auch Kaufkraftströmen nach Branchen zu erhalten. Des Weiteren können mit der Befragung von Verbrauchern auch Verbesserungsvorschläge abgefragt und somit Handlungsbedarfe abgeleitet werden. Die Befragung dient zur Anreicherung der gutachterlichen Aussagen und verbessert somit den Informationsgehalt des Konzeptes.

Die persönliche Passantenbefragung mittels eines Fragebogens mit 10 – 11 geschlossenen und 1 – 2 offenen Fragen wird in der Neustadt a. Rbge. er Innenstadt an drei Tagen durch geschulte GMA-Interviewer durchgeführt. Wir gehen von einer erreichbaren Stichprobe von rd. 400 Interviews aus. Im Vorfeld kann die Stichprobengröße jedoch nicht abschließend prognostiziert werden, da sie stark abhängig von der vorhandenen Frequenz und der Mitwirkungsbereitschaft der Passanten ist.

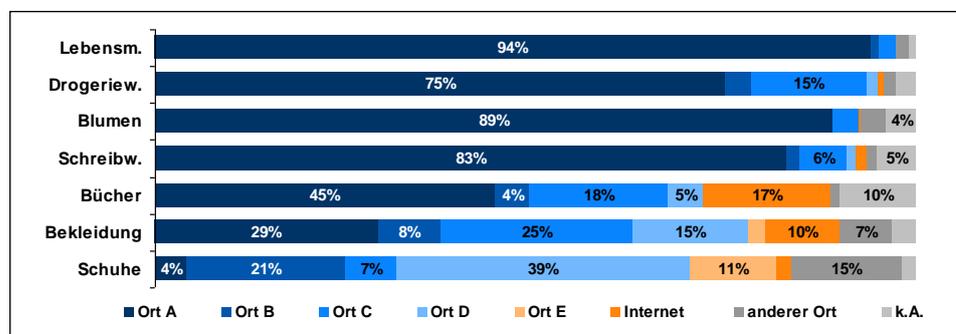
Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Befragung erfolgt durch die GMA. In Abstimmung mit dem Auftraggeber sind der Fragebogen und die Pressemitteilung zu erstellen. Die Öffentlichkeitsarbeit wird vom Auftraggeber übernommen.

Folgende wesentliche Punkte sind u. a. zu erfassen:

- /// Verbraucherverhalten
 - Einkaufshäufigkeit in Neustadt a. Rbge.

- Gründe für bzw. gegen einen Einkauf in Neustadt a. Rbge.
 - Räumliche Einkaufsorientierung nach Warengruppen (inkl. Online-Handel) [siehe Abbildungsbeispiel]
 - Verkehrsmittelwahl für den Einkauf
- /// Bewertung des Einzelhandelsstandortes Neustadt a. Rbge.
- Bewertung des Angebotes nach ausgewiesenen Kriterien (z. B. Auswahl, Geschäftsgestaltung)
 - Verbesserungsvorschläge zur Attraktivitätssteigerung
 - Beurteilung der Verkehrs- und Parkplatzsituation

Beispiel: Räumliche Einkaufsorientierung



Der Fragebogen (Verlinkung) kann zusätzlich auch auf der Homepage der Stadt platziert werden. Die Online-Eingabemaske erstellt die GMA; auch der Rücklauf in eine eigens dafür eingerichtete Datenbank wird durch die GMA eingerichtet. Die Ankündigung sollte ebenfalls in der Presse und zusätzlich – falls möglich – in den sozialen Medien erfolgen. Besonders jüngere BürgerInnen bevorzugen dieses Medium, sodass eine repräsentative Auswertung in Kombination mit der Passantenbefragung möglich ist.

11. Begleitender Arbeitskreis

Um das Konzept möglichst transparent zu halten und einen breiten Konsens über zentrale Strategien und Maßnahmen der Einzelhandels- und Standortentwicklung herbeizuführen, ist eine moderierte Form vorgesehen. Die Konzepterstellung soll daher durch einen Arbeitskreis (u. a. Verwaltung, Stadt, Politik, IHK, Bezirksregierung, ausgewählte Vertreter des Einzelhandels) begleitet werden. Im Rahmen der Basisleistungen sind zwei Sitzungen inbegriffen⁴:

1. Sitzung: Analyseergebnisse

⁴ Weitere Arbeitskreissitzungen können bei Bedarf zusätzlich beauftragt werden; die Kosten werden separat ausgewiesen.

2. Sitzung: Konzeptempfehlungen

Die GMA bereitet die Sitzungen inhaltlich vor, moderiert und führt Protokoll. Tagungsräume, Getränke und Einladungen werden durch den Auftraggeber sichergestellt.

12. Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss des Untersuchungsberichtes steht die GMA selbstverständlich auch für eine weitere gutachterliche Begleitung im Rahmen der Beteiligung zur Verfügung. Dazu gehören

- // die Vorbereitung und Unterstützung der Stadtverwaltung bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung,
- // die Abstimmung mit der Bezirksregierung (telefonisch, schriftlich) und
- // die Dokumentation und Auswertung der Stellungnahmen und Anregungen aus der Beteiligung sowie die Entwicklung von Abwägungsvorschlägen.

Da der Aufwand zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend kalkuliert werden kann, wird als optionale Leistung **ein Tagessatz (8 Stunden)** Arbeitsaufwand im Büro angeboten.

III. Dauer, Durchführung und Kosten

1. Dauer und Durchführung

Der Arbeitsbeginn kann nach schriftlicher Auftragserteilung bei Bereitstellung der notwendigen Materialien / Unterlagen und zügiger Abstimmung erfolgen. Für die Durchführung der Untersuchung ist ein Zeitraum von ca. 4 Monaten (ohne Befragungen) anzusetzen.

Der Untersuchungsablauf ist wie folgt zu skizzieren (GMA-Vorschlag):

- /// Auftakttermin mit der Verwaltung
- /// Sichtung der verfügbaren Unterlagen, ggf. Entwurf der Befragungsprogramme
- /// Ggf. Durchführung und Auswertung Befragungen
- /// 1. Arbeitskreissitzung (Optionale Leistung)
- /// Ableitung der Konzeptinhalte
- /// 2. Abstimmungstermin mit der Verwaltung
- /// 2. Arbeitskreissitzung (Optionale Leistung)
- /// Erstellung des Untersuchungsberichtes
- /// Präsentation vor einem vom Auftraggeber auszuwählenden Gremium (z. B. Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft)

Die Untersuchung wird von erfahrenen Mitarbeitern der GMA durchgeführt, die sich ständig mit der Thematik des Einzelhandels in der Stadtentwicklung beschäftigen und mit den Einzelhandelsstrukturen in der Region gut vertraut sind.

In Bezug auf unsere Tätigkeiten für private Auftraggeber verhalten wir uns grundsätzlich so, dass wir in Kommunen, in denen wir für die Stadt tätig sind, keine Aufträge Dritter ohne vorherige Abstimmung mit der Stadt annehmen.

Das Untersuchungsergebnis wird in Form eines Berichtes erstellt und ist als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Planungen zur Stadtentwicklung sowie bei bauplanungsrechtlichen Entscheidungen heranzuziehen. Dem Auftraggeber werden ein pdf-Dokument sowie fünf gebundene Exemplare zur Verfügung gestellt.

2. Kosten

Die Honorare für die einzelnen Leistungsbausteine belaufen sich pauschal auf:

	Betrag (€ netto):	Betrag (€ brutto):
/// Bausteine A und B: Analyse und Konzept	6.900,00	8.211,00
/// Baustein C: Kommunikation		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Termine, 2 Abstimmungen je 500 €, 1 Präsentation je 800 €(Ziffer 8) 	1.800,00	2.142,00
Summe Basisleistungen	8.700,00	10.353,00
Baustein D: Ergänzende empirische Untersuchungen (optionale Leistungen)		
/// Persönliche Einzelhandelsbefragung (Ziffer 9)	1.800,00	2.142,00
/// Passantenbefragung Innenstadt inkl. Online-Befragung (Ziffer 10)	5.400,00	6.426,00
/// Begleitender Arbeitskreis, 2 Sitzungen (Ziffer 11)	2.000,00	2.380,00
/// Beteiligungsverfahren (Ziffer 12)	800,00	952,00
Summe Basis- und optionale Leistungen	18.700,00	22.253,00

Bei **zeitgleicher Beauftragung aller Bausteine** kann eine **Reduzierung des Gesamtvolumens um 5 %** angeboten werden.

In den genannten Honoraren sind bereits alle Kosten für die Informationsbeschaffung, Standortbesichtigungen und Erhebungen, Befragungen sowie Büro- und EDV-Leistungen pauschal enthalten.

Für **zusätzliche Leistungen** (z. B. im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes) und weitere Gesprächs- oder Präsentationstermine werden folgende Zeithonorare (inkl. Reise- und Nebenkosten) pauschaliert:

	Betrag (€ netto):	Betrag (€ brutto):
Zusatzleistungen im Büro, je Stunde	95,00	113,05
Termine	500,00	595,00
Arbeitskreis	1.000,00	1.190,00
Präsentationen (z. B. Ausschuss-Sitzungen)	800,00	952,00

Das Untersuchungshonorar (ohne Abschlusspräsentation) ist nach Übergabe des Berichtes in der Entwurfsfassung zur Zahlung fällig; eine Korrekturschleife ist inbegriffen. Die Abschlusspräsentation in der Politik wird nach Durchführung separat abgerechnet. Empirische Bausteine wie Befragungen können nach Durchführung separat abgerechnet werden.

Gerichtsstand ist Ludwigsburg.

An das vorliegende Angebot halten wir uns bis zum 01.08.2019 gebunden.



ppa. Birgitt Wachs
Niederlassungsleitung



Fabian Lüdtk
M.Sc. Geogr.

IV. Referenzen

Die GMA ist seit mehr als 40 Jahren gutachterlich in ganz Deutschland und insbesondere auch in Niedersachsen tätig. In den vergangenen Jahren wurden hier zahlreiche Einzelhandelskonzepte für Groß-, Mittel- und Kleinstädte erstellt bzw. evaluiert. Die nachfolgende Referenzliste stellt eine Auswahl an Projekten der letzten Jahre mit vergleichbarer Aufgabenstellung (Erarbeitung bzw. Fortschreibung kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte / Nahversorgungskonzepte in Niedersachsen) dar:

Stadt	Einwohner (ca.-Werte)	Art der Leistung	Ansprechpartner
Cloppenburg	34.400	Einzelhandelskonzept 1996, Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2006, 2016	Herr Hermann Asbree
Vechta	32.300	Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes	Herr Wolfgang Heuser
Meppen	35.000	Einzelhandelskonzept 2010, Fortschreibungen in 2013 und 2017	Herr Bernhard Ostermann Herr Jürgen Giese
Haren (Ems)	23.700	Einzelhandelskonzept 2013	Herr Markus Honnigfort Herr Jürgen Lensing
Dörpen	5.100, SG Dörpen 16.440	Einzelhandelskonzept 2009, Fortschreibung 2016	Herr Hermann Bocken Herr Karl-Heinz Lage
Salzbergen	7.650	Einzelhandelskonzept 2016	Herr Andreas Kaiser
Bersenbrück	8.400	Einzelhandelskonzept 2013, Bestandsaktualisierung 2016	Herr Dr. Horst Baier
Lastrup	7.000	Einzelhandelskonzept 2013	Herr Torsten
Garrel	14.700	Einzelhandelskonzept 2012	Herr Ewald Bley
Visbek	9.700	Einzelhandelskonzept 2002, Fortschreibung 2014	Herr Gerd Meyer Herr Karl-Josef Klossok
Goldenstedt	9.800	Einzelhandelskonzept 2017 / 2018	Herr Michael Wübbelmann
Saterland	13.500	Einzelhandelskonzept 2018	Herr Bernhard Krone