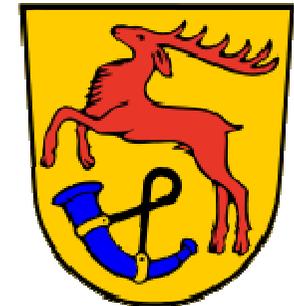




Wir ♥ Lebensmittel.

EDEKA Minden-Hannover



Volker Gruhne
EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Nordwest



Wir ♥ Lebensmittel.

EDEKA Minden-Hannover



Geben Sie sich als Ratsmitglieder noch Zeit für die Weiterentwicklung des örtlichen LEH!

Warum?

Es gibt zunächst 3 Gründe dafür:

- 1. das EHK aus 2013 von S+H**
- 2. die Tragfähigkeitsanalyse von S+H aus 2017**
- 3. das Resultat aus 1 und 2:
das Flächenpotenzial für Bockhorn aus Sicht des LK Friesland**

Wir bezweifeln und kritisieren Grundannahmen dieses Gutachtens, z.B.:

- **ermittelte Zentralität/Kaufkraftbindung**
(zu hoch, auch da mehr Wettbewerb)
- **der betrachtete Entwicklungszeitraum 2013 bis 2023**
(2018 steht vor der Tür, also nun bis 2028?)
- **grundlegende Annahmen, wie z.B. die dort negativ angenommene Einwohnerentwicklung**
(Fr. Lorenz: statt lt. EHK 2013 mehr als minus 2%, bis 31.07.2017 + 3,2%, 8.823 EW)

Wir meinen:

Situation Bockhorns im interkommunalen Wettbewerb ist nicht korrekt dargestellt, zu geringes Potenzial wird aufgezeigt

Am Rande angemerkt, aber interessant:

Gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2013 sollte das EHK 2016 auf den Prüfstand kommen, laut Protokoll so ausdrücklich durch den BM bestätigt

Was ist geschehen?

Laut Nachfrage nichts, aber das EHK aus 2013 wurde Grundlage für das neue GA 2017, ohne Prüfung

Dieses Gutachten baut auf dem EHK 2013 auf.

Auffällig ist:

**- die unzutreffende VKF-Angabe des Combi.
*Gemäß eigener, durch die CIMA bestätigter Aufnahme ist Combi mit 1.500 bis 1.550 qm inkl. Vorkasse, zzgl. Shops rund 200 qm kleiner als von S+H angenommen (1.756 qm).***

**- es befürchtet einen Leerstand in bester Ortslage nach Ansiedlung des EDEKA
*Warum? EDEKA steht für alle Fälle zu diesem Standort, auch nach Neuansiedlung.
Es wird dort keinen Leerstand geben.***



- es befürchtet massive Auswirkungen auch des EDEKA auf Netto

Wir teilen diese Einschätzung ausdrücklich nicht.

Stärkste Auswirkungen haben identische Vertriebstypen aufeinander, hier wäre das Discount/Discount.



In Kurzform:

Aus dem durch uns durchaus kritisch gesehenen EHK und der kritisch gesehenen Verträglichkeitsanalyse von S+H ergibt sich die Chance oder die Unmöglichkeit der Ansiedlung eines EDEKA.

Der Landkreis achtet als Träger der Raumordnung auf ausgewogene Entwicklungen im Kreisgebiet und ist Genehmigungsbehörde. Wie soll er eine positive Entscheidung zu EDEKA treffen, wenn die Eingangsgrößen aus EHK und Verträglichkeitsanalyse aktuell negativ, aber u.E. zumindest überprüfenswert sind?



Wie soll eine IHK (wäre auch „wegwägbar“) sich vor dem gleichen Hintergrund positiv positionieren?



Ein Versuch zur möglichen VKF-Verteilung:

Der LK hält bisher (zukünftig?) ein Potenzial von 600 qm für angemessen.

Unsere Annahmen:

Aldi Bestand + 200 VKF, Combi identische VKF wie heute (aber Ersatz), 1.500 VKF EDEKA.

1. rd. 200 bis 250 VKF werden bei Combi (bleibt nach Neubau ? bzgl. Gesamt-VKF unverändert)

„frei“, da kleiner als angegeben

2. Combi „durfte“ laut S+H um rd. 200 VKF erweitern, zzgl. Shop-Erweiterungen

3. 400 VKF sind „frei“ (aktuell)

d.h. 200 bis 250 + 200 + 400 = 800 bis 850 „frei“



Diese 800 bis 850 qm VKF könnten um rd. 400 bis 450 qm mögliches, integriertes Drogeriemarktsortiment, evtl. auch inkl. Fotostation ergänzt werden

= 1.200 bis 1.300 VKF wären möglich.

Ergänzt um ein größeres Potenzial (da bessere Einwohnerzahlen, höhere Kaufkraft, aktuell geringere Zentralität) wäre dann ein moderner 1.500 VKF EDEKA mit über 100 breiten Parkplätzen im ZVB auf einer Potenzialfläche des EHK möglich.

Für die Bürger Ihres Ortes und zur Stärkung Bockhorns im interkommunalen Wettbewerb.



Geben Sie uns und Ihrer Gemeinde bitte noch etwas Zeit.

Zeit, um unsere Einschätzungen zu EHK, Verträglichkeit und Potenzial durch einen weiteren, in dem auch für uns durchaus komplexen Sachverhalt kompetenten Gutachter analysieren zu lassen.

Laut Aussagen hier vor Ort gibt es seit mehr als 10 Jahren die angebliche Absicht zur Neuaufstellung des Combi/Bünting.

Warum sollte es gerade jetzt wahr werden?

Auch vor diesem Hintergrund meinen wir, dass Sie sich noch etwas Zeit nehmen können.

Zeit für Bockhorn!

Zeit für eventuell bessere Lösungen!



Wir  Lebensmittel.

EDEKA Minden-Hannover



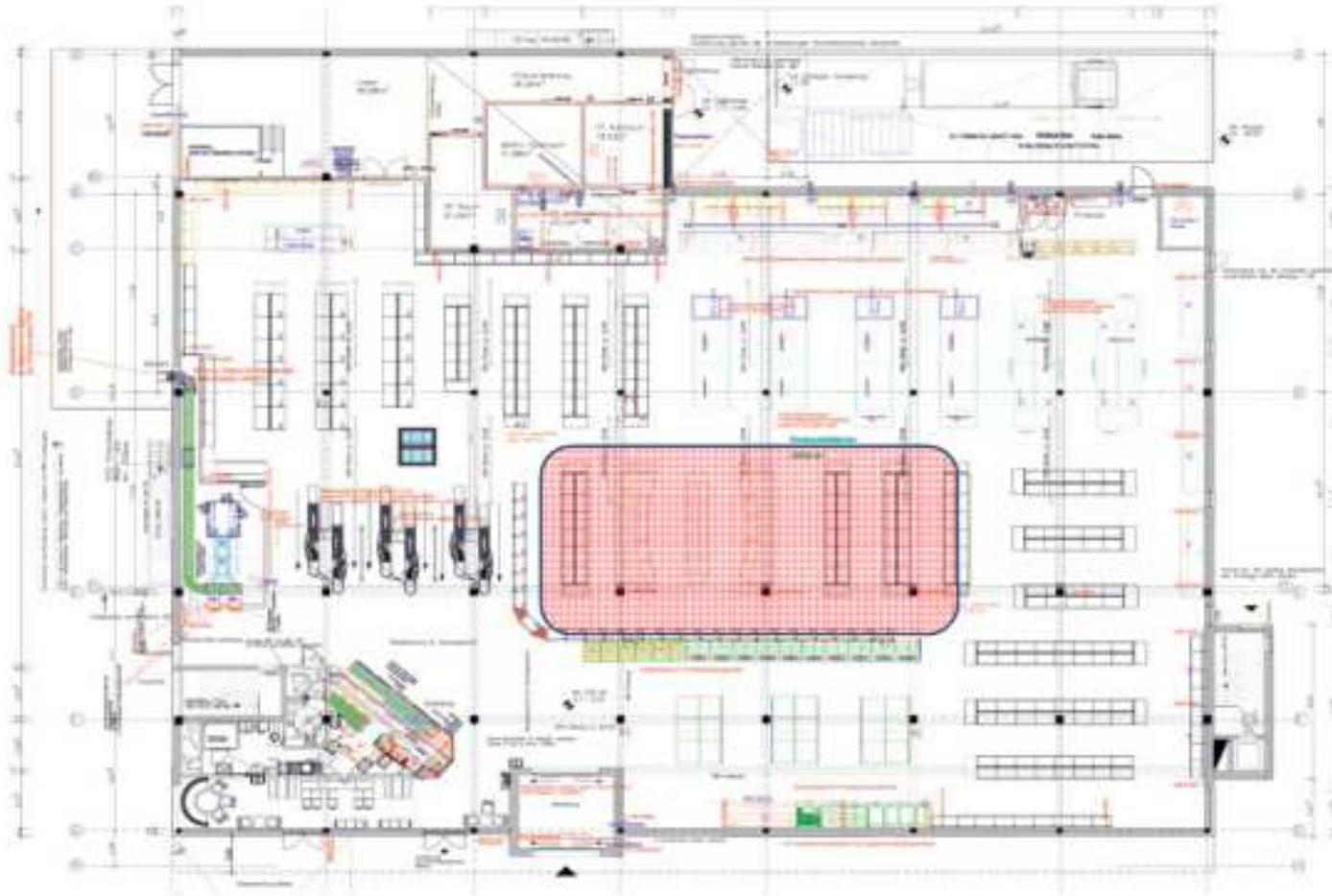
Innenansichten: Sortimente

EDEKA Minden-Hannover





Kernbereich einer Drogerieabteilung



Die Drogerieabteilung in einem EDEKA, hier ca. 255 qm VKF. Weitere Sortimentsteile sind verteilt im Markt vorhanden.



Bockhorn, Einzugsgebiet (EZG)

EDEKA Minden-Hannover

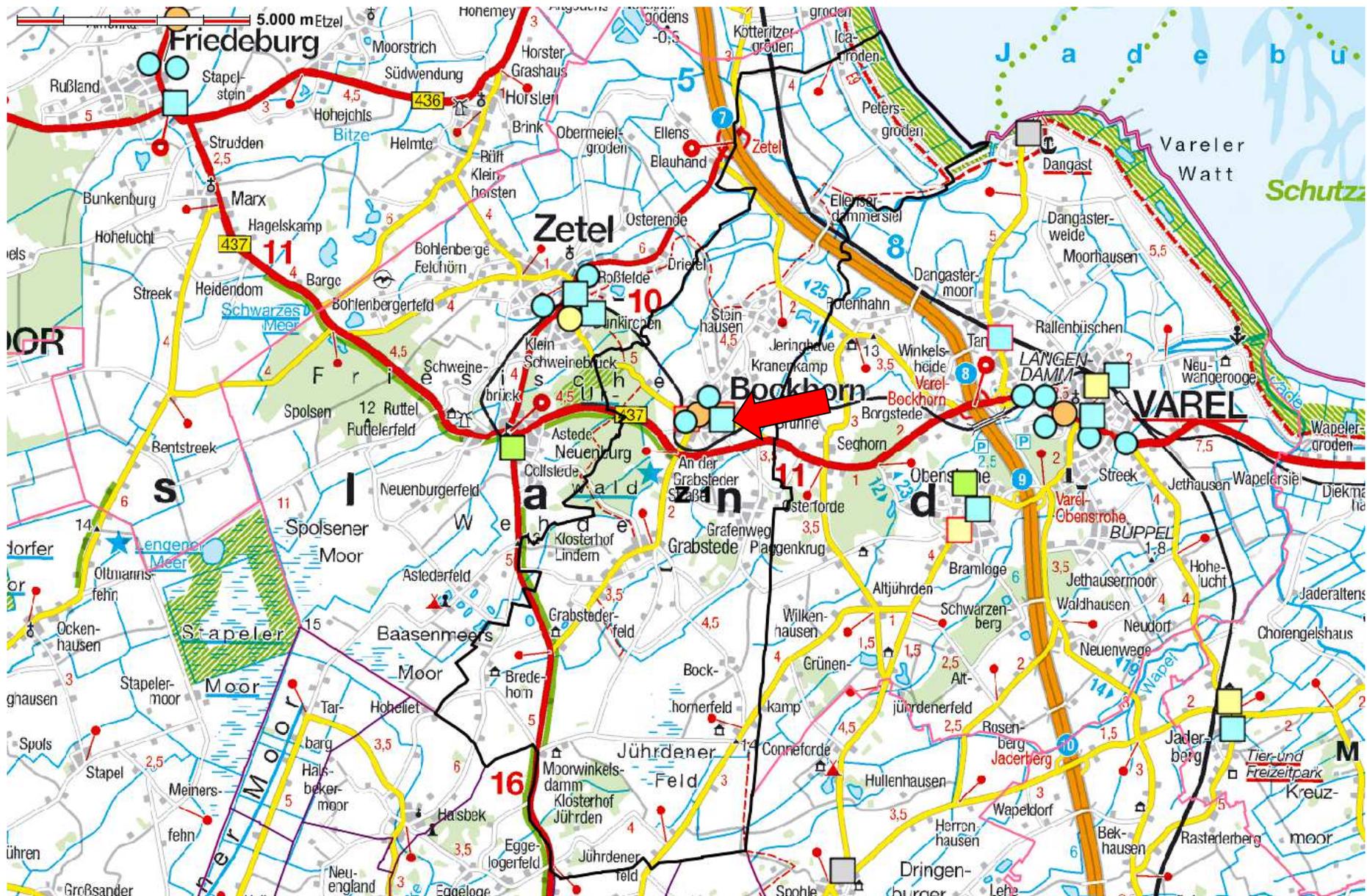
Das Einzugsgebiet (EZG) besteht schwerpunktmäßig aus dem gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Bockhorn.

**Karte des EZG =
Gemeinde mit Wettbewerb im LEH**



Bockhorn, Karte des EZG I

EDEKA Minden-Hannover

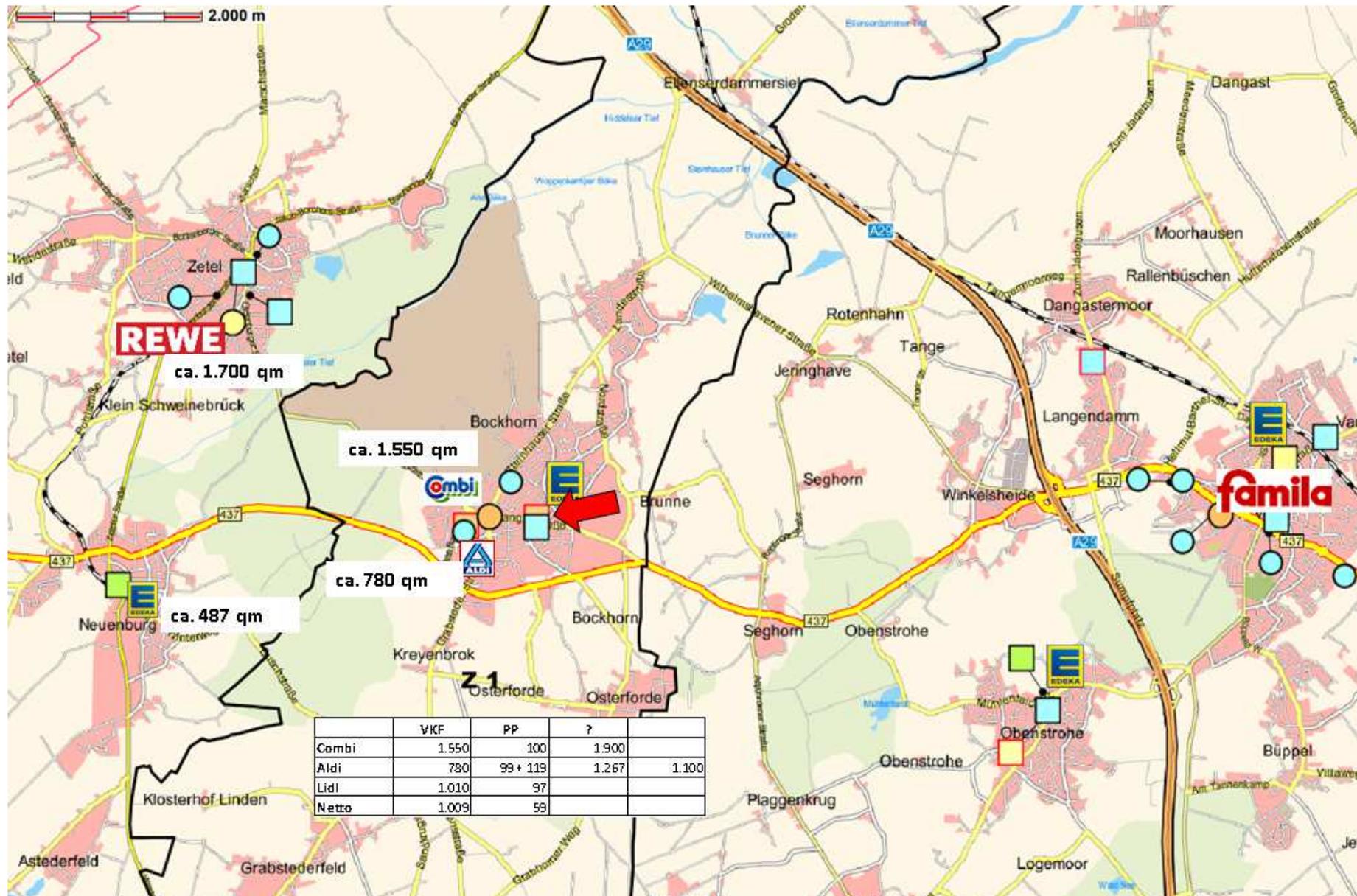


Wir ♥ Lebensmittel.



Bockhorn, Karte des EZG II

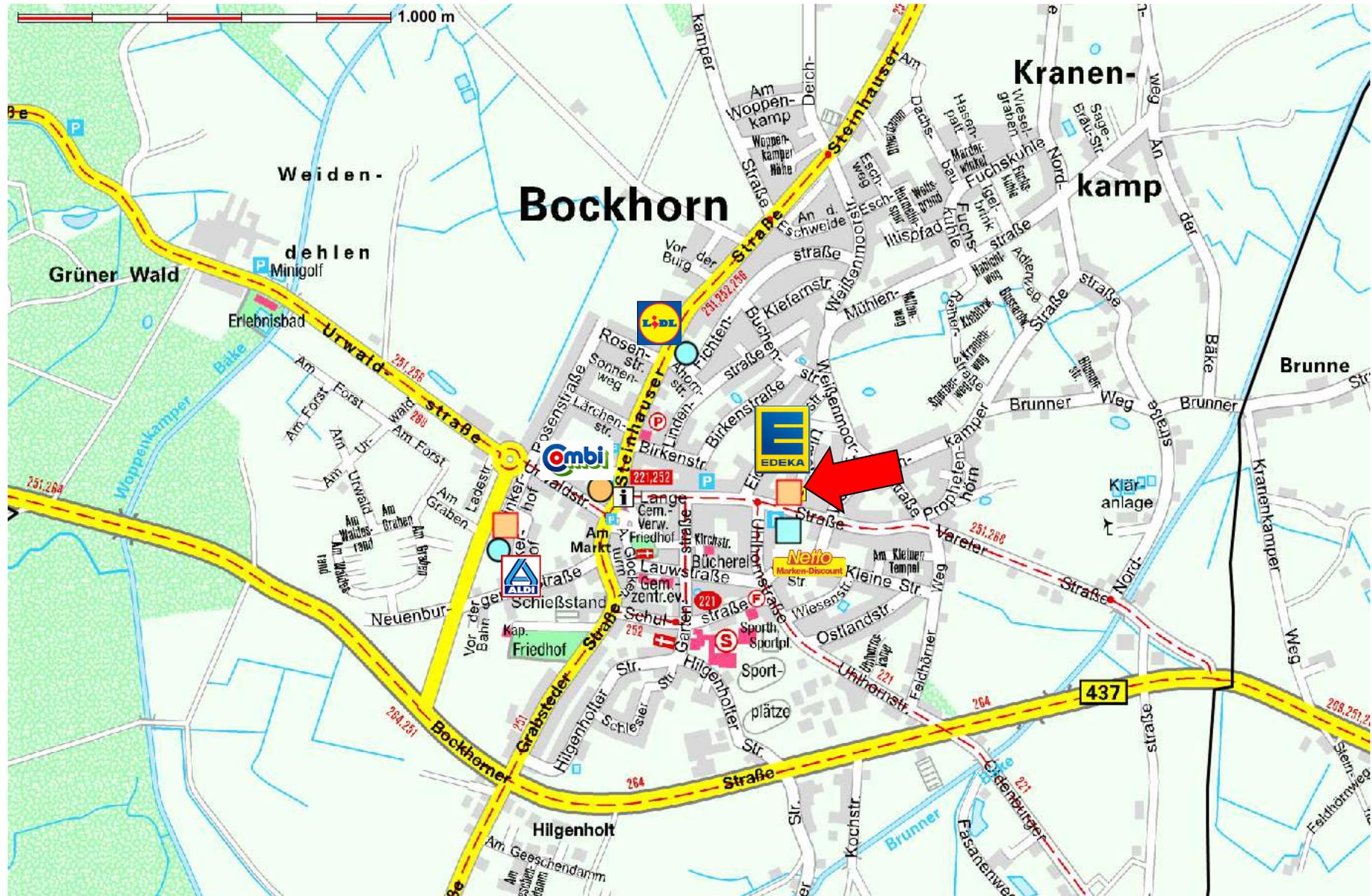
EDEKA Minden-Hannover





Bockhorn, Karte des EZG III

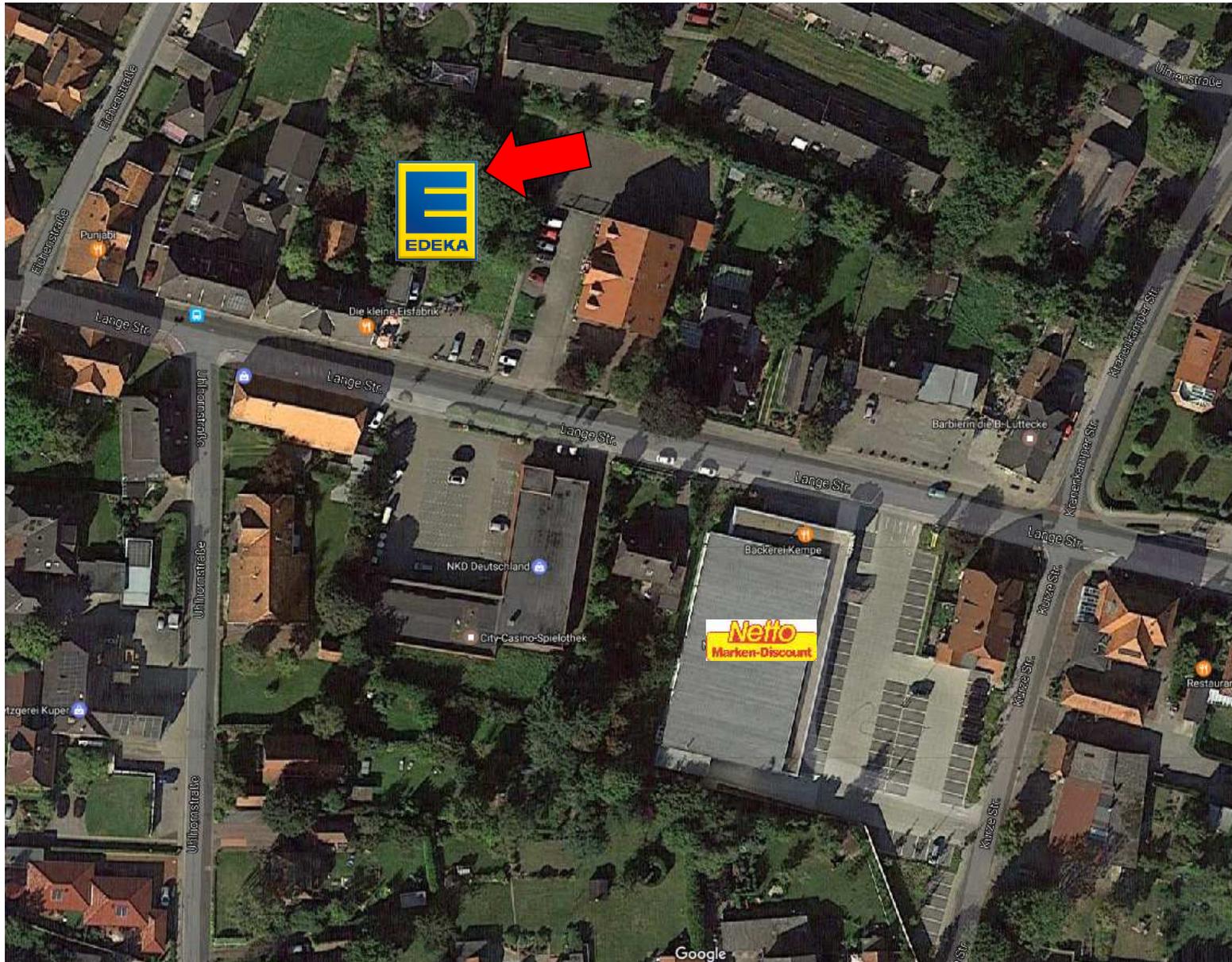
EDEKA Minden-Hannover





Bockhorn, der Planstandort

EDEKA Minden-Hannover





Einwohnerzahl des EZG * Kaufkraftbetrag/Kopf

(per 31.07.2017 bereits $8.823 * 2.159 \text{ €/Kopf} = 19,049 \text{ Mio. €}$)

zzgl. Nonfood-Zuschlag

(5% in der StoA bei 1.501 VKF EDEKA, bei Discountern höher)

zzgl. Streuumsätze von außerhalb

(angrenzende Gemeindeteile westlich und östlich, aber vglw. untergeordnet)

= GESAMTKAUFKRAFT im EZG



Der selbstständige Einzelhändler...

EDEKA Minden-Hannover



... ist mit seinen Mitarbeitern ganz nah am Kunden

... steht mit seinem Namen für Frische & Qualität

... ist fest verwurzelt in der Region

... zahlt 100 % der Gewerbesteuern in der Region



Die Umsetzung des Planstandortes

- steht für kundenorientierte Angebotsvielfalt im ZVB statt überdimensionierte Anbieter und Verschwendung der knappen Ressource VKF
- bietet die Chance zur Entwicklung des Nahbereichs und der Langen Straße zwischen beiden großen Anbietern
- bedeutet eine städtebauliche Aufwertung
- wird die Kaufkraftabflüsse ! aus Bockhorn weiter reduzieren und dadurch
- zusätzliche Kaufkraft an den Ort binden
- steht für Stärkung im interkommunalen Wettbewerb
- wird Bockhorn insgesamt weitere Wachstumsimpulse für die zukünftige Entwicklung geben
- die Existenz eines Kaufmanns im Ort sichern
- Arbeitsplätze schaffen



Wir sind davon überzeugt, hiermit ein großes Stück Zukunft für Bockhorn zu schaffen!

Wir und unser Projekt sind bereit!

Sie als gewählte Vertreter Ihrer Bürger können die zukünftige Entwicklung des LEH als wichtiger Bestandteil der Ortsentwicklung steuern.

Wir sind absolut davon überzeugt, dass Sie die richtigen Entscheidungen für Ihren Ort und seine Bürger treffen werden.



Wir ♥ Lebensmittel.

EDEKA Minden-Hannover



Wir ♥ Lebensmittel.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

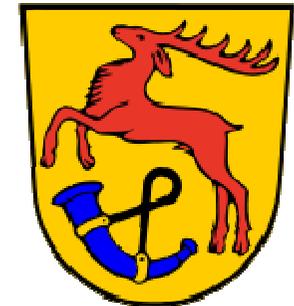
Wir ♥ Lebensmittel





Wir ♥ Lebensmittel.

EDEKA Minden-Hannover



Volker Gruhne
EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Nordwest



Wir ♥ Lebensmittel.

EDEKA Minden-Hannover



Geben Sie sich als Ratsmitglieder noch Zeit für die Weiterentwicklung des örtlichen LEH!

Warum?

Es gibt zunächst 3 Gründe dafür:

- 1. das EHK aus 2013 von S+H**
- 2. die Tragfähigkeitsanalyse von S+H aus 2017**
- 3. das Resultat aus 1 und 2:
das Flächenpotenzial für Bockhorn aus Sicht des LK Friesland**

Wir bezweifeln und kritisieren Grundannahmen dieses Gutachtens, z.B.:

- **ermittelte Zentralität/Kaufkraftbindung**
(zu hoch, auch da mehr Wettbewerb)
- **der betrachtete Entwicklungszeitraum 2013 bis 2023**
(2018 steht vor der Tür, also nun bis 2028?)
- **grundlegende Annahmen, wie z.B. die dort negativ angenommene Einwohnerentwicklung**
(Fr. Lorenz: statt lt. EHK 2013 mehr als minus 2%, bis 31.07.2017 + 3,2%, 8.823 EW)

Wir meinen:

Situation Bockhorns im interkommunalen Wettbewerb ist nicht korrekt dargestellt, zu geringes Potenzial wird aufgezeigt

Am Rande angemerkt, aber interessant:

Gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2013 sollte das EHK 2016 auf den Prüfstand kommen, laut Protokoll so ausdrücklich durch den BM bestätigt

Was ist geschehen?

Laut Nachfrage nichts, aber das EHK aus 2013 wurde Grundlage für das neue GA 2017, ohne Prüfung

Dieses Gutachten baut auf dem EHK 2013 auf.

Auffällig ist:

- die unzutreffende VKF-Angabe des Combi.

Gemäß eigener, durch die CIMA bestätigter Aufnahme ist Combi mit 1.500 bis 1.550 qm inkl. Vorkasse, zzgl. Shops rund 200 qm kleiner als von S+H angenommen (1.756 qm).

**- es befürchtet einen Leerstand in bester Ortslage nach Ansiedlung des EDEKA
*Warum? EDEKA steht für alle Fälle zu diesem Standort, auch nach Neuansiedlung.***

Es wird dort keinen Leerstand geben.



- es befürchtet massive Auswirkungen auch des EDEKA auf Netto

Wir teilen diese Einschätzung ausdrücklich nicht.

Stärkste Auswirkungen haben identische Vertriebstypen aufeinander, hier wäre das Discount/Discount.



In Kurzform:

Aus dem durch uns durchaus kritisch gesehenen EHK und der kritisch gesehenen Verträglichkeitsanalyse von S+H ergibt sich die Chance oder die Unmöglichkeit der Ansiedlung eines EDEKA.

Der Landkreis achtet als Träger der Raumordnung auf ausgewogene Entwicklungen im Kreisgebiet und ist Genehmigungsbehörde. Wie soll er eine positive Entscheidung zu EDEKA treffen, wenn die Eingangsgrößen aus EHK und Verträglichkeitsanalyse aktuell negativ, aber u.E. zumindest überprüfenswert sind?



Wie soll eine IHK (wäre auch „wegwägbar“) sich vor dem gleichen Hintergrund positiv positionieren?



Ein Versuch zur möglichen VKF-Verteilung:

Der LK hält bisher (zukünftig?) ein Potenzial von 600 qm für angemessen.

Unsere Annahmen:

Aldi Bestand + 200 VKF, Combi identische VKF wie heute (aber Ersatz), 1.500 VKF EDEKA.

1. rd. 200 bis 250 VKF werden bei Combi (bleibt nach Neubau ? bzgl. Gesamt-VKF unverändert)

„frei“, da kleiner als angegeben

2. Combi „durfte“ laut S+H um rd. 200 VKF erweitern, zzgl. Shop-Erweiterungen

3. 400 VKF sind „frei“ (aktuell)

d.h. 200 bis 250 + 200 + 400 = 800 bis 850 „frei“



Diese 800 bis 850 qm VKF könnten um rd. 400 bis 450 qm mögliches, integriertes Drogeriemarktsortiment, evtl. auch inkl. Fotostation ergänzt werden

= 1.200 bis 1.300 VKF wären möglich.

Ergänzt um ein größeres Potenzial (da bessere Einwohnerzahlen, höhere Kaufkraft, aktuell geringere Zentralität) wäre dann ein moderner 1.500 VKF EDEKA mit über 100 breiten Parkplätzen im ZVB auf einer Potenzialfläche des EHK möglich.

Für die Bürger Ihres Ortes und zur Stärkung Bockhorns im interkommunalen Wettbewerb.



Geben Sie uns und Ihrer Gemeinde bitte noch etwas Zeit.

Zeit, um unsere Einschätzungen zu EHK, Verträglichkeit und Potenzial durch einen weiteren, in dem auch für uns durchaus komplexen Sachverhalt kompetenten Gutachter analysieren zu lassen.

Laut Aussagen hier vor Ort gibt es seit mehr als 10 Jahren die angebliche Absicht zur Neuaufstellung des Combi/Bünting.

Warum sollte es gerade jetzt wahr werden?

Auch vor diesem Hintergrund meinen wir, dass Sie sich noch etwas Zeit nehmen können.

Zeit für Bockhorn!

Zeit für eventuell bessere Lösungen!



Wir  Lebensmittel.

EDEKA Minden-Hannover



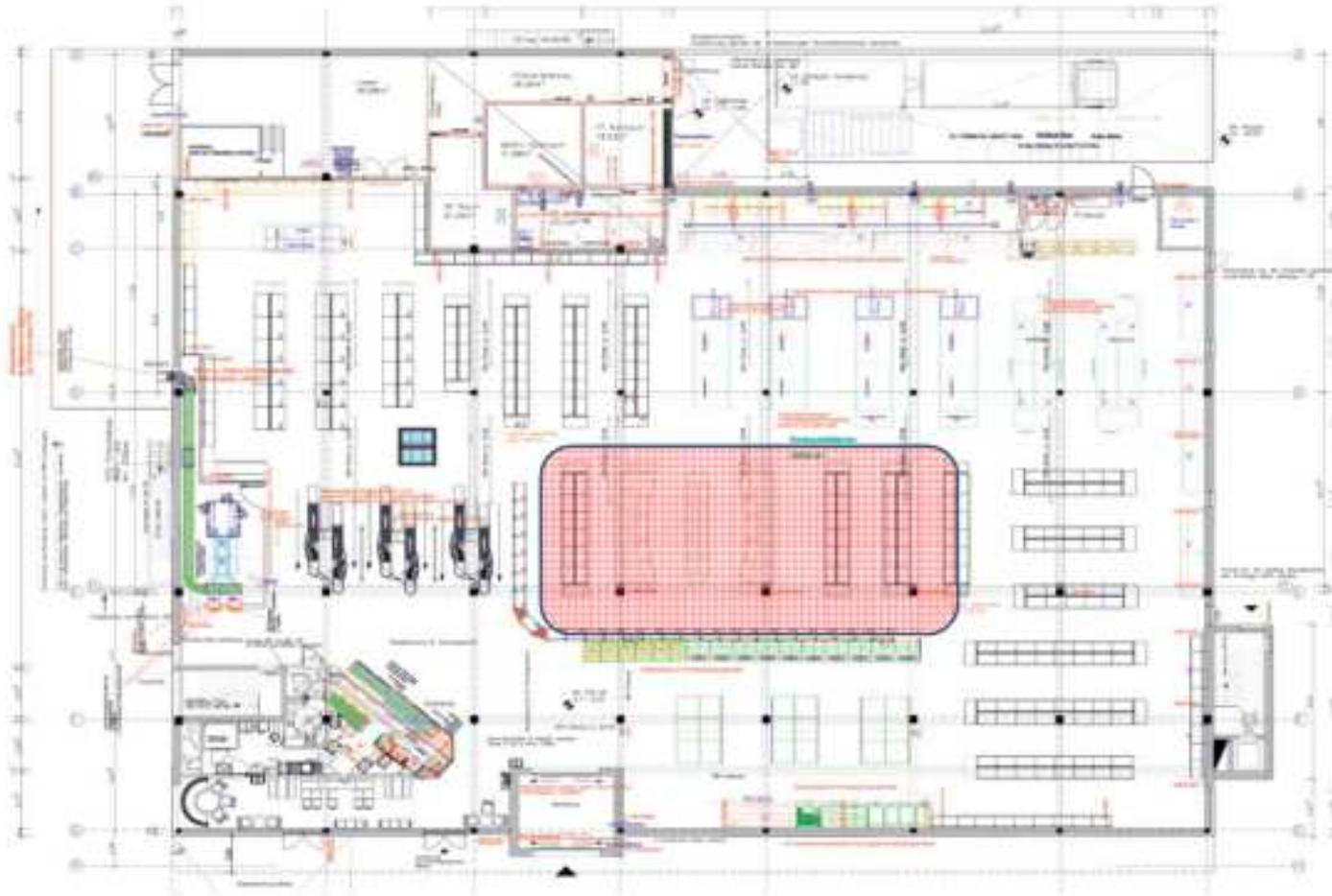
Innenansichten: Sortimente

EDEKA Minden-Hannover





Kernbereich einer Drogerieabteilung



Die Drogerieabteilung in einem EDEKA, hier ca. 255 qm VKF. Weitere Sortimentsteile sind verteilt im Markt vorhanden.



Bockhorn, Einzugsgebiet (EZG)

EDEKA Minden-Hannover

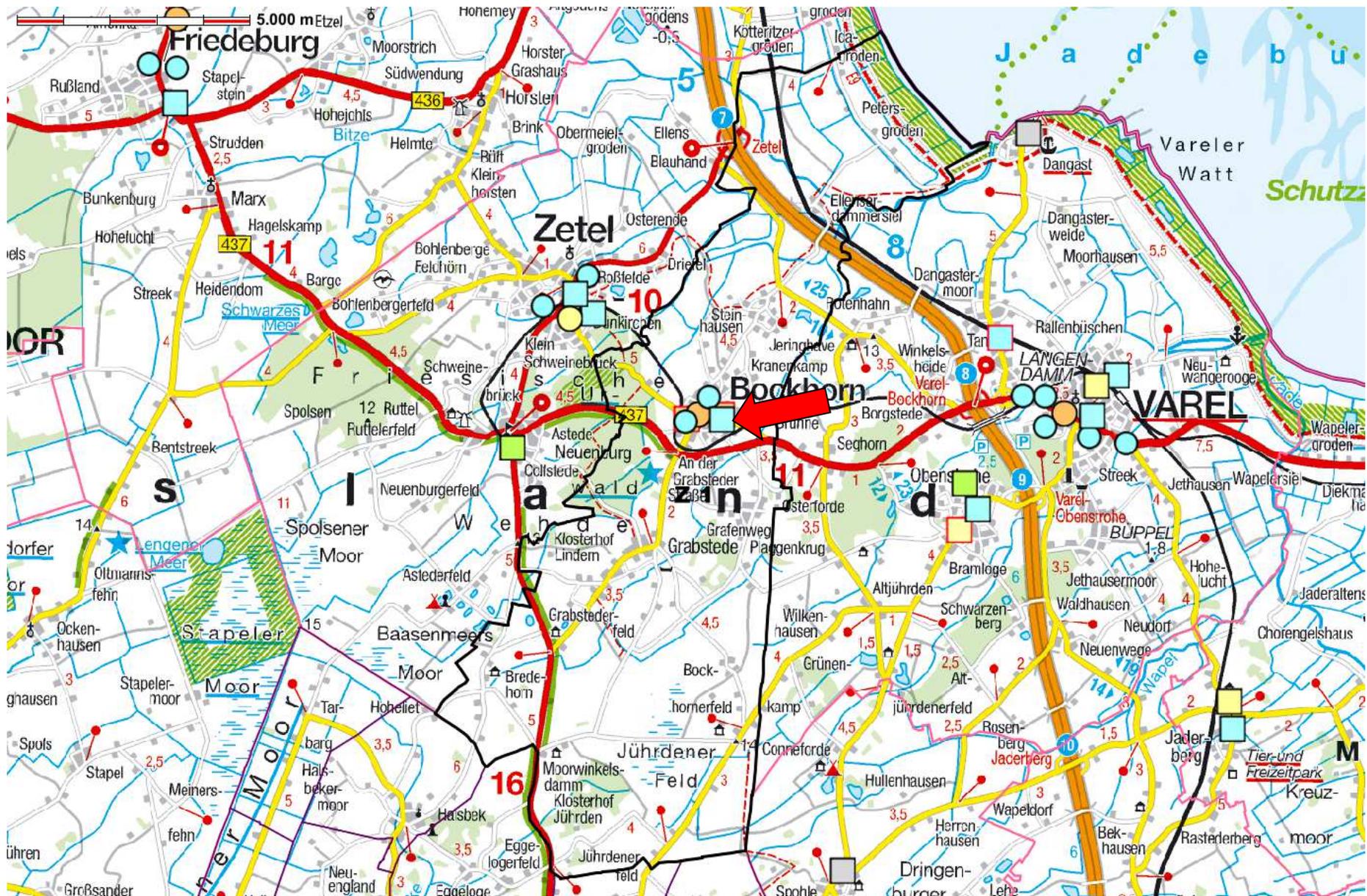
Das Einzugsgebiet (EZG) besteht schwerpunktmäßig aus dem gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Bockhorn.

**Karte des EZG =
Gemeinde mit Wettbewerb im LEH**



Bockhorn, Karte des EZG I

EDEKA Minden-Hannover

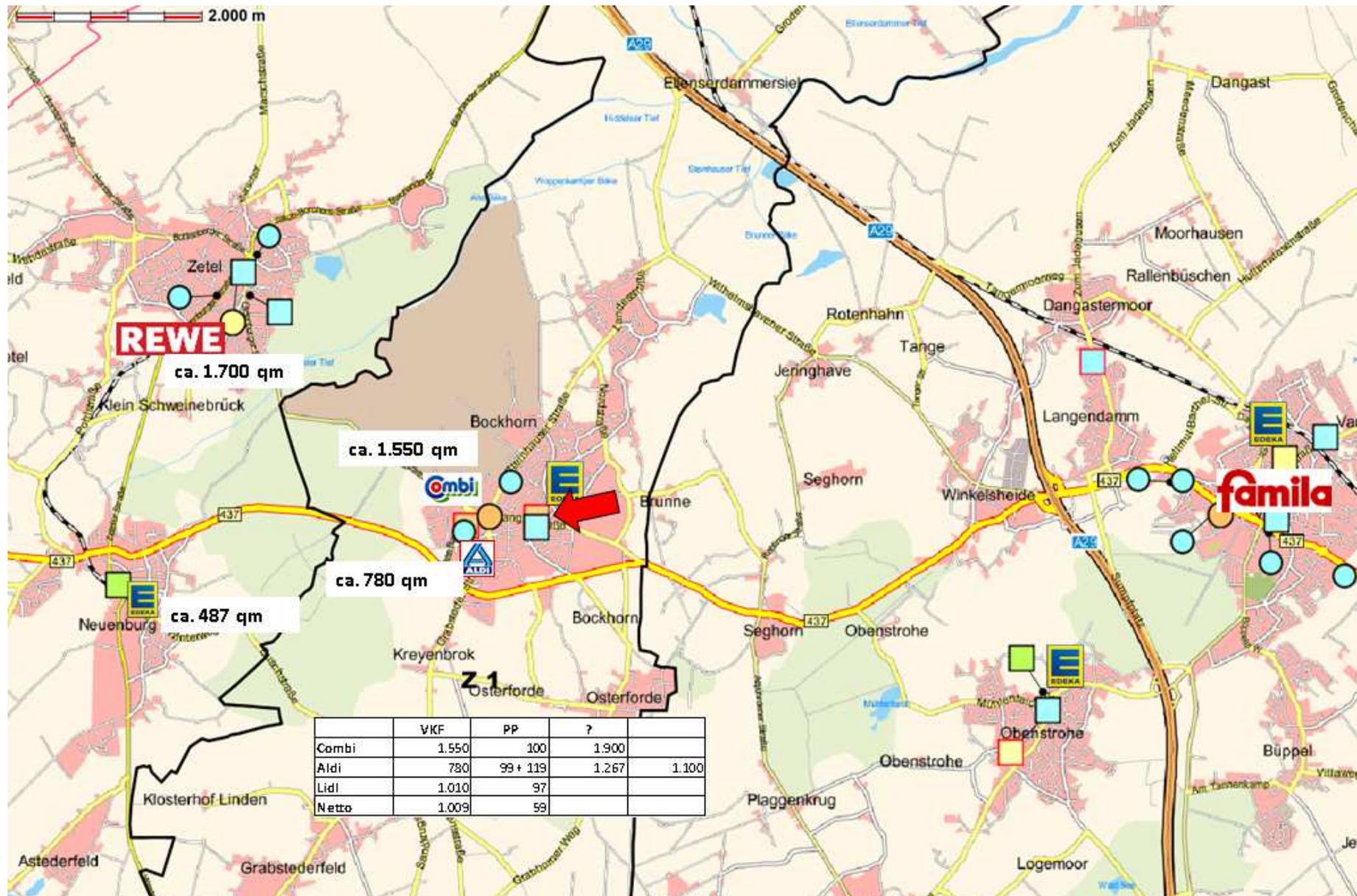


Wir ♥ Lebensmittel.



Bockhorn, Karte des EZG II

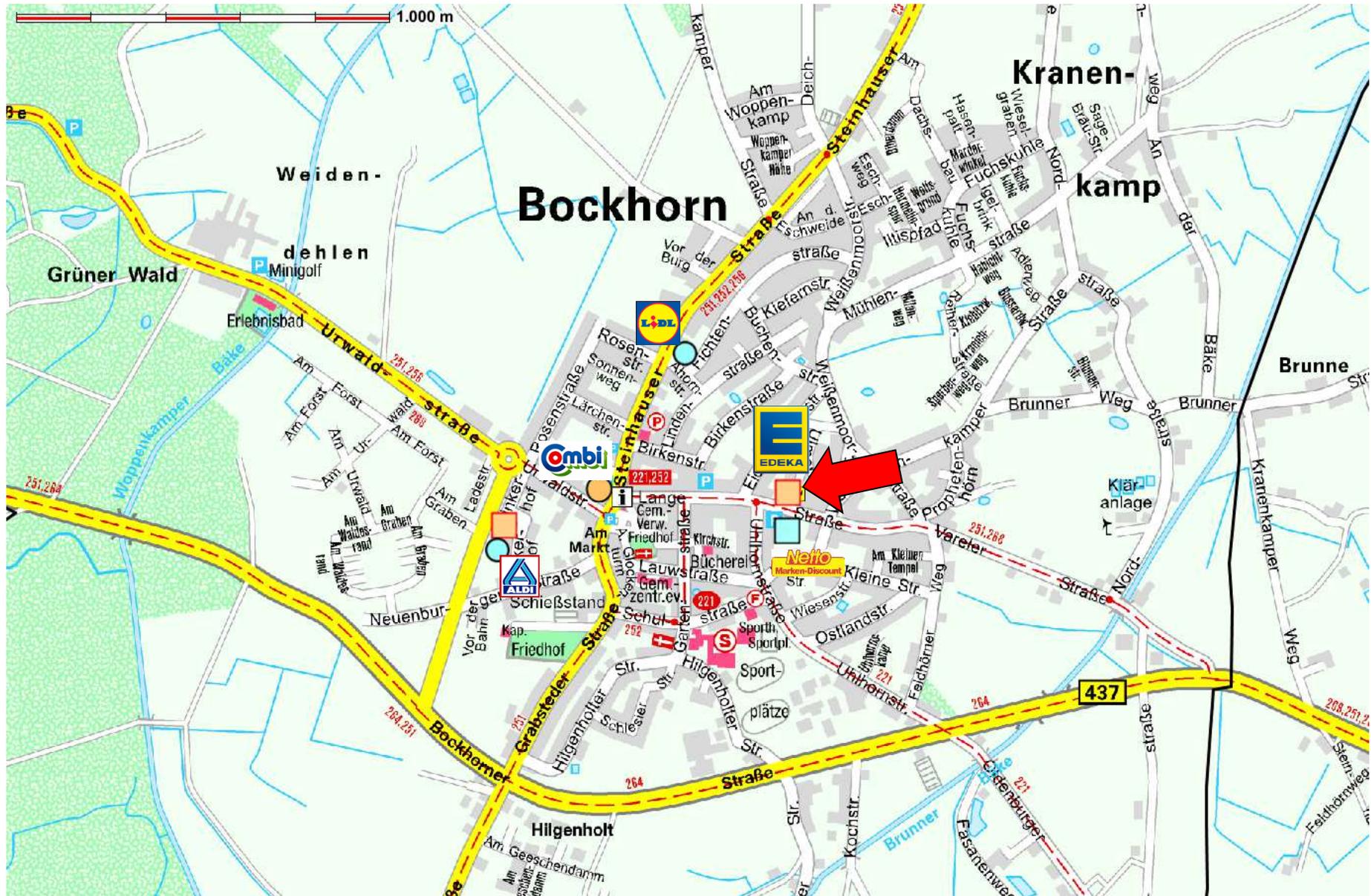
EDEKA Minden-Hannover





Bockhorn, Karte des EZG III

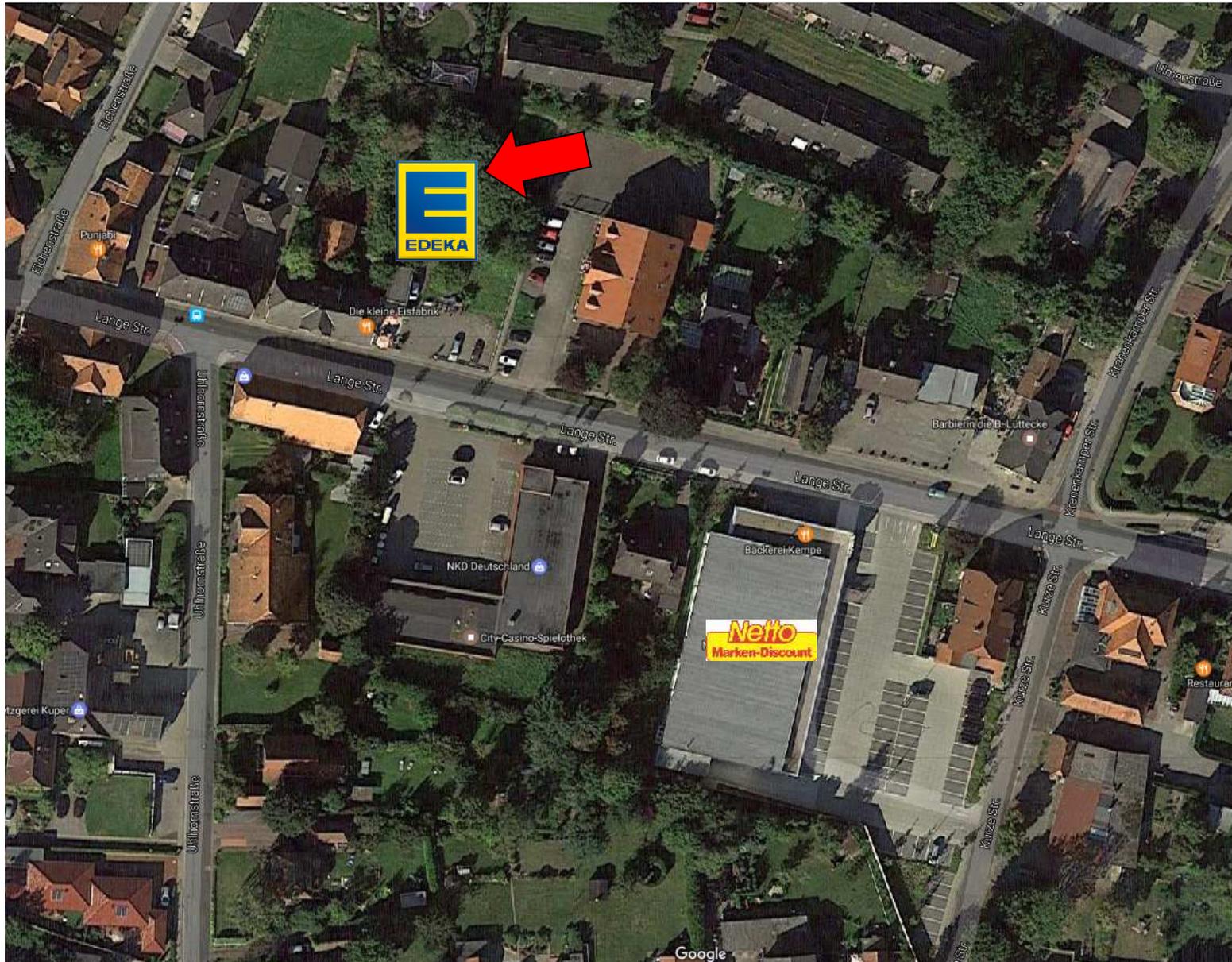
EDEKA Minden-Hannover





Bockhorn, der Planstandort

EDEKA Minden-Hannover





Einwohnerzahl des EZG * Kaufkraftbetrag/Kopf

(per 31.07.2017 bereits $8.823 * 2.159 \text{ €/Kopf} = 19,049 \text{ Mio. €}$)

zzgl. Nonfood-Zuschlag

(5% in der StoA bei 1.501 VKF EDEKA, bei Discountern höher)

zzgl. Streuumsätze von außerhalb

(angrenzende Gemeindeteile westlich und östlich, aber vglw. untergeordnet)

= GESAMTKAUFKRAFT im EZG



Der selbstständige Einzelhändler...

EDEKA Minden-Hannover



... ist mit seinen Mitarbeitern ganz nah am Kunden

... steht mit seinem Namen für Frische & Qualität

... ist fest verwurzelt in der Region

... zahlt 100 % der Gewerbesteuern in der Region



Die Umsetzung des Planstandortes

- steht für kundenorientierte Angebotsvielfalt im ZVB statt überdimensionierte Anbieter und Verschwendung der knappen Ressource VKF
- bietet die Chance zur Entwicklung des Nahbereichs und der Langen Straße zwischen beiden großen Anbietern
- bedeutet eine städtebauliche Aufwertung
- wird die Kaufkraftabflüsse ! aus Bockhorn weiter reduzieren und dadurch
- zusätzliche Kaufkraft an den Ort binden
- steht für Stärkung im interkommunalen Wettbewerb
- wird Bockhorn insgesamt weitere Wachstumsimpulse für die zukünftige Entwicklung geben
- die Existenz eines Kaufmanns im Ort sichern
- Arbeitsplätze schaffen



Wir sind davon überzeugt, hiermit ein großes Stück Zukunft für Bockhorn zu schaffen!
Wir und unser Projekt sind bereit!

Sie als gewählte Vertreter Ihrer Bürger können die zukünftige Entwicklung des LEH als wichtiger Bestandteil der Ortsentwicklung steuern.

Wir sind absolut davon überzeugt, dass Sie die richtigen Entscheidungen für Ihren Ort und seine Bürger treffen werden.



Wir  Lebensmittel.

EDEKA Minden-Hannover



Wir  Lebensmittel.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Wir ♥ Lebensmittel

