



Einkaufszentrum "Schlosspark-Arkaden", Braunschweig

Standort- und Marktanalyse - Verträglichkeitsstudie

**Präsentation der Ergebnisse anlässlich der
Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses
in Braunschweig**

19. Februar 2003, Braunschweig

1. ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSSZENARIEN

2

- **Ziel:** Projektion der Einzelhandelsumsätze der Braunschweiger Innenstadt auf das Jahr 2010
- Szenarien mit den **drei Varianten:**
 - Best Case
 - Moderate Case
 - Worst Case
- weitere Annahme:
 - "Schlosspark-Arkaden" werden realisiert / werden nicht realisiert
- dadurch insgesamt **sechs** Fälle

1. ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSSZENARIEN

3

- **Entwicklungsparameter** (unabhängig von Center-Entwicklung)
 - **Einwohnerzahl** im Einzugsgebiet (Stand 2002: rd. 1,16 Mio. Ew.)
 - Prognose 2010:
 - Best Case: 1,16 Mio. Ew.
 - Moderate Case: 1,14 Mio. Ew.
 - Worst Case: 1,13 Mio. Ew.
 - **Kaufkraft-Index** im Einzugsgebiet (Stand 2002: 107,0)
 - Prognose 2010:
 - Best Case: 109,2
 - Moderate Case: 108,0
 - Worst Case: 106,8

1. ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSSZENARIEN

4

- **Entwicklungsparameter** (unabhängig von Center-Entwicklung)
 - Durchschnittlicher **Pro-Kopf-Ausgabebetrag** im Einzugsgebiet (Stand 2002: 4.660,-- € p.a.)
 - Prognose 2010:
 - Best Case: 5.100,-- € p.a.
 - Moderate Case: 4.900,-- € p.a.
 - Worst Case: 4.700,-- € p.a.

1. ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSSZENARIEN

5

- **Entwicklungsparameter** (abhängig von Center-Entwicklung)
 - **Nachfragevolumen** im Einzugsgebiet des Braunschweiger Innenstadte Einzelhandels (Stand 2002/2003: 6,09 Mrd. € p.a.)
 - Annahme: Mit Etablierung der "Schlosspark-Arkaden" nimmt auch die Attraktivität der Braunschweiger Innenstadt als Einkaufsstandort zu
 - Aber: Keine Erweiterung des Einzugsgebietes
 - Sondern: Intensivierung bestehender Einkaufsbeziehungen und Erhöhung der Potenzialreserve (Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes)
 - Differenzierung der Prognose in Hinblick auf Höhe der Potenzialreserve
 - **Ohne** Center: 5 % Potenzialreserve (= status quo)
 - **Mit** Center: 10 % Potenzialreserve

1. ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSSZENARIEN

6

- Nachfragevolumen 2010 **ohne Center**
(5 % Potenzialreserve = status quo)
 - Best Case: rd. 6,76 Mrd. € p.a.
(= + 10,9 % ggü. 2002/2003)
 - Moderate Case: rd. 6,36 Mrd. € p.a.
(= + 4,4 % ggü. 2002/2003)
 - Worst Case: rd. 5,97 Mrd. € p.a.
(= - 2,0 % ggü. 2002/2003)
- Nachfragevolumen 2010 **mit Center**
(10 % Potenzialreserve)
 - Best Case: rd. 7,08 Mrd. € p.a.
(= + 16,2 % ggü. 2002/2003)
 - Moderate Case: rd. 6,66 Mrd. € p.a.
(= + 9,4 % ggü. 2002/2003)
 - Worst Case: rd. 6,25 Mrd. € p.a.
(= + 2,7 % ggü. 2002/2003)

1. ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSSZENARIEN

7

- **Entwicklungsparameter**
 - Differenzierung des Nachfragevolumens nach sechs **Hauptwarengruppen**
 - Anteil periodischer Bedarfsbereich bleibt konstant
 - Ausgabenverschiebungen vom textilen Angebotssektor zu Gunsten des Hardwaresektors
 - Kaufkraftabschöpfung der Innenstadt vom Nachfragevolumen im Einzugsgebiet
 - Annahme: DOC Wolfsburg realisiert (Auswirkungen gemäß Agenda-Studie treten ein)
 - Differenzierung der Prognose in Hinblick auf die Höhe der möglichen anzunehmenden Kaufkraftabschöpfung
 - Modellhafte Berechnung des perspektivischen Umsatzvolumens des Braunschweiger Innenstadt-Einzelhandels 2010

1. ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSSZENARIEN

8

- Kaufkraftabschöpfung und Einzelhandelsumsatz der Braunschweiger Innenstadt 2010 **ohne Center**
(2002/2003: 11,2 % bzw. 681 Mio. € p.a.)
 - Best Case: 11,1 % bzw. 750 Mio. €
(= + 10,1 % ggü. 2002/2003)
 - Moderate Case: 10,9 % bzw. 690 Mio. €
(= + 1,3 % ggü. 2002/2003)
 - Worst Case: 10,6 % bzw. 635 Mio. €
(= - 6,8 % ggü. 2002/2003)
- Bestenfalls (knappes) Halten der Position
(u.a. auch wg. DOC Wolfsburg)
- Kaufkraftabschöpfung und Einzelhandelsumsatz der Braunschweiger Innenstadt 2010 **mit Center**
(2002/2003: 11,2 % bzw. 681 Mio. € p.a.)
 - Best Case: 11,6 % bzw. 823 Mio. €
(= + 20,9 % ggü. 2002/2003)
 - Moderate Case: 11,5 % bzw. 763 Mio. €
(= + 12,0 % ggü. 2002/2003)
 - Worst Case: 11,3 % bzw. 708 Mio. €
(= + 4,0 % ggü. 2002/2003)
- Moderate bis deutliche Verbesserung der Position (trotz DOC Wolfsburg)

2. MÖGLICHE ÖKONOMISCHE AUSWIRKUNGEN

9

- Grundlage der Berechnungen zu den möglichen Auswirkungen: Ermittlung des Brutto-Zielumsatzes (nach der Anlaufphase bzw. für das Jahr 2010) des Einkaufszentrums auf der Basis der Flächenstruktur (gemäß Angaben ECE)
 - Periodischer Bedarf: rd. 6.500 qm VKF
 - Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren: rd. 14.000 qm VKF
 - Hartwaren insgesamt: rd. 9.500 qm VKF
 - Technik rd. 4.000 qm VKF
 - Haushalts und persönlicher Bedarf rd. 4.800 qm VKF
 - Heimwerker- und Gartenbedarf rd. 300 qm VKF
 - Möbel, Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien rd. 400 qm VKF
 - **Center insgesamt** **rd. 30.000 qm VKF**
(ohne Gastronomie/Dienstleistungen = rd. 3.000 qm)

2. MÖGLICHE ÖKONOMISCHE AUSWIRKUNGEN

10

- perspektivischer **Brutto-Zielumsatz** für die centerrelevanten Verkaufsflächen auf der Basis durchschnittlicher, branchen- und marktüblicher sowie standortadäquater Flächenproduktivitäten für das Jahr 2010 (= brutto; voraussichtlich drittes oder viertes volles Betriebsjahr; gerundete Mittelwerte)
 - Periodischer Bedarf: rd. 32,5 Mio. € p.a.
 - Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren: rd. 46,0 Mio. € p.a.
 - Hartwaren insgesamt: rd. 40,0 Mio. € p.a.
 - Technik rd. 21,0 Mio. € p.a.
 - Haushalts und persönlicher Bedarf rd. 16,5 Mio. € p.a.
 - Heimwerker- und Gartenbedarf rd. 1,0 Mio. € p.a.
 - Möbel, Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien rd. 1,5 Mio. € p.a.
 - **Einzelhandelsumsatz insgesamt** **rd. 118,5 Mio. € p.a.**

2. MÖGLICHE ÖKONOMISCHE AUSWIRKUNGEN

11

- Grundlagen der Modellrechnungen zu den möglichen Umsatzumverteilungsvolumina/-quoten in Bezug auf den Einzelhandel in der Braunschweiger Innenstadt sowie in den neun untersuchungsrelevanten Umlandstädten Wolfsburg, Gifhorn, Helmstedt, Wolfenbüttel, Salzgitter, Goslar, Peine, Cremlingen und Vechelde
 - Annahmen
 - Zur Umsatzrekrutierung der geplanten Centeranlage (Kaufkraftstrommodellrechnung)
 - Zum Einzelhandelsumsatz der Braunschweiger Innenstadt im Jahre 2010
 - **ohne** Center
 - **mit** Center
 - Voraussichtliche Einzelhandelsumsätze der neun untersuchungsrelevanten Umlandstädte im Jahr 2010

2. MÖGLICHE ÖKONOMISCHE AUSWIRKUNGEN

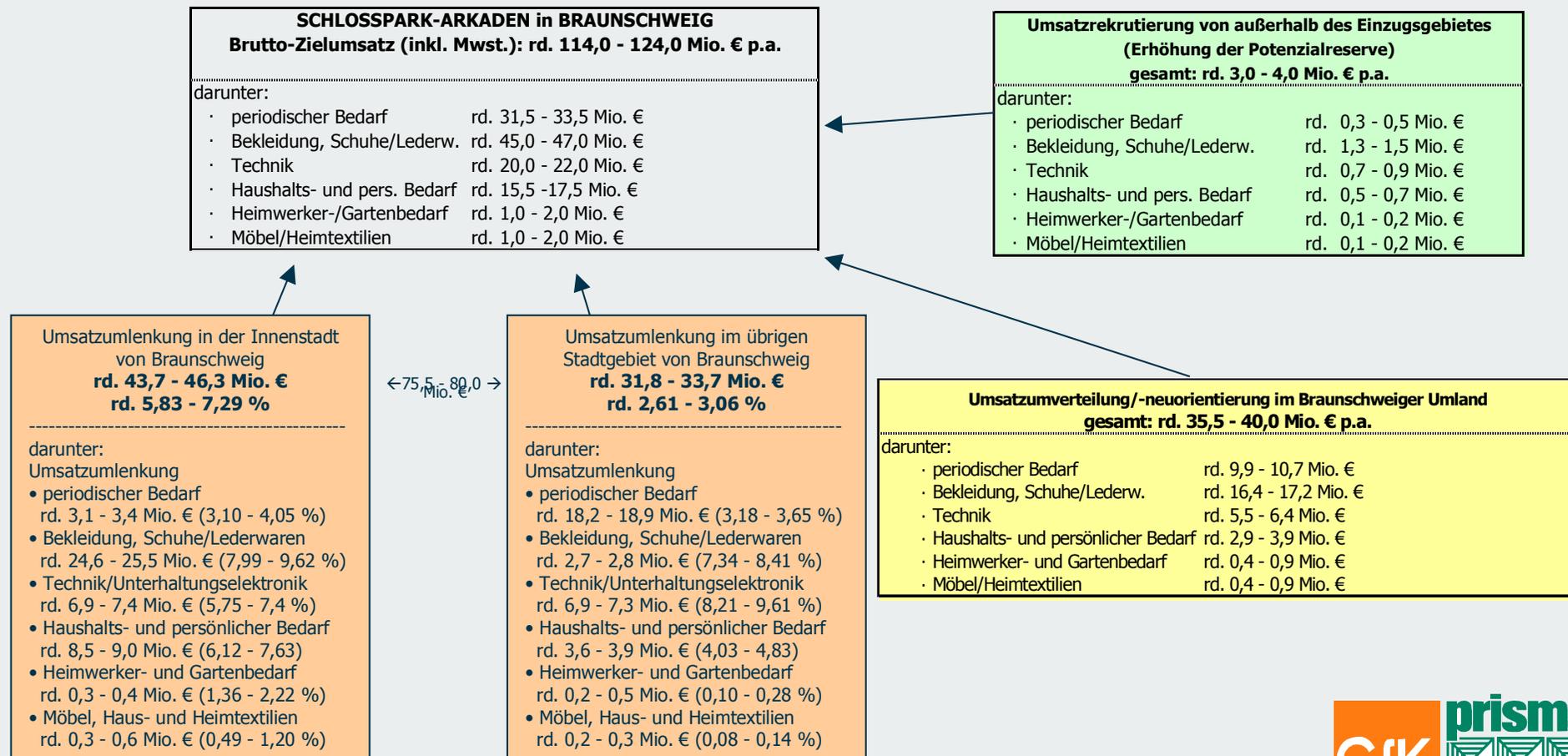
12

- Perspektivische Umsatzrekrutierung der „Schlosspark-Arkaden“ (insgesamt rd. 114 - 124 Mio. € Einzelhandelsumsatz p.a.) umfasst drei Komponenten
 - Intensivierung/Neurekrutierung von sporadischen Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes (Erhöhung der Potenzialreserve)
Volumen: rd. 3,0 - 4,0 Mio. € **umverteilungsneutral**
 - stärkere Marktdurchdringung des Bestands-Einzugsgebietes/zusätzliche Kaufkraftbindung aus den Zonen II und III des Einzugsgebietes
Volumen: rd. 35,5 - 40,0 Mio. € **umverteilungsrelevant im Umland**
 - Umsatzumlenkung/-neuorientierung in der Gesamtstadt BRAUNSCHWEIG
Volumen: rd. 75,5 - 80,0 Mio. € **umverteilungsrelevant in BRAUNSCHWEIG (Innenstadt und übriges Stadtgebiet)**

2. MÖGLICHE ÖKONOMISCHE AUSWIRKUNGEN

13

Perspektivische Umsatzrekrutierung der "Schlosspark-Arkaden"



2. MÖGLICHE ÖKONOMISCHE AUSWIRKUNGEN

14

Umsatzumverteilung/-neuorientierung im Braunschweiger Umland

Umsatzumverteilung/-neuorientierung im Braunschweiger Umland	
gesamt: rd. 35,5 - 40,0 Mio. € p.a.	
darunter:	
· periodischer Bedarf	rd. 9,9 - 10,7 Mio. €
· Bekleidung, Schuhe/Lederw.	rd. 16,4 - 17,2 Mio. €
· Technik	rd. 5,5 - 6,4 Mio. €
· Haushalts- und persönlicher Bedarf	rd. 2,9 - 3,9 Mio. €
· Heimwerker- und Gartenbedarf	rd. 0,4 - 0,9 Mio. €
· Möbel/Heimtextilien	rd. 0,4 - 0,9 Mio. €

Umsatzumlenkung in den neun untersuchungsrelevanten Städten	
rd. 27,3 - 29,3 Mio. €	
0,94 - 1,11%	
darunter:	
Umsatzumlenkung in Mio. €	
· periodischer Bedarf	rd. 5,9 - 6,3 Mio. € (0,46 - 0,54%)
· Bekleidung, Schuhe/Lederwaren	rd. 14,6 - 15,1 Mio. € (2,88 - 3,29%)
· Technik/Unterhaltungselektronik	rd. 4,1 - 4,5 Mio. € (1,57 - 1,91%)
· Haushalts- und persönlicher Bedarf	rd. 2,3 - 2,8 Mio. € (0,97 - 1,30%)
· Heimwerker- und Gartenbedarf	rd. 0,2 - 0,3 Mio. € (0,06 - 0,10%)
· Möbel, Haus- und Heimtextilien	rd. 0,2 - 0,3 Mio. € (0,07 - 0,11%)

Umsatzumlenkung in den übrigen Städte/Gemeinden im Einzugsgebiet	
rd. 8,2 - 10,7 Mio. €	
darunter:	
Umsatzumlenkung in Mio.	
periodischer Bedarf	rd. 4,0 - 4,4 Mio. €
Bekleidung, Schuhe/Lederwaren	rd. 1,8 - 2,1 Mio. €
Technik/Unterhaltungselektronik	rd. 1,4 - 1,9 Mio.
Haushalts- und persönlicher Bedarf	rd. 0,6 - 1,1 Mio. €
Heimwerker- und Gartenbedarf	rd. 0,2 - 0,6 Mio. €
Möbel, Haus- und Heimtextilien	rd. 0,2 - 0,6 Mio. €

2. MÖGLICHE ÖKONOMISCHE AUSWIRKUNGEN

- Umverteilungsquoten in Braunschweig und den neun untersuchungsrelevanten Umlandstädten
 - Braunschweig:
rechnerische Umsatzumverteilung insgesamt zwischen 3,8 und 4,6 %
 - Innenstadt: 5,8 - 7,3 %
 - Übriges Stadtgebiet: 2,6 - 3,1 %
 - Umlandstädte:
rechnerische Umsatzumverteilung in breiter Spanne zwischen 0,4 und 2,8 %
- Regionale 'Verträglichkeit' scheint nach den Modellrechnungen gegeben

Zentren	gesamt		
	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung Mio. €	in %
Braunschweig gesamt, davon:	1.736,30 - 1.967,20	75,5 - 80,0	3,84 - 4,61
Innenstadt	635,00 - 750,00	43,7 - 46,3	5,83 - 7,29
übriges Stadtgebiet	1.101,30 - 1.217,20	31,8 - 33,7	2,61 - 3,06
Wolfenbüttel	266,00 - 294,00	7,0 - 7,5	2,37 - 2,80
Cremlingen	26,41 - 29,19	0,5 - 0,5	1,67 - 2,00
Vechede	39,90 - 44,10	0,8 - 0,9	1,82 - 2,25
Gifhorn	252,70 - 279,30	4,2 - 4,5	1,50 - 1,79
Wolfsburg	806,80 - 891,80	4,2 - 4,4	0,47 - 0,55
Helmstedt	166,25 - 183,75	0,7 - 0,8	0,40 - 0,48
Goslar	380,00 - 420,00	2,0 - 2,1	0,47 - 0,55
Salzgitter	460,75 - 509,25	6,7 - 7,2	1,32 - 1,56
Peine	240,35 - 265,65	1,3 - 1,4	0,48 - 0,57
relevante Umlandstädte gesamt	2.639,16 - 2.917,04	27,3 - 29,3	0,94 - 1,11

15

2. MÖGLICHE ÖKONOMISCHE AUSWIRKUNGEN

- Die höchsten Umverteilungsquoten werden im Segment Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren erreicht
 - Braunschweig: rechnerische Umsatzumverteilung insgesamt zwischen 7,9 und 9,5 %
 - Innenstadt: 8,0 - 9,6 %
 - Übriges Stadtgebiet: 7,3 - 8,4 %
 - Umlandstädte: rechnerische Umsatzumverteilung in breiter Spanne zwischen 1,2 und 8,6 %

Zentren	Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren		
	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung-/neuorientierung Mio. €	in %
Braunschweig gesamt, davon:	298,30 - 344,80	27,30 - 28,30	7,92 - 9,49
Innenstadt	265,00 - 308,00	24,60 - 25,50	7,99 - 9,62
übriges Stadtgebiet	33,30 - 36,80	2,70 - 2,80	7,34 - 8,41
Wolfenbüttel	41,80 - 46,20	3,50 - 3,60	7,58 - 8,61
Cremlingen	2,38 - 2,63	nicht nachweisbar	
Vechede	4,28 - 4,73	0,34 - 0,36	7,28 - 8,46
Gifhorn	41,80 - 46,20	2,15 - 2,23	4,65 - 5,33
Wolfsburg	193,90 - 214,30	2,65 - 2,73	1,24 - 1,41
Helmstedt	21,85 - 24,15	0,47 - 0,49	1,93 - 2,25
Goslar	59,85 - 66,15	1,27 - 1,33	1,92 - 2,22
Salzgitter	59,85 - 66,15	3,30 - 3,40	4,99 - 5,68
Peine	33,25 - 36,75	0,73 - 0,76	1,99 - 2,29
relevante Umlandstädte gesamt	458,95 - 507,25	14,60 - 15,10	2,88 - 3,29

2. MÖGLICHE ÖKONOMISCHE AUSWIRKUNGEN

17

FAZIT

- Größenordnungen der anzunehmenden Umsatzumverteilungen/-neuorientierungen in einzelnen Lagebereichen und primär in der Warengruppe Bekleidung/Textilien, Schuhe/ Lederwaren am oberen Ende des 'einstelligen Bereiches'
- Dieses Niveau wird in Fachkreisen in der Regel noch als 'nicht bedenklich' hinsichtlich möglicher ökonomischer (und somit auch städtebaulicher) Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen gewertet; gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass es auch zu Geschäftsaufgaben/Ladenschließungen kommen kann
- Für die Stadt BRAUNSCHWEIG aber Chance, mit Realisierung der Centeranlage dem Trend zu peripheren Einzelhandelsflächenentwicklungen und dem daraus resultierenden sinkenden Stellenwert der Innenstadt als Einzelhandelsstandort entgegenzuwirken
- Bei optimaler stadtstruktureller und städtebaulicher Verknüpfung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Braunschweiger City und den "SCHLOSSPARK-ARKADEN" sind bis zu max. gut 130 Mio. € neu und zusätzlich aktivierbar. Davon wären bis zu max. rd. 60 Mio. € für den Bestandseinzelhandel in der City anzunehmen.