



Stellungnahme zur geplanten Erweiterung von TEDI und HOL'AB! in der Wesermünder Straße, Bremervörde

AUFTRAGGEBER: GPM & Holdings GmbH

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger
Dipl.-Ing. Florian Komossa

Hamburg, den 28.02.2025

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Grafik Titelblatt: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 040 / 30 99 77 78-0 / Fax 040 / 30 99 77 78- 9
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung	4
2. Makrostandort Bremervörde	4
3. Daten zum Vorhaben	6
3.1 Mikrostandort	6
3.2 Der Non-Food-Discounter TEDI	7
3.3 Der Getränkemarkt HOL'AB!	8
4. Angebotssituation in Bremervörde	9
4.1 Angebotssituation bei Getränken	9
4.2 Angebotssituation bei Haushaltswaren, Glas / Porzellan /Keramik und Wohnaccessoires	9
4.3 Angebotssituation bei Schreib- und Spielwaren	10
5. Einzugsgebiet für das Vorhaben	10
6. Umsatzprognose und mögliche Auswirkungen	11
6.1 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	11
6.2 Aktualisierte Umsatzprognose	11
6.3 Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen	11
7. Fazit	13

1. Aufgabenstellung

Im Fachmarktzentrum „Bürgerpark-Center“ am westlichen Rand der Kernstadt des Mittelzentrums Bremervörde ist die Erweiterung der beiden Betriebe TEDI und HOL'AB! vorgesehen. Die leerstehende Ladeneinheit einer ehemaligen Videothek soll von TEDI übernommen werden, zur Erweiterung des Getränkemarktes soll die Fläche der Spielhalle hinzugenommen werden. Die GMA hat bereits im Jahr 2020 eine Auswirkungsanalyse zu diesen Vorhaben erstellt und ermittelt, dass nur geringfügige wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten sind. Gegenüber 2020 wurden die geplanten Verkaufsflächen für beide Betriebe vergrößert, so dass eine Aktualisierung der Analyse im Rahmen einer Stellungnahme erforderlich wird.

Gegenüber der Ursprungsplanung aus 2023 ergeben sich nur wenige Änderungen.

Tabelle 1: Projektkonzeption und Flächenbilanz der Fachmärkte

	Verkaufsfläche in m ²			
	Bestand	Plan 2020	Plan 2025	Saldo 2025
HOL'AB!	500	800	900	+ 400
TEDI	460	730	876	+ 416
Summe	960	1.530	1.776	+ 816

Quelle: Angaben des Auftraggebers, GMA-Bearbeitung 2025

Im Rahmen dieser Stellungnahme wird überprüft, ob aus den geplanten Erweiterungen mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt resultieren.

2. Makrostandort Bremervörde

Gegenüber der Analyse in 2020 konnte die Stadt Bremervörde einen Bevölkerungszuwachs um knapp 2,4 % verbuchen, was zwischen den Zuwächsen im Landkreis Rotenburg (Wümme) mit 2,9 % und in Niedersachsen mit 2,1 % rangiert. Gegenüber 2020 sind alle Städte und Samtgemeinden im Landkreis einwohnerseitig gewachsen.

Tabelle 2: Einwohnerveränderung der Stadt Bremervörde im Vergleich

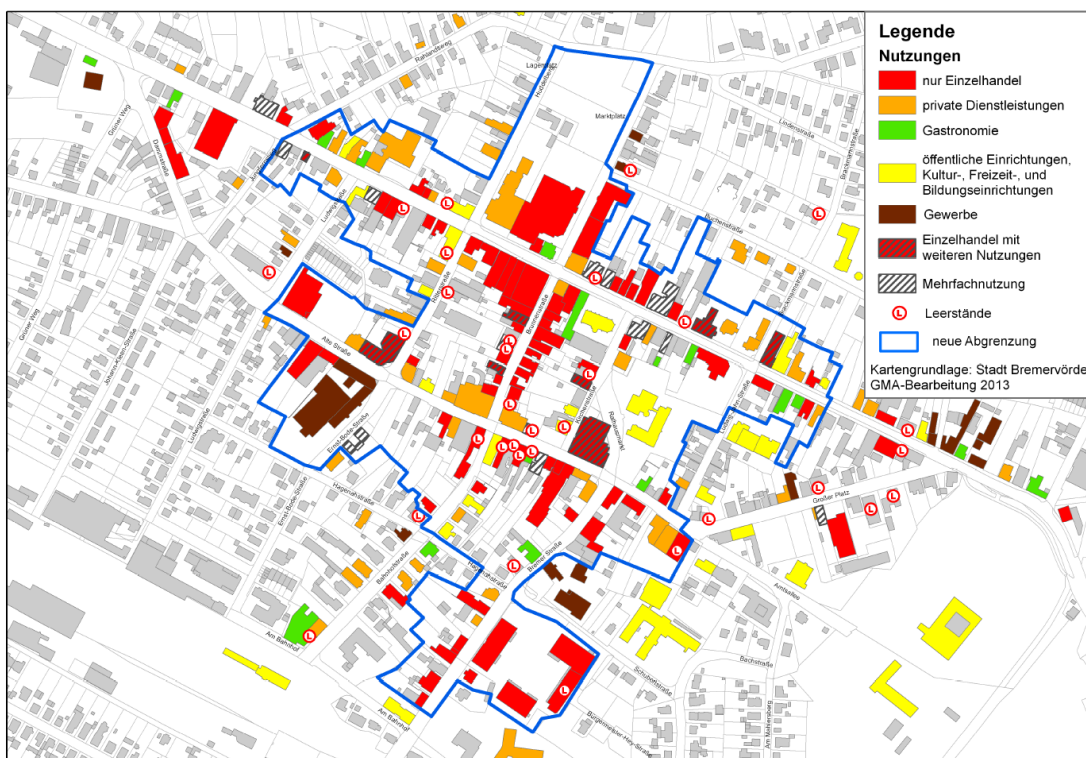
Daten	Einwohner		Veränderung 2019 / 2023	
	31.12.2019	31.12.2023	abs.	in %
Bremervörde	18.582	19.023	441	2,4
Hansestadt Stade	47.703	48.708	1.005	2,1
Hemmoor	8.663	9.007	344	4,0
Zeven	13.822	14.376	554	4,0
SG Börde Lamstedt	6.018	6.035	17	0,3
SG Geestequelle	6.314	6.508	194	3,1
SG Selsingen	9.534	9.554	20	0,2
LK Rotenburg (Wümme)	163.782	168.454	4.672	2,9
Niedersachsen	7.993.608	8.161.981	168.373	2,1

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Mit **9.017 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten**¹ ist Bremervörde nach der Kreisstadt Rotenburg (Wümme) der zweitgrößte Arbeitsplatzstandort im gleichnamigen Landkreis. Den 3.980 Auspendlern standen im vergangenen Jahr 5.502 Einpendler gegenüber, der Pendler-saldo ist mit + 1.522 deutlich positiv. Gegenüber 2020 ist die Zahl der Beschäftigten um 989 Personen gestiegen (+ 12 %). Gleichzeitig stieg die Zahl der Einpendler um 724 (+ 15 %), während die Zahl der Auspendler mit einem Rückgang um 13 Personen (- 0,3 %) stabil blieb. Somit ist in den letzten Jahren eine Steigerung der Bedeutung von Bremervörde als regionalem Arbeitsplatzstandort festzustellen.

Die wesentlichen Einkaufslagen in der Kernstadt beziehen sich auf die Innenstadt, das Bahnhofsumfeld und das Gewerbegebiet westlich der Kernstadt. In der **Innenstadt** stellt Mode Steffen den größten Magnetbetrieb dar, ergänzt um weitere Bekleidungs- und Schuhfachgeschäfte. Außerdem sind Edeka, familia, Lidl und Rossmann ansässig. Im Fachmarktzentrum Mühlencenter ist u. a. auf Takko, Deichmann, Fressnapf und Netto Marken-Discount hinzuweisen. Das Angebot wird durch zahlreiche weitere Fachgeschäfte ergänzt. Gegenüber 2020 ist insbesondere im Bereich Neue Straße (B 71) ein Rückgang der Einzelhandelsgeschäfte und der städtebaulichen Qualität festzustellen, welchem bereits mit Neubauten entgegengewirkt wird. Die fußgängerfreundlich gestaltete Alte Straße und v. a. die Fußgängerzone Brunnenstraße, nördlich des familia-Markts, stellen das lebendige Zentrum der Innenstadt dar.

Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bremervörde



Einzelhandelskonzept für die Stadt Bremervörde, Fortschreibung 2013, GMA

¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2024, Beschäftigte am Arbeitsort.

Im **Bahnhofsumfeld** ist u. a. auf den Raisa-Raiffeisenmarkt und die Agglomeration von Aldi und HOL'ABI hinzuweisen.

In **Gewerbegebietslage** westlich der Kernstadt finden sich zahlreiche Fachmärkte, wie Expert Bening, Jawoll Sonderposten, hagebau, Hammer, Das Futterhaus, Fliesenmarkt Bremervörde sowie ein Rewe-Lebensmittelvollsortimenter.

3. Daten zum Vorhaben

3.1 Mikrostandort

Der Mikrostandort befindet sich unverändert an der Wesermünder Straße im Westen der Kernstadt. Die Innenstadt liegt ca. 700 m östlich und die Gewerbegebiete ca. 300 m westlich davon. Das Bürgerpark-Center wird durch eine Reihe Einfamilienhausbebauung vom namensgebenden Park getrennt.

Im unmittelbaren Standortumfeld befindet sich eine großflächige Filiale von Aldi, auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist Jysk ansässig. Darüber hinaus ist das Standortumfeld im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt, weitere Nutzungen sind u. a. eine Tierarztpraxis und ein Imbiss. Westlich der Einmündung der Straße Hasenkamp ist das Umfeld überwiegend gewerblich geprägt.

Das Bürgerpark-Center weist im Erdgeschoss vier Ladeneinheiten auf, die durch HOL'ABI, die Spielhalle Spielstation und TEDI belegt sind. Die vierte Ladeneinheit wurde durch World of Video genutzt und steht, wie bereits vor fünf Jahren, weiterhin leer. Im Obergeschoss ist das Fitnessstudio My Time angesiedelt, das über einen eigenen Treppenaufgang vom Parkplatz aus verfügt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die Wesermünder Straße gewährleistet. Die Bushaltestelle „Langelhoff“ (Buslinien 559, 810, 817, 847) ist dem Objekt unmittelbar vorgelagert. Die Parkplätze des Bürgerpark-Centers und von Aldi gehen nahtlos ineinander über.



Foto 1: TEDI mit Leerstand und Spielhalle



Foto 2: HOL'ABI und Eingang zu Fitness-Center

GMA 2025

3.2 Der Non-Food-Discounter TEDI

Beim Vorhaben von TEDI handelt es sich um einen Non-Food-Discounter.

„Unter Non-Food-Discountern sind aperiodische, preisaggressive Bedarfsanbieter zu verstehen, die üblicherweise ihren Sortimentsschwerpunkt im Textil- oder Hartwarenbereich besitzen.“²

Zu den bundeweit agierenden Betreibern gehören TEDI, Mäc-Geiz oder Action.³ In Norddeutschland sind zudem die Sonderpostenmärkte Thomas Philipps, Jawoll, Wreesmann, Zimmermann und Posten Börse vertreten.

Zum **Sortiment** der Non-Food-Discounter gehören typischerweise Nahrungs- und Genussmittel (Süßigkeiten, Getränke), Drogeriewaren, (inkl. Wasch- / Putzmittel, Kosmetik), Schreib- / Spielwaren, Bekleidung / Wäsche, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Haus- / Tisch- / Bettwäsche, Gartenbedarf, Werkzeug und Klein elektroartikel. Betreiber, wie Jawoll oder Posten Börse, halten zudem ein umfangreiches Angebot im Gartenbedarf, einschl. Pflanzen / Zubehör und Gartenmöbel, vor. Unter diesen Betrieben weist TEDI die höchste Artikelzahl mit rd. 9.000 Artikeln auf, während Action rd. 6.000 Artikel führt. Die Verkaufsflächengrößen variieren stark und liegen zwischen 300 und 3.000 m². TEDI belegt Einheiten ab 650 m² Verkaufsfläche, wobei mittlerweile über 1.900 Filialen in Deutschland bestehen. Action ist mit über 500 Filialen bundesweit vertreten.

Der **Flächenschwerpunkt** der Bremervörder TEDI-Filiale entfällt mit knapp 210 m² auf Haushaltswaren und Wohnaccessoires (einschließlich saisonaler Aktionsware, wie z. B. Osterartikel). Auf einer Verkaufsfläche von ca. 140 m² werden Schreibwaren, Spielwaren, Bastel- und Partyartikel angeboten. Die übrigen Sortimente nehmen mit 5 – 25 m² nur sehr geringe Größenordnungen ein.

Für die Vielzahl der Sortimente und Artikelzahl fällt die jetzige Verkaufsfläche von TEDI sehr klein aus, was sich insbesondere in engen Gängen zwischen den Regalen und einer kleinen Kassenzone zeigt. Auch das Einräumen der Waren wird durch die geringen Gangbreiten erschwert. Die Erweiterung wird angestrebt, um

- /// interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale zu optimieren,
- /// ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen,
- /// Waren übersichtlicher und ansprechender präsentieren zu können.
- /// Insgesamt soll die Artikelzahl des Vorhabens nicht erhöht werden.

Sowohl die Artikelzahl als auch die Sortimente werden nach der geplanten Erweiterung nicht erhöht. Das Preisniveau verbleibt ebenfalls im unteren Segment.

² Vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2024, S. 92.

³ Der Anbieter Kodi hat im November 2024 Insolvenz angemeldet, TEDI kündigte im Dezember 2024 die Übernahme der Firma Pfennigpfeiffer an, die wie Mäc-Geiz zur MTH Retail Group gehört.

Für die Erweiterung ist daher davon auszugehen, dass das Verhältnis der Sortimente untereinander mit Vergrößerung der Verkaufsfläche in etwa konstant bleibt. Auf Basis von GMA-Erhebungen stellt sich der Verkaufsflächenzuwachs nach Sortimenten wie folgt dar:

Tabelle 3: Projektkonzeption und Flächenbilanz TEDI nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²			
	Bestand	Plan 2025	Saldo	Änderung gegenüber Plan 2020
Nahrungs- und Genussmittel	25	40	+ 15	+ 5
Drogeriewaren / Kosmetik	20	35	+ 15	+ 5
Tiernahrung	5	10	+ 5	± 0
Schreibwaren, Bastelbedarf, Spielwaren	140	265	+ 125	+ 45
Bekleidung, Accessoires, Schuhe	25	50	+ 25	+ 10
Heimtextilien	25	50	+ 25	+ 10
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires	210	400	+ 190	+ 65
Bau / Heimwerkerbedarf	10	25	+ 15	+ 5
Summe	460	875	+ 415	+ 145

Quelle: Angaben des Auftraggebers, GMA-Bearbeitung 2025, Werte auf 5 m² gerundet

Gegenüber der Planung aus 2020 fällt die zusätzliche Verkaufsfläche nur bei Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik und Wohnaccessoires (+ 65 m²) und bei Schreibwaren, Bastelbedarf, Spielwaren (+ 45 m²) um mehr als 10 m² größer aus.

3.3 Der Getränkemarkt HOL'ABI

Getränkemärkte werden in Deutschland entweder als eigenständige Abholmärkte (überwiegend Filialen) oder als in einem Lebensmittelmarkt integrierte Abteilung betrieben. Getränkemarkte offerieren hauptsächlich Kistenware mit Mehrwegflaschen von Wasser, Erfrischungsgetränken und alkoholischen Getränken (Bier etc.). Außerdem gehören Getränkedosen und Einwegflaschen mit Wein und Spirituosen zum Standardsortiment. Das Kernsortiment wird zumeist durch Tabakwaren sowie „Party-Artikel“ wie salzige Snacks, Einweggeschirr, Tischdekoration, Grillkohle etc.⁴ ergänzt.

Inhabergeführte Betriebe profilieren sich teilweise durch Dienstleistungen (z. B. Abhol- und Lieferdienste, Vermietung von Zapfanlagen, Bierbänken / -tischen) oder Paketannahme. Der

⁴ In Getränkemarkten, die als Fachabteilung von Lebensmittelmärkten betrieben werden, sind diese ergänzenden Sortimente i. d. R. in den übrigen Bereichen des Lebensmittelmarkts vorhanden.

größte Teil des Sortiments besteht aber in allen Getränkemärkten aus nahversorgungsrelevanten Waren. HOL'AB! betreibt in Norddeutschland über 200 Filialen (teilweise mit Franchisenehmern) und führt über 2.500 Artikel, über 90 % davon sind Mehrweggebinde.⁵

Typische Getränkemärkte (sowohl filialisiert als auch in Lebensmittelmärkten integriert) umfassen, einschließlich Leergutannahme, ca. 400 – 1.200 m² VK. Je nach Größe und Standortbedingungen sind für sie Umsätze von ca. 1.200 – 1.800 € / m² VK anzusetzen.

4. Angebotssituation in Bremervörde

Im Februar 2025 wurden sämtliche Wettbewerber mit den projektrelevanten Sortimenten Getränke, Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK) und Wohnaccessoires in der Kernstadt von Bremervörde aufgenommen.

4.1 Angebotssituation bei Getränken

Bei Getränken sind gegenüber 2020 kaum Veränderungen eingetreten. Als Hauptwettbewerber ist weiterhin der zweite HOL'AB!-Getränkemarkt in Verbundlage mit Aldi (Am Bahnhof Süd) zu nennen, welcher ein nahezu identisches Angebot wie am Planstandort führt. Größere Getränkeabteilungen (jeweils ca. 300 – 600 m² VK), v. a. mit Kistenware, sind in der Innenstadt bei familia und Edeka zu finden, sowie bei Rewe im Gewerbegebiet Industriestraße. Kistenware mit gängigen Mehrwegflaschen führen außerdem die Filialen von Netto Marken-Discount in der Bürgermeister-Hey-Straße (Innenstadt) sowie in der Zevener Straße, dort ist auch der kleinflächige Getränkemarkt Grimm im Verbund mit einer Tankstelle zu finden. Der Jawoll-Sonderpostenmarkt bietet in größerem Umfang Weine und Softdrinks in Einwegverpackungen an, ein eingeschränktes Getränkesortiment besteht außerdem bei Tankstellen, Kiosken und bei Rossmann in der Fußgängerzone.

Die meisten Discounter bieten nur Getränke in Einwegflaschen an. Hier sind insbesondere Lidl (Alte Straße) und die beiden Filialen von Aldi (Am Bahnhof Süd, Wesermünder Straße) zu nennen. Die Weinhandlung in der Innenstadt (vormals Weinhandlung Kanaan) heißt inzwischen „Viviens Welt der Weine und Spirituosen“ und weist weiterhin nur geringe Sortimentsüberschneidungen mit einem klassischen Getränkemarkt auf.

Insgesamt wurde eine Verkaufsfläche von ca. 2.440 m² mit Getränkesortimenten erhoben, auf welcher ein Umsatz von ca. 4,9 Mio. € erwirtschaftet werden dürfte. Auf die Innenstadt entfallen ca. 940 m² VK und ca. 1,5 Mio. € Umsatz.

4.2 Angebotssituation bei Haushaltswaren, Glas / Porzellan /Keramik und Wohnaccessoires

Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik und Wohnaccessoires werden schwerpunktseitig im Fachgeschäft Katt auf ca. 390 m² VK in der Innenstadt und im Jawoll-Markt (ca. 380 m² VK) in Gewerbegebietslage angeboten. Auch familia, Edeka und Rewe führen diese Sortimente in Fachabteilungen, welche zwischen ca. 40 und 200 m² groß sind. KiK, Jessen Floristik und Burfeind Mode in der Innenstadt bieten v. a. Wohnaccessoires als Randsortimente an, des Weiteren ist auf den Raiffeisenmarkt und Jysk (vormals Dänisches Bettenlager) hinzuweisen. Im

⁵ Quelle: <https://holab.de/unternehmen/ueber-uns>, Abruf: Februar 2025.

Gewerbegebiet werden diese Artikel neben Jawoll auch bei Hammer und im hagebaumarkt auf Flächen von knapp über 50 m² angeboten.

Gegenüber 2020 haben das Eisenwarengeschäft Bode (Neue Straße, aktuell Leerstand) und das Geschäft Inspiration (Alte Straße, aktuell Sonnenstudio) geschlossen. Hingegen haben u. a. Jysk und Kik das Angebot etwas ausgebaut.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche für Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik und Wohnaccessoires auf ca. 1.640 m² VK, was einem Umsatz von ca. 3,9 Mio. € entsprechen dürfte. In der Innenstadt gibt es in diesem Sortiment eine Verkaufsfläche von ca. 780 m²; der Umsatz liegt bei ca. 2,4 Mio. €.

4.3 Angebotssituation bei Schreib- und Spielwaren

Schreibwaren werden in der Innenstadt im Fachgeschäft Spiel & Stift auf ca. 130 m² VK angeboten, das auch (Schul-)Bücher und Schulranzen führt, sowie im Drogeriemarkt Rossmann, der diesen Sortimenten mehrere Gänge gewidmet hat (ca. 100 m² VK). Im Jawoll-Sonderpostenmarkt ist ebenfalls ein umfangreiches Angebot vorhanden (ca. 130 m² VK). Der Raiffeisenmarkt bietet primär Spielwaren mit landwirtschaftlichem Bezug an (u. a. Schleich-Tiere und Traktoren etc.), familia führt ein untergeordnetes Randsortiment. Bei Edeka und Rewe werden primär Schreibwaren angeboten.

Insgesamt ist eine Verkaufsfläche für Schreib- und Spielwaren von ca. 580 m² VK anzutreffen, auf welcher ein Umsatz von ca. 1,6 Mio. € erwirtschaftet werden dürfte. Auf die Innenstadt entfallen ca. 420 m² bzw. ein Umsatz von ca. 1,3 Mio. €.

5. Einzugsgebiet für das Vorhaben

Da sich an den Standortrahmenbedingungen sowie im Wettbewerb in Bremervörde keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, kann das in 2020 ermittelte Einzugsgebiet für das Vorhaben im Bürgerpark-Center bestätigt werden:

Zone I:	Kernstadt Bremervörde	ca. 11.760 Einwohner
Zone II:	Ortschaften Bremervörde, Oerel, Ebersdorf	ca. 10.250 Einwohner
gesamt		ca. 22.010 Einwohner.

Zone I bezieht sich auf die Kernstadt Bremervörde, wobei hier die höchste Marktdurchdringung der Vorhaben zu erwarten ist. Zone II wird durch die übrigen Ortschaften von Bremervörde sowie die angrenzenden Gemeinden Oerel und Ebersdorf gebildet, die verkehrlich gut an den Standort angebunden sind.

Gegenüber 2020 ist die Bevölkerung in der Kernstadt von Bremervörde (+ 30 Personen) und in der Gemeinde Ebersdorf (+ 14 Personen) nahezu unverändert. In den Stadtteilen von Bremervörde kamen ca. 410 Personen hinzu, auch die Gemeinde Oerel konnte um 115 Personen zulegen, was einem Zuwachs um jeweils ca. 6 % entspricht. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist wegen der spezifischen Wettbewerbssituation in Bremervörde nicht zu erwarten.

6. Umsatzprognose und mögliche Auswirkungen

6.1 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Bezogen auf die konkreten Vorhaben betragen die Pro-Kopf-Ausgaben:

	Getränke:	540 €
	Sortimente Non-Food-Discounter:	435 €.

Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß der Kennziffer von MB Research lag das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Jahr 2024 in Bremervörde bei 94,3 und damit auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (100,0 = Bundesdurchschnitt). Gegenüber 2020 (97,2) ist das Kaufkraftniveau um knapp 3 Prozentpunkte zurückgegangen. In Oerel (95,0) hat sich das Kaufkraftniveau gegenüber 2020 nicht verändert, in Ebersdorf (102,1) ist es sogar um fast 5 Prozentpunkte gestiegen. Auf die Zonen des Einzugsgebiets bzw. auf die unterschiedlichen Sortimente verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie in Tabelle 4 dargestellt.

Tabelle 4: Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des Vorhabens

Sortiment	Kaufkraft in Mio. €		
	Zone I	Zone II	Summe
Getränke	6,0	5,3	11,3
Sortimente des Non-Food-Discounters	4,8	4,2	9,1

GMA-Berechnungen 2025; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

6.2 Aktualisierte Umsatzprognose

Gegenüber 2020 werden für beide Nutzungsbausteine geringfügig höhere Umsätze prognostiziert. HOL'AB! dürfte mit 100 m² zusätzlicher Verkaufsfläche einen um ca. 0,1 Mio. € höheren Umsatz erwirtschaften, auch TEDI dürfte auf 146 m² Mehrfläche einen um ca. 0,2 Mio. € höheren Umsatz erwirtschaften als 2020 ermittelt.

Tabelle 5: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

	Zone I			Zone II			Streu- umsatz	Umsatz gesamt
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €		
HOL'AB!	6,0	13	0,8	5,3	6	0,3	0,1	1,2
TEDI	4,8	16	0,8	4,2	8	0,3	0,1	1,2

GMA-Berechnungen 2025; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

6.3 Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen

Der durch einen selbstständigen Kaufmann⁶ als Franchisebetrieb geführte **Getränkemarkt HOL'AB!** ist seit langem am Standort Wesermünder Straße auf ca. 500 m² VK ansässig, daher

⁶ Betreiber: Heinz-Jürgen Söhl e.K., Bremervörde.

wird der Bestandsumsatz (ca. 0,8 Mio. €) weiterhin gebunden. Für den Getränkemarkt wird ein Umsatzzuwachs von ca. 0,4 Mio. € ermittelt. Hiervon werden ca. 0,1 Mio. € gegenüber der Innenstadt umverteilungswirksam, was einem Umsatzrückgang von ca. 6 – 7 % entspricht. Mit ca. 0,3 Mio. € entfällt der größere Teil der Umverteilungen auf sonstige Lagen außerhalb der Innenstadt, wo mit dem zweiten HOL'AB!-Markt, der als Regiebetrieb⁷ geführt wird, der wesentliche Wettbewerber zu finden ist. Die Umsatzrückgänge außerhalb der Innenstadt liegen bei ca. 8 – 9 %.

Die daraus folgenden Kaufkraftbewegungen und Umverteilungen lassen sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilung durch den Getränkemarkt

Umverteilung	Getränke	
	in Mio. €	in %
Kaufkraftbindung des bestehenden Getränkemarkts	0,8	-
Umverteilungen ggü. Betrieben im ZVB Innenstadt	0,1	6 – 7
Umverteilungen ggü. Betrieben in der übrigen Kernstadt von Bremervörde	0,3	8 – 9
Umsatz gesamt	1,2	

GMA-Berechnungen 2025; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

In der Innenstadt sind Edeka, familia sowie Netto Marken-Discount nur in geringen Umfang (unter 1 %) betroffen, da die wettbewerblichen Effekte von ca. 6 – 7 % nur in untergeordneten Teilsortimenten auftreten. Eine Beeinträchtigung der Supermärkte und des Discounters kann vollständig ausgeschlossen werden.

An sonstigen Standorten in Bremervörde werden neben HOL'AB! am Bahnhof Süd auch Getränke Grimm und die Getränkeabteilung im Rewe und im Netto Marken-Discount (Zevener Straße) betroffen sein. Die beiden Filialen von Aldi und der Jawoll-Sonderpostenmarkt weisen aufgrund des hohen Einweg-Anteils weniger Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben auf. Hierbei handelt es sich um rein wettbewerbliche Wirkungen, Betriebsschließungen infolge der Erweiterung von HOL'AB! im Bürgerpark-Center sind nicht zu erwarten.

Auch der **Non-Food-Discounter TEDI** ist seit langem am Vorhabenstandort auf ca. 460 m² VK ansässig, daher wird der Bestandsumsatz (ca. 0,7 Mio. €) weiterhin gebunden. Der Umsatzzuwachs beträgt ca. 0,5 Mio. €, davon ca. 0,2 Mio. € bei Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Wohnaccessoires und ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bei Schreib- und Spielwaren. Weitere ca. 0,1 – 0,2 Mio. € verteilen sich auf die übrigen Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren / Kosmetik, Tiernahrung, Bekleidung, Accessoires, Schuhe, Heimtextilien, Bau / Heimwerkerbedarf sowie sonstige, wechselnde Saisonartikel). Aufgrund der sehr geringen Flächenbeanspruchungen durch diese Sortimente (ca. 5 – 25 m² zusätzlich je Sortiment) fallen die zusätzlichen Umsätze nur marginal aus und können nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen (vgl. Tabelle7).

⁷ Betreiber: "Hol ab!" Getränkemarkt GmbH, Achim.

Tabelle 7: Prognose der Umsatzumverteilung durch den Non-Food-Discounter

Umverteilung	Haushaltswaren, GPK		Schreib- und Spielwaren		Übrige Sortimente	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Kaufkraftbindung der bestehenden Filiale	0,3		0,2		0,2	
Umverteilungen ggü. Betrieben im ZVB Innenstadt	0,1	4 – 5	0,1	7 – 8	< 0,1	n. n.
Umverteilungen ggü. Betrieben in der übrigen Kernstadt Bremervörde	0,1	7 – 8	< 0,1	n. n.	< 0,1	n. n.
Umsatz gesamt	0,5		0,4		0,3	

GMA-Berechnungen 2025; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

Bei **Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik und Wohnaccessoires** weist das niedrigpreisige Angebot bei Jawoll die größten Überschneidungen mit dem Vorhaben auf, an sonstigen Standorten fallen die Umsatzrückgänge mit ca. 7 – 8 % daher etwas höher aus. Aber auch die höherwertigen Angebote in der Innenstadt werden von Umsatzrückgängen betroffen sein, gegenüber der Innenstadt liegen diese bei ca. 4 – 5 %. Insgesamt fallen die Umsatzrückgänge mit max. 0,1 Mio. € je Lagekategorie jedoch sehr gering aus.

Bei **Schreib-/ Spielwaren** weist erneut das niedrigpreisige Angebot bei Jawoll die höchsten Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben auf, der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt jedoch in der Innenstadt. So sind gegenüber der Innenstadt Umsatzrückgänge um ca. 7 – 8 % ermittelt worden, wobei das Spielwarengeschäft Spiel & Stift in einem höherwertigen Preis- und Markengenre als z. B. das Randsortiment bei Kik angeordnet ist. Auch bei Rossmann wäre nur ein Teilsortiment betroffen. Insgesamt fallen die Umsatzrückgänge mit max. 0,1 Mio. € in der Innenstadt jedoch sehr gering aus, während sie außerhalb der Innenstadt auf einem nicht nachweisbaren Niveau liegen.

7. Fazit

Aufgrund der Ähnlichkeit des Betriebstyps wird von der **Erweiterung der TEDI-Filiale** vorrangig der Jawoll-Sonderpostenmarkt in Gewerbegebietslage von Umsatzumverteilungen betroffen sein, wenngleich die Umsatzrückgänge nicht eine Aufgabe des leistungsstarken Sonderpostenmarktes nach sich ziehen werden. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Bremervörde sind nicht zu erwarten.

Durch die **Erweiterung des Getränkemarkts HOL'AB!** werden rein wettbewerbliche Wirkungen eintreten, welche v. a. den zweiten HOL'AB!-Getränkemarkt betreffen werden, der als Regiebetrieb direkt von HOL'AB! betrieben wird und vom Standortverbund mit Aldi profitiert. Betriebsschließungen infolge der Erweiterung von HOL'AB! im Bürgerpark-Center sind nicht zu erwarten.

Insgesamt werden durch die Erweiterung von TEDI und HOL'AB! unter Hinzunahme der Flächen der Spielhalle und der ehemaligen Videothek, auch bei den in der Neuplanung vergrößerten Verkaufsflächen, keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen in Bremervörde ausgelöst.

Verzeichnisse**Seite****Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Projektkonzeption und Flächenbilanz der Fachmärkte	4
Tabelle 2:	Einwohnerveränderung der Stadt Bremervörde im Vergleich	4
Tabelle 3:	Projektkonzeption und Flächenbilanz TEDI nach Sortimenten	8
Tabelle 4:	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des Vorhabens	11
Tabelle 5:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	11
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumverteilung durch den Getränkemarkt	12
Tabelle 7:	Prognose der Umsatzumverteilung durch den Non-Food-Discounter	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bremervörde	5
--------------	---	---

Fotoverzeichnis

Foto 1:	TEDI mit Leerstand und Spielhalle	6
Foto 2:	HOL'AB! und Eingang zu Fitness-Center	6