



Plausibilitätsprüfung einer Auswirkungsanalyse zum DOC in Remscheid-Lennep

**Gemeinsame Sondersitzung Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und
Bauen und Bezirksvertretung Elberfeld, 18.09.2019**
Birgitt Wachs, Niederlassungsleitung

Umsatzdarstellung (Prognose) nach Sortimenten

Sortimente	Verkaufs- fläche in m ² (max.)	Stadt + Handel 2015 (worst-case)		Stadt + Handel 2019 (worst-case)		Differenz 2019 – 2015
		Flächen- produkt- ivität in € /m ² VK	max. Umsatz in Mio. €	Flächen- produkt- ivität in € /m ² VK	max. Umsatz in Mio. €	
Bekleidung	14.000	7.000	98,0	6.744	94,4	- 4 %
Schuhe / Lederwaren	3.750	5.500	20,6	7.719	28,9	+ 40 %
Sportartikel	2.000	6.000	12,0	8.633	17,3	+ 44 %
GPK / Hausrat	2.500	4.000	10,0	5.103	12,8	+ 28 %
Spielwaren	500	4.500	2,3	8.478	4,2	+ 88 %
Uhren / Schmuck	800	12.000	9,6	11.361	9,1	- 5 %
Haus-, Bett-, Tischwäsche	300	4.000	1,2	4.000	1,2	+ / - 0
sonstige Sortimente	1.300	6.000	7,8	6.000	7,8	+ / - 0
Gesamt*	max. 20.000	max. 6.900	max. 137,8	max. 7.343	max. 146,9	

* Angabe Stadt + Handel 2109; ** z. B. Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte, Parfümerieartikel, Nahrungs- und Genussmittel); Quelle: Stadt + Handel, Vergleichsband Tabelle 2; GMA-Berechnungen 2019

Umsatzumverteilung in Mio. € im Untersuchungsraum 2019

Sortiment	Stadt + Handel 2019 (45 %)	GMA 2019 (55 %)	GMA 2019 (60 %)
Bekleidung	42,5	53,9*	58,8*
Schuhe / Lederwaren	13,0	15,9	17,3
Sportartikel	7,8	9,5	10,4
GPK / Hausrat	5,7	7,0	7,7
Spielwaren	1,9	2,3	2,5
Uhren / Schmuck	4,1	5,3*	5,8*
Summe**	--		

* GMA hat in diesen Sortimenten mit den Flächenproduktivitäten von Stadt + Handel 2015 als worst-case gerechnet (Bekleidung: 7.000 € je m² Verkaufsfläche; Uhren / Schmuck: 12.000 € je m² Verkaufsfläche)

**Kein Summenausweis wegen Flächenpool-Festsetzung im B-Plan.

GMA-Berechnungen und -Zusammenstellung 2019 auf Basis von Stadt + Handel 2015 und 2019.

Umsatzumverteilungswirkungen im Hauptzentrum Elberfeld nach Sortimenten und Standortlagen

Sortiment	Standortlage	Stadt + Handel (45 %)		GMA (55 %)**		GMA (60 %)**	
		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Bekleidung***	Elberfeld City	6,9	5	12,3	8 – 9	13,4	9
	FOC Döppersberg	2,3	9	2,9	10 – 11	3,2	11 – 12
	Hauptzentrum Elberfeld gesamt	9,2	5 – 6	15,2	8 – 9	16,6	9 – 10
Schuhe / Lederwaren	Elberfeld City	2,7	9	3,3	11 – 12	3,6	12 – 13
	FOC Döppersberg	0,8	15	1,0	19 – 20	1,1	21 – 22
	Hauptzentrum Elberfeld gesamt	3,5	10	4,3	12 – 13	4,7	13 – 14
Sportartikel	Elberfeld City	1,0	13	1,6	21 – 22	1,7	22 – 23
	FOC Döppersberg	1,5	21	1,8	25 – 26	2,0	28
	Hauptzentrum Elberfeld gesamt	2,5	17	3,4	23 – 24	3,7	25 – 26
GPK / Hausrat	Elberfeld City	0,6	5	0,7 – 0,8	7	0,8	7 – 8
	FOC Döppersberg	--	--	--	--	--	--
	Hauptzentrum Elberfeld gesamt	0,6	-	0,7 – 0,8	6	0,8	6 - 7
Spielwaren	Elberfeld City	0,6	6	0,7 – 0,8	7 – 8	0,8	8
	FOC Döppersberg	--	--	--	--	--	--
	Hauptzentrum Elberfeld gesamt	0,6	6	0,7 – 0,8	7 - 8	0,8	8
Uhren / Schmuck***	Elberfeld City	0,9	7	1,2	9	1,3	9 – 10
	FOC Döppersberg	--	--	--	--	--	--
	Hauptzentrum Elberfeld gesamt	0,9	6 - 7	1,2	8 - 9	1,3	9 - 10

* Prognose Stadt + Handel 2019; ** GMA-Gewichtung innerhalb des Untersuchungsraums als worst-case zu Lasten der Wuppertaler Zentren; *** Flächenproduktivität von Stadt + Handel 2015 als worst-case zugrunde gelegt. -- Stadt + Handel weist bei GPK / Hausrat, Spielwaren und Uhren / Schmuck keine Umsatzumverteilungen gegenüber dem FOC-Standort in Wuppertal aus und geht bei Spielwaren auch von keinem Angebot im FOC Wuppertal aus.

Umsatzumverteilungswirkungen in den Hauptzentren Elberfeld und Barmen - Gegenüberstellung der Planfälle A und B

Sortiment	Hauptzentrum Elberfeld gesamt				Elberfeld City (ohne FOC Döppersberg)				Hauptzentrum Barmen			
	Planfall A		Planfall B		Planfall A		Planfall B		Planfall A		Planfall B	
	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Bekleidung	9,2 (16,6)	5 – 6 (9 – 10)	13,2	8 - 9	6,9 (13,4)	5 (9)	13,2	8 – 9	0,5 (1,4)	3 (6 – 7)	1,5	6 – 7
Schuhe / Lederwaren	3,5 (4,7)	10 (13 – 14)	3,6	11 – 12	2,7 (3,6)	9 (12 – 13)	3,6	11 – 12	0,2 (0,4)	5 (9 – 10)	0,4 – 0,5	9 – 10
Sportartikel	2,5 (3,7)	17 (25 – 26)	1,9	19	1,0 (1,7)	13 (22 – 23)	1,9	19	**	**	**	**

* jeweils Umsatzprognose Stadt + Handel 2022

Planfall A: Modellrechnung unter der Prämisse, dass das FOC Wuppertal bereits im Bestand berücksichtigt wurde. (in Klammern GMA-Werte bei Umverteilung von 60 % des Planumsatzes innerhalb des Untersuchungsraums)

Planfall B: Modellrechnung ohne FOC Wuppertal; daher sind die Umsätze im Bestand im „Hauptzentrum Elberfeld gesamt“ identisch mit den Umsätzen im Bestand in der Elberfelder City.

GMA-Zusammenstellung 2019

Empfehlungen zur Reduzierung der Verkaufsflächen im DOC Remscheid

Sortiment	Umverteilungsquoten ggü dem Hauptzentrum Elberfeld gesamt*		Reduzierung der Umverteilungsquoten ggü dem Hauptzentrum Elberfeld gesamt	geplante VK max. im DOC Remscheid	empfohlene VK max. im DOC Remscheid
	Planfall A	Planfall B	auf max. ... %	in m ²	in m ²
Bekleidung	10 – 11 %**	8 – 9 %	9 – 10 %	14.000	12.500 – 12.700
Schuhe / Lederwaren	13 – 14 %	11 – 12 %	9 – 10 %	3.750	2.800 – 2.900
Sportartikel	25 – 26 %	19 %	9 – 10 %	2.000	800 – 900

* GMA-Berechnungen unter der Prämisse eines Umsatzanteils von 60 %, der im Untersuchungsraum umverteilt wird.

** Ausgehend von der ermittelten Umsatzumverteilungsquote unter Heranziehen der BBE-Bestandszahlen für Bekleidung (vgl. Fußnote 16) Lesebeispiel: Bei Schuhe / Lederwaren liegen in den betrachteten Planfällen A und B Umverteilungsquoten von 13 – 14 % und 11 – 12 % vor (Mittelwert 12,5 %). Um den Maxi-malwert der Umverteilung von 9 – 10 % zu erreichen, ist eine Umsatzreduzierung um 24 % notwendig. Somit sollte im DOC Remscheid die geplante und geprüfte Verkaufsfläche von 3.750 m² auf 2.800 – 2.900 m² reduziert werden (3.750 m² x 76 % = 2.850 m²).