



# REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT SÜDWESTTHÜRINGEN

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
PRÄSIDENT

Regionale Planungsstelle Südwestthüringen  
Behördenzentrum · Hölderlinstraße 1 · 98527 Suhl

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (Bitte bei Antwortschreiben angeben)

Datum  
11.09.2012

## **Beschluss der RPG Südwestthüringen zur Erarbeitung eines „Monitoring Einzelhandelsstruktur und Einzelhandelsentwicklung der höherstufigen Zentralen Orte in Südwestthüringen“** (Beschluss-Nr. 10/301/2012)

Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel verändert die Bedeutung der Handelsbetriebsformen grundlegend. Damit geht auch eine deutliche Umschichtung des Käufer- und Ausgabeverhaltens einher, was wiederum Marktanteile einzelner Betriebstypen des Einzelhandels verändert. Als Folge dieser Entwicklung gehören die inhabergeführten Fachgeschäfte klein- und mittelständischer Prägung eindeutig zu den Verlierern, wohingegen Fachmärkte, SB-Discount-Märkte und andere filialisierte großflächige Formen des Einzelhandels an Bedeutung gewonnen haben. Auch die zunehmende Entwicklung von Einzelhandelsagglomerationen prägt das Erscheinungsbild der Einzelhandelslandschaft.

Ausgehend von dieser globalisierten Betrachtung der Einzelhandelsentwicklung und mit Blick auf den regionalen Handlungsrahmen hat der Träger der Regionalplanung in Südwestthüringen Defizite hinsichtlich der notwendigen Bewertung von Standortvorhaben des Einzelhandels und ihrer sinnvollen räumlichen Steuerung ausgemacht. Das bezieht sich u.a. auf

- das Fehlen eines gesicherten aktuellen Datenpools zu Bestand und Struktur des Einzelhandels in der Region, was wiederum keine hinreichend konkreten Analysen von Einzelhandelsentwicklungen zulässt,
- teilweise ungünstige Entwicklungen der Einzelhandelsstrukturen zum Schaden der Innenstädte (Vitalitätsverlust),
- die Streichung / Nichtgenehmigung des Abschnittes 2.3 Großflächiger Einzelhandel des Regionalplanes Südwestthüringen,
- nicht ausreichend steuerungswirksame landesplanerische Festlegungen zum Großflächigen Einzelhandel im Entwurf des LEP Thüringen 2025.

Die RPG Südwestthüringen beabsichtigt deshalb, die Erstellung einer möglichst aktuellen und validen statistischen Datengrundlage zum Einzelhandel – zunächst für die höherstufigen Zentralen Orte in Südwestthüringen (gemäß LEP Thüringen 2004). Dieser Rahmen kann bei Bedarf auch erweitert werden.

Auf dieser Datenanalyse beruhend, sollen dann entsprechende spezifische Schlußfolgerungen und Empfehlungen betreffs der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Südwestthüringen abgeleitet werden.

Der Planungsausschuss der RPG Südwestthüringen hat sich in seiner Sitzung am 12.06.2012 grundsätzlich für die Erarbeitung eines Einzelhandelsmonitoring ausgesprochen. Da dazu die Einbeziehung externen Know-hows in Form einer fachlich geeigneten Planungsinstanz erforderlich ist, hat der Planungsausschuss die Regionale Planungsstelle beauftragt, entsprechende Vorarbeiten zur Einholung von Angeboten und der Auswahl eines Anbieters zu leisten.

Die Mitglieder der Planungsversammlung der RPG Südwestthüringen haben die Unterlagen / Ausführungen zur Erarbeitung eines „Monitoring Einzelhandelsstruktur und Einzelhandelsentwicklung der höherstufigen Zentralen Orte in Südwestthüringen“ geprüft und mit folgendem Ergebnis beraten:

**Die RPG Südwestthüringen erstellt ein „Monitoring Einzelhandelsstruktur und Einzelhandelsentwicklung der höherstufigen Zentralen Orte in Südwestthüringen“. Im Erarbeitungsprozess kooperieren die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und die Mittelzentren mit der Regionalen Planungsstelle, dem beauftragten Planungsbüro, dem Regionalen Planungsbeirat und den in der RPG vertretenen Landkreisen.**

**Die RPG Südwestthüringen beauftragt die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Niederlassung Dresden mit der Erstellung des o.g. Monitorings. Nach Ausfertigung des Vertrages durch Auftraggeber und Auftragnehmer ist ein Erarbeitungszeitraum von vier Monaten bis zur Vorlage entsprechender Ergebnisse vorgesehen. Die Ergebnisse werden der RPG Südwestthüringen im Rahmen einer Informationsveranstaltung präsentiert und zur weiteren Verwendung übergeben.**

**Für die Finanzierung des o.g. Monitorings stehen Haushaltsmittel der RPG Südwestthüringen zur Verfügung.**

#### Begründung:

Als Beitrag zur nachhaltigen Regionalentwicklung und als wichtige Grundlage für spätere Planungs- und Steuerungserfordernisse bzw. strategische Entscheidungen zum Einzelhandel ist beabsichtigt, bis Anfang 2013 ein „Monitoring Einzelhandelsstruktur und Einzelhandelsentwicklung der höherstufigen Zentralen Orte in Südwestthüringen“ durch einen externen Leistungsanbieter erarbeiten zu lassen.

Die Monitoringergebnisse stehen den höherstufigen Zentralen Orten, den in der RPG vertretenen Landkreisen wie auch der Regionalplanung im Rahmen ihrer planerischen Aktivitäten zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels als strategische Planungshilfe zur Verfügung und sollen entsprechend genutzt werden. In diesem Zusammenhang bietet die Regionalplanung auch eine verstärkte Zusammenarbeit mit den Zentralen Orten und den in der RPG vertretenen Landkreisen an.

Die Basis bildet ein Konzeptpapier mit Leistungsanforderungen (siehe Anlage), welches an vier, mit der fachlichen Materie des Einzelhandels vertraute Planungs- und Beratungsinstitutionen zur Angebotsabgabe versandt wurde. Von allen vier angeschriebenen Institutionen

- BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt
- CIMA GmbH, Leipzig
- Dr. Donato Acocella, Nürnberg
- GMA mbH, Dresden

wurden Angebote eingereicht.

Die Evaluierung der Leistungsanbieter orientierte sich an den Auswahlparametern der Angebotsaufforderung (Evaluierungskriterien):

- Konzeptnähe / methodischer Ansatz
- Zeitplanung
- Leistungsvergütung
- fachliche und organisatorische Leistungsfähigkeit (u.a. Bürostruktur, Arbeitskräftebedarf, Technikausstattung, Referenzen / Vorortkenntnisse).

Um eine objektive und transparente Entscheidung darüber zu treffen zu können, welches Angebot das günstigste Verhältnis zwischen gewünschter Leistung und angebotenen Preis bietet, wurden die einzelnen Angebote bewertet und eine vorläufige Rangfolge gebildet.

Im Ergebnis der Evaluierung wird das Angebot der GMA mbH, Dresden auf Platz 1 gesetzt. Die inhaltliche und kalkulatorische Ausrichtung des Angebots erscheint unter Berücksichtigung nachfolgender regionalplanerischer Arbeitsschritte als angemessen, auch unter dem Gesichtspunkt der Finanzierbarkeit durch die RPG Südwestthüringen. Erfahrungen und regionale Kenntnisse zur Thematik Einzelhandel liegen durch die Bearbeitung entsprechender Einzelhandelskonzepte / Zentrenkonzepte vor.

Auf Platz 2 wird die BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt gesetzt. Diese Planungsinstitution verfügt über umfangreiche regionale Kenntnisse zur Einzelhandelsstruktur und zu Ansiedlungsprofilen von mittelständischen Einzelhändlern im Freistaat Thüringen. Das Angebot der BBE Handelsberatung GmbH weicht inhaltlich nur in geringfügigen Nuancen von dem der GMA mbH ab, hat aber einen deutlich höheren kalkulatorischen Ansatz.

Umfassende und detailreiche Angebote mit jeweiligen Erweiterungsangeboten im Hinblick auf eine Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes in der Gesamtregion Südwestthüringen und daraus abzuleitende Handlungsempfehlungen liegen von der CIMA GmbH, Leipzig und dem Büro Dr. Donato Acocella, Nürnberg vor. Beide Untersuchungsangebote vermitteln einen fundierten fachlichen Anspruch auch mit Blick auf deren Resultate. Allerdings führen fehlende regionale Kenntnisse (keine Referenzen für Südwestthüringen nachgewiesen) und relativ hohe Leistungsvergütungen zu einer insgesamt geringeren Bewertung beider Anbieter ohne zwischen beiden eine signifikante Differenzierung vornehmen zu können. Sowohl die CIMA GmbH als auch das Büro Dr. Acocella werden deshalb auf Platz 3 gesetzt.

Alle Anbieter besitzen die fachliche Eignung und die materiell-technischen Voraussetzungen zur Lösung der gestellten Aufgabe.

Im Haushalt der RPG Südwestthüringen für das Jahr 2012 (siehe Beschluss-Nrn. 13/289/2011 und 14/290/2011) sind in der HH-Stelle 610.6550 (Regionalplan, planerische Grundlagen) HH-Mittel für die Finanzierung des genannten Einzelhandels-Monitoring eingestellt.

**gez.**

**Krebs**

Präsident

Landrat

## **Leistungsanforderungen**

### **Monitoring der Einzelhandelsstruktur und Einzelhandelsentwicklung in Südwestthüringen**

#### **I. Inhaltlicher Anforderungskatalog**

##### **1. Aufgabenstellung / Grundstrukturen des Untersuchungsraumes**

- Aufgabenstellung / Zielsetzung der Untersuchung
- Methodik der Datenerhebung und –auswertung
- Mittelzentren im Untersuchungsraum
- demografische Entwicklung der Mittelzentren im Untersuchungsraum zwischen 2002 und 2012 / Aspekte des demografischen Wandels
- sonstige relevante Aspekte.

##### **2. Erhebung des Einzelhandels in allen Mittelzentren der Planungsregion Südwestthüringen**

- Betriebe / Betriebstypen / Betriebsgrößen
- Branchen
- Verkaufsflächen
- Verkaufsflächenaufteilung Innenstadt / Reststadt.

Die Erhebung des Einzelhandels in den Mittelzentren der Planungsregion erfolgt vor Ort durch qualifizierte Erheber.

##### **3. Digitale Eingabe und Auswertung des Einzelhandelsbestandes in den Mittelzentren der Planungsregion Südwestthüringen / Darstellung der Einzelhandelsstruktur in Karten, Abbildungen und Tabellen**

- Eingabe der Einzelhandelsdaten in eine Excel-Tabelle
- Analyse der Einzelhandelsstruktur in den Mittelzentren der Planungsregion Südwestthüringen, u. a.
  - Branchenbesatz
  - Verkaufsflächenausstattung
  - räumliche Verteilung des Einzelhandels auf Standortlagen (Innenstadt / Reststadt)
  - Bedeutung des großflächigen Einzelhandels
  - Hochrechnung des Einzelhandelsumsatzes auf Basis realistischer Verkaufsflächenproduktivitäten (Innenstädte / Reststädte).

##### **4. Einzugsgebiete / Kaufkraftvolumen nach Branchen 2011 / Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose 2020**

- Abgrenzung der Einzugsgebiete des Einzelhandels für alle Mittelzentren der Planungsregion Südwestthüringen
- Ermittlung der Einwohnerzahlen in den Einzugsgebieten
- Berechnung der Einzelhandelskaufkraft nach Branchen in den Einzugsgebieten 2011
- Prognose der Einwohnerentwicklung in den Einzugsgebieten bis zum Jahr 2020 (Datengrundlage: Bevölkerungsvorausschätzung des Thüringer Landesamtes für Statistik)
- Prognose der Einzelhandelskaufkraft nach Branchen in den Einzugsgebieten 2020.

## **5. Marktbedeutung und Verkaufsflächenbedarf des Einzelhandels in den Mittelzentren der Planungsregion Südwestthüringen 2011 / 2020**

- Gegenüberstellung der Kaufkraft 2011 und des Sollumsatzes 2011 / Ableitung der erzielten Kaufkraftbindungen nach Branchen
- Umsatzleistungen 2020 bei einer Stabilisierung der Kaufkraftbindungen nach Branchen aus dem Jahr 2011
- Gegenüberstellung des Umsatzes 2011 und 2020 nach Branchen
- Prognose der 2020 wirtschaftlich auslastungsfähigen Verkaufsflächen nach Branchen / Gegenüberstellung mit der Verkaufsflächenausstattung 2012.

## **6. Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Einzelhandelsbestandsdaten und der Einzelhandelsnachfrage in den Mittelzentren der Planungsregion Südwestthüringen**

- Einzelhandelsbestand 2012 / 2020
- Kaufkraft 2011 / 2020
- Umsatz 2011 / 2020
- Verkaufsflächenbedarf bis 2020
- Bedeutung der Innenstädte im Verhältnis zu den Reststädten
- Schlussfolgerungen / Empfehlungen.

Die wesentlichen Erkenntnisse zum Einzelhandelsbestand und zur Einzelhandelsnachfrage werden in Form von Karten, Abbildungen und Tabellen veranschaulicht und textlich interpretiert.

## **7. Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen**

## **II. Leistungsumfang / Leistungsfähigkeit / Fachliche Eignung**

Zum Leistungsumfang zählen alle notwendigen Rechercharbeiten, das Erfassen von Daten, Kartenmaterialien usw., das Beschaffen, Zusammenstellen, Bewerten und Aufbereiten dieser Daten soweit es für die o.g. Aufgabenstellung mit den benannten Inhalten erforderlich und zweckentsprechend ist. Dazu zählt auch die Bestimmung gegebenenfalls ergänzender Fachleistungen bzw. die Einbindung fachlich notwendigerweise zu beteiligender Akteure (vgl. Anschreiben / Anforderungskatalog).

Der notwendige Arbeits-/Leistungs- und Zeitaufwand ist auf der Basis der genannten Ziel- und Aufgabenstellungen sowie der beschriebenen Inhalte strukturiert zu bestimmen (Leistungsphasen) und zu kalkulieren.

In Abhängigkeit des vereinbarten Arbeitsumfangs und des festgelegten Zeitrahmens sind je nach erreichtem Arbeitsstand Abstimmungsberatungen in der Regionalen Planungsstelle Südwestthüringen und Informationstermine für relevante regionale Akteure einzuplanen. Die Präsentation der Endfassung (Entwurf) in den Gremien der RPG Südwestthüringen ist nach Absprache mit der Regionalen Planungsstelle vorzubereiten und durchzuführen. Das bestätigte Konzept ist in einer vervielfältigungsfähigen analogen und digitalen Fassung sowie in 3 x gebundenen Originalen an die Regionale Planungsstelle zu übergeben.

Das Angebot soll präzise Ausführungen zur geplanten Art und Weise der Aufgabenbewältigung beinhalten, insbesondere aber zu den Schwerpunktkriterien:

- Konzept und Methode(n),
- Arbeitsaufwand und Zeitplan,

- Kosten,
- zusätzlicher Arbeitsbedarf.

Außerdem ist mit dem Angebot die der Aufgabe angemessenen Leistungsfähigkeit und fachliche Eignung des Büros nachzuweisen durch Angaben zu:

- Bürostruktur: Qualifikation und Anzahl der Mitarbeiter
- geplante Subunternehmer: Partner / Arbeitsbereiche
- Technikausstattung
- Referenzen mit Bezug zur Leistungsanforderung

Die Angebotsevaluierung erfolgt auf der Basis des Anforderungskataloges und des Leistungsangebotes. Die Evaluierung der Leistungsanbieter orientiert sich an den o.g. Punktkriterien als relevante Auswahlparameter in absteigender Wertigkeit.

Informationen zur Planungsregion Südwestthüringen und den o.g. Gebietskörperschaften können unter: [www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/suedwest/index.asp](http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/suedwest/index.asp) abgerufen werden.