

## Erstellung eines Leitbildes für die Gemeinde Jade

### Thema ‚Einzelhandel‘ (Thomas Schwarze, Oktober 2020)

Die Gemeinde Jade hat den Auftrag, für ihre Wohnbevölkerung die Grundversorgung zu gewährleisten, d.h. den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Drogerieartikel, Apotheke, Blumen, Zoobedarf, Zeitschriften) vor Ort vorzuhalten. Darüber hinausgehende Einzelhandelsangebote (mittel-, langfristiger Bedarf) sollten lediglich in der Größenordnung des örtlichen Bedarfs (= der örtlichen Kaufkraft) offeriert werden. Für existierende Anbieter jeglicher Bedarfsstufe besteht Bestands- und Entwicklungsschutz. Ein in Niedersachsen möglicher ‚Zuschlag‘ für Touristen ist für Jade nicht relevant. Soweit der theoretische Rahmen, in dem sich die Gemeinde Jade seit der Kommunalen Neugliederung der 1970er Jahre und den Vorgaben der Niedersächsischen Landesplanung bewegt.

Nun weist die Gemeinde Jade eine Reihe von Besonderheiten auf, die die Ausprägung der Zentralität und damit Kaufkraftbindung beeinflussen. Dazu gehört die Mehrpoligkeit der Siedlungsstruktur, wobei bei insgesamt 5867 Einwohnern das größte Ortsteil Jaderberg lediglich 3225 (= 55 %) Einwohner zählt. Die Bevölkerungsdichte liegt mit 62 Ew./qkm deutlich unter Bundes-, Landes- und Kreisdurchschnitt. Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur konzentriert sich – von Ausnahmen in Schweiburg (Lebensmittel) und Diekmannshausen (Baumarkt-Teilsortiment) abgesehen – das Einzelhandelsangebot der Gesamtgemeinde mittlerweile ausschließlich im Ortsteil Jaderberg. Früher in anderen Ortsteilen bestehende Geschäfte verschwanden ausnahmslos infolge fehlender Nachfolge, unzureichender Kundenzahl und unzulänglicher Flächengrößen. Beispiele sind im Jader Heimatkalender dokumentiert. Auch die Nachfrage durch Tourismus konnte außerhalb von Jaderberg ein entsprechendes Angebot nicht bewahren. Die Dynamik dieses Prozesses wird dadurch verdeutlicht, daß noch im Fragebogen von 2019 nach dem Geschäft Ehlers im OT Augusthausen gefragt wurde, das mittlerweile ersatzlos geschlossen ist. Auch der ‚Haupt‘-Ortsteil Jaderberg erfüllt die ihm zugefallene Aufgabe als Versorgungszentrum nur eingeschränkt. Er liegt im westlichen Randbereich des Gemeindegebietes, bildet mit Ortsteilen von Rastede im Südwesten (Kr. Ammerland) und Varel (Kr. Friesland) im Nordwesten ein vergleichsweise geschlossenes Siedlungsband beidseits der früheren Hauptstraße (heute Tiergartenstr.) und der Vareler Str. (K 108). Die einzige Bundesstraße im Gemeindegebiet (B

437) quert dieses abseits von Jaderberg parallel zur Küste zwischen Varel im Westen und Rodenkirchen im Osten via Diekmannshausen und Süderschweiburg. Das Gemeindegebiet Jade (früher Ämter Jade, Schweiburg) ist seit 1934 dem heutigen Kreis Wesermarsch zugeordnet, in dem es eine ausgeprägt randliche Position einnimmt. Ganz eindeutig ist die überörtliche Einkaufsorientierung der Bevölkerung der Gemeinde kreisgrenzenüberschreitend Richtung Westen ausgeprägt, nach Varel, Oldenburg und Rastede. Vereinzelt Orientierungen Richtung Brake oder Nordenham finden sich lediglich im östlichen Randbereich der Gemeinde. Eine größere Rolle für Einkaufs- und Versorgungsorientierungen haben Pendlerbeziehungen (Einkauf vor und nach der Arbeit am Ort der Beschäftigung).

Die örtliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft kann überschlägig mit 36,6 Mio. € veranschlagt werden, 20 Mio. € kommt aus Jaderberg, die verbleibenden 16,6 Mio. € aus den Außenbereichen. Erneut überschlägig ergibt sich aus diesen Zahlen ein gesamtgemeindliches Flächenpotential im Bereich Lebensmittel von 5.700 qm Verkaufsfläche. Allerdings wird die derzeit zur Verfügung stehende Kaufkraft infolge der Abseitslage und schwierigen Erreichbarkeit von Jaderberg nur eingeschränkt gebunden; insbesondere aus den Außenbereichen ist infolge der B 437 das Mittelzentrum Varel deutlich leichter erreichbar und selbst für die Grundversorgung deutlich attraktiver als das mit seiner Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde überforderte Jaderberg. Entsprechend liegt die Einzelhandelsausstattung von Jaderberg im grundzentralen Bereich geschätzt bei maximal der Hälfte des kalkulierten Potentials (= > 3000 qm VF).

Im Rahmen der Befragung im November 2019 wurde u.a. die Einkaufsorientierung der Jader Haushalte erfragt. Neben 10 Zielvorgaben (9 Orte sowie Internet/Versand) wurde das Einkaufsverhalten nach 21 Sortimenten differenziert, die sowohl kurz-, mittel- und langfristige Bereiche abdeckten. Dank vorangegangener Haushaltsbefragungen mit vergleichbarer Methodik in anderen ländlichen Kommunen konnten bei der Auswertung nicht nur Aussagen zur Einkaufsorientierung (Kaufkraftbindung bzw. -abfluß) erfolgen, sondern auch Vergleichs- und Durchschnittswerte herangezogen werden. Die Auswertung erfolgte für ‚Gemeinde Jade gesamt‘ sowie die Teilmengen ‚OT Jaderberg‘, ‚OT Jade‘ und ‚Außenbereiche‘. Bei Mehrfachnennungen wurde die Hauptnennung berücksichtigt, somit ‚Jade‘ tendenziell präferiert. Grundsätzlich waren bei bestimmten Sortimenten Mehrfach-Orientierungen häufig – die Standorte stehen also in der Wahrnehmung der örtlichen Konsumenten in einer ausgeprägten Konkurrenz bzw. Wettbewerbssituation zueinander.

### Einkauf täglicher Güter (in %) - Mehrfachnennungen

	Jade gesamt (334)	Jaderberg (208)	SJMDJJ (126)
Neukauf Edeka, Jaderberg	83,5	88,9	74,6
Netto, Jaderberg	66,2	74,0	53,2
Bäckerei Jaderberg	50,0	62,0	30,2
Wochenmarkt Jaderberg	32,6	42,8	15,9
Nah und Gut Gollenstede, Schweiburg	11,7	1,0	29,4
Tankstelle Scheuer	2,1	3,4	-
außerhalb der Gemeinde	82,6	80,3	86,5
Varel	67,7	63,5	74,6
Rastede	29,3	34,1	21,4
Oldenburg	24,6	29,3	16,7
außerhalb – anderswo	10,5	7,7	15,1

### Einkauf hauptsächlich wo? – a) Gesamtgemeinde Jade, b) Jaderberg, c) OT Jade, d) Außenbereich SJMDJJ (inkl. OT Jade)

Sortiment (Gesamtbedarf n)		Jade	Varel	Rastede	Oldenburg	Internet/ Versand
		in %				
Nahrungsmittel/ Lebensmittel (300)	<b>a</b>	<b>83,7</b>	<b>11,3</b>	<b>3,3</b>	<b>0,7</b>	-
	b	89,7	5,9	3,8	0,5	-
	c	87,9	6,1	-	-	-
	d	73,9	20,0	2,6	0,9	-
Drogerie/ Kosmetika (288)	<b>a</b>	<b>16,7</b>	<b>49,0</b>	<b>22,6</b>	<b>7,3</b>	<b>1,4</b>
	b	18,1	45,6	29,1	6,6	-
	c	19,4	35,5	22,6	9,7	-
	d	14,2	54,7	11,3	8,5	3,8
Gartenbedarf, Pflanzen, Saatgut, Tierbedarf, Schnittblumen (286)	<b>a</b>	<b>56,3</b>	<b>22,0</b>	<b>12,2</b>	<b>6,3</b>	<b>1,4</b>
	b	55,9	20,1	12,8	8,4	1,7
	c	67,9	14,3	14,3	3,6	17,9
	d	57,0	25,2	11,2	2,8	0,9
Zeitschriften, Tabak, Lotto (196)	<b>a</b>	<b>75,0</b>	<b>10,7</b>	<b>4,1</b>	<b>2,0</b>	<b>4,6</b>
	b	83,2	5,9	3,4	1,7	3,4
	c	71,4	10,7	-	-	17,9
	d	62,3	18,2	5,2	2,6	6,5
Bücher (218)	<b>a</b>	<b>11,0</b>	<b>45,4</b>	<b>5,0</b>	<b>10,6</b>	<b>26,1</b>
	b	10,5	45,1	6,8	12,8	24,1
	c	20,7	37,9	3,5	10,4	27,6
	d	11,8	45,9	2,4	7,1	29,4
Spielwaren/Bastel-, Schulbedarf, Schreibwaren (214)	<b>a</b>	<b>25,7</b>	<b>36,0</b>	<b>2,8</b>	<b>18,2</b>	<b>15,4</b>
	b	31,1	31,8	2,3	19,7	14,4
	c	26,9	57,7	7,7	3,9	3,9
	d	17,1	42,7	3,7	15,9	17,1
Baby-, Kleinkinderbedarf (86)	<b>a</b>	<b>4,7</b>	<b>40,7</b>	<b>8,1</b>	<b>23,3</b>	<b>18,6</b>
	b	7,8	35,3	7,8	25,5	23,5
	c	-	62,5	12,5	12,5	12,5
	d	-	48,6	8,6	20,0	11,4
Medikamente (296)	<b>a</b>	<b>80,4</b>	<b>9,1</b>	<b>3,0</b>	<b>0,7</b>	<b>5,7</b>
	b	88,6	2,2	2,7	0,5	5,4
	c	85,3	-	-	-	14,7
	d	66,7	20,7	3,6	0,9	6,3

Sortiment (Gesamtbedarf n)		Jade	Varel	Rastede	Oldenburg	Internet/ Versand
		in %				
Sanitätsartikel, medizinische/ orthopädische Artikel, Optik, Hörgeräte (218)	<b>a</b>	<b>8,7</b>	<b>63,8</b>	<b>6,0</b>	<b>12,4</b>	<b>3,7</b>
	b	6,6	61,0	7,4	15,4	4,4
	c	20,0	55,0	5,0	-	10,0
	d	12,2	68,3	3,7	7,3	2,4
Schuhe, Lederwaren (277)	<b>a</b>	<b>2,5</b>	<b>28,9</b>	<b>18,1</b>	<b>33,9</b>	<b>10,5</b>
	b	3,4	21,0	22,7	39,2	8,0
	c	-	40,0	13,3	23,3	20,0
	d	1,0	42,6	9,9	24,8	14,9
Sportartikel, Campingbedarf (198)	<b>a</b>	<b>1,0</b>	<b>19,7</b>	<b>2,0</b>	<b>54,5</b>	<b>19,2</b>
	b	0,8	15,6	2,3	60,9	17,2
	c	-	32,0	4,0	24,0	40,0
	d	1,4	27,1	1,4	42,9	22,9
Kleine Textilien (272)	<b>a</b>	<b>4,0</b>	<b>43,0</b>	<b>6,6</b>	<b>31,6</b>	<b>10,7</b>
	b	3,5	38,0	8,8	38,6	8,8
	c	3,5	48,3	6,9	13,8	20,7
	d	5,0	51,5	3,0	19,8	13,9
Größere Textilien (272)	<b>a</b>	<b>2,9</b>	<b>18,8</b>	<b>1,1</b>	<b>54,8</b>	<b>14,7</b>
	b	4,0	14,9	1,7	61,5	12,1
	c	-	24,1	-	27,6	34,5
	d	1,0	25,5	-	42,9	19,4
Computer, EDV (238)	<b>a</b>	<b>4,2</b>	<b>33,6</b>	<b>1,7</b>	<b>26,9</b>	<b>25,2</b>
	b	2,7	27,7	1,4	33,8	24,3
	c	3,5	48,3	3,5	20,7	13,8
	d	6,7	43,3	2,2	15,6	26,7
Eisenwaren, Werkzeug, Holz, Farben (Baumarktsortiment) (273)	<b>a</b>	<b>19,0</b>	<b>59,7</b>	<b>1,5</b>	<b>15,4</b>	<b>0,7</b>
	b	11,2	67,6	1,2	17,6	-
	c	36,4	45,5	3,0	9,1	3,0
	d	32,0	46,6	1,9	11,7	1,9
Haushaltselektrogeräte, Radio/TV, Telefon (274)	<b>a</b>	<b>5,1</b>	<b>52,6</b>	<b>1,8</b>	<b>21,9</b>	<b>15,7</b>
	b	5,3	48,8	1,2	27,6	15,3
	c	9,7	58,1	-	9,7	19,4
	d	4,8	58,7	2,9	12,5	16,3
Fahrräder (213)	<b>a</b>	<b>61,0</b>	<b>4,7</b>	<b>15,5</b>	<b>11,3</b>	<b>4,7</b>
	b	69,5	1,4	10,6	12,1	3,5
	c	61,5	3,9	11,5	7,7	7,7
	d	44,4	11,1	25,0	9,7	6,9
Haushaltswaren, Porzellan, Dekor (237)	<b>a</b>	<b>4,6</b>	<b>37,1</b>	<b>3,4</b>	<b>44,7</b>	<b>7,6</b>
	b	4,7	32,7	3,3	51,3	6,0
	c	4,2	58,3	-	16,7	16,7
	d	4,6	44,8	3,4	33,3	10,3
Möbel, Teppiche, Gardinen (247)	<b>a</b>	<b>1,2</b>	<b>35,2</b>	<b>2,0</b>	<b>51,4</b>	<b>5,7</b>
	b	1,3	32,3	1,9	54,4	4,4
	c	-	52,0	4,0	36,0	4,0
	d	1,1	40,4	2,2	46,1	7,9
Uhren, Schmuck (214)	<b>a</b>	<b>0,5</b>	<b>53,3</b>	<b>8,9</b>	<b>25,7</b>	<b>8,9</b>
	b	0,7	51,1	10,4	27,4	8,9
	c	-	52,2	4,4	30,4	8,7
	d	-	57,0	6,3	22,8	8,9

Sortiment (Gesamtbedarf n)		Jade	Varel	Rastede	Oldenburg	Internet/ Versand
		in %				
Auto, Autozubehör (246)	a	36,6	10,2	10,6	21,5	11,0
	b	43,5	7,5	11,6	20,4	10,9
	c	32,1	14,3	10,7	21,4	17,9
	d	26,3	14,1	9,1	23,2	11,1

Abweichungen von 100 %: sonstige Orte (Wilhelmshaven, Nordenham, Brake u.a.)

**Größte Unterschiede der Kaufkraftbindung Jaderberg – Außenbereiche ergeben sich bei folgenden Sortimenten (in %):**

	Jaderberg	Außenbereich	Differenz
Fahrräder	69,5	44,4	25,1
Medikamente	88,6	66,7	21,9
Zeitschriften, Tabak, Lotto	83,2	62,3	20,9
Auto, Autozubehör	43,5	26,3	17,2
Nahrungs-, Genußmittel	89,7	73,9	15,8
Spielwaren, Bastel-, Schulbedarf, Schreibwaren	31,1	17,1	14,0

**Umgekehrt verdienen folgende Sortimente Beachtung, bei denen die Kaufkraftbindung in den Außenbereichen z.T. signifikant höher ist als in Jaderberg:**

	Jaderberg	Außenbereich	Differenz
Eisenwaren, Werkzeug, Holz, Farben (Baumarktssort.)	11,2	32,0	20,8
Sanitätsartikel, med./orth. Artikel, Optik, Hörgeräte	6,6	12,2	5,6