

Geschäftsstraßenkonzept Lichtenrade Bahnhofstraße

Sitzung des Gebietsgremiums am 10.09.2019
Teilnahme der Händler_innen

Warum ein Geschäftsstraßenkonzept?

Ein lebendiges Stadtteilzentrum steht vor großen Herausforderungen:

- Strukturwandel im Einzelhandel
- Gesellschaftlicher und demographischer Wandel
- Bevorstehende Baumaßnahmen in und um die Bahnhofstraße
- Ausbaufähige Funktion als Stadtteilzentrum

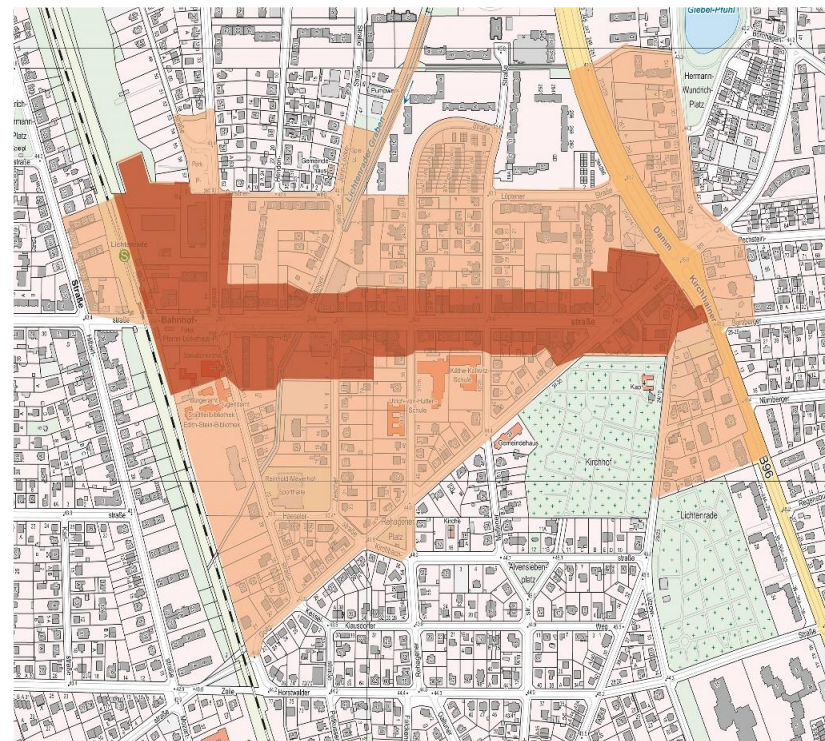
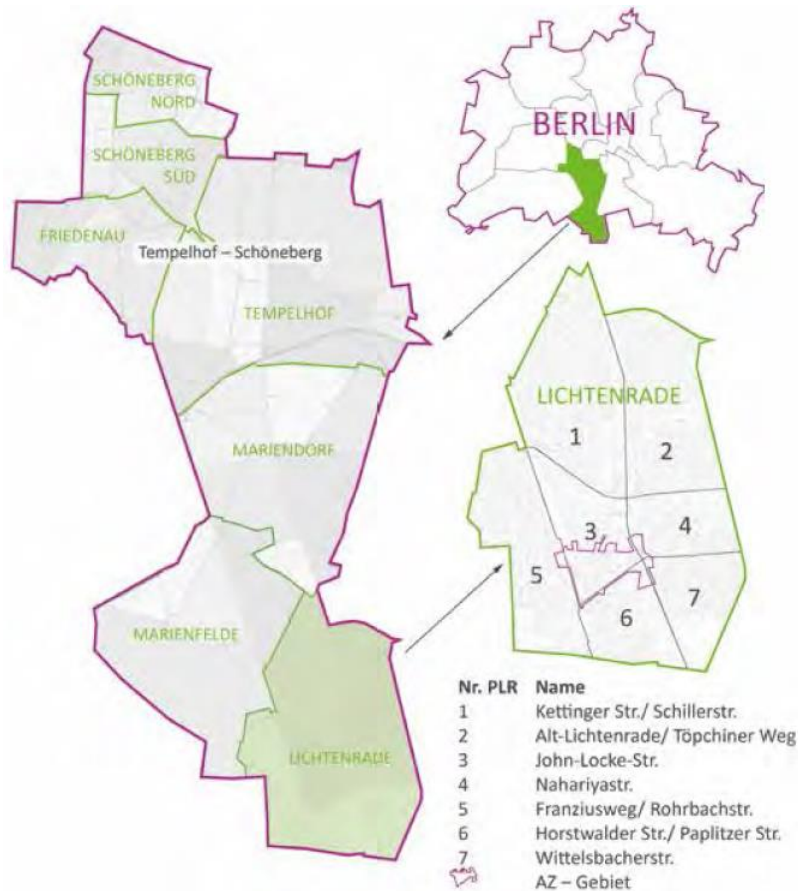
→ Proaktiv vorbeugen und gegensteuern:

- Geschäftsstraßenfunktion bewahren und verbessern!
- Stadtteilzentrum stärken und weiterentwickeln!
- Attraktivität der Geschäftsstraße insgesamt steigern!

Ziele des Konzeptes

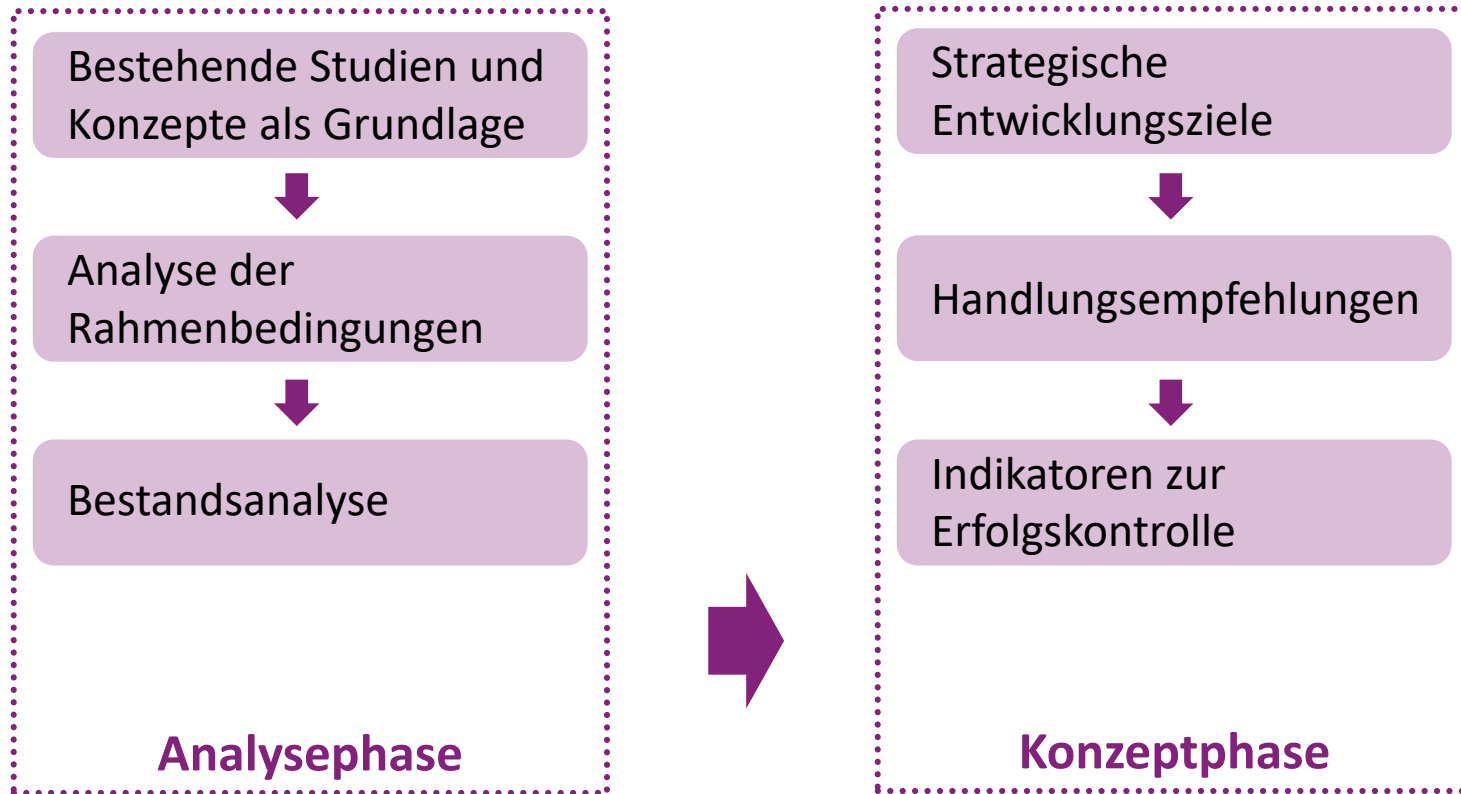
- Konkretisierung der Leitbilder zur Entwicklung des Stadtteilzentrums durch erreichbare Ziele (Leitbilder mit Maßnahmen „füttern“)
- Strategiepapier mit Empfehlungen zur Umsetzung
- Entscheidungs- und Argumentationshilfe für Investor_innen, Immobilieneigentümer_innen, Gewerbetreibende
- informelles Beratungsinstrument
- Erhebungsraum: AZ-Gebiet
- Erhebungsumfang: alle Nutzungen im EG und 1. OG

Räumliche Abgrenzung



Stadteilzentrum
Aktives Zentrum
Fördergebiet

Vorgehensweise



Grundlagen

- Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 (2011)
- StEP Zentren 2030 (2019)
- Entwicklungsmöglichkeiten für das Stadtteilzentrum Bahnhofstraße in Lichtenrade (Junker + Kruse 2013)
- Entwicklungsperspektiven für das Stadtteilzentrum Bahnhofstraße in Lichtenrade (Junker + Kruse 2018)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg (2015)
- ISEK Lichtenrade Bahnhofstraße (die raumplaner 2015)
- Positionierungsstrategie für die Bahnhofstraße (Stilelement GmbH 2018)

Rahmenbedingungen

Soziodemographische Daten

- leichter Bevölkerungsanstieg (rückblickend sowie prognostiziert)
- vermehrt Zuzug junger Familien, gleichzeitig Zunahme älterer Bevölkerung
- hohes Kaufkraftniveau im berlinweiten und bezirklichen Vergleich (*Junker+Kruse 2018, 34*)

Städtebauliche Situation

- Städtebauliche Gestaltung ist in großen Teilen defizitär
- nur ca. 40% der Betriebe sind barrierefrei zugänglich
- Fassaden, Eingänge, Schaufenster und Außendarstellung der Geschäfte sind vielfach nicht zeitgemäß (*Stilelement GmbH 2018, 6*)

Bevorstehende Baumaßnahmen

- Umbau Bahnhofstraße, Ausbau Dresdener Bahn, Umbau Alte Mälzerei
- Trotz Einschränkung der Erreichbarkeit will ein Großteil der Kundschaft treu bleiben (*Junker+Kruse 2018, 50*)

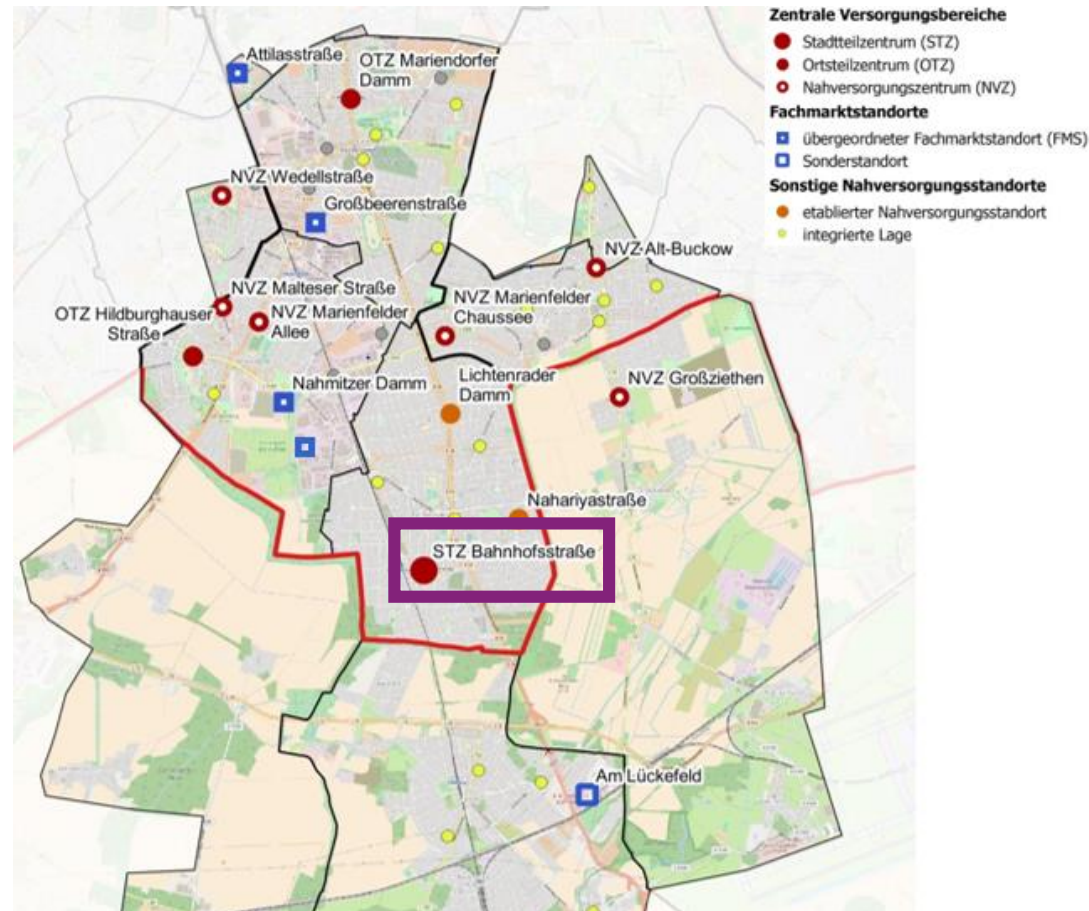
Rahmenbedingungen

Versorgungsstruktur in der Bezirksregion

- STZ Bahnhofstraße von Bedeutung, da die Versorgungsstruktur im Umfeld dünn ist

Einzelhandelsrelevantes Angebot im Stadtteilzentrum Bahnhofstraße Lichtenrade

- Missverhältnis zwischen Verkaufsfläche/Umsätzen und vorhandener lokaler Kaufkraft (mehr als 80 % der Kaufkraft fließt an Wettbewerbsstandorte ab)
(Junker+Kruse 2018, 42)



Zentralität des Stadtteilzentrums

Warengruppe	einzelhandelsrelevante/r			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	4.800	26,6	127,8	21
Drogerie/Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	1.600	12,4	22,8	55
Papier/Bürobedarf/ Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	600	2,5	9,9	25
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	7.000	41,5	160,5	-
Zoo-/Heimtierbedarf	100	0,6	2,3	26
Blumen/Topfpflanzen (indoor)	200	0,3	3,8	9
Bekleidung	1.300	3,3	30,7	11
Schuhe/Lederwaren	300	0,8	8,2	10
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/Keramik	600	1,2	4	30

Zentralität des Stadtteilzentrums

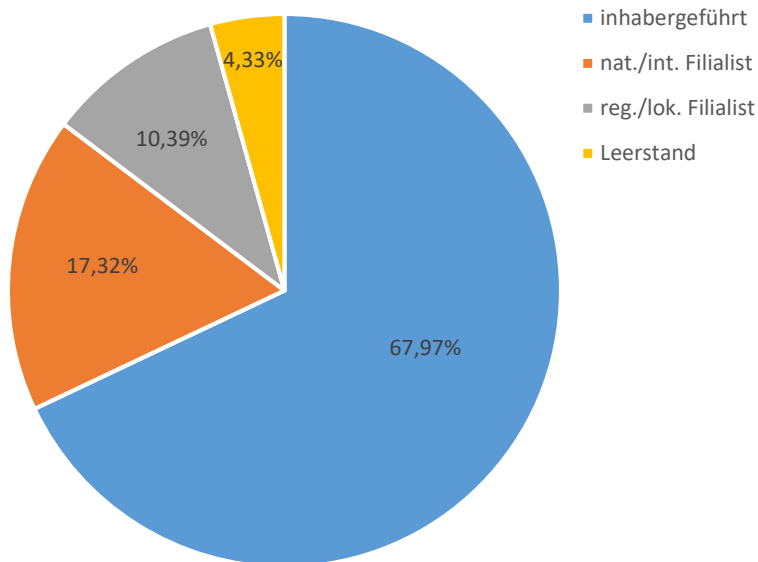
Warengruppe	einzelhandelsrelevante/r			Zentralität
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	100	0,2	7,7	3
Sportartikel, Fahrräder, Camping	<100	0,1	6,4	2
Bettwaren, Haus-/Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	400	0,5	4,5	12
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	100	0,2	2	10
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	200	0,7	9,9	7
Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Foto, Optik	500	2,8	24,7	15
Uhren/Schmuck	100	1,2	4,4	26

Zentralität des Stadtteilzentrums

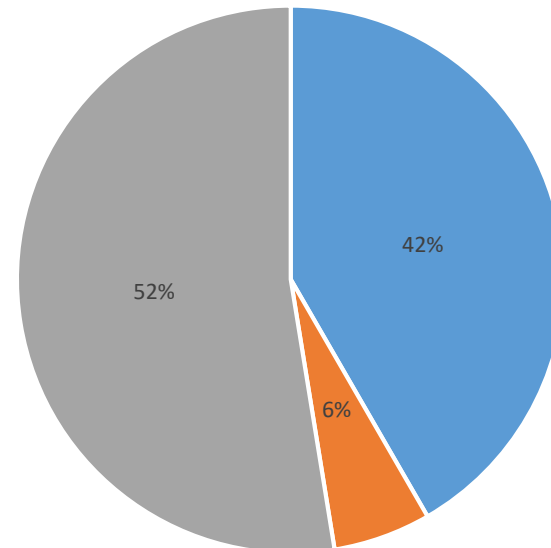
Warengruppe	einzelhandelsrelevante/r			Zentralität
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	
Zentrenrelevante Sortimente	3.800	12	108,6	-
Gartenbedarf	100	0,2	4,6	3
Baumarktsortiment i. e. S.	100	0,2	25,8	1
Teppiche	-	-	0,7	-
Möbel	-	-	17,6	-
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	-	-	1,6	-
Nicht zentrenrelevante Sortimente	200	0,4	50,7	-
Gesamtsumme	10.900	53,9	319,8	17

Bestandsanalyse

Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand im AZ-Gebiet



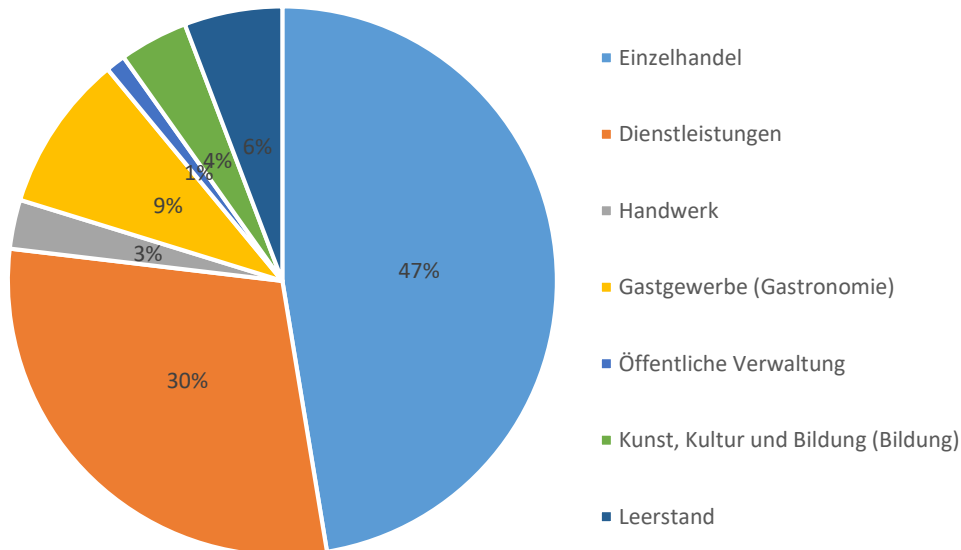
Betriebstyp DL + EZH



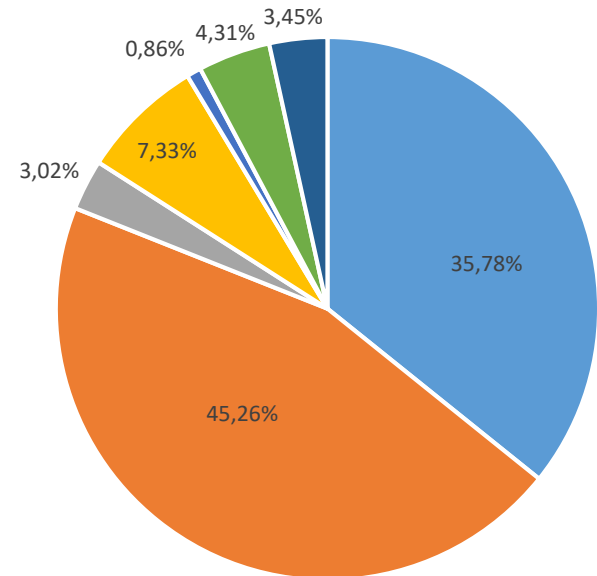
Größenklassen EZH

Bestandsanalyse

Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand im AZ-Gebiet



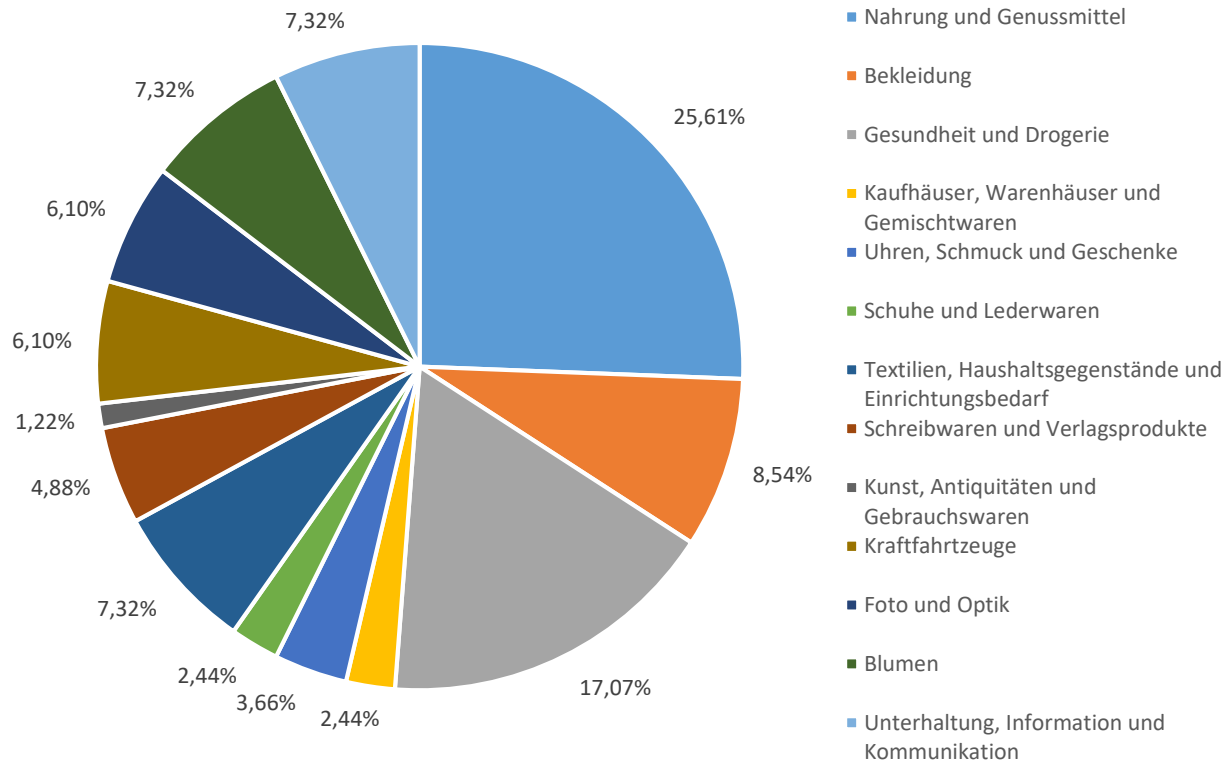
Nutzungsverteilung EG



Nutzungsverteilung EG & OG

Bestandsanalyse

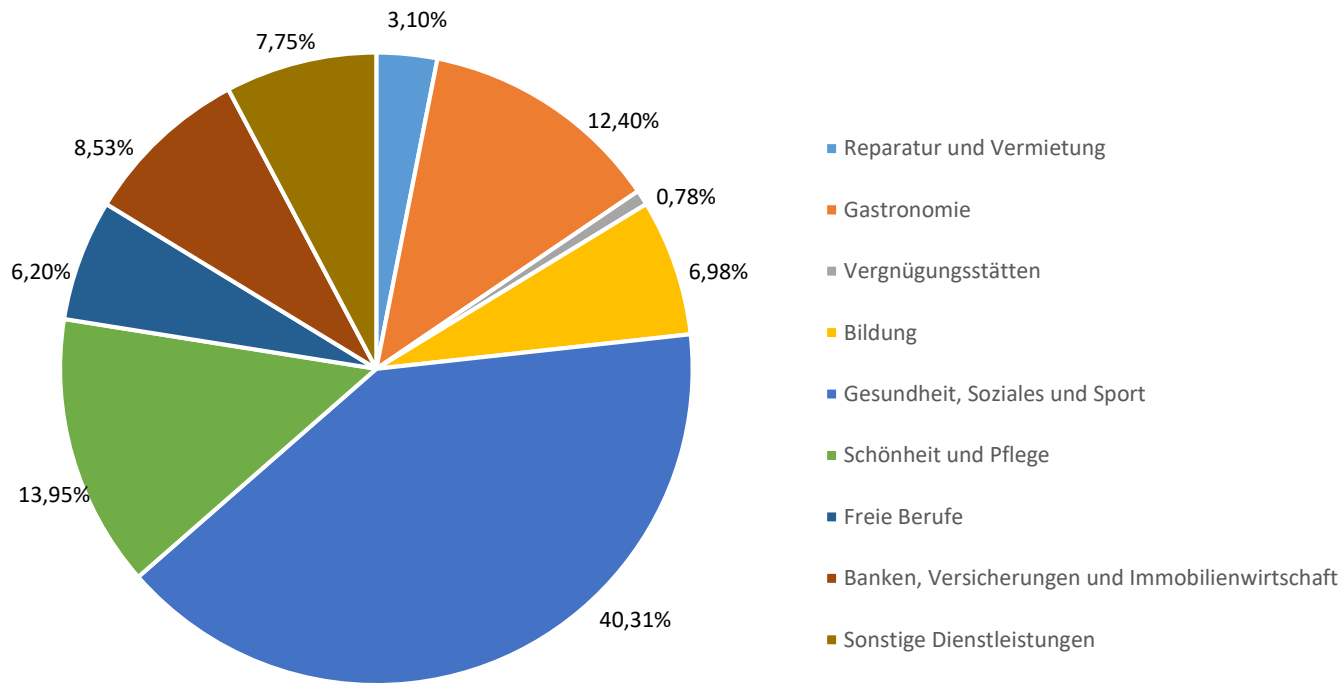
Einzelhandelsbestand im AZ-Gebiet



Sortimente im Einzelhandel

Bestandsanalyse

Dienstleistungsbestand im AZ-Gebiet



Angebote im Dienstleistungssektor

Bestandsanalyse - Fazit

- Leichte Zunahme des Leerstands im EG (2018: 3,26 % → 2019: 5,75 %)
- Tendenz zum Niedrigpreissortiment
- Kaum Ankermieter
- Zunahme von sortimentsgleichen Anbietern
- Zurückgehender Anteil von Fachhändler_innen

→ Attraktivität und Vielfalt der Straße nimmt ab

Strategische Entwicklungsziele

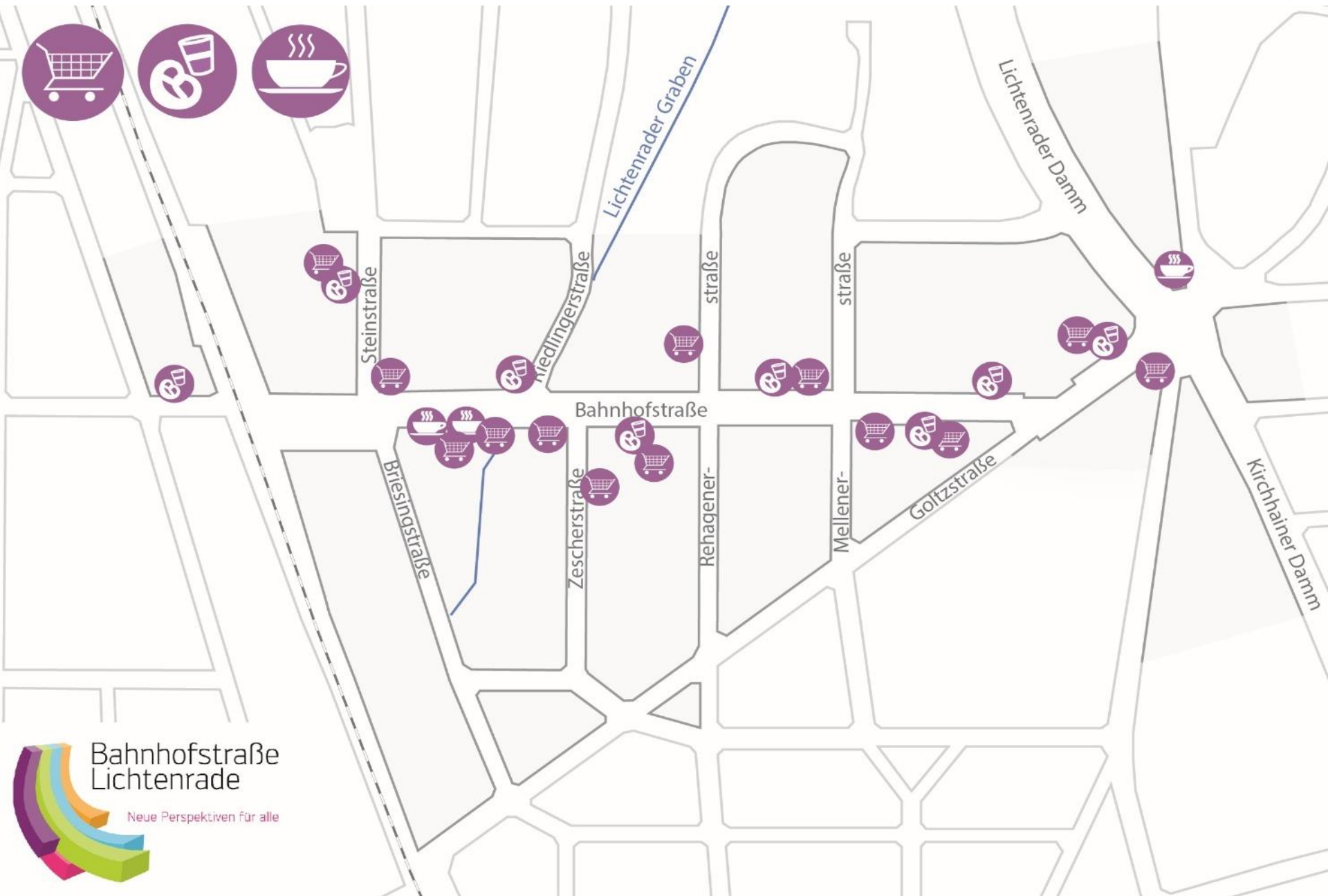
Qualitative und quantitative Bewertung des bestehenden Geschäftsbesatzes bezogen auf seine Funktion für das Stadtteilzentrum

- Bewertungsgrundlagen: Bestandsanalyse sowie Einschätzungen von Kund_innen und Anbietenden (inkl. Aussagen aus Befragungen durch JUNKER + KRUSE sowie STILELEMENT GmbH)
- Qualitative Bewertung nach festgelegten Kriterien

Strategische Entwicklungsziele

Betrachtung einzelner Sortimente

Sortiment	Anteil an allen EH-Nutzungen in % ¹	Anzahl Betriebe		Bestandsanalyse/ Bewertung	Strategische Ziele		Bemerkungen
		Sum-me	davon höherwertig		Ansiedlung +	Begrenzung/ Reduzierung -	
Nahrungs-, Genussmittel	25,61	21	4	gute und differenzierte Versorgung insbesondere durch Lebensmittelvollsortimenter und -discounter; kleine, aber wenige Fachgeschäfte; keine ethnischen Spezialitäten vorhanden; sehr viele (8) Bäcker und Backshops	Spezialitäten- und Fachgeschäfte aller Art; Angebote von biologischen Lebensmitteln	Anzahl der Backshops begrenzen oder reduzieren;	Die Ansiedlung eines Biolebensmittelmarktes ist im „Revier Lichtenrade“ geplant.



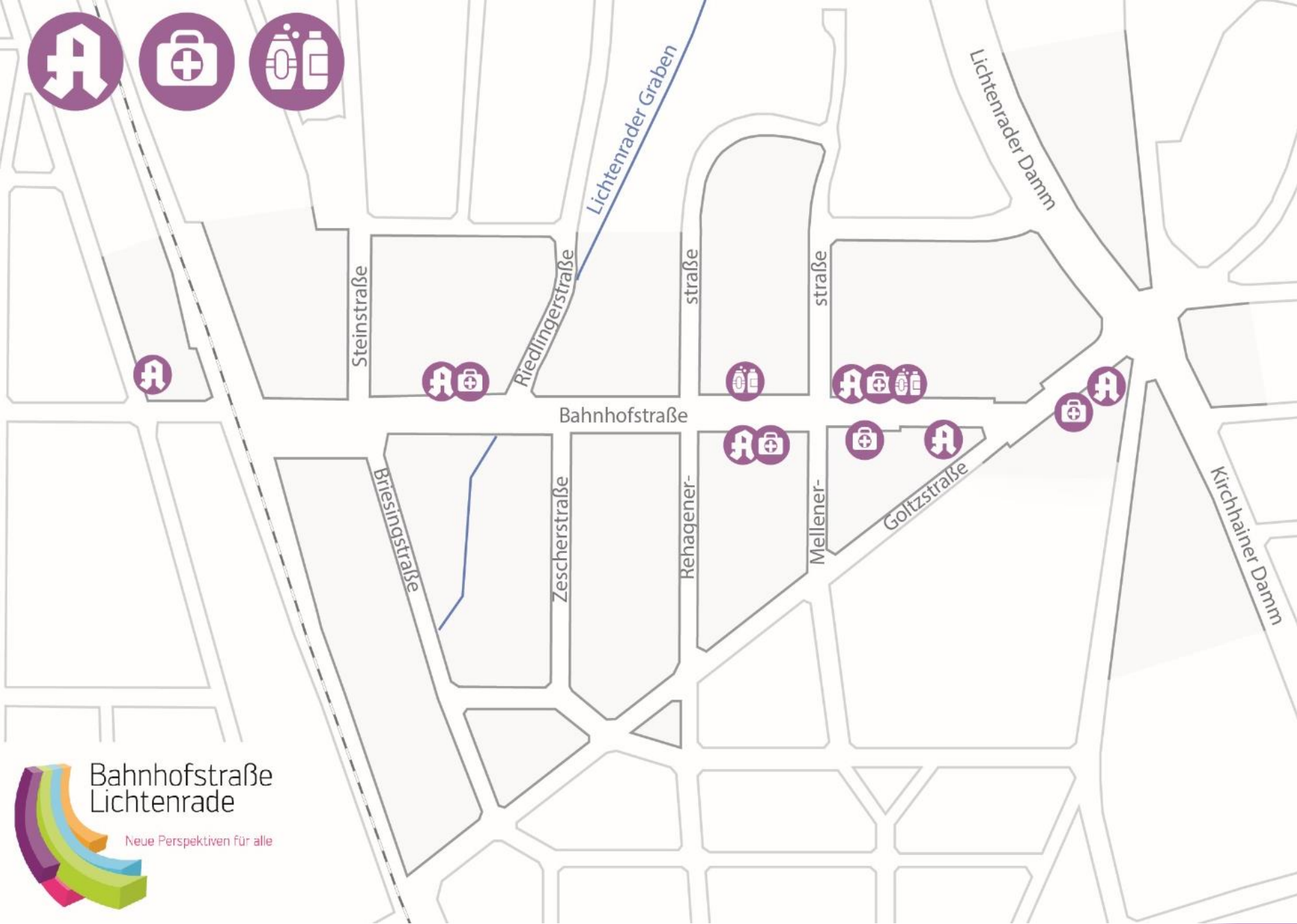
Bahnhofstraße
Lichtenrade

Neue Perspektiven für alle

Strategische Entwicklungsziele

Betrachtung einzelner Sortimente

Sortiment	Anteil an allen EH-Nutzungen in % ¹	Anzahl Betriebe		Bestandsanalyse/ Bewertung	Strategische Ziele		Bemerkungen
		Sum-me	davon höherwertig		Ansiedlung +	Begrenzung/ Reduzierung -	
Gesundheit, Drogerie	17,07	14	-	viele (6) Apotheken und Orthopädie-Fachgeschäfte, 1 Parfümerie, 1 Drogeriemarkt	weiterer Drogerie-markt	Apotheken und Orthopädie-Geschäfte begrenzen oder reduzieren	Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist im „Revier Lichtenrade“ geplant.



Strategische Entwicklungsziele

Betrachtung einzelner Sortimente

Sortiment	Anteil an allen EH-Nutzungen in % ¹	Anzahl Betriebe		Bestandsanalyse/ Bewertung	Strategische Ziele		Bemerkungen
		Sum-me	davon höherwertig		Ansiedlung +	Begrenzung/ Reduzierung -	
Bekleidung	8,54	7	1	wenig hochwertige Sortimente; Fachgeschäfte für Strumpf- und Miederwaren vorhanden; keine Angebote für jüngere Zielgruppen	attraktive Angebote auch für junge Zielgruppen, qualitativ hochwertige Fachgeschäfte und Boutiquen	Geschäfte des niedrigen Preissegments begrenzen	Der Strumpf-Shop hat im Sommer 2019 geschlossen.

Strategische Entwicklungsziele

Betrachtung einzelner Sortimente

Sortiment	Anteil an allen EH-Nutzungen in % ¹	Anzahl Betriebe		Bestandsanalyse/ Bewertung	Strategische Ziele		Bemerkungen
		Sum-me	davon höherwertig		Ansiedlung +	Begrenzung/ Reduzierung -	
Kaufhäuser, Warenhäuser, Gemischtwaren	2,44	2	-	ausschließlich Billiganbieter	ggf. Kaufhaus im mittleren Preissegment	weitere Billiganbieter bzw. minderwertige Angebote vermeiden	
Uhren, Schmuck, Geschenke	3,66	3	-	Juweliere ähnlichen Angebots		keine weiteren Juweliere	
Schuhe, Lederwaren	2,44	2	1	1 Schuhgeschäft, 1 Fachgeschäft für Lederwaren, Taschen und Koffer	Schuhgeschäft mit vielfältigem bzw. qualitativ hochwertigem Angebot		

Strategische Entwicklungsziele

Betrachtung einzelner Sortimente

Sortiment	Anteil an allen EH-Nutzungen in % ¹	Anzahl Betriebe		Bestandsanalyse/ Bewertung	Strategische Ziele		Bemerkungen
		Sum-me	davon höherwertig		Ansiedlung +	Begrenzung/ Reduzierung -	
Gastronomie	12,40	16	-	überwiegend Imbisse und Restaurants von geringem bis mittlerem Standard; keine Cafés, die in den Abendstunden geöffnet sind; keine Nichtraucher-kneipen	differenzierte/höherwertige Angebote, Cafés oder Bars als abendliche Treffpunkte (ggf. mit Außen-gastronomie)	Imbisse begrenzen	

Strategische Entwicklungsziele – Leitbilder (ISEK)

Qualifizierung und Entwicklung der Bahnhofstraße zu einem Stadtteilzentrum mit besonderem Flair.

„Wir entwickeln eine Marke mit/aus unseren Alleinstellungsmerkmalen und nutzen diese zur Belebung der Bahnhofstraße und des unmittelbaren Umfelds.“

- Qualifizierung der Geschäftsstraßenfunktion
- Stärkung und Entwicklung des Stadtteilzentrums durch nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen
- Differenzierung und Förderung des Angebots von Nutzungen, die den Einzelhandel ergänzen (Dienstleistungen, Gastronomie, kulturelles Angebot)

Handlungsempfehlungen

- Herstellung bzw. Bewahrung eines **ausgewogenen Branchenmixes** (durch Ansiedlung und Vermeidung spezieller Branchen und qualitative Förderung im Bestand; durch Ausbildung von Ankerbetrieben)
 - ➔ *Verantwortung: Immobilieneigentümer_innen, Wirtschaftsförderung, Geschäftsstraßenmanagement*
- Werbung / **Kund_innengewinnung** / Positionierung der Geschäftsstraße
 - ➔ *Verantwortung: Gewerbetreibende, Geschäftsstraßenmanagement*
- Erweiterung des Angebotes an **ergänzenden Nutzungen** (durch Kultur und Gastronomie)
 - ➔ *UTB Projektmanagement GmbH in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg*

Handlungsempfehlungen

- Verbesserung der **Aufenthaltsqualität** im öffentlichen Raum (einschließlich Verkehrsberuhigungen)
 - *Verantwortung: AZ Lichtenrade, Bezirk Tempelhof-Schöneberg (hier: SGA)*
- Verbesserung des **baulichen Zustandes** / Erscheinungsbildes (Schaufenster und Außendarstellung der Geschäfte, ggf. Sanierung / Modernisierung der Gebäude)
 - *Verantwortung: Immobilieneigentümer_innen, Gewerbetreibende*
- Gewährleistung und Verbesserung einer guten **Erreichbarkeit** sowie der Herstellung von **Barrierefreiheit**
 - *Verantwortung: AZ Lichtenrade, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Immobilieneigentümer_innen, Gewerbetreibende*

Ausblick

- Entwicklungsperspektiven für die Bahnhofstraße sind durchaus positiv
- Erweiterung des Einzelhandelsangebotes im zukünftigen „Revier Lichtenrade“ bietet großes Potenzial für die Bahnhofstraße
- Das Thema „Service“ gewinnt insbesondere in Konkurrenz zum Online-Handel und den Shopping-Centern an Bedeutung
- Umbruch und Neuaufstellung der Geschäftsstraße bieten große Chance für eine Standortpositionierung
- Immobilieneigentümer_innen sind als zentrale Akteur_innen bei der Entwicklung der Geschäftsstraße mit gefragt (gesamte Entwicklung der Straße in den Blick nehmen und Ziele des Geschäftsstraßenkonzeptes berücksichtigen)



Bahnhofstraße
Lichtenrade

Neue Perspektiven für alle

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**