



Broschüre

INNENSTADT

Entwicklung der Innenstädte

Zunehmende Ladenleerstände in den besten Einkaufslagen sind in den letzten Jahren in den Innenstädten zu beobachten. Unbefriedigende Zwischennutzungen und Leerstände stören gleichermaßen das Stadtbild und die Einkaufsatmosphäre

Citymonitor – Warum?

Das Projekt „CityMonitor“ soll zum einen die aktuelle Leerstandsproblematik in der Innenstadt aufarbeiten sowie Ansätze, Potenziale und Möglichkeiten ihrer Beseitigung aufzeigen. Zeitgleich werden die Potenziale und Stärken dargestellt und bewertet, aber auch die städtebaulichen und betrieblichen Schwächen kommen nicht zu kurz.

Es soll nicht zu einer Verwaltung von Leerständen kommen, sondern das Ziel ist es, eine nachhaltige Nutzung für die betroffenen Objekte und Lagen zu finden, auch wenn dies eine Umwidmung der bisherigen Nutzung bedeutet.

Der Citymonitor ist ein zielgerichtetes Analyse- und Bewertungsinstrument für Innenstädte und Problemquartiere. Er zeigt die vorgefundenen Missstände auf und gibt objektspezifische Handlungsanweisungen und Zielsetzungen.



Leerstände

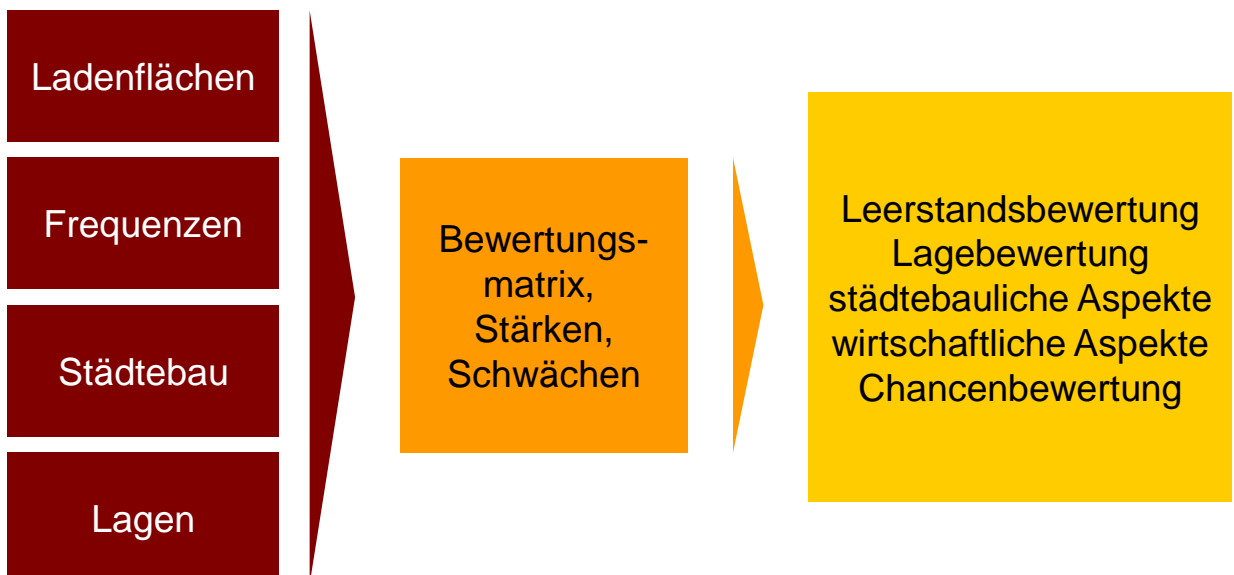
- 1 Gutermannstraße 5
- 2 Bildechinger Steige
- 3 Altheimer Straße 7
- 4 Bahnhofplatz 8
- 5 Gutermannstraße 14
- 6 Neckarstraße 49
- 7 Neckarstraße 46
- 8 Neckarstraße 44
- 9 Schillerstraße

10 Potenzieller Leerstand



Analyse

- Begehung der Altstadt
- Aufnahme aller Ladenflächen
- Ausweisung der Frequenzbringer
- Bewertung der Ladenlokale anhand eines Kriterienkataloges
- Analyse und Aufbereitung der Daten
- Ableitung von Flächenpotenzialen
- Ableitung der Lagequalitäten
- Chancenbewertung
- Übernahme und Verwertung der Daten der Wirtschaftsförderung

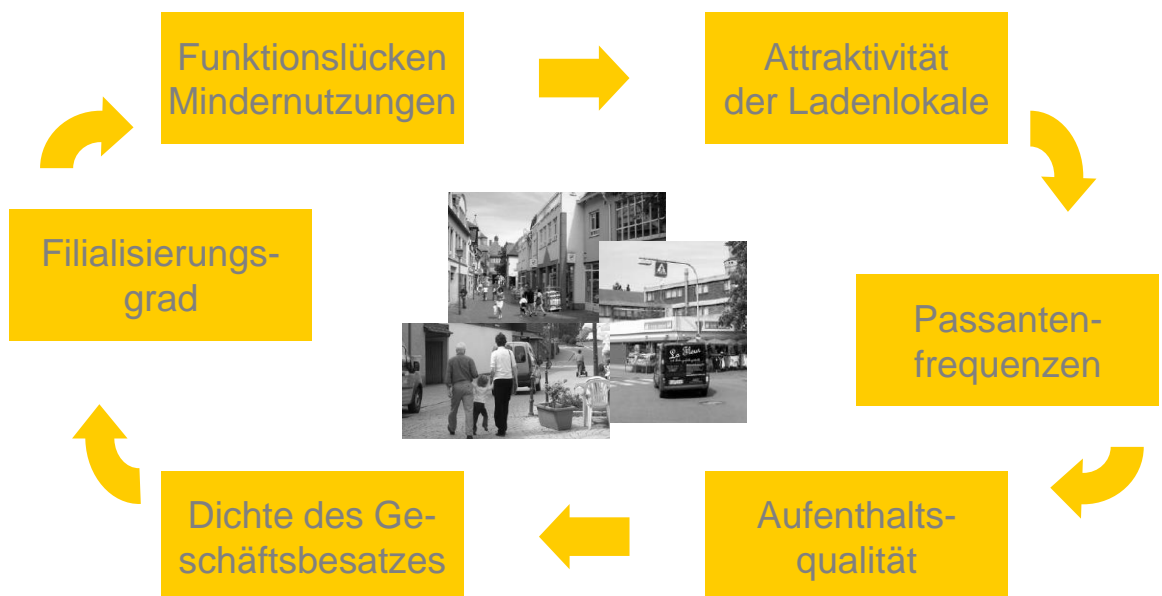




Einstufung der Lagequalitäten

Ein Konzept ist immer so gut wie die eingestellten Daten. Die notwendigen Erhebungen werden ausschließlich von erfahrenen Projektleitern durchgeführt.

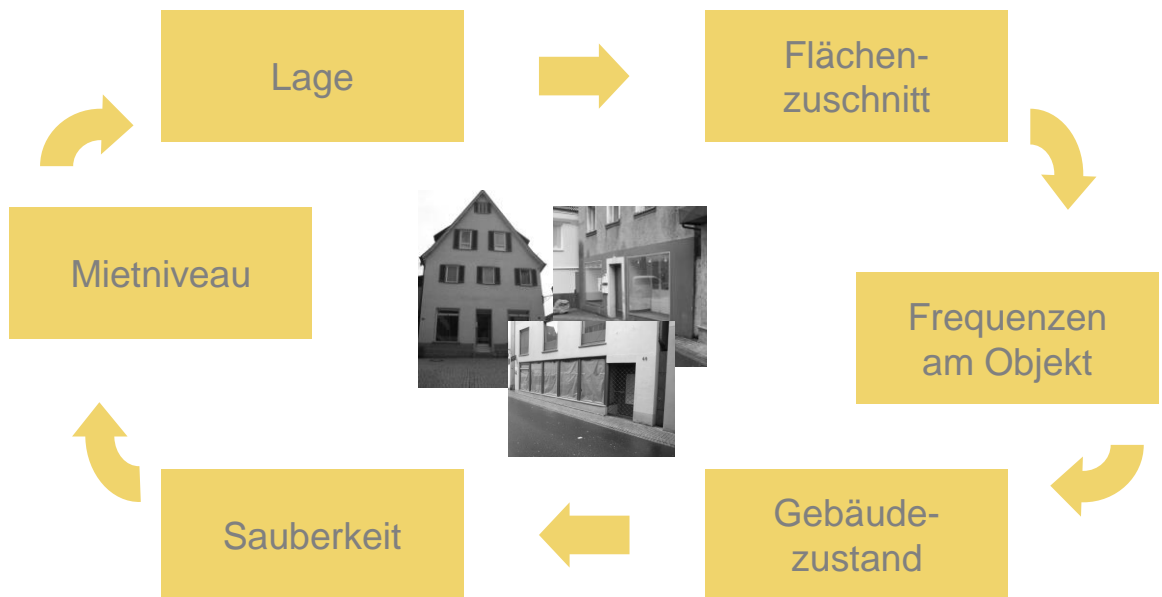
Die Komplexität von Innenstädten macht es notwendig, alle funktionalen Kriterien zu erfassen und zu bewerten. Neben den Einzelhandelsbetrieben werden auch die gastronomischen Anbieter und die Dienstleister erfasst. Jedes Objekt wird technisch aufgenommen und bewertet. Dazu werden einheitliche Erfassungsbögen benutzt, die einen Vergleich mit anderen Kommunen in Deutschland erlauben.





Bewertung der Leerstände

Auch die jeweilige Bewertung der aufgefundenen Leerstände ist ohne eingehende Vor-Ort-Analyse nicht leistbar. Ebenso werden diese Arbeiten ausschließlich durch individuell ausgebildete Projektleiter ausgeführt. Neben den technisch mess- und bewertbaren Kriterien fließt hier unsere langjährige Erfahrung im Umgang mit Standorten und Innen-stadtlagen ein.





Ergebnisse und Berichte

Die gewonnenen Untersuchungsergebnisse durchlaufen unsere Markt- und Standort-Bewertungsmatrix und münden neben zahlreichen kartographischen Auswertungen auch in eine Portfolioanalyse, die den Zustand der Innenstadt aufzeigt.

Daneben werden spezifische Stärken- und Schwächenprofile der Einzelobjekte erarbeitet, die ebenfalls in den Bericht Eingang finden.

Alle Daten und Tabellen werden mit Fotos und Kartenmaterial unterlegt und leicht verständlich aufbereitet.

Als Ergänzung zum Status-Quo wird ein objektspezifischer Maßnahmenkatalog beigelegt, der Aufschluss über mögliche Nachfolgenutzungen von Leerständen gibt.

Nr.	Name des Betriebes	Straße	Lage *	Fläche qm	Mikrostandort Qualität	Objekt							Gesamtbewertung
						Umsatzerwartung	Kostenstruktur	Miete	Bauzustand	Flächenzuschnitt	Zeitraum des Leerstandes	Vielseitigkeit der Nutzung	
1	Parfemo	Allheimer Straße	B	50	1	1	1	1	1	2	1	1	weitere Einzelhandelnutzung
2		Neckarstraße 49	B	60	1	2	1	2	1	1	1	1	
3	Hôtel Lindenhof	Bahnhofstraße	EB	n.a.	1	1	2	2	2	2	1	1	
4		Gutermannstraße 14	B	30	1	1	1	2	1	2	1	2	
5	Sommer	Bildschinger Straße	B	120	1	1	2	2	2	1	1	1	
6		Neckarstraße 41	B	50	1	2	1	2	2	2	1	1	bedingt Einzelhandel u.U. Umbau
7		Gutermannstraße 5	B	120	1	2	2	2	2	2	1	1	
8	Möbel Fischer	Schillerstraße	EB	580	2	1	2	2	2	2	1	2	
9		Neckarstraße 49	EB	50	2	1	2	2	1	2	2	2	Umbau

* A = A-Lage, B= B-Lage, EB= Ergänzungsbereich



Mindergenutzte Einzelhandelsfläche in der Fußgängerzone



Leerstand in der Bahnhofstraße



Chancen zur Beseitigung des Leerstandes
Mäßig

Mögliche Nachfolgenutzung
Gastronomie, Dienstleistung

Erster Schritt
Zwischennutzung und Schaufenstergestaltung

Weitere Schritte
Gespräch mit Immobilienbesitzer
Reduzierung der Ladenmiete
Prüfung der Erweiterung der Ladenfläche

Schwierigkeiten
relativ hohes Mietniveau
Gebäude in sehr schlechtem baulichen Zustand



Unzeitgemäße Geschäftskonzepte



Schaufenster „dicht“ in der Fußgängerzone

Maßnahmen und Umsetzung

Ein fundierter Maßnahmenkatalog und Umsetzungsanweisungen sind der Schlüssel zur positiven Innenstadtentwicklung. Damit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Basis für die Kommunikation mit dem Immobilieneigentümer geschaffen wird.

Entwicklungsziele und Handlungsanweisungen

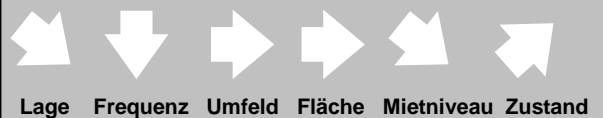
- Detaillierte Darstellung der Frequenzbringer
- Vollständige Kartierung der innerstädtischen Nutzungen und Leerstände
- Exakte Beschreibung und Bewertung der vorgefundenen Leerstände
- Kompromisslose Darstellung der spezifischen Stärken und Schwächen
- Aufzeigen von Entwicklungschancen und –risiken
- Ableitung eines objektspezifischen Maßnahmenkataloges

Objekt 13



Musterstraße 15a

Bewertung



Chancen



Empfehlung

Rückbau zu Wohnen.

Kompetenz für Ihre Standorte

Durch die langjährige Erfahrung aus fundierten Arbeiten in den Bereichen Kommune, Handel, Recht, Landes- und Regionalplanung sowie Marktforschung steht Ihnen ein professionelles, kundenorientiertes Team aus Fachleuten zur Verfügung, das die Grenzen des Machbaren für Ihre spezifische Problemstellung auslotet und in Konzepten umsetzt. Interdisziplinär – kompetent – neutral – unabhängig.

Sollten Sie Fragen haben, so sprechen Sie uns gerne an!

Ihr Hauptansprechpartner ist:



Dipl.-Ing. Norbert Lingen
Geschäftsführer

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH
Am Weichselgarten 26
91058 Erlangen

Telefon

09131 973 769 0

Fax

09131 973 769 70

Email

info@marktundstandort.de