

## „Was passiert, wenn nichts passiert?“ Prognose Null-Fall Perspektiven für die Singener Innenstadt

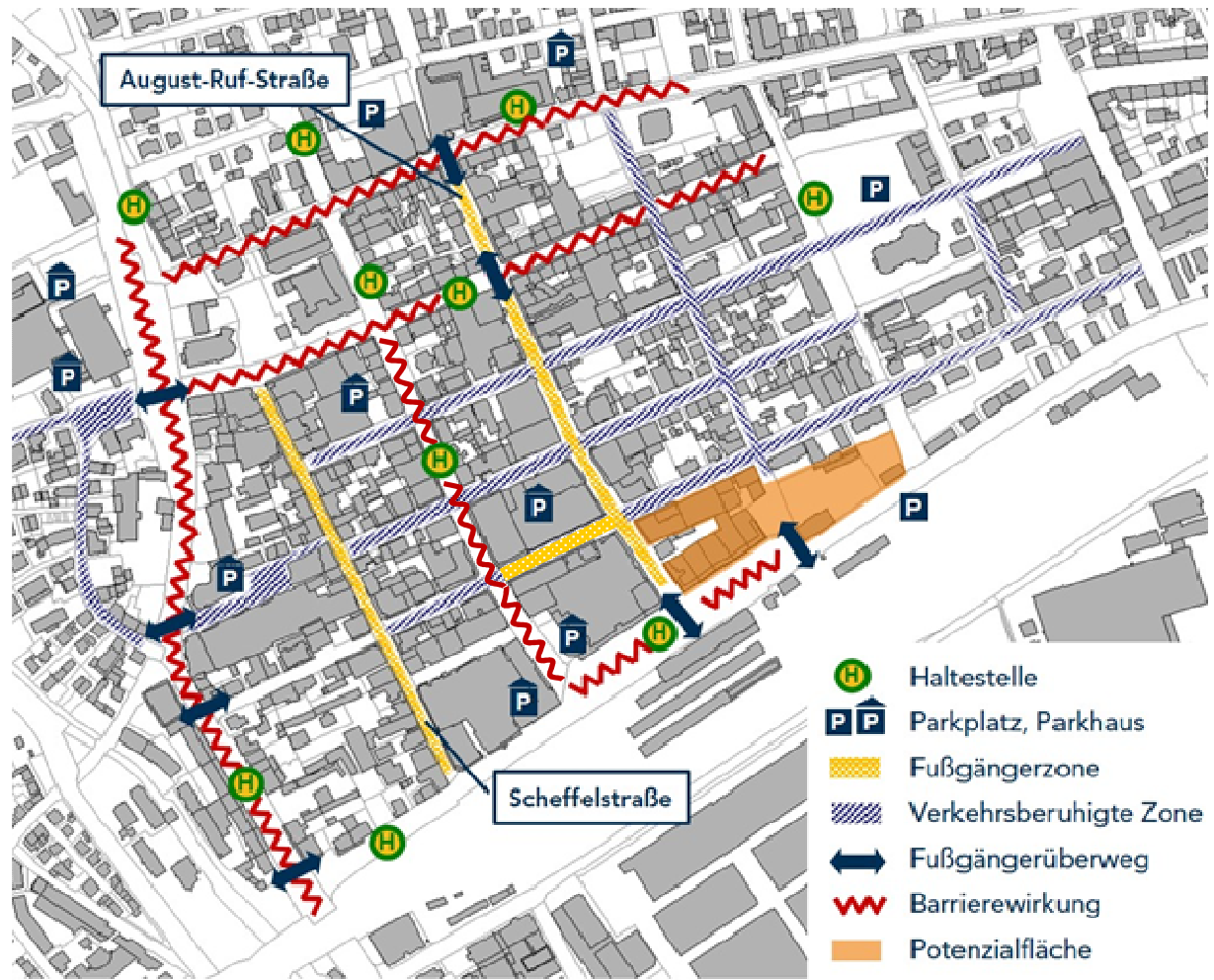
Geograph M.A. Andreas Q. Schuder



## Aktuelle Herausforderungen im Einzelhandel

- Wachstum des Online-Handels
- Weiterentwicklung der regionalen und überregionalen Wettbewerbsstrukturen
- Nachfolgeproblematik des inhabergeführten Einzelhandels
  - Frequenzrückgang
  - Umsatzrückgang
  - Betriebsaufgaben
  - Abschmelzen der Einzelhandelslagen, Konzentration auf starke Standortlagen und Kommunen
  - Nicht öffentlicher und öffentlicher Investitionsrückgang
  - Entstehen von Investitionshürden (nicht öffentlich)

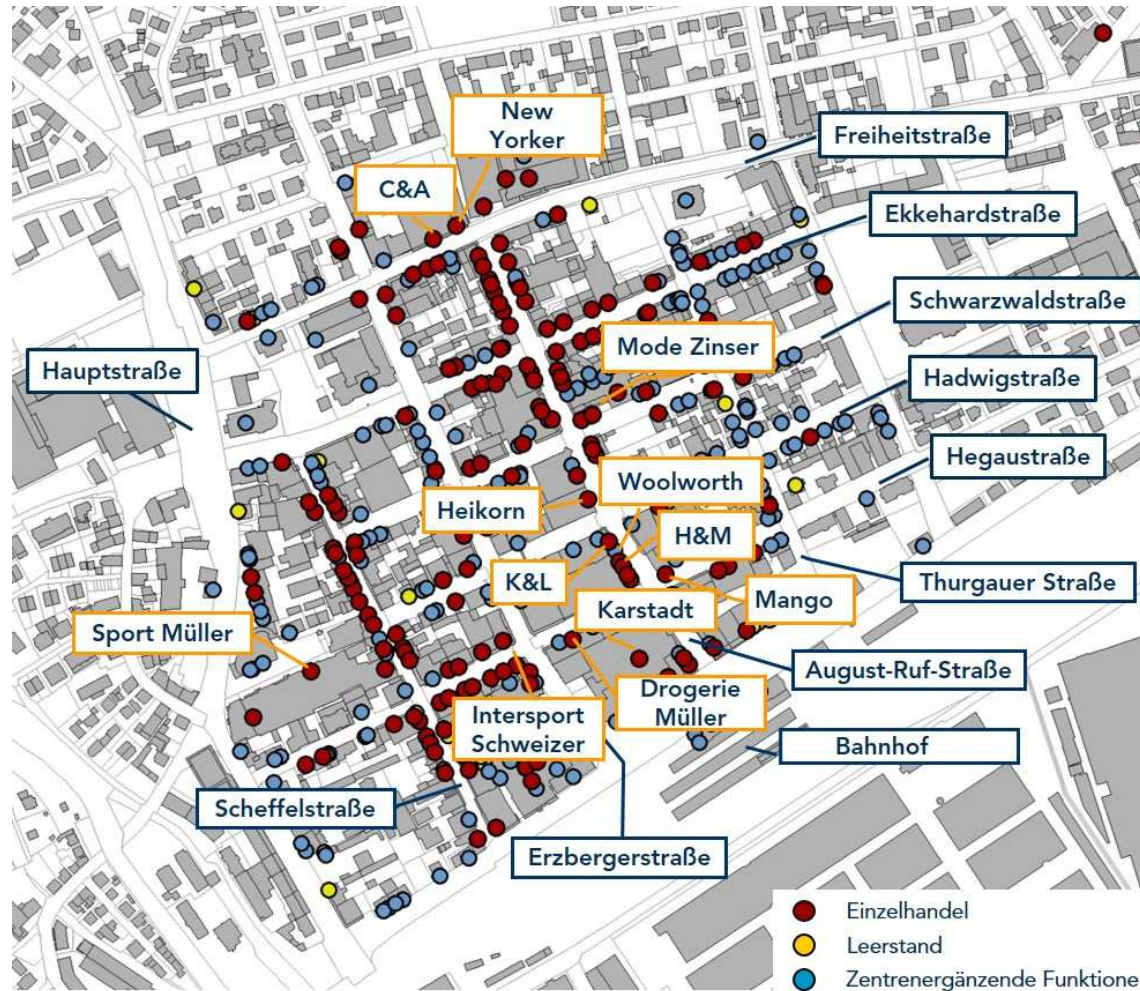
## Städtebauliche Strukturen Innenstadtzentrum Singen



Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel, Stand März 2015. Kartengrundlage: Stadt Singen.

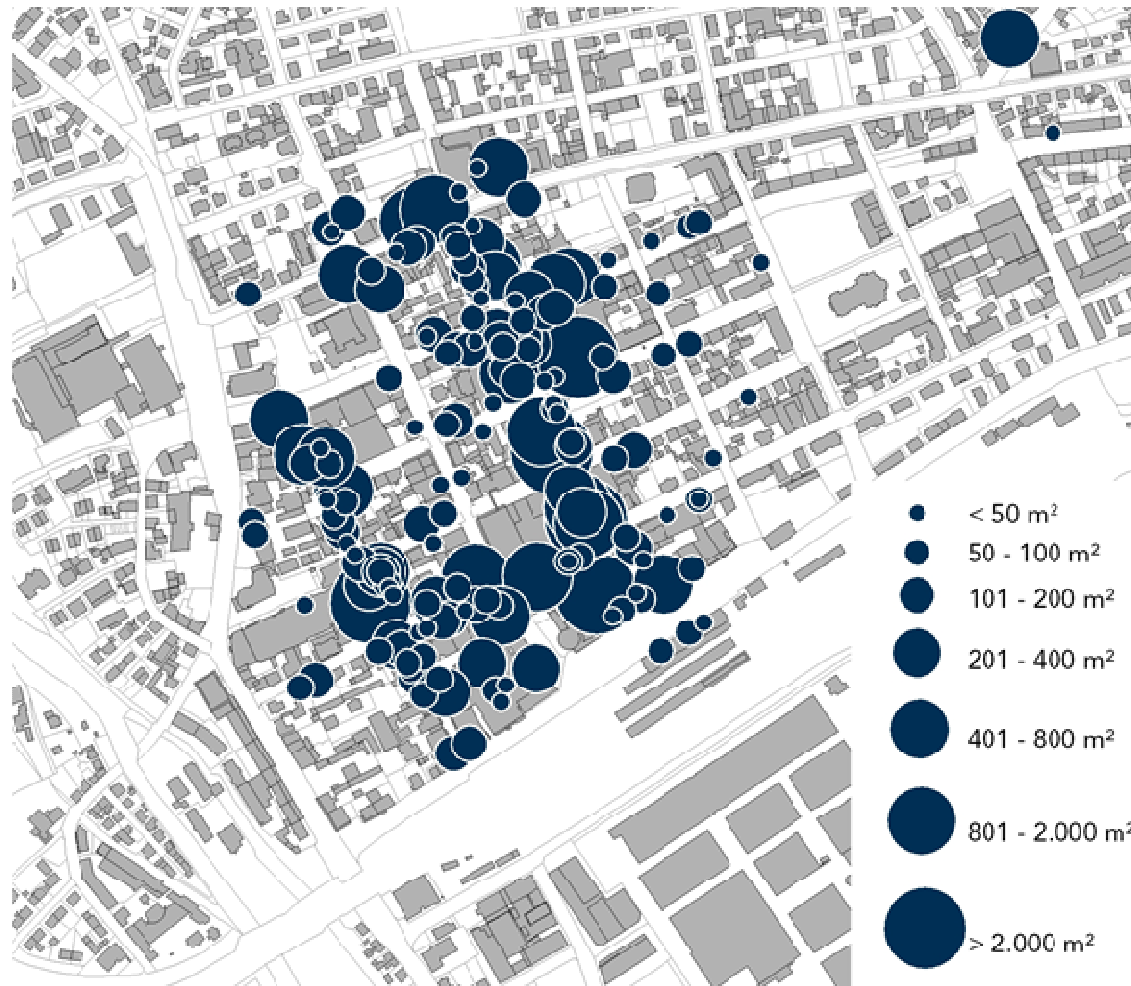


## Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum



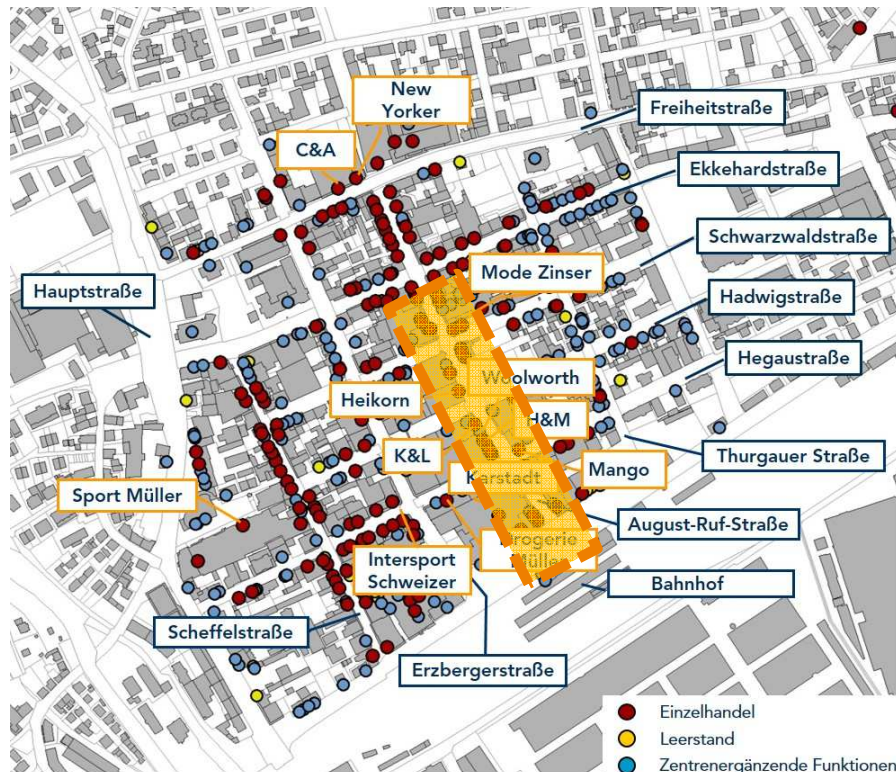
Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel, Stand März 2015. Kartengrundlage: Stadt Singen.

## Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum



Quelle: Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 05/2015. Kartengrundlage: Stadt Singen.

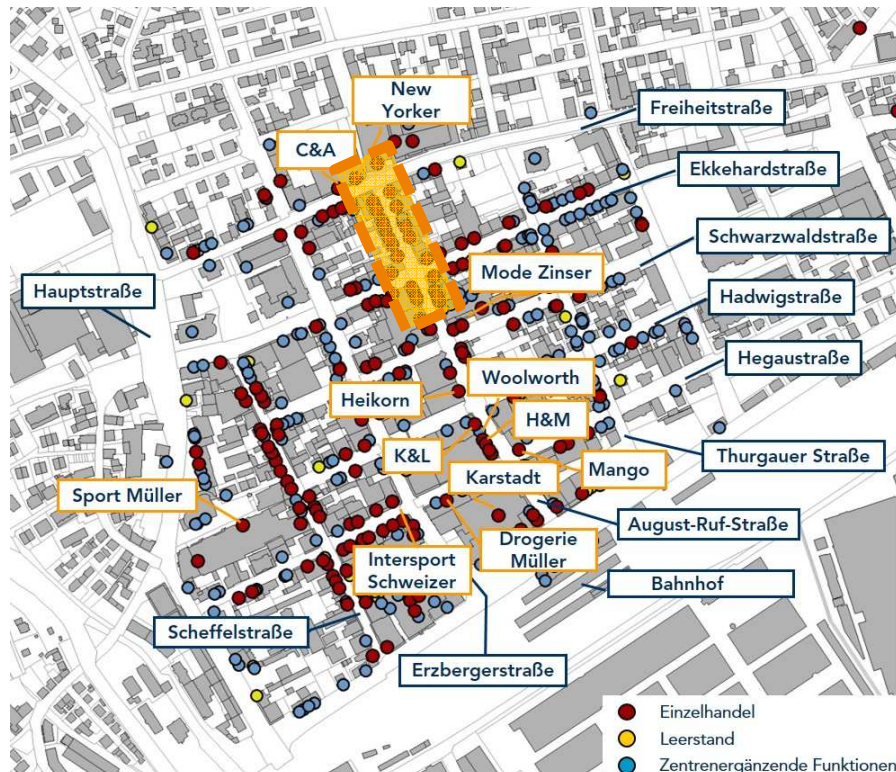
## Prognose Null-Fall: Südliche August-Ruf-Straße



- Aufwertung südl. Eingangsbereich durch neuen Bahnhofsvorplatz
- Angebotsstrukturen leistungs- und wettbewerbsfähig
- Entwicklung Karstadt: abhängig von Betreiber-/Vermieterentscheidungen
- Sortimentsonlinekonkurrenz: mittel – hoch
- ➔ Keine Betriebsaufgaben Magnetbetriebe (Ausnahme ggf. Karstadt)
- ➔ Leistungs- und wettbewerbsfähige Angebotsstrukturen werden weiterhin Einzelhandelslage sichern, kein wesentlicher Bedeutungsrückgang
- ➔ Dennoch Frequenzrückgang

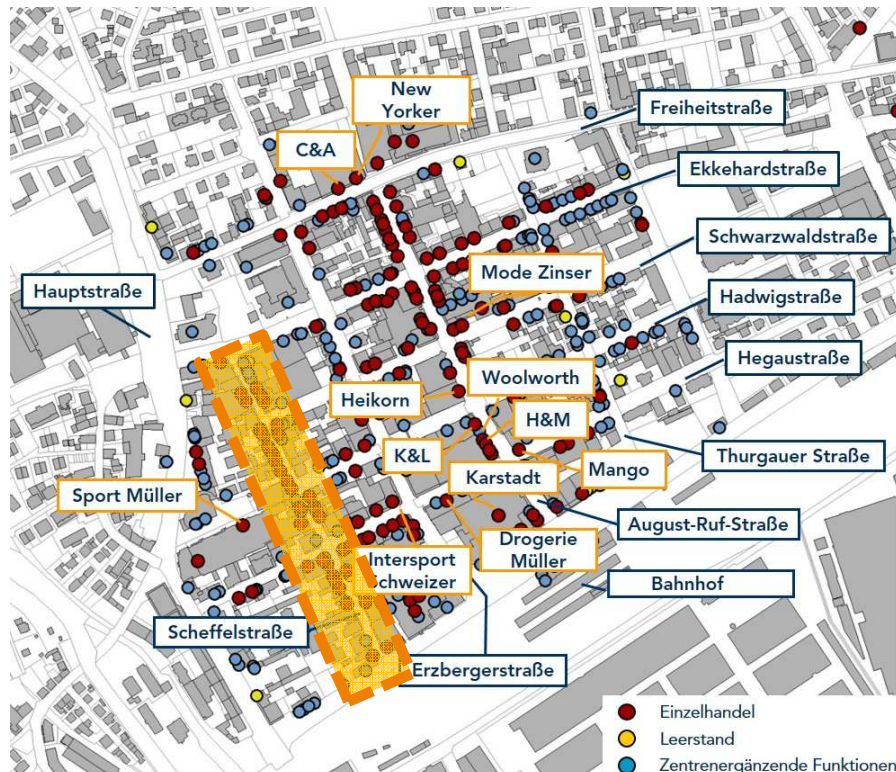


## Prognose Null-Fall: Nördliche August-Ruf-Straße



- städtebaulich-funktional gut gestaltet
- Magnete C&A, New Yorker u. Edeka im Norden
- Zäsur Ekkehard-/Freiheitstr. beeinträchtigt funktionale Anbindung nach Süden leicht
- Sortimentsonlinekonkurrenz: mittel – hoch
- ➔ sinkende Frequenzen
- ➔ ggf. Abwanderung von Betrieben/ Magnetbetrieben (Edeka?)
- ➔ ggf. dann Nachnutzungsproblematik
- ➔ ggf. dann Trading-Down-Tendenzen

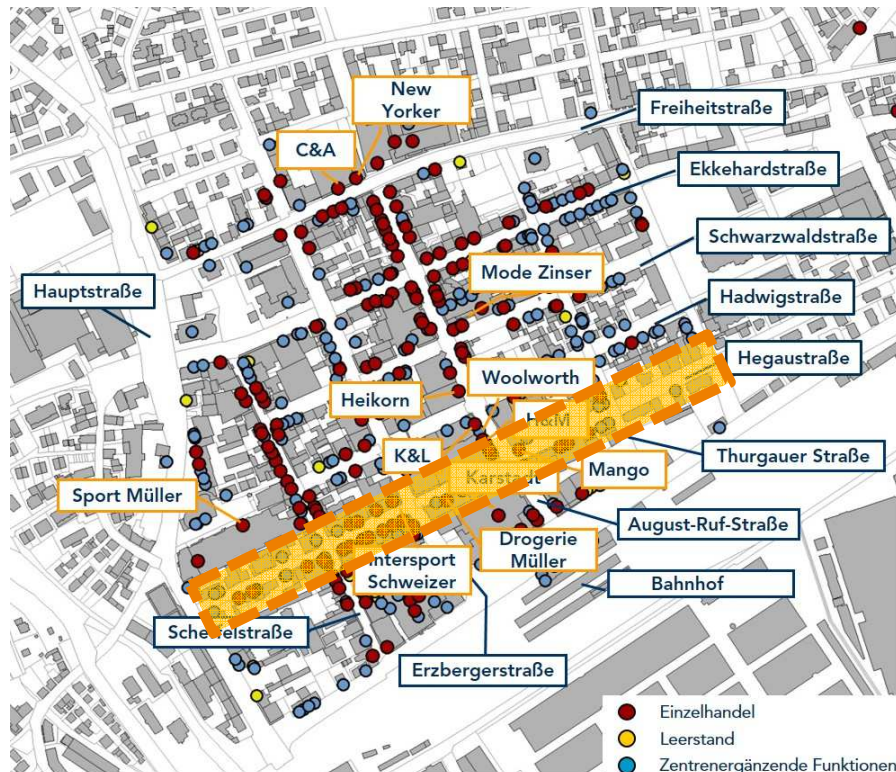
## Prognose Null-Fall: Scheffelstraße



- zweite Hauptlage der Innenstadt
- überwiegend inhabergeführte Betriebe
- alle Preis-/Qualitätsniveaus vertreten
- Sortimentsonlinekonkurrenz: mittel – hoch
- ➔ Frequenzrückgang zu erwarten
- ➔ ggf. altersbedingte Betriebsaufgaben
- ➔ Aufgabe Betriebe mit undifferenziertem Angebot oder hoher Online-Konkurrenz
- ➔ Nachnutzungsproblematik
- ➔ Bedeutungsverlust + Investitionstau
- ➔ Einsetzen Trading-Down-Tendenzen

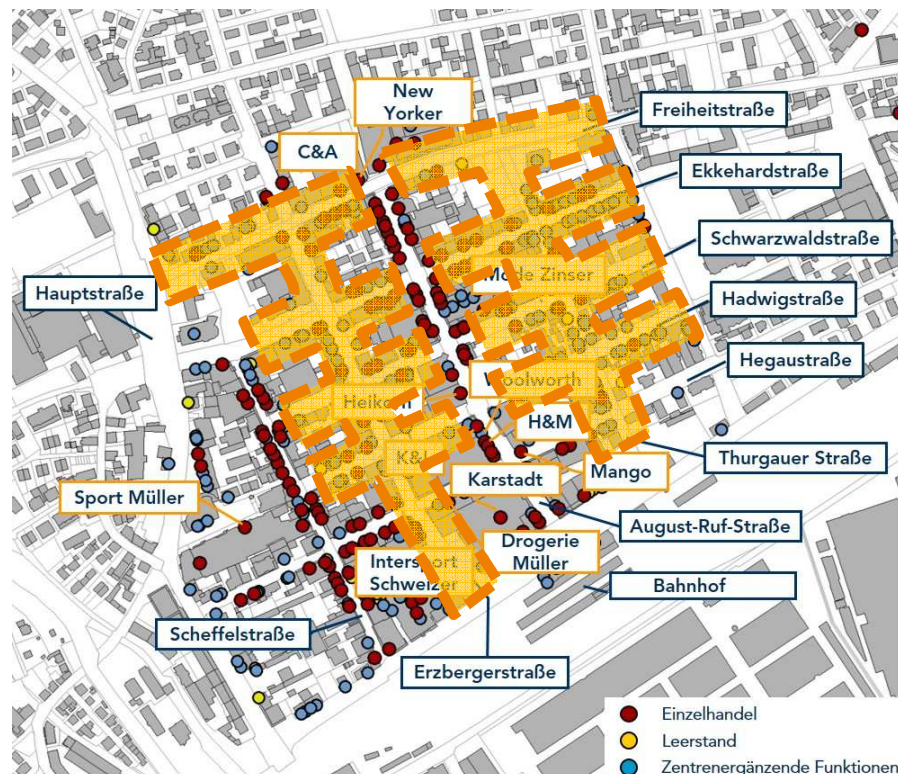


## Prognose Null-Fall: Hegaustraße



- Verbindung August-Ruf-/Scheffelstr.
- Magnete Drogerie Müller, Intersport Schweizer, Buch Greuter
- kleinflächige Anbieter aller Bedarfsbereiche
- Hoher Dienstleistungsbesatz Randlagen
- Sortimentsonlinekonkurrenz: mittel – hoch
- ➔ Frequenzrückgang
- ➔ ggf. altersbedingte Betriebsaufgaben
- ➔ Ggf. Aufgabe Betriebe mit hoher Online-Konkurrenz
- ➔ Nachnutzungsproblematik
- ➔ (Bedeutungsverlust + Investitionstau)

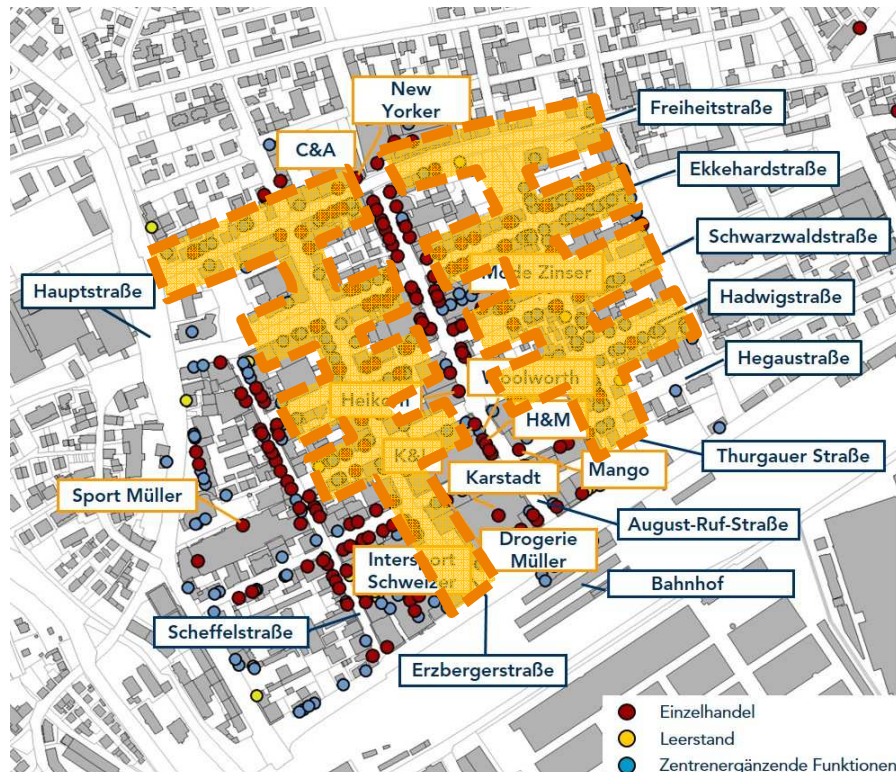
## Prognose Null-Fall: Ekkehard-/Freiheit-/ Schwarzwald-/ Hadwig-/Erzbergerstraße, Thurgauer Straße



- Nebenlagen: teilweise Verbindungsachsen zwischen Hauptlagen (Rundlaufoption)
- keine Magnetbetriebe, g.T. sehr geringe Einzelhandelsbedeutung
- alle Preis-/Qualitätsniveaus vertreten
- Hohe Anzahl Dienstleistungsbetriebe
- Zusatzfunktion: Verkehr/Parken
- Teilweise sehr geringe Frequenzen
- Teilweise bereits Trading-Down-Tendenzen erkennbar, bzw. Prozess bereits eingesetzt
- Sortimentsonlinekonkurrenz: mittel – hoch



## Prognose Null-Fall: Ekkehard-/Freiheit-/ Schwarzwald-/ Hadwig-/Erzbergerstraße, Thurgauer Straße



- ➔ Frequenzrückgang
- ➔ Abwanderung von Betrieben in bessere Lagen
- ➔ ggf. altersbedingte Betriebsaufgaben
- ➔ Ggf. Aufgabe Betriebe mit hoher Online-Konkurrenz
- ➔ Nachnutzungsproblematik
- ➔ Bedeutungsverlust + Investitionstau
- ➔ weiterer Investitionstau zu erwarten
- ➔ Einsetzen/Fortsetzung der Trading-Down-Tendenzen
- ➔ Verlust der Funktion als Einzelhandelsstandort



## Prognose Null-Fall: Entwicklung der Einzelhandelslagen

Einzelhandelslage	Entwicklungsperspektive Einzelhandel
südliche August-Ruf-Straße	✓
nördliche August-Ruf-Straße	~ / ✓
Hegaustraße	~ / ✓
Scheffelstraße	↘ / ~
Ekkehardstraße, Freiheitstraße, Thurgauer Straße, Schwarzwaldstraße, Hadwigstraße, Erzberger Straße	↘

## Zusammenfassung

- Rückgang des Einzelhandelsbesatzes in Nebenlagen und in der Scheffelstraße
- Rückgang der Frequenzen in den Nebenlagen und der Scheffelstraße
- Abschmelzen des Einzelhandelsbesatzes auf die Hauptlage (August-Ruf-Straße, östliche Hegaustraße)
- Abschmelzen des Einzelhandelsbesatzes in der Scheffelstraße  
→ Einsetzen von Trading-Down-Tendenzen
- Sehr deutlicher Rückgang der Einzelhandelsfunktion der Nebenlagen  
→ Einsetzen/Verstärkung Trading-Down-Tendenzen (in letzter Konsequenz Leerstände)  
→ Verlust der Rundlaufoption  
→ ggf. städtebauliche Missstände zu erwarten

## Vielen Dank für Ihr Interesse!

Geograph M.A. Andreas Q. Schuder

### Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafensstraße 11

44263 Dortmund

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Tibarg 21

22459 Hamburg

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Markt 9

04109 Leipzig

