

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

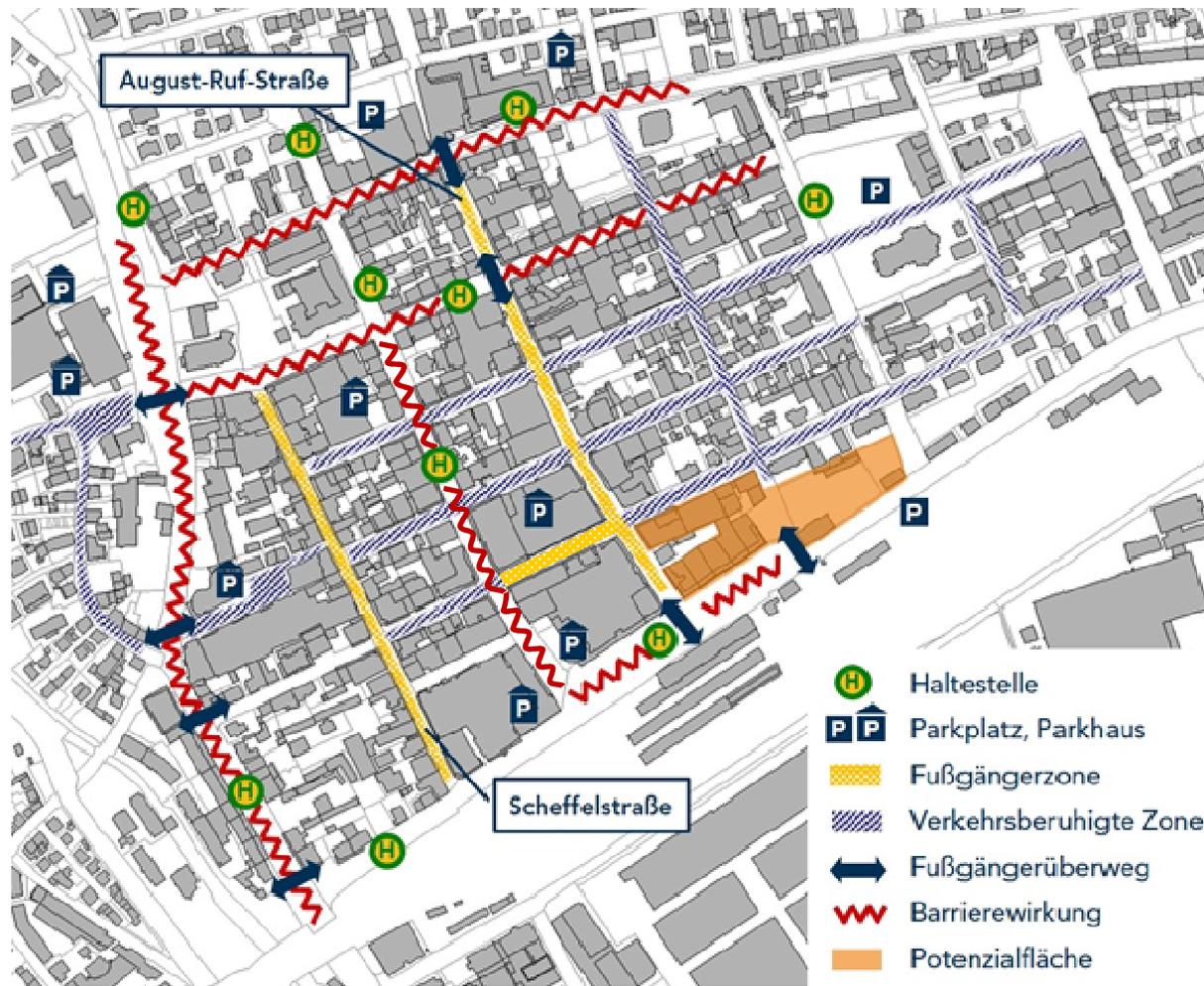
Geograph M.A. Andreas Q. Schuder



Aktuelle Herausforderungen im Einzelhandel

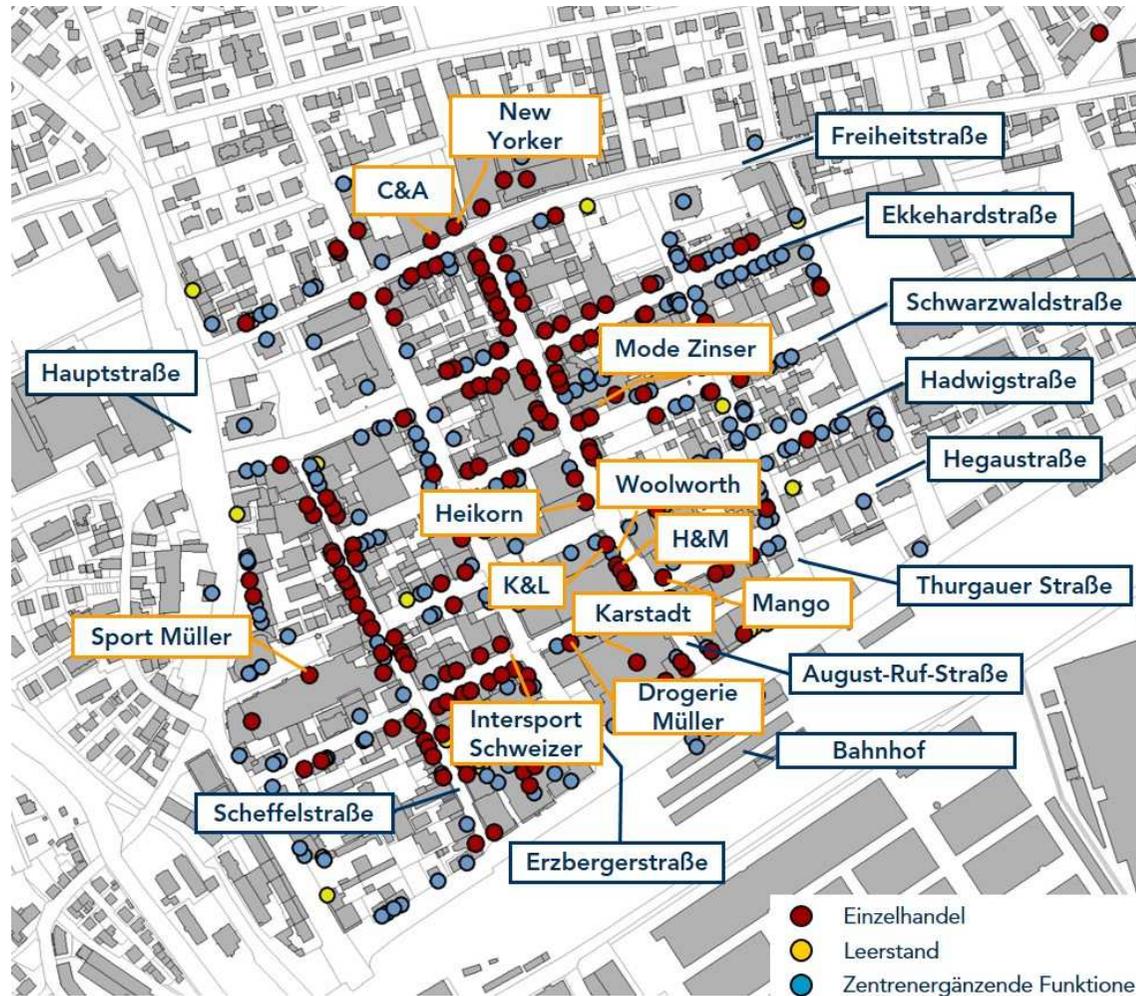
- Wachstum des Online-Handels
- Weiterentwicklung der regionalen und überregionalen Wettbewerbsstrukturen
- Nachfolgeproblematik des inhabergeführten Einzelhandels
 - Frequenzrückgang
 - Umsatzrückgang
 - Betriebsaufgaben
 - Abschmelzen der Einzelhandelslagen, Konzentration auf starke Standortlagen und 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



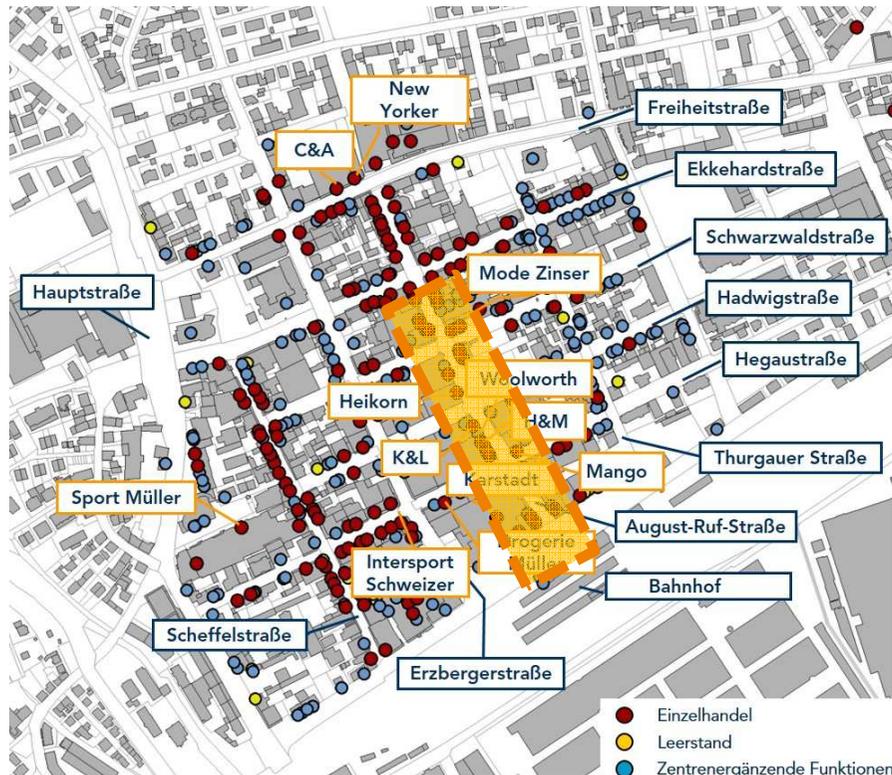
Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel, Stand März 2015. Kartengrundlage: Stadt Singen.

Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum



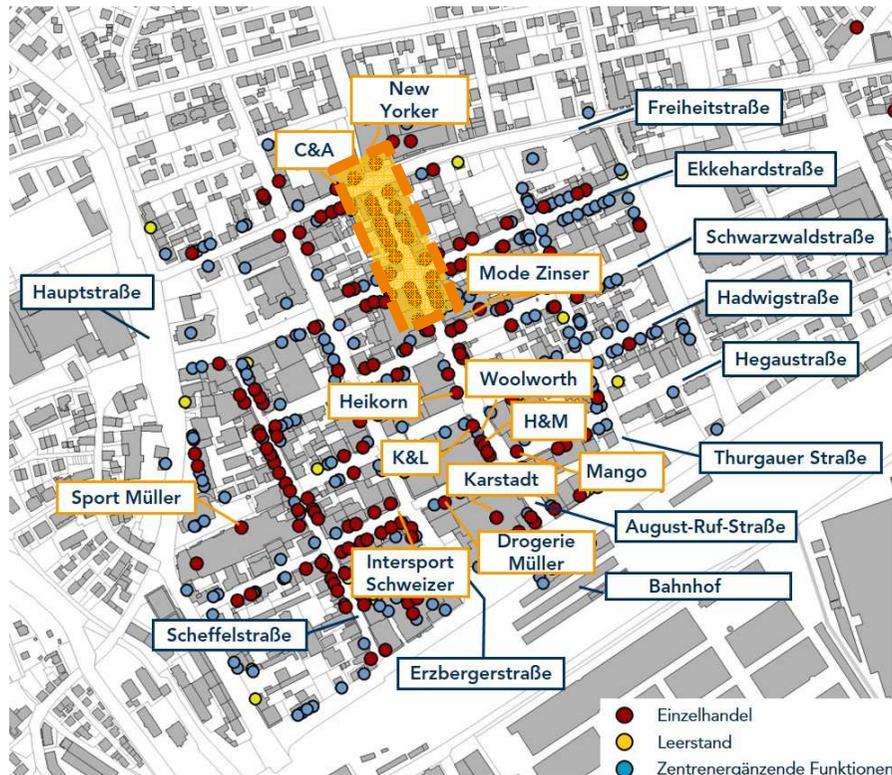
Quelle: Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 05/2015. Kartengrundlage: Stadt Singen.

Prognose Null-Fall: Südliche August-Ruf-Straße



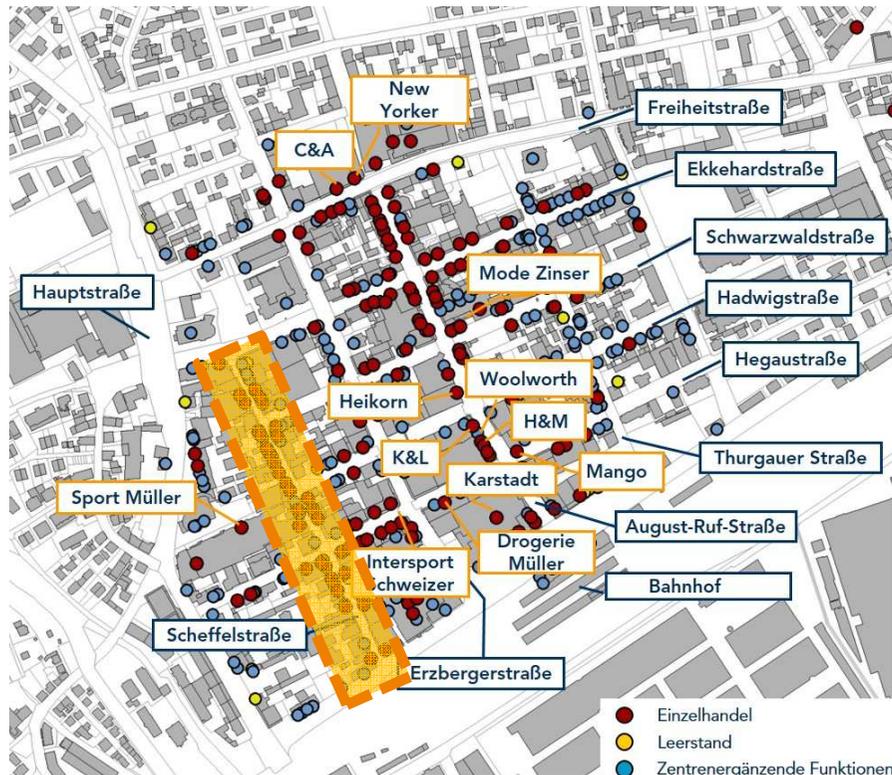
- Aufwertung südl. Eingangsbereich durch neuen Bahnhofsvorplatz
- Angebotsstrukturen leistungs- und wettbewerbsfähig
- Entwicklung Karstadt: abhängig von Betreiber-/Vermieterentscheidungen
- Sortimentsonlinekonkurrenz: mittel – hoch
- ➔ Keine Betriebsaufgaben Magnetbetriebe (Ausnahme ggf. Karstadt)
-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

Prognose Null-Fall: Nördliche August-Ruf-Straße



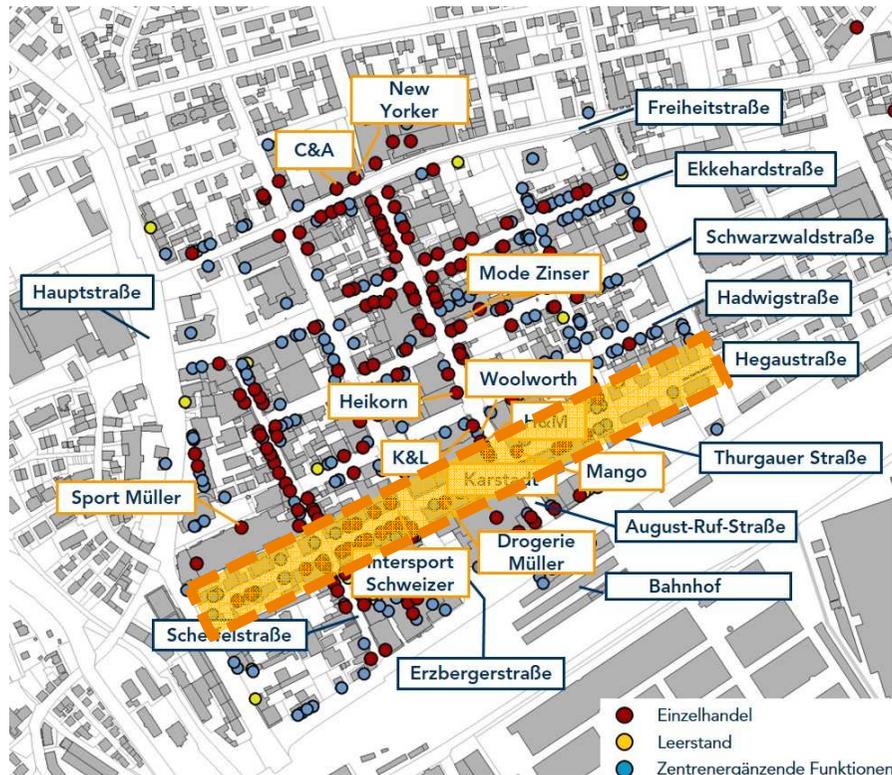
- städtebaulich-funktional gut gestaltet
- Magnete C&A, New Yorker u. Edeka im Norden
- Zäsur Ekkehard-/Freiheitstr. beeinträchtigt funktionale Anbindung nach Süden leicht
- Sortimentsonlinekonkurrenz: mittel – hoch
- ➔ sinkende Frequenzen
- ➔ ggf. Abwanderung von Betrieben/ Magnetbetrieben (Edeka?)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

Prognose Null-Fall: Scheffelstraße



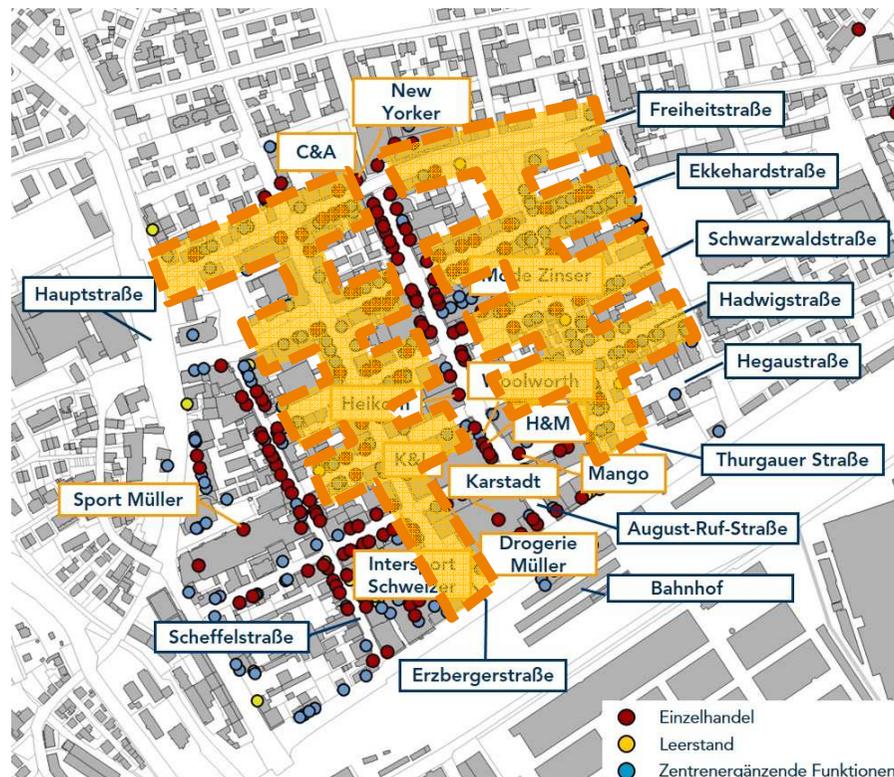
- zweite Hauptlage der Innenstadt
- überwiegend inhabergeführte Betriebe
- alle Preis-/Qualitätsniveaus vertreten
- Sortimentsonlinekonkurrenz: mittel – hoch
- ➔ Frequenzrückgang zu erwarten
- ➔ ggf. altersbedingte Betriebsaufgaben
- ➔ Aufgabe Betriebe mit undifferenziertem Angebot oder hoher Online-Konkurrenz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

Prognose Null-Fall: Hegaustraße



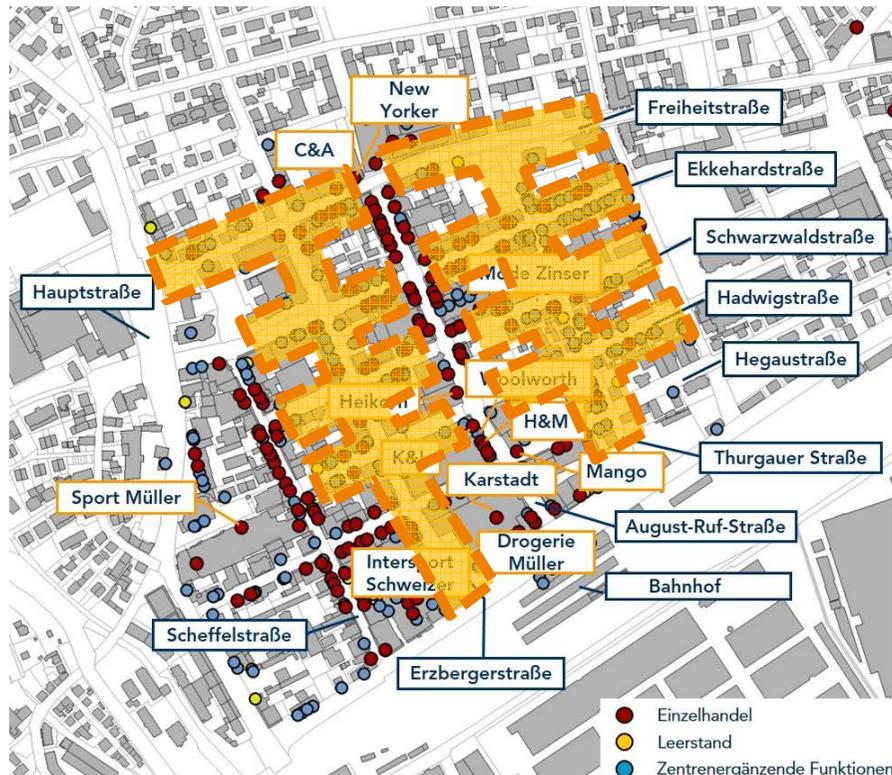
- Verbindung August-Ruf-/Scheffelstr.
- Magnete Drogerie Müller, Intersport Schweizer, Buch Greuter
- kleinflächige Anbieter aller Bedarfsbereiche
- Hoher Dienstleistungsbesatz Randlagen
- Sortimentsonlinekonkurrenz: mittel – hoch
- ➔ Frequenzrückgang
- ➔ ggf. altersbedingte Betriebsaufgaben
- ➔ Ggf. 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 Hafenstraße 11

44263 Dortmund

www.stadt-handel.de

Tibarg 21

22459 Hamburg

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Markt 9

04109 Leipzig

