



DSSW-Dokumentation

Entwicklungschancen klein- räumiger Nutzungscluster

Präsentation erster Ergebnisse in der
Pilotstadt Auerbach am 31.01.2008

**Deutsches Seminar für
Städtebau und Wirtschaft**
im Deutschen Verband für
Wohnungswesen, Städtebau
und Raumordnung e. V.

Torsten Wiemken, DSSW
Marc Schwade, Consilium
Holger Scheibig, conceptfabrik

DSSW-Dokumentation
Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster
Präsentation erster Ergebnisse in der Pilotstadt Auerbach am 31.01.2008
DSSW-Materialien, Berlin 2008

Herausgeber
(alle Rechte vorbehalten)

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im
Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Nollendorfplatz 3–4, 10777 Berlin
Tel. +49.30.24 34 60 0
Fax +49.30.24 34 60 15
E-Mail info@dssw.de

Bearbeitung/Redaktion

Consilium GmbH
Dipl.-Ing. Marc Schwade
Knesebeckstr. 96, 10623 Berlin
Tel. +49.30.318 07 140
Fax +49.30.318 07 141
E-Mail schwade@consilium-gate.de

conceptfabrik
Dipl.-Ing. Holger Scheibig
Löwestr. 6, 10249 Berlin
Tel. +49.30.486 226 50
E-Mail scheibig@conceptfabrik.de



Bearbeitung im DSSW

Torsten Wiemken, Eric Heiß



Das Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft ist eine Beratungs- und Forschungseinrichtung für die Erarbeitung von innovativen Handlungsmöglichkeiten zur Innenstadentwicklung. Das DSSW arbeitet unter dem Dach des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und wird aus Mitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie finanziert.



-  **Einladung zur öffentlichen Präsentation des DSSW-Pilotprojekts**
-  **„Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster“**
- 

31. Januar 2008 von 18.00 bis 20.00 Uhr

Ratssaal Auerbach, Nicolaistraße 51, 08209 Auerbach

Veranstungsablauf

Begrüßung der Teilnehmer

Gerd Badstübner, Bürgermeister Stadt Auerbach

Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster.

Pilotprojekt Auerbach -Vorstellung erster Ergebnisse-

Torsten Wiemken, Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft

Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster.

Ergebnisse der Clusteranalyse. 1. Workshop

Marc Schwade, Consilium, Holger Scheibig, conceptfabrik,
Auftragnehmer des Pilotprojekts

Diskussion der vorläufigen Projektergebnisse



Deutsches Seminar für
Städtebau und Wirtschaft
im Deutschen Verband für
Wohnungswesen, Städtebau,
und Raumordnung e.V.

Nollendorfplatz 3-4
10777 Berlin

Tel. 030 - 24 34 600
Fax 030 - 24 36 60 15

E-Mail
info@dssw.de

Internet
www.dssw.de



- **Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster,
Pilotprojekt Auerbach -Vorstellung erster Ergebnisse-**

Torsten Wiemken, Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft

Entwicklungschancen kleinräumiger
Nutzungscluster
Auerbach, 31. Januar 2008

Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster

**Pilotprojekt Auerbach
-Vorstellung erster Ergebnisse-**

31. Januar 2008, 18 Uhr, Ratssaal Auerbach



Torsten Wiemken

Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster

- Vorstellung des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft
- Das Konzept der kleinräumigen Nutzungscluster
- Identifikation von Nutzungsclustern in der Pilotstadt Auerbach



Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft

Gründung

- 1993 auf Initiative der Bundesregierung und der deutschen Wirtschaft

Ziel

- Revitalisierung (ostdeutscher) Innenstädte
- Förderung KMU

Finanzierung

- Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie
- Begünstigte vor Ort

Projektträger

- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V





Bausteine zur Innenstadtentwicklung

Erreichbarkeit

Erschließung,
Parken,
Vermarktung,
...

Ordnung und Sicherheit

repressive, prä-
ventive sowie
pro-aktive
Maßnahmen...

Gestaltung

einheitliche
Möblierung,
Werbung,
...

Vermarktung

Feste, Events,
Informationen
...

Nutzung

Sortiments-
anpassung,
Leerstands-
management ...

Organisation

Gewerbeverein,
City-
Management,
...

Qualifizierung

Betriebswirt-
schaftliche,
Gestaltung
...

Service

ergänzende
Dienstleistungs-
angebote
...

**Kommune, IHK,
Marketing-
Organisationen,
Gewerbetreibende,
Händler, Eigentümer**

Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster

Was sind Nutzungscluster?

- Konzentrationen von Unternehmen der gleichen oder ähnlicher Branchen
- Standort Innenstadt
- Neben Einzelhandel und Dienstleistungen auch Innenstadt-untypische Unternehmen
- Vernetzung und Kooperation der Unternehmen

Ziel:

Vorhandene Stärken und Spezialisierungen stärken und diese für den Standort Innenstadt nutzen



Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster

Welchen Beitrag zur Innenstadtentwicklung können Nutzungscluster leisten?

- Profilierung des Standorts gegenüber Konkurrenzstandorten
- Vorhandene Händler und Dienstleister profitieren von zusätzlichen Kundenfrequenzen
- Neue Unternehmen nutzen vorhandene Kundenfrequenzen
- Nutzung von Synergien durch Kooperationen
- Verringerung von Leerständen

Höhere Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen
Unternehmen stärkt den Gesamtstandort Innenstadt



Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster

Detaillierte Erhebung sämtlicher Nutzungen



Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster

Vielfältige Kriterien – Das Beispiel Erscheinungsbild



Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster

2 potenzielle Nutzungscluster in Auerbach:

Textilwirtschaft

- Textilverarbeitung mit Schwerpunkt Stickerei
- Fabrikverkauf
- Vor- und nachgelagerte Dienstleistungen und Produzenten

Sozialwirtschaft

- Krankenhaus Rodewisch
- Behindertenwerkstätten
- Behinderten- und Altenwohneinrichtungen
- Ausbildungsstätten für soziale Berufe
- Weitere Dienstleistungen wie Krankengymnastik, Ärzte, Textilpflege Auerbach etc.



Entwicklungschancen kleinräumiger
Nutzungscluster
Auerbach, 31. Januar 2008

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW)

Nollendorfplatz 3 – 4
10777 Berlin

Tel.: 030. 24 34 60 0

Fax: 030. 24 34 60 15

E-Mail: info@dssw.de

www.dssw.de





■ **Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster.
Ergebnisse der Clusteranalyse. 1.Workshop**

Marc Schwade, Consilium,
Holger Scheibig, conceptfabrik



DSSW-Projekt

„Entwicklungschance von kleinräumigen Nutzungsclustern“

1. Workshop

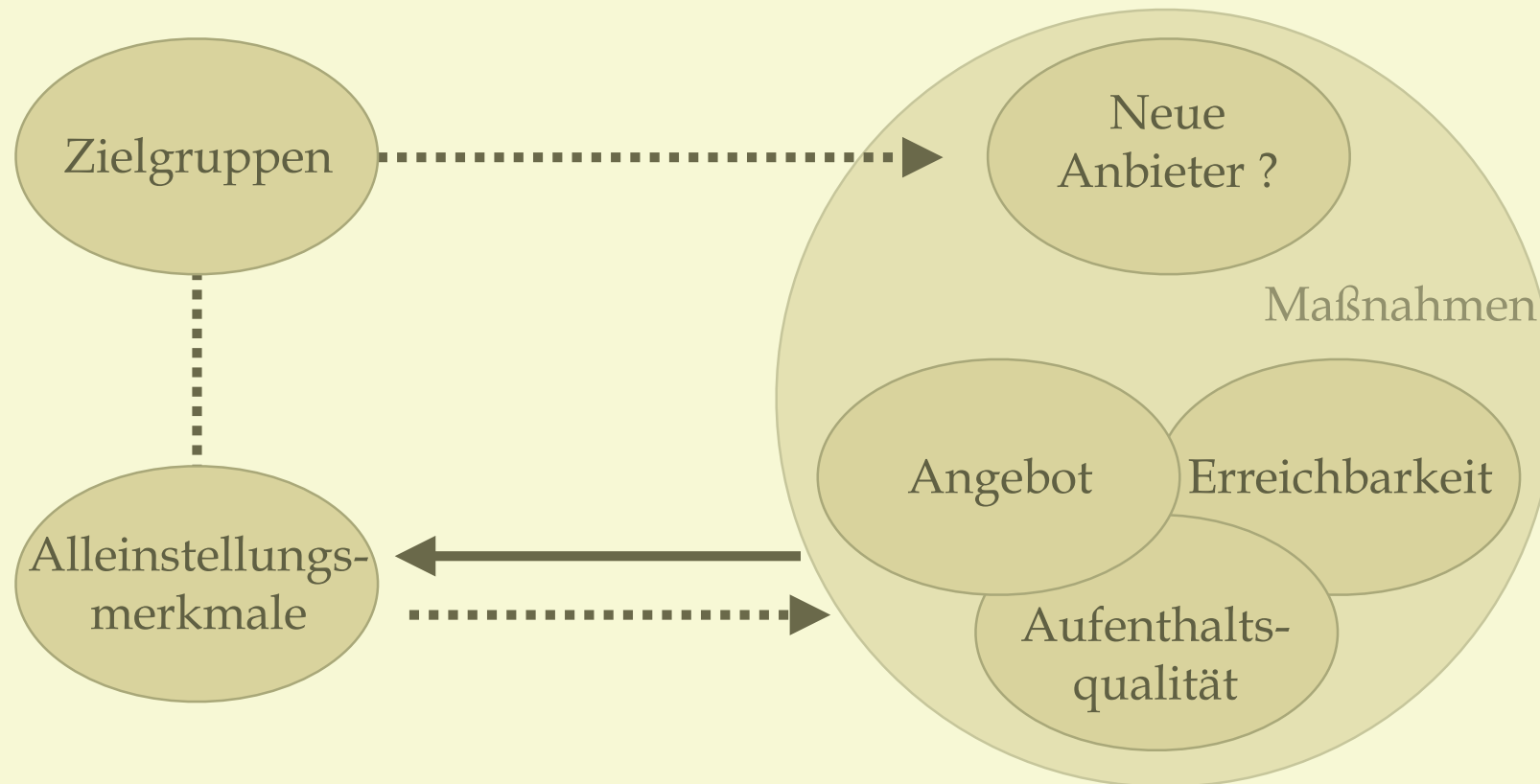
Inhalt

- Analyse Hauptgeschäftsbereich
- Analyse Cluster: Textilwirtschaft und Sozialwirtschaft



Hauptgeschäftsbereich:
Potentielle Nutzungen für die Ansiedlung
(in Leerständen, Brachen u. untergenutzten Flächenpotentialen)

Hauptgeschäftsbereich



Angebot: Grundbedarf

- Periodisches Angebot
- Gesundheit und Pflege
- Bekleidung und Textilien
- Wohnen und Hobby
- Verschenken und Genießen
- Gastronomie

Periodischer Bedarf

- Bank, Post
- Zeitung
- Vollsortimenter
- Discounter
- Handwerk: Bäcker, Fleischer
- Obst&Gemüse
- Drogerie
- Wochenmarkt

Periodischer Bedarf

- Bank, Post
 - Zeitung
 - **Vollsortimenter**
 - **Discounter**
 - Handwerk: Bäcker, Fleischer
 - Obst&Gemüse
 - Drogerie
 - Wochenmarkt
-
- **Fisch**
 - **Tiernahrung**

Gesundheit und Pflege

- Apotheke
- Ärzte
- Physiotherapeuten
- Optiker
- Orthopädiewaren
- Friseur
- Kosmetik

Gesundheit und Pflege

- Apotheke
- Ärzte (Göltzschtalstraße)
- Physiotherapeuten
- **Optiker**
- **Orthopädiewaren**
- Friseur
- Kosmetik

-
- **Akustiker**

Bekleidung und Textilien

- Damenbekleidung
- Kinderbekleidung
- Schuhe
- Accessoires: Uhren/Schmuck

Bekleidung und Textilien

- **Damenbekleidung**
 - Kinderbekleidung
 - **Schuhe**
 - Accessoires: Uhren/Schmuck
-
- Herrenbekleidung (nur Nebensortimente)
 - Jugendbekleidung
 - Sportbekleidung
 - Heimtextilien, Bettwaren
 - Accessoires: Lederwaren

Wohnen und Hobby

- Raumausstattung
- Bücher
- Fotofachgeschäft
- Elektrowaren
- Telekommunikation

Wohnen und Hobby

- **Raumausstattung**
- **Bücher**
- Fotofachgeschäft
- **Elektrowaren**
- Telekommunikation

-
- **Haushaltswaren**
 - **Computerbedarf**
 - **Bastelbedarf**
 - **Fahrrad**

Verschenken und Genießen

- Blumen
- Bücher
- Spielwaren
- Papierwaren
- Schmuck
- Telekommunikation / Unterhaltungsmedien

Verschenken und Genießen

- Blumen
- **Bücher**
- Spielwaren
- Papierwaren
- Schmuck
- Telekommunikation / Unterhaltungsmedien

- **Lebensmittel-Spezialitäten (Süßwaren, Wein)**
- **Parfümeriewaren**
- **Haushaltswaren**
- **Lederwaren**

Gastronomie

- Restaurant
- Imbiss
- Café

Gastronomie

- Restaurant
- Imbiss
- Café

Aufenthaltsqualität

- belebter Gesamteindruck
- kein Durchgangsverkehr (Lärm, Unruhe)
- sauberer Gesamteindruck
- wenige Brachen und Leerstände
- historische Bausubstanz mit hohem Sanierungsstand
- sicheres, barrierefreies Flanieren
- attraktive Möblierung (ausreichend, an richtiger Stelle, bequem ...)
- Begrünung, Blumen
- Wechsel zwischen baulicher Enge und Weite

Aufenthaltsqualität

- belebter Gesamteindruck
- kein Durchgangsverkehr (Lärm, Unruhe)
- sauberer Gesamteindruck
- wenige Brachen und Leerstände (untere Nicolaistraße)
- historische Bausubstanz mit hohem Sanierungsstand
- sicheres, barrierefreies Flanieren
- attraktive Möblierung (ausreichend, an richtiger Stelle, bequem ...)
- Begrünung, Blumen
- Wechsel zwischen baulicher Enge und Weite

Erreichbarkeit

- ausreichende Parkplätze im HGB
- gute Einsehbarkeit der Parkplätze
- ÖPNV-Anbindung der Ortsteile
- Bushaltestellen im HGB
- ausreichende Fahrradständer
- Anbindung HGB über Fahrradwege

Erreichbarkeit

- ausreichende Parkplätze im HGB (am Rand)
- gute Einsehbarkeit der Parkplätze
- ÖPNV-Anbindung der Ortsteile
- Bushaltestellen im HGB
- **ausreichende Fahrradständer**
- **Anbindung HGB über Fahrradwege**

Alleinstellungsmerkmale

- Erreichbarkeit: sehr gut
- Aufenthalt: sehr gut
- Angebot:
 - ◎ Kompletter Grundbedarf
(außer Vollsortimenter, Discounter, Orthopädiwaren, Raumausstattung)
 - ◎ Breites Angebot für alle Einkaufsanlässe (aber: geringe Tiefe; jedoch stadtgrößen-gerecht)
 - ◎ Bekleidung und Textilien: auch hochwertig, Qualität
 - ◎ Verschenken und Genießen

Zielgruppen

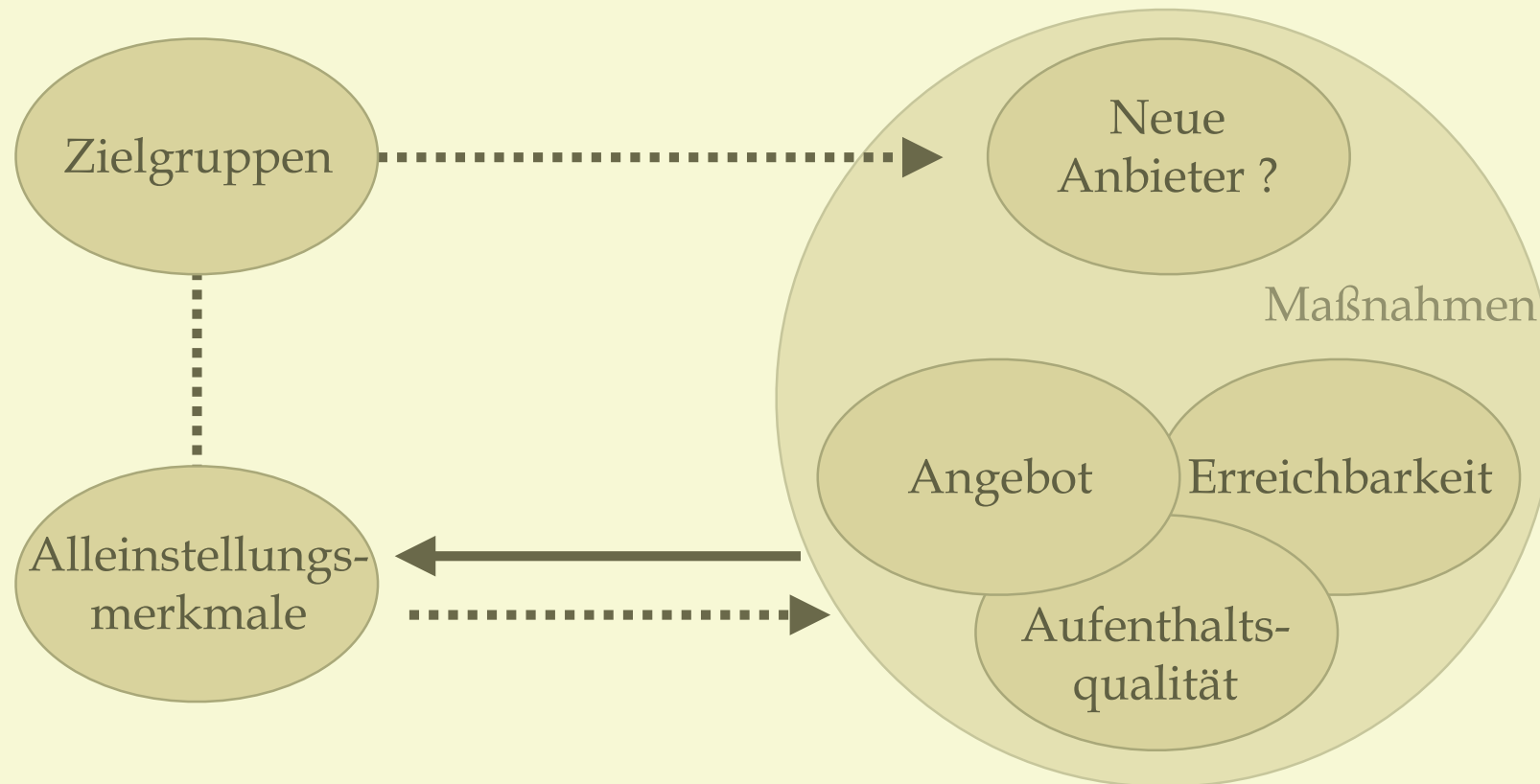
- Status quo
 - ◎ Wohnbevölkerung
 - ◎ Zielkäufer
 - ◎ vorrangig Frauen und Familie, Senioren

- Potenzial
 - ◎ Wohnbevölkerung
 - ◎ Durchreisende (Bundesstraße/Göltzschtalstraße)
 - ◎ Beschäftigte
 - ◎ Gäste (Angehörige Behinderteneinrichtungen, Altenwohnheime...)

Empfehlungen

- Angebot
 - ◎ Status halten
 - ◎ hochwertige Angebote in allen Warengruppen
 - ◎ Gastronomie aufwerten (Relevanz für alle Einkaufsanlässe und alle Zielgruppen)
- Marketing-Zielgruppen
 - ◎ Status quo
 - ◎ Durchreisende

Hauptgeschäftsbereich



Methodik

- Identifikation der herausragenden Cluster
- Ermittlung der Adressen und Ansprechpartner
- Entwicklung eines Interviewleitfadens
- Durchführung gezielter Interviews /ergänzende Recherchen
- Identifikation der Wechselbeziehungen und Netzwerke
- Formulierung von Wachstums-Hypothesen
- Verifizierung über Interviews
 - ◎ Bestimmung der Wachstumspotenziale
 - ◎ Identifikation von möglichen Innenstadtnutzungen

Textil-Cluster

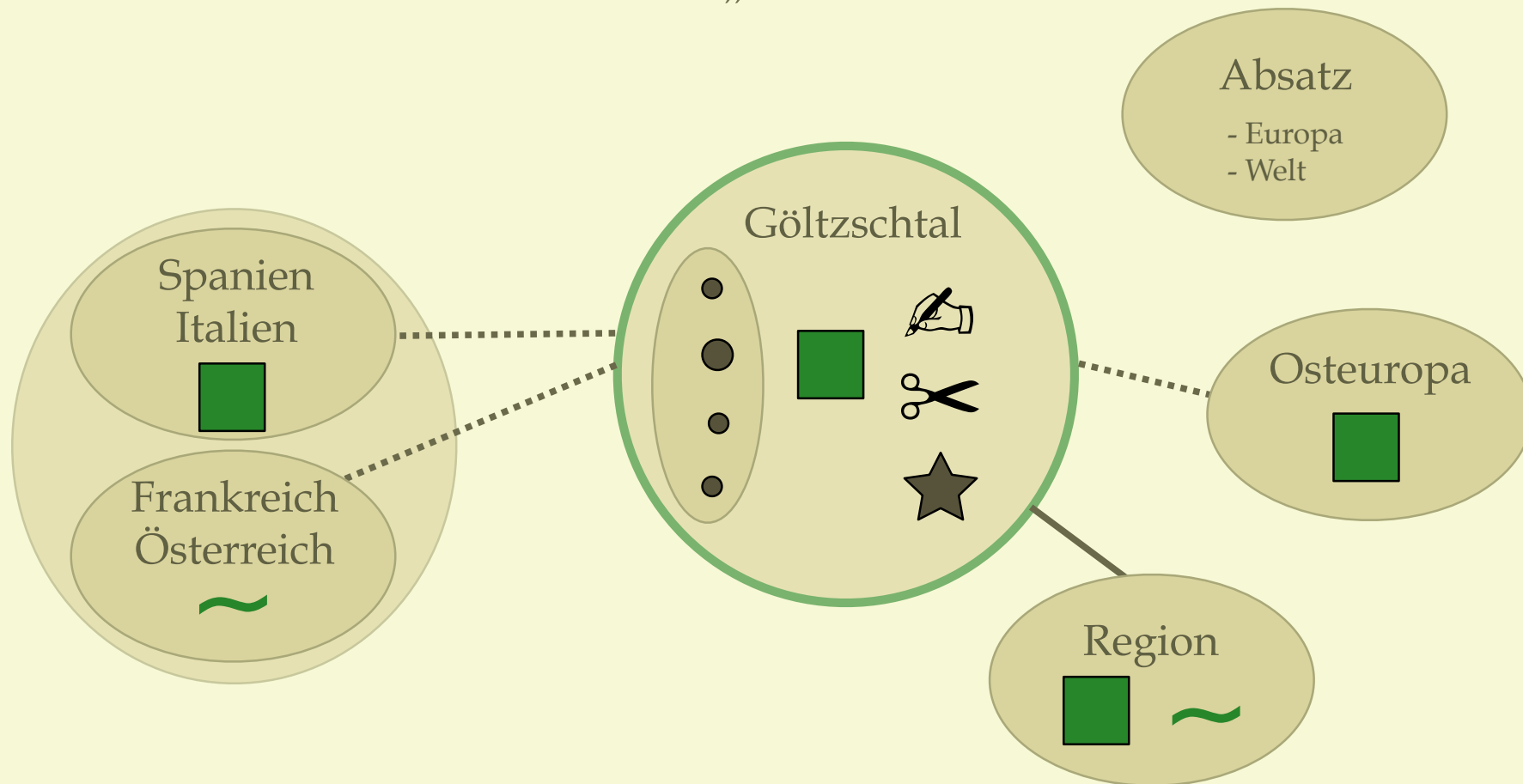
- 2 Bestandteile
 - ◎ Stickereien
 - ◎ Damenoberkleidung

Stickereien

- mehrere mittelständische Unternehmen
- mehrere Hundert Arbeitnehmer
- Gut ausgebildete Arbeitskräfte
- Technisches know-how
- Verband „Plauener Spitze“

Wechselbeziehungen

Cluster „Stickerei“



Stickereien

- komplette Produktion in den Unternehmen
- starke Konzentration aller Arbeitsschritte im Göltzschtal
- Zulieferung von Stoffen und Garnen aus der Region und Europa
- Absatz weltweit
- Chance: Marke, konzentriertes know-how

Thesen zur Strukturqualität

- Cluster überdurchschnittlich präsent
(im bundesweiten, landesweiten *und* regionalen Vergleich)

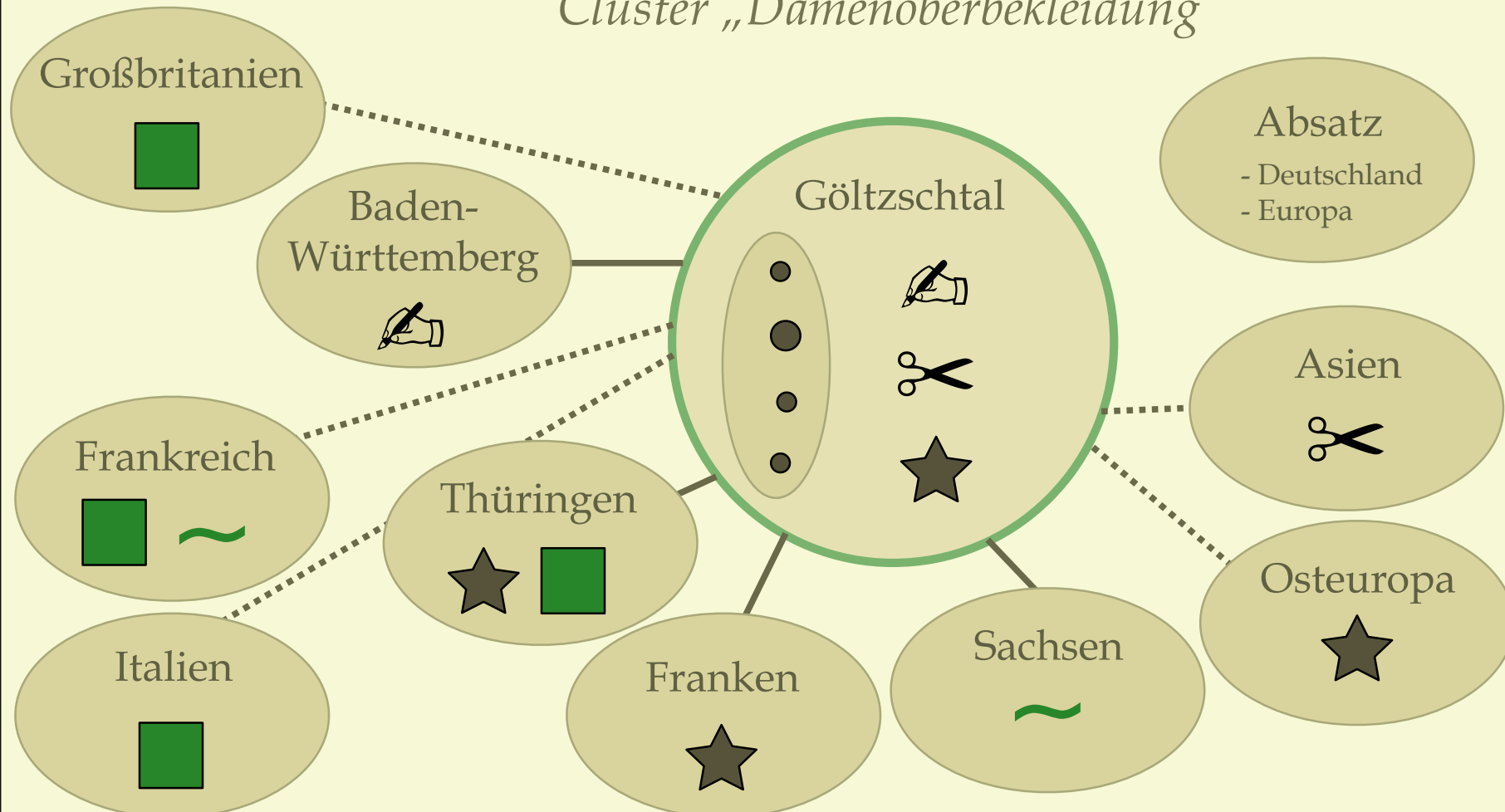
- Tragfähigkeit des Clusters erreicht
 - ◎ ausreichende Größe des Clusters (Kernkompetenz)
 - ◎ starke Verflechtung, auch mit ergänzenden Dienstleistern (hohe Qualität der Vernetzung)
 - ◎ Starke regionale Wirkung

Damenoberbekleidung

- kleine Unternehmen
- einige Hundert Arbeitnehmer
- Gut ausgebildete Arbeitskräfte
- Technisches know-how
- Gute Unternehmensnetzwerke
- Viele Akteure in den Produktionsprozess involviert

Wechselbeziehungen

Cluster „Damenoberbekleidung“



Damenoberbekleidung

- Konzentration der Kreation und Produktion im Göltzschtal
- Möglichkeit zur Auslagerung von Arbeiten
 - ◎ in der Region
 - ◎ ins benachbarte Ausland
- Zulieferung von Stoffen und Garnen aus der Region und Europa
- Absatz: Deutschland und Europa, auch Region
- Chance: hohes technisches und kreatives know-how
- Starke Vernetzung in andere Regionen notwendig

Thesen zur Strukturqualität

- Cluster überdurchschnittlich präsent
(im bundesweiten, landesweiten *und* regionalen Vergleich)
- Tragfähigkeit des Clusters erreicht
 - ◎ keine ausreichende Größe des Clusters (Kernkompetenz)
 - ◎ starke Verflechtung, auch mit ergänzenden Dienstleistern (hohe Qualität der Vernetzung)
 - ◎ mäßige regionale Wirkung

Wachstumspotentiale

Damenoberbekleidung

- Neuansiedlungen

Stickereien

- Eroberung neuer Märkte
- Wachstum bestehender Betriebe

Chancen für den Standort Innenstadt

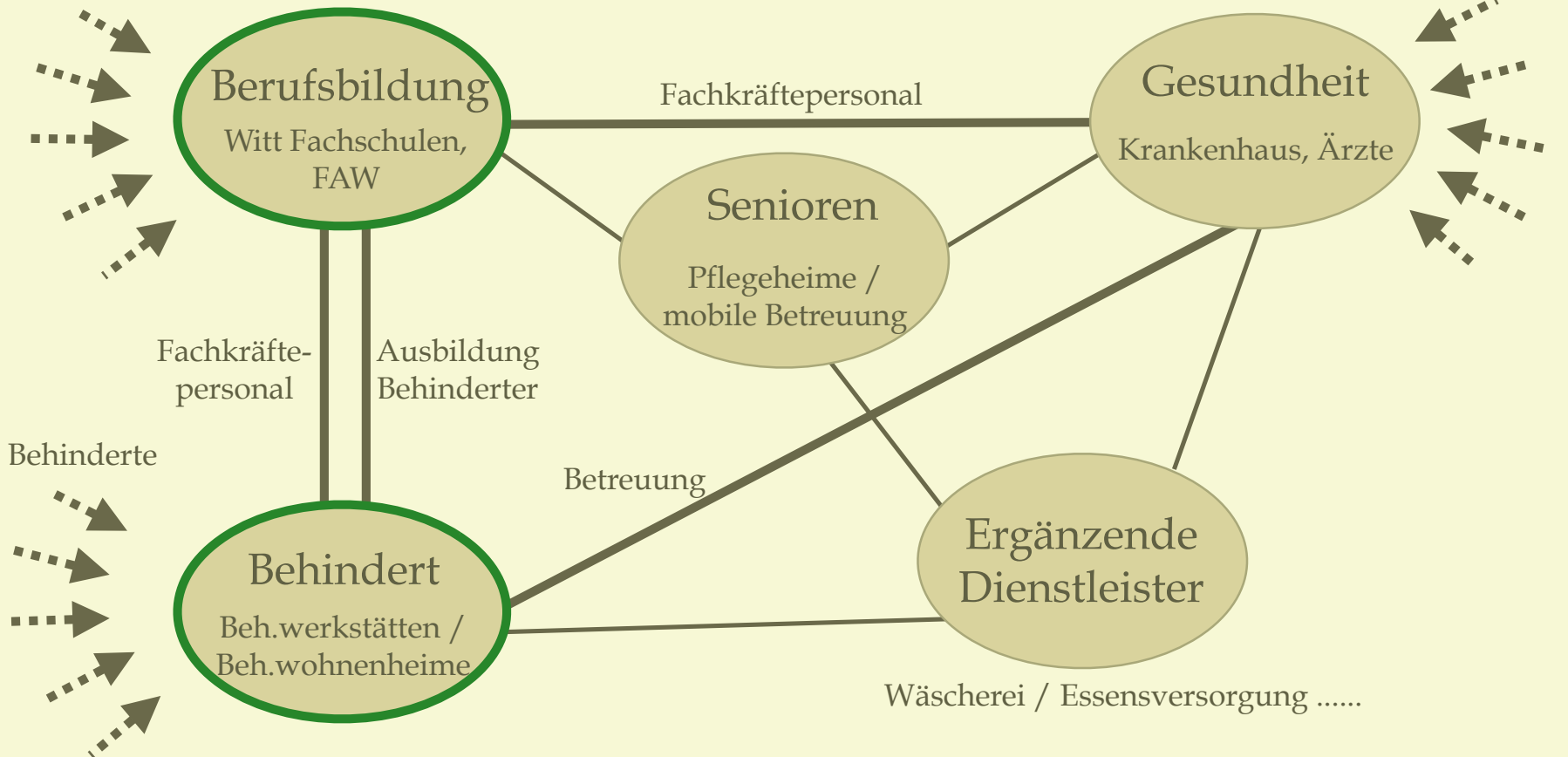
- Fachkompetenz in der Textilproduktion darstellen
- Verkauf lokaler Produkte vor Ort
- Textilproduktion als Chance für Stadtmarketing
- „Spitzen-Stadt Auerbach“
- Auerbacher Identifikation stärken
- Gäste und Touristen über Textil in die Stadt ziehen

Wechselbeziehungen

Cluster „Sozialwirtschaft“

Azubis, Fachschüler, Berufsumsteiger

Patienten



Berufsbildung

- bietet seinen Azubis, Fachschülern und Berufsumsteigern
 - ◎ berufsnahe und praxisnahe Ausbildung
 - ◎ Ausbildungsqualität
- benötigt dafür
 - ◎ Praktikums- und Ausbildungsplätze
 - ◎ Rückkopplung aus der beruflichen Praxis

Behindertenwerkstatt/ -wohnen

- bietet Behinderten
 - ◎ spezialisierte Betreuung
 - ◎ Fachkräftepersonal
 - ◎ Arbeitsplätze für Behinderte
- benötigt dafür
 - ◎ Schule für Fachkräfte (z.B. Witt Fachschule - Fachbereich Sozialwesen)
 - ◎ Ausbildungsstätte für Behinderte (z.B. FAW Berufl. Rehabilitation)
 - ◎ medizinische und therapeutische Begleitung (Ärzte...)
 - ◎ Wäscherei (z.B. Textilpflege GmbH Auerbach)

Seniorenwohnen / Altenpflege

- bietet Senioren und Pflegebedürftigen
 - ◎ spezialisierte Betreuung
 - ◎ Fachkräftepersonal
- benötigt dafür
 - ◎ Schule für Fachkräfte (z.B. Witt Berufsfachschule für Altenpflege)
 - ◎ medizinische und therapeutische Begleitung (Ärzte...)
 - ◎ kosmetische Dienste
 - ◎ Wäscherei (z.B. Textilpflege GmbH Auerbach), Putzdienste
 - ◎ Essen auf Rädern....

Krankenhäuser Rodewisch

- bietet seinen Patienten
 - ◎ spezialisierte Betreuung / Gesundung
 - ◎ Fachkräftepersonal
- benötigt dafür
 - ◎ Schule für Fachkräfte (z.B. Witt Fachschule- Fachbereich Sozialwesen)
 - ◎ Wäscherei (z.B. Textilpflege GmbH Auerbach)
 - ◎ technische Wartung

Synergien in Auerbach

- Hohe „Kunden“-Sogkraft (Schüler/ Azubis, Behinderte, Patienten)
 - ◎ außergewöhnlich für Kleinstadt
- Angebotsvielfalt und gute Versorgungsfunktion für Behinderte, Senioren und Patienten
- Ergänzende Dienstleister profitieren
- Weitere Steigerung in der Versorgungsqualität
- Bildungseinrichtungen profitieren
- Sicheres Angebot von Praktikumsplätzen
- Erhöhung der Ausbildungsqualität für Fachkräftepersonal

Wachstumspotentiale

- Wachstumsmarkt Gesundheit !
- Wachstumsmarkt Senioren !
- Wachstumsmarkt Behinderte !

- Identifikation weiterer/ neuer Bausteine
 - ◎ Netzwerk ausbauen
 - ◎ Lücken füllen

Thesen zur Strukturqualität

- Cluster überdurchschnittlich präsent
(im bundesweiten, landesweiten *und* regionalen Vergleich)
- Tragfähigkeit des Clusters erreicht
 - ◎ ausreichende Größe des Clusters (Kernkompetenz)
 - ◎ starke Verflechtung, auch mit ergänzenden Dienstleistern (hohe Qualität der Vernetzung)
 - ◎ Starke regionale Wirkung

Fragen

- Wachstumspotential
 - ◎ Weiterer Zuwachs für die Region und Anbieter möglich ?
- Identifikation weiterer/neuer Bausteine
 - ◎ Welche Lücken bestehen in der Versorgung ?
 - ◎ Welche sind in der Innenstadt platzierbar ?

Vielen Dank und viel Erfolg

Torsten Wiemken / Eric Heis DSSW

Nollendorfplatz 3-4 10777 Berlin Tel 030 243 460 0 thorsten.wiemken@dssw.de

Dipl.-Ing. Marc Schwade Consilium GmbH

Knesebeckstr. 96 10623 Berlin Tel 030 318 07 140 schwade@consilium-gate.de

Dipl.-Ing. Holger Scheibig conceptfabrik

Löwestraße 6 10249 Berlin Tel 030 486 226 50 scheibig@conceptfabrik.de