



DSSW-Dokumentation

## **Präsentation Innenstadtanalyse**

Workshop am 20.02.2008 in Auerbach

**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  
Präsentation Innenstadtanalyse  
Workshop am 20.02.2008 in Auerbach  
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](mailto: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](mailto:schwade@consilium-gate.de)

conceptfabrik  
Dipl.-Ing. Holger Scheibig  
Löwestr. 6, 10249 Berlin  
Tel. +49.30.486 226 50  
E-Mail [scheibig@conceptfabrik.de](mailto:scheibig@conceptfabrik.de)

Bearbeitung im DSSW

Torsten Wiemken



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.



- **Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster  
Pilotprojekt Auerbach**

Torsten Wiemken, DSSW

Entwicklungschancen kleinräumiger  
Nutzungscluster  
Auerbach, 20. Februar 2008

# Entwicklungschancen kleinräumiger Nutzungscluster

**Pilotprojekt Auerbach**

**20. Februar 2008, 19 Uhr, Ratssaal Auerbach**



**Torsten Wiemken**

# 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  
Auerbach, 20. Februar 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](mailto:info@dssw.de)

[www.dssw.de](http://www.dssw.de)





■ **DSSW-Projekt “Entwicklungschance von kleinräumigen Nutzungsclustern”**  
**2. Workshop**

Marc Schwade, Consilium,  
Holger Scheibig, conceptfabrik



# DSSW-Projekt

## „Entwicklungschance von kleinräumigen Nutzungsclustern“

### 2. Workshop

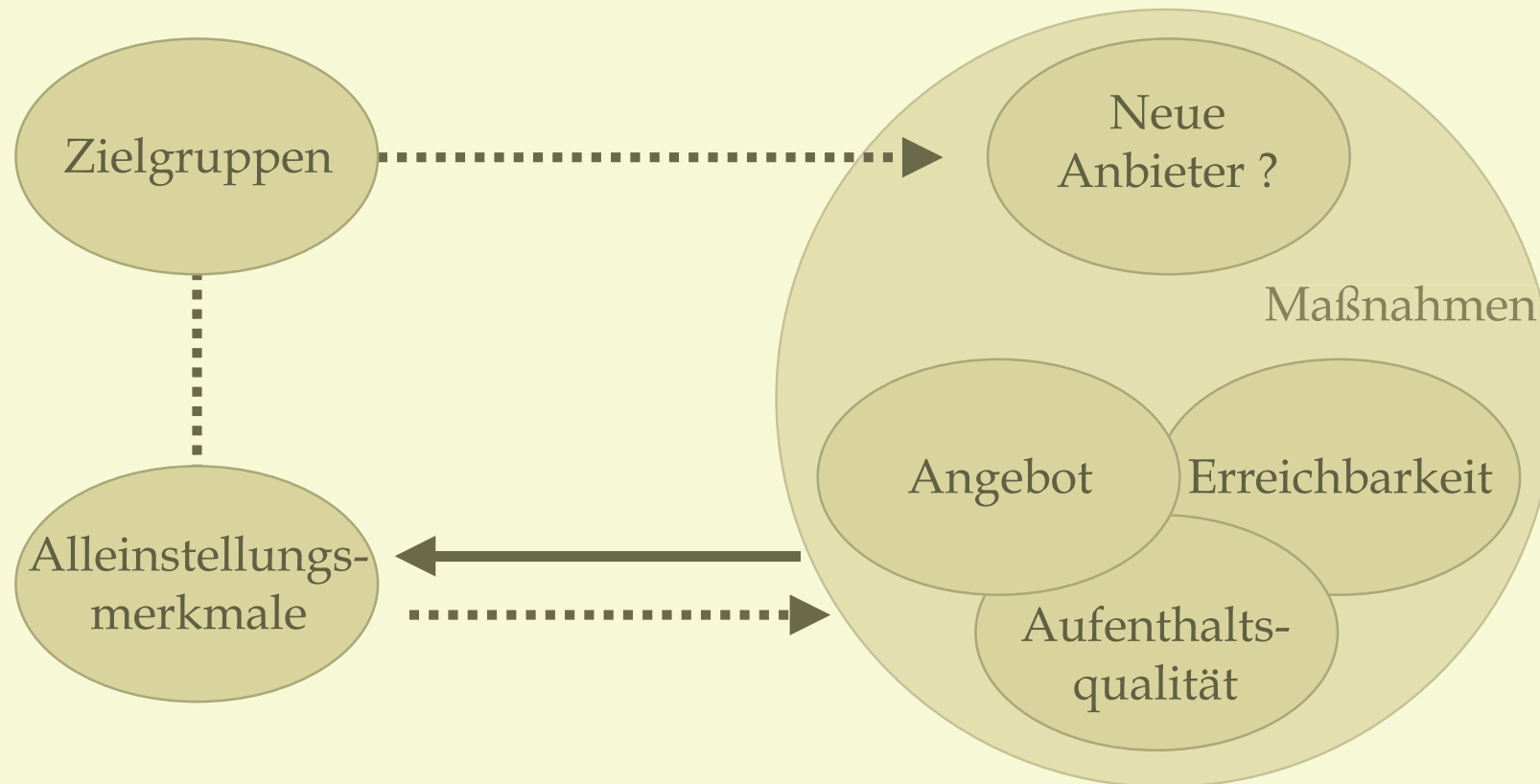
# Inhalt

- 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

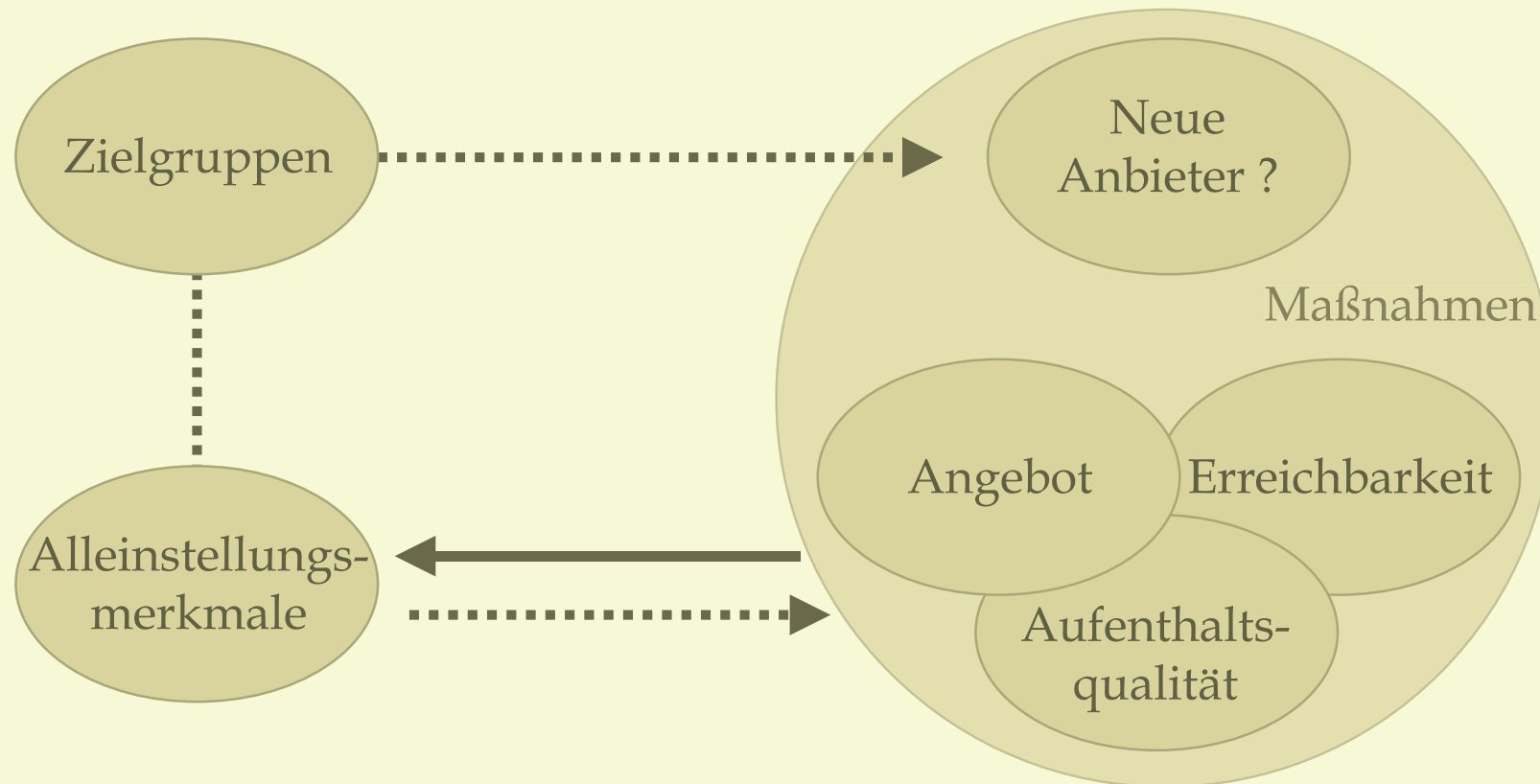
# Zielgruppen

- 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



# Vielen Dank und viel Erfolg

Torsten Wiemken DSSW

Nollendorfplatz 3-4 10777 Berlin Tel 030 243 460 0 [torsten.wiemken@dssw.de](mailto:torsten.wiemken@dssw.de)

Dipl.-Ing. Marc Schwade Consilium GmbH

Knesebeckstr. 96 10623 Berlin Tel 030 318 07 140 [schwade@consilium-gate.de](mailto:schwade@consilium-gate.de)

Dipl.-Ing. Holger Scheibig conceptfabrik

Löwestraße 6 10249 Berlin Tel 030 486 226 50 [scheibig@conceptfabrik.de](mailto:scheibig@conceptfabrik.de)

