



DSSW-Dokumentation

## **Möglichkeiten von Standort- informationssystemen**

DSSW-Informationsveranstaltung am  
25. November 2008 in Freiberg/Sachsen

DSSW-Dokumentation  
“Möglichkeiten von Standortinformationssystemen”  
DSSW-Informationsveranstaltung am 25.11.2008 in Freiberg/Sachsen  
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 im DSSW

Manfred Spigiel



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.



■ **DSSW-Informationsveranstaltung  
„Möglichkeiten von Standortinformationssystemen“  
in Kooperation mit der Quontum GbR und der Stadt Freiberg/Sachsen**

Dienstag, 25. November 2008, 18.30 – 20.30 Uhr

Hotel Alekto, Am Bahnhof 3, 09599 Freiberg/Sachsen

## Programm

- |           |  |
|-----------|--|
| 18.30 Uhr | Begrüßung<br><b>Dieter Clausnitzer</b> , Wirtschaftsförderung Freiberg   |
| 18.40 Uhr | Motivation, Einordnung und Perspektiven des Themas<br>„Standortinformationssysteme“ für die Stadt Freiberg<br><b>Sebastian Hamann</b> , Quontum GbR                |
| 18.45 Uhr | Standortinformationssysteme für Geschäftsstraßen –<br>Möglichkeiten, Voraussetzungen, Handlungsempfehlungen,<br>Internetplattform<br><b>Manfred Spigiel</b> , DSSW |
| 19.15 Uhr | Entwicklung eines Standortinformationssystems für<br>Geschäftsstraßen – Erfahrungsbericht<br><b>Gerd Badstübner</b> , Bürgermeister Stadt Auerbach                 |
| 19.45 Uhr | DSSW-Erhebungsraster<br><b>Eric Heiß</b> , DSSW  |
| 20.15 Uhr | Diskussion   |



- **Möglichkeiten von Standortinformationssystemen in der Geschäftsstraßenentwicklung**

Manfred Spigiel, DSSW



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

# Möglichkeiten von Standortinformationssystemen in der Geschäftsstraßenentwicklung

DSSW-Informationsveranstaltung

25. November 2008, Freiberg

Manfred Spigiel

# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: AGENDA



- Vorstellung DSSW
- Motivation, Ausgangslage, Projektideen und Ziele
- Einsatzmöglichkeiten von Standortinformationssystemen
- Notwendige Datengrundlagen
- Handlungsempfehlungen
  - Datenverfügbarkeit, Workflow
  - Aufbau eines SIS
- Einblick in die Pilotanwendung „Auerbach online“
- Ihre Fragen & Anmerkungen



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: DSSW - Rahmenbedingungen



## Finanzierung

- Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi)

## Projektträger

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

## Informationsplattform

- Umfangreiches Informations- und Arbeitsmaterial über [www.dssw.de](http://www.dssw.de) verfügbar



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: DSSW - Kernthemen



- Stärkung/Revitalisierung von Innenstädten
- Belebung von **Innenstädten** durch kleine und mittlere Unternehmen (KMU)
- Zukunftsfähige Handelskonzepte kleiner und mittlerer Unternehmen (KMU)
- Profilierung von Standorten und Professionalisierung von Akteuren der Standortentwicklung durch **Beratung**
- Erarbeitung **innovativer Handlungsmöglichkeiten** zur Innenstadtentwicklung



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: MOTIVATION



- Verwendung von Geodaten bietet generell hohes **Potenzial**, insbesondere durch deren Verknüpfung innerhalb eines Geograph. Informationssystems (GIS)
- **Geodaten** = alle Daten, die einen Ort durch Verknüpfung von Informationen mit Lage- und Höhenkoordinaten eindeutig beschreiben
- *„Ein **GIS** ist ein rechnergestütztes System, das aus Hardware, Software, Daten und deren Anwendungen besteht. Mit ihm können Daten digital erfasst und redigiert, gespeichert und reorganisiert, modelliert und analysiert sowie alphanumerisch und grafisch präsentiert werden.“ (Bill/Fritsch 1994)*



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: MOTIVATION



- GIS in Standortentwicklung:  
**Standortinformationssystem** (SIS)
- Unterstützung bei Analyse, Planung, Entwicklung und Vermarktung eines Standortes
- **Effizienzsteigerung** der Innenstadtentwicklung und Wirtschaftsförderung möglich



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: AUSGANGSLAGE



## GIS/SIS

- Existenz vieler nicht kompatibler Insellösungen

## DATEN

- Schlechte Verfügbarkeit öffentlicher Daten - insbesondere für deren Nutzung in der Geschäftsstraßenentwicklung
  - Unstrukturierte Vielfalt von Daten & Informationen → „irgendwo“
  - in unzureichender Qualität
  - mit Zugangsbeschränkungen

→ **Verbesserungsbedarf!**



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: FORSCHUNGSPROJEKTE



- **Forschungsprojekte** zur Integration von Standortinformationssystemen in der Geschäftsstraßenentwicklung
  - 2006/07: Forschungsprojekt „Standortinformationssysteme in der Geschäftsstraßenentwicklung“
  - 2007/08: Forschungsprojekt „Entwicklung eines Standortinformationssystems für Geschäftsstraßen“
- Kostenlose Downloads über [www.dssw.de/gis.html](http://www.dssw.de/gis.html)



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: ZIELE



- **Verbesserung der Verfügbarkeit** öffentlich bereits vorhandener Geodaten für die Standortentwicklung und deren Nutzbarmachung innerhalb eines SIS
- Identifizierung von für Standortentwicklung **notwendigen Daten** und deren Bezugsquellen
- Identifizierung **organisatorischer, inhaltlicher und technischer Voraussetzungen** für ein die Geschäftsstraßenentwicklung unterstützendes SIS
- Konzeption und **Entwicklung eines Systems**, das der WiFö eine Effizienzsteigerung im Geschäftsstraßenmanagement ermöglicht



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: ERGEBNISSE - Einsatzmöglichkeiten



## Stadtintern

- Verwaltung städtischer Grundstücke und Liegenschaften
- Strategische Wirtschaftsförderung:
  - Strategieentwicklung für den Einzelhandel (Markt- und Standortanalysen, Standortplanung und -entwicklung, Optimierung lokalen Branchenmix)
  - Darstellung innerstädtischer Raumverhältnisse (Anzeige Branchenstruktur, Nutzungen und Leerstand)
  - Effizientes Leerstandsmanagement (gezielte Akquise und Ansprache von Unternehmen)
  - Unterstützung bei Anfragen von Interessenten und Investoren (Erstellen von Standortbildern/Exposés)
  - Existenzgründerberatung aus städtischer Sicht
  - Auskunft über Bodenrichtwerte



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: ERGEBNISSE - Einsatzmöglichkeiten



## Ausgewählte Externe (BID, IHK)

- Spezialanwendungen, bspw. für ein BID (Einstellen von Gebäudesteckbriefen)
- BID-Kommunikationsfunktion
- Existenzgründerberatung durch IHK
- Händlerkommunikation

## Öffentlicher Bereich

- Stadtplan
- Werbung von Händlern und Gewerbetreibenden
- Bekanntgabe von Gemeinschaftsaktionen



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: ERGEBNISSE – Wichtige Daten



Unabdingbar zu integrieren:

- **Unternehmensbezogene Daten**
  - Name, Adresse, Kontakt, Branche, ...
  - Quellen: Gewerbeamt, eigene Begehungen, IHK, EH
  
- **Geobasisdaten**
  - Topographische Karten (DGK5, TK10,...)
  - Basiskarte Sachsen
  - Luftbilder/Orthofotos
  - Liegenschaftskarte (ALK)
  - Hauskoordinaten
  - Quellen: (Landes-)Vermessungs- und Katasterämter



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: ERGEBNISSE – Daten



Weiterhin möglich:

## ■ Objektbezogene Daten

- Flächen, Raumhöhen, techn. Ausstattung, Schaufensterbreite, äußeres Erscheinungsbild, ...
- Quellen: Eigentümer, Pächter/Mieter, Makler, eigene Begehungen

## ■ Kundenbezogene Daten

- Kaufkraft, Sozio-demographische Daten, Touristenströme, ...
- Quellen: Gewerbl. Anbieter, Kommunen, Arbeitsagenturen

## ■ Kommunale Fachdaten

- Gewerbeflächen, Städtische Liegenschaften, Bauleit-planung, Demographische Daten, Bodenrichtwerte, Baugenehmigungen, Baulasten, Grünflächen, Baumkataster
- Quellen: Planungs-, EW-Meldeämter, WiFö, Grünflächenamt, Gutachterausschüsse



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: EMPFEHLUNGEN - allgemein



1. Definition und konsequente Anwendung **einheitlicher Datenformate** und bewährter Datenaustauschstandards
2. **Datenredundanzen** durch Führung paralleler Listen vermeiden
3. **Zuständigkeiten** klären („Standortmanager“)
4. Verwendung **geeigneter Instrumente** bei den Erfassungsprozessen von Gewerbedaten
5. (Schaffung datenschutzrechtlich unbedenklicher Datensätze)



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: EMPFEHLUNGEN zum Systemaufbau



## 1. Ermittlung lokaler Rahmenbedingungen

- Vorhandene GIS-Anwendungen
- Zielpersonen/-gruppen sowie deren Interessen und Anforderungen (bestimmt Funktionalitäten)
- Klärung von Zuständigkeiten (Standortmanager?)

## 2. Entscheidung zugunsten einer Systemlösung

- Insellösung vs. Web-GIS-Lösung (Auerbach)
- Kostenfrage: Lizenzmodell vs. lizenzkostenfreies GIS (OpenSource)
- Ziele, Anforderungen mit vorhandenem GIS umsetzbar?



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: EMPFEHLUNGEN zum Systemaufbau



## 3. Datenverfügbarkeit / Datenbeschaffung

- Bestandsaufnahme verfügbarer Daten am Standort
- Identifizierung benötigter und datenschutzrechtlich unbedenklicher Daten
- Datenbankaufbau mit ggf. Konvertierung von Datenlisten, Datenbereinigung von Altbeständen

## 4. Definition benötigter Funktionalitäten

- Zoom, Messen von Strecken und Flächen, Pufferbildung
- Dynamisches Verschieben des Kartenausschnitts
- Speichern von Kartenausschnitten, Drucken

## 5. Datenintegration



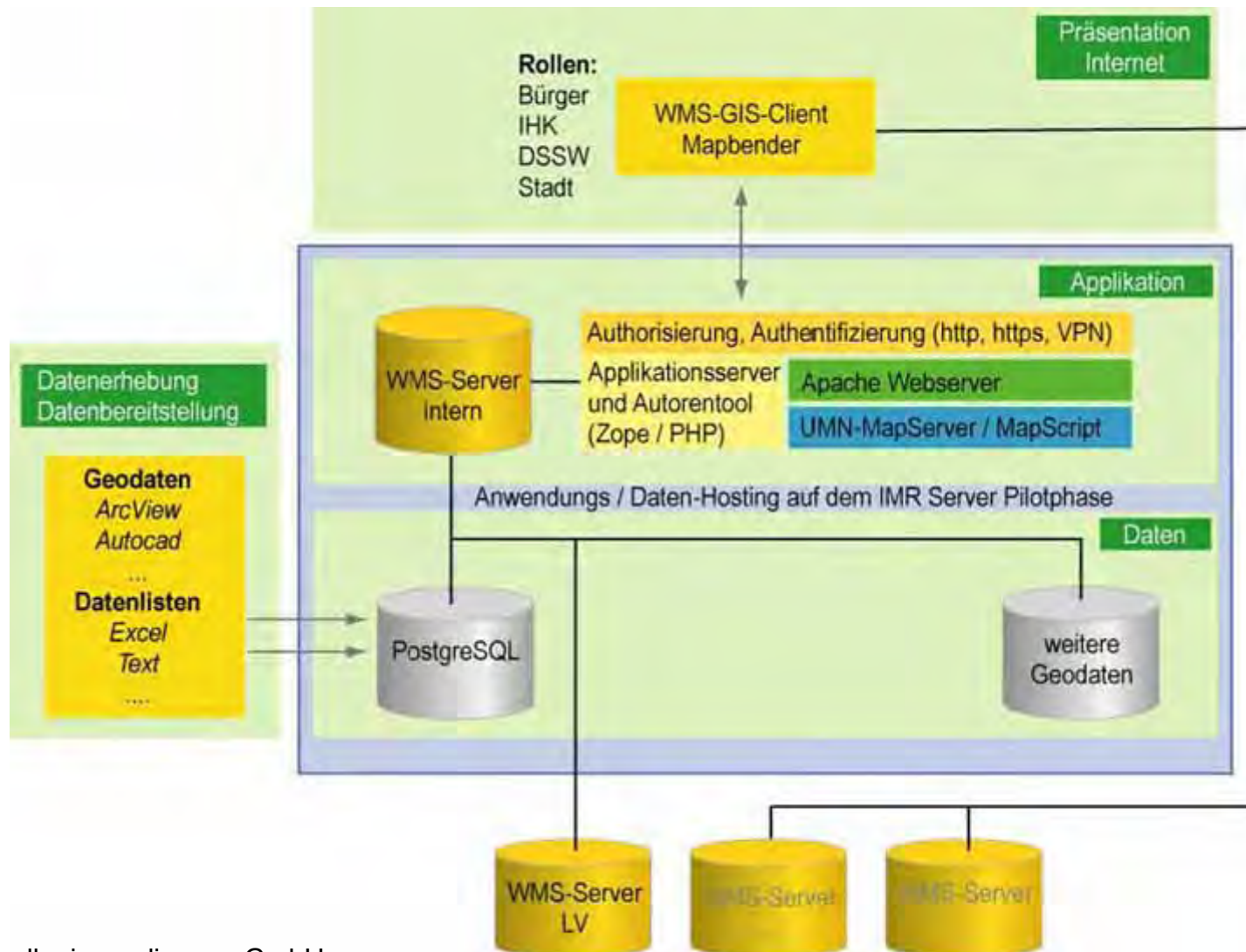
# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: PILOTANWENDUNG „Auerbach online“



- Es ist möglich, mit **freier Software** und öffentlichen Daten innerhalb kurzer Zeit und zu überschaubaren Kosten ein **webbasiertes Standortinformationssystem** aufzubauen
- **Rollenbasiertes Zugangskonzept** erlaubt verschied. Nutzergruppen unterschiedliche Datenansichten & Eingabeformulare



# SIS in der Geschäftsstraßenentwicklung: PILOTANWENDUNG „Auerbach online“



Quelle: in medias res GmbH





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

Besuchen Sie uns auf [www.dssw.de](http://www.dssw.de)





- **Entwicklung eines Standortinformationssystems für Geschäftsstraßen - Erfahrungsbericht**

Gerd Badstübner, Bürgermeister Stadt Auerbach



# Entwicklung eines Standortinformationssystems für Geschäftsstraßen

- Erfahrungsbericht -





- 1. Große Kreisstadt Auerbach/Vogtl.**
- 2. Pilotprojekt - wieso gerade in Auerbach?**
- 3. Anforderungen an GIS für Geschäftsstraßen**
- 4. Probleme bei der Umsetzung des Pilotprojektes**
- 5. GIS für Geschäftsstraßen in Auerbach - Anwendungsfälle**
- 6. Ausblick**



## 1. Große Kreisstadt Auerbach/Vogtl.

- die Stadt Auerbach/Vogtl., am östlichen Rand des Vogtlandkreises gelegene "3-Türme-Stadt"





- 
- Zurzeit ca. **20.500 Einwohner**
  
  - größte von 4 Mitgliedsgemeinden im mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal
  
  - Wirtschaft:
    - guter Branchenmix
    - Arbeitslosenquote ca. 11 %
  
  - Handel:
    - Stadtzentrum
    - grüne Wiese
  
  - Tourismus:
    - KIEZ, Waldpark Grünheide
  
  - Verkehrsanbindung:
    - über A 72 Anschlussstellen Reichenbach/V., Treuen oder Plauen/Ost und B 169 erreichbar
    - SPNV (Vogtlandbahn, unt. und ob. Bahnhof)



## **2. Pilotprojekt - wieso gerade in Auerbach?**

- Innenstadtanalyse als DSSW-Projekt
- Pilotstadt in Sachsen bei BID-Projekt
- Interesse der Stadtverwaltung insbesondere der Wirtschaftsförderung



### **3. Anforderungen an GIS für Geschäftsstraßen**

**- *anwendbar für***

- Verwaltung (Wifö, Ordnungsamt, Bauamt, Liegenschaften)
- BID-Partner
- IHK
- Einzelhändler
- Öffentlichkeit



- ***vielfältige Informationen hinterlegbar und bedarfsgerecht abrufbar wie***

- ALK
- ALB
- Luftbild
- topografische Karte
- Straßennamen, Hausnummern
- Eigentümer
- Nutzer/Nutzungsart
- Informationen zu leer stehenden Objekten
- Nutzflächen/Verkaufsflächen
- Koordinaten
- Gebäudeprofile, Grundrisse, 3D-Ansichten
- Darstellung von Fördergebieten



#### **4. Probleme bei der Umsetzung des Pilotprojektes**

- Beschaffung der Daten (meist nicht digital verfügbar, zum Teil abweichend bei unterschiedlichen Quellen z.B. Gewerbeamt und IHK, Erfassung nicht meldepflichtiger Branchen wie Arztpraxen aufwendig)
- Datenschutzbestimmungen erfordern Begrenzung der Zugriffs-/Informationsmöglichkeit



---

## **5. GIS für Geschäftsstraßen in Auerbach - Anwendungsfälle**

- 5.1 Konsolidierung der Gewerbedaten (Abgleich verschiedener Datenquellen und Übernahme der aktuellen Daten in die GIS-Datenbank)
  
- 5.2 Unterstützung der Wirtschaftsförderung (Informationen sofort abrufbar, um auf Anfragen ansiedlungswilliger, umsiedlungsinteressierter Unternehmen oder Existenzgründern zu reagieren); Standorte z.B. von Ladeneinheiten können auf dem Stadtplan abgebildet und ausgedruckt werden





- 5.3 aktives Flächenmanagement (Abbildung städtischer Liegenschaften zum Zwecke der Vermarktung möglich - Verarbeitung in Exposés; Verknüpfung von ALK und ALB-Daten wird genutzt; Längenmessungen am Bildschirm möglich)



## Auerbach-Online

Chemnitz  
Zwickau

**Karten**

- Info
- Luftbilder
- Topogr. Karten
- ALB Auerbach
- ALK Auerbach
- Gewerbe
- Fördergebiete
- LM-Tool Auerbach

**Legende**

**Drucken**

**Hausnr.-Suche**

**Impressum**

Strecke: 68.02 m

Fertig [www.gs-auerbach.de](https://www.gs-auerbach.de)

1 : 700

Auerbach

https://www.gs-auerbach

68.02

68.02



- 5.4 Leerstandsmanagement (private Eigentümer übergeben Daten ihrer Immobilie an Stadtverwaltung, um leer stehende Einheiten möglichst zügig wieder vermieten zu können; Wifö fragt bei Einzelhandelsketten oder Dienstleistern Interesse zur Ansiedlung nach)



## Auerbach-Online

**Karten**

- Info
- Luftbilder
- Topogr. Karten
- ALB Auerbach
- ALK Auerbach
- Gewerbe
- Fördergebiete
- LM-Tool Auerbach
- Objektinfo

**Legende**

Drucken

Hausnr.-Suche

Impressum

| LM-Tool - Information |                    |
|-----------------------|--------------------|
| obj_id                | 19                 |
| obj_id                | V004CKL            |
| Objektart             | Gewerbeflächen     |
| Objekt                |                    |
| Mietpreis             |                    |
| Kaufpreis             |                    |
| Nebenkosten           |                    |
| Fläche                | 160                |
| Frei ab               | 2008-01-05         |
| Vorherige Nutzung     | Kinderkathaus, NKD |
| Zwischennutzung       |                    |
| Ansprechpartner       | Herr Richter       |
| Telefon               |                    |
| E-Mail                |                    |
| Eigenümer             | Erbengemeinschaft  |

im Leerstands-Management-Tool pflegen



5.5 Verwendung der Karten und Daten in anderen Verwaltungsbereichen (Bauamt,  
Ordnungsamt, Stadtplanung)



 **Auerbach-Online**

1 : 1500 Auerbach

Chemnitz  
Zwickau

**Karten**

- Info
- Luftbilder
- Topogr. Karten
- ALB Auerbach
- ALK Auerbach
- Gewerbe
- Fördergebiete
- BID
- EFRE
- LM-Tool Auerbach

**Legende**

Drucken

Hausnr.-Suche

Impressum

Ergebnisse



---

## **6. Ausblick**

- Ausbau der Software (Aktualisierung der Dateien muss schneller möglich sein)
- Erweiterung des GIS-Programmes auf gesamtes Stadtgebiet
- Übernahme von Bauleitplänen in CAD-Formaten in das Programm, alternativ zumindest Geltungsbereich mit wesentlichen Eckdaten
- Ausbau der interkommunalen Kooperation mit Nachbargemeinden

**[www.gis-auerbach.de](http://www.gis-auerbach.de)**



Vielen Dank  
für ihre  
Aufmerksamkeit



## ■ **DSSW-Erhebungsraster**

Eric Heiß, DSSW



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

## DSSW-Erhebungsraster

DSSW-Informationsveranstaltung  
„Möglichkeiten von Standort-  
informationssystemen“

25.11.2008

Freiberg

**Eric Heiß**

# Was ist das Erhebungsraster?



- Instrument zur Bestandserhebung in Innenstädten
- Darstellung/Analyse der vorhandenen Situation...
- ...um auf dieser Grundlage gestalterisch/planerisch in den Bestand einzuwirken:
- Entwurf, Projektentwicklung, Zentrenkonzepte, Sanierung, Aufspüren neuer Geschäftsformen, Wirtschaftsprofile, Cluster, ...



# Bestandteile des Erhebungsrasters



DSSW-Erhebungsraster  
Version 3\_20+ (Mai 2008)

Erhebungsort:  
Datum:

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Nr.</b>  | <b>Adresse:</b> |
| <b>Name der Einrichtung:</b><br>Internet-Adresse:   |                 |
| <b>Nutzung/Freie Anmerkungen:</b>   |                 |
| <b>Nutzungskopplung:</b><br><input type="checkbox"/> Komplementär, <input type="checkbox"/> Nicht-Komplementär  |                 |
| <b>Sortimente:</b>  |                 |
| <b>Preisorientierung:</b> <input type="checkbox"/> Sehr niedrig, <input type="checkbox"/> Niedrig, <input type="checkbox"/> Mittel, <input type="checkbox"/> Hoch, <input type="checkbox"/> Luxus   |                 |
| <b>Betriebsform des Einzelhandels:</b> <input type="checkbox"/> Spezialgeschäft, <input type="checkbox"/> Fachgeschäft, <input type="checkbox"/> Handwerkshandel, <input type="checkbox"/> Supermarkt, <input type="checkbox"/> Discounter, <input type="checkbox"/> Verbrauchemarkt, <input type="checkbox"/> Kaufhaus, <input type="checkbox"/> Warenhaus, <input type="checkbox"/> SB-Warenhaus, <input type="checkbox"/> Fachmarkt, <input type="checkbox"/> Fabrikladen, <input type="checkbox"/> Einheitspreis-Discounter, <input type="checkbox"/> Convenience-Store |                 |
| <b>Bedienung/Beratung/Betreuung:</b> <input type="checkbox"/> keine, <input type="checkbox"/> teilweise, <input type="checkbox"/> vollständig   |                 |
| <b>Nutzfläche</b> _____ m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 0-49, <input type="checkbox"/> 50-149, <input type="checkbox"/> 150-799, <input type="checkbox"/> 800-1.999, <input type="checkbox"/> 2.000-4.999, <input type="checkbox"/> 5.000-9.999, <input type="checkbox"/> über 10.000   |                 |
| <b>Standortlage:</b> <input type="checkbox"/> Integriert Hauptzentrum, <input type="checkbox"/> Integriert Nebenzentrum, <input type="checkbox"/> Integriert (Streulage)<br><input type="checkbox"/> Nicht-Integriert   |                 |
| <b>Saisonalität:</b> <input type="checkbox"/> Ganzjährig, <input type="checkbox"/> Saisonal, <input type="checkbox"/> Anlassbezogen   |                 |
| <b>Standortorganisation:</b> _____ (Name/Bezeichnung)<br><input type="checkbox"/> Ärztehaus, <input type="checkbox"/> Handwerkerhof, <input type="checkbox"/> Technologiezentrum, <input type="checkbox"/> Gewerbezentrum, <input type="checkbox"/> Shopping Center,<br><input type="checkbox"/> Fachmarktzentrum, <input type="checkbox"/> Wochenmarkt, <input type="checkbox"/> (Praxis-/Büro-)Gemeinschaft, <input type="checkbox"/> Sonstige Standortorganisation   |                 |
| <b>Absatzorientierung:</b> <input type="checkbox"/> Frequenzorientiert, <input type="checkbox"/> Nachfrageorientiert, <input type="checkbox"/> Ohne Kundenverkehr   |                 |
| <b>Öffnungszeiten:</b>  |                 |
| <b>Gesamterscheinung außen:</b> <input type="checkbox"/> Sehr niedrig, <input type="checkbox"/> Niedrig, <input type="checkbox"/> Mittel, <input type="checkbox"/> Hoch, <input type="checkbox"/> Luxus   |                 |
| <b>Gesamterscheinung innen:</b> <input type="checkbox"/> Sehr niedrig, <input type="checkbox"/> Niedrig, <input type="checkbox"/> Mittel, <input type="checkbox"/> Hoch, <input type="checkbox"/> Luxus   |                 |
| <b>Zuordenbare Parkplätze:</b> _____ (Anzahl)   |                 |
| <b>Gebäudezustand:</b> <input type="checkbox"/> Starke Schäden/Abbruchreif, <input type="checkbox"/> Leichte Schäden, <input type="checkbox"/> Keine Schäden,   |                 |

## ■ Erhebungsbogen



# Bestandteile des Erhebungsrasters



- Erläuterung



# Bestandteile des Erhebungsrasters



| ERHEBUNGSRASTER, Version 5.31 (November 2008) |             |                         |                      |                         |          |                           |                  |                                  |                           |               |                 |                        |                      |
|---|-------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------|---------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|------------------------|----------------------|
| Allgemeine Daten                              |             |                         |                      |                         |          |                           |                  |                                  |                           |               |                 |                        |                      |
| Erhebungs-Nr.                                 |             |                         |                      | Adresse der Einrichtung |          |                           |                  |                                  |                           |               |                 |                        | Name der Einrichtung |
| AA  | AB          |                         |                      | AC                      |          |                           |                  |                                  |                           |               |                 |                        |                      |
| Lfd. Nr.                                      | Erheber/An  | Persönliche Nr.         | Datum                | Straße                  | Haus-Nr. | Geschoss                  | Code             | Adresszusatz                     | Postleitzahl              | Ort           | Anmerkungen     | Name der Einrichtung   |                      |
| 1   | 2           | 3                       | 4                    | 1                       | 2        | 3                         | 4                | 5                                | 6                         | 7             | 8               | 1                      |                      |
| [Nummerierung]                                | [Initialen] | [persönl. Nummerierung] | [Datum der Erhebung] | [Musterst.]             | [17]     | [UG, EG, 1.OG, 2.OG, ...] | [autom. Eintrag] | [z. B. HH, links, rechts, mitte] | [5-stellige Postleitzahl] | [Musterstadt] | [Freitext]      | [Freitext, z. B. Bäck] |                      |
| 1   | eh          | 1.1                     | 26.03.2008           | Boxhagener Str.         | 17       | EG                        | 1                |                                  | 10245                     | Berlin        | Die Einrichtung | Bäckerei Müller        |                      |
| 2   | tw          | 71                      | 27.03.2008           | Aachener Str.           | 999      | 1. OG                     | 2                |                                  | 10245                     | Berlin        |                 | Saturn                 |                      |
| 3   | ir          | A23                     | 27.03.2008           | Domkloster              | 4        | 2. OG                     | 3                |                                  | 10245                     | Berlin        |                 | Spätkauf               |                      |
| 4   |             |                         |                      |                         |          | 3. OG                     | 4                |                                  |                           |               |                 |                        |                      |
| 5   |             |                         |                      |                         |          | 4. OG                     | 5                |                                  |                           |               |                 |                        |                      |
|   |             |                         |                      |                         |          | 5. OG                     | 6                |                                  |                           |               |                 |                        |                      |
|   |             |                         |                      |                         |          | Tiefparterre              | 7                |                                  |                           |               |                 |                        |                      |
|   |             |                         |                      |                         |          | Hochparterre              | 8                |                                  |                           |               |                 |                        |                      |
|   |             |                         |                      |                         |          | UG                        | 9                |                                  |                           |               |                 |                        |                      |
|   |             |                         |                      |                         |          | Sonstige                  | 10               |                                  |                           |               |                 |                        |                      |
|   |             |                         |                      |                         |          |                           | #NV              |                                  |                           |               |                 |                        |                      |
|   |             |                         |                      |                         |          |                           | #NV              |                                  |                           |               |                 |                        |                      |

- Excel - Datenbank



# Bestandteile des Erhebungsrasters



## Modul 1: Einzelhandelsgutachten

### Bestandserhebung zur Erstellung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sowie Vergleichsgutachten

Dieses Modul dient der Bestandserhebung zur Erstellung von Einzelhandels- oder Zentrenkonzepten, in denen der Frage nachgegangen wird, ob und an welchen Standorten neue Einzelhandelsflächen für bestimmte Sortimente zu schaffen sind bzw. aufgezogen wird, wie sich Zentrum und Subzentren einer Stadt entwickeln sollen und von Vergleichsgutachten, die bewerten sollen, wie sich eine geplante Neuzusiedlung auf die bestehende Einzelhandelsstruktur bzw. die Zentren auswirken wird.

#### In diesem Modul zu erhebende Merkmale

| Merkmale  | Anmerkungen  |
|---|--|
| Allgemeine Daten<br>Erhebungs-Nr.<br>Adresse der Einrichtung<br>Name der Einrichtung<br>Freie Anmerkungen |  |
| Branchen und Sortimente   | Sortimentspezifisch und nach Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>  |
| Betriebsform des Einzelhandels  |  |
| Nutzfläche in m <sup>2</sup>  | Die für Einzelhandelsbetriebe relevante Verkaufsfläche ergibt sich automatisch aus der Erhebung der Sortimente nach Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche in Größenklassen   | Die für Einzelhandelsbetriebe relevante Verkaufsfläche ergibt sich automatisch aus der Erhebung der Sortimente nach Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |
| Standortlage  |  |
| Lagequalität  |  |

#### Räumliche Abgrenzung

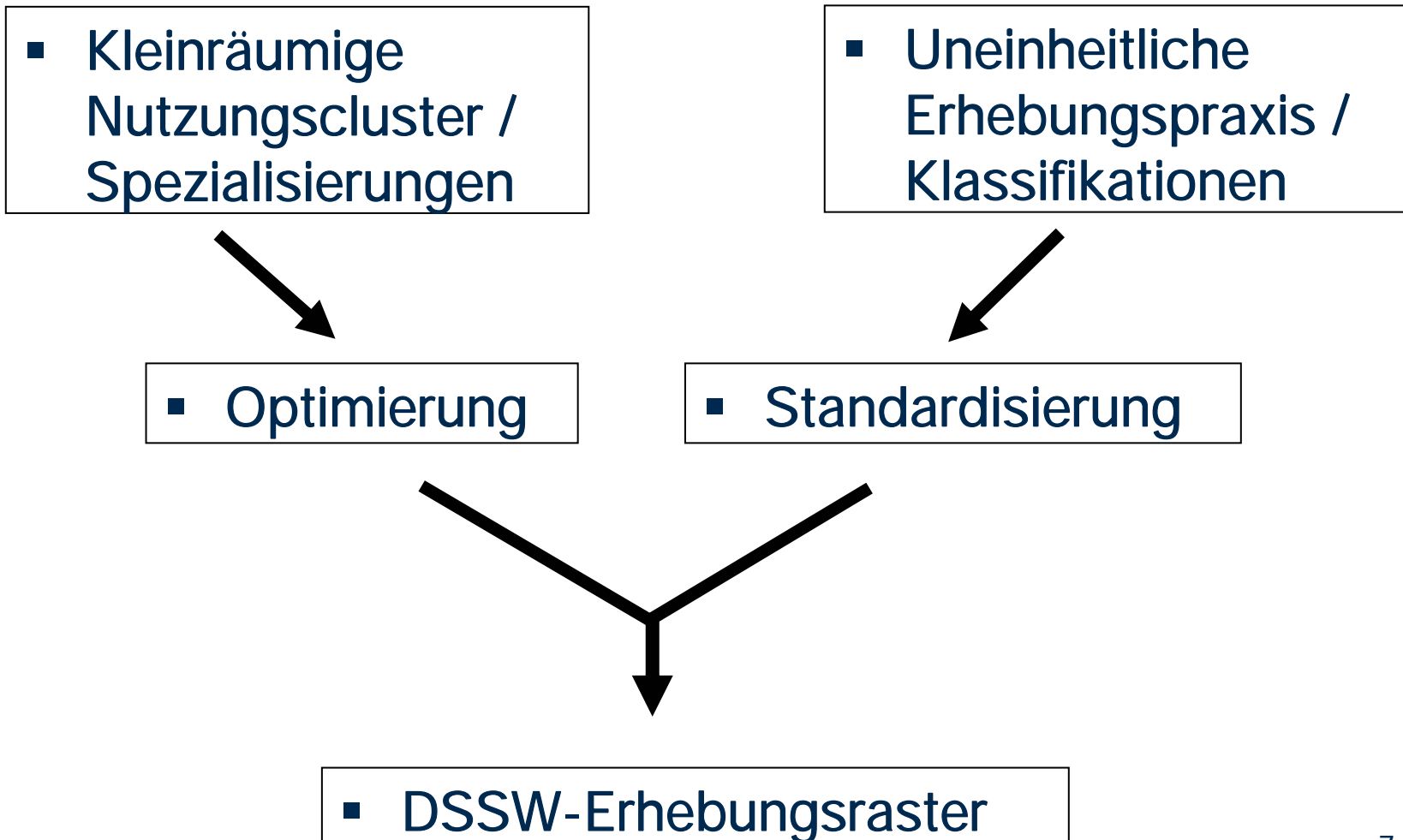
Bei der Erstellung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sollte die gesamte Kommune erhoben werden. Bei Vergleichsgutachten muss der gesamte Einzugsbereich der geplanten Neuzusiedlung mit einbezogen werden. Bei großflächigen Ansiedlungen wie z. B. einem Einkaufszentrum kann dieser Einzugsbereich weit über die Grenzen einer Kommune hinausreichen.

#### Vorteil durch das Erhebungsraster

- Durch die standardisierte Merkmalsabfrage ergibt sich eine hohe Vergleichbarkeit von an unterschiedlichen Standorten (Benchmarking, oder in zeitlicher Abfolge am gleichen Standort erhobenen Daten (Panel-Studie, Monitoring)
- Durch die Nutzung der standardisierten DSW-Sortimentsliste werden die Daten aus den Bestandserhebungen unterschiedlicher Gutachter miteinander vergleichbar. In der bisherigen Praxis verwenden die einzelnen Gutachter verschiedene, jeweils eigene Branchen- und Sortimentslisten, die untereinander zumeist nicht kompatibel sind. Durch die Standardisierung der Sortimentsliste ergibt sich wie bei den anderen Merkmalsab-

- Anwendungsbezogene Module





# Zielstellung des Erhebungsrasters



- Vollerhebung der wirtschaftlichen Aktivität
- Optimierung der Sortimentslisten
- Standardisierung
- Flexibilität
- Anwendergruppenorientierung
- OpenSource
- Langfristige Datenpflege



# Aufbau des Erhebungsrasters

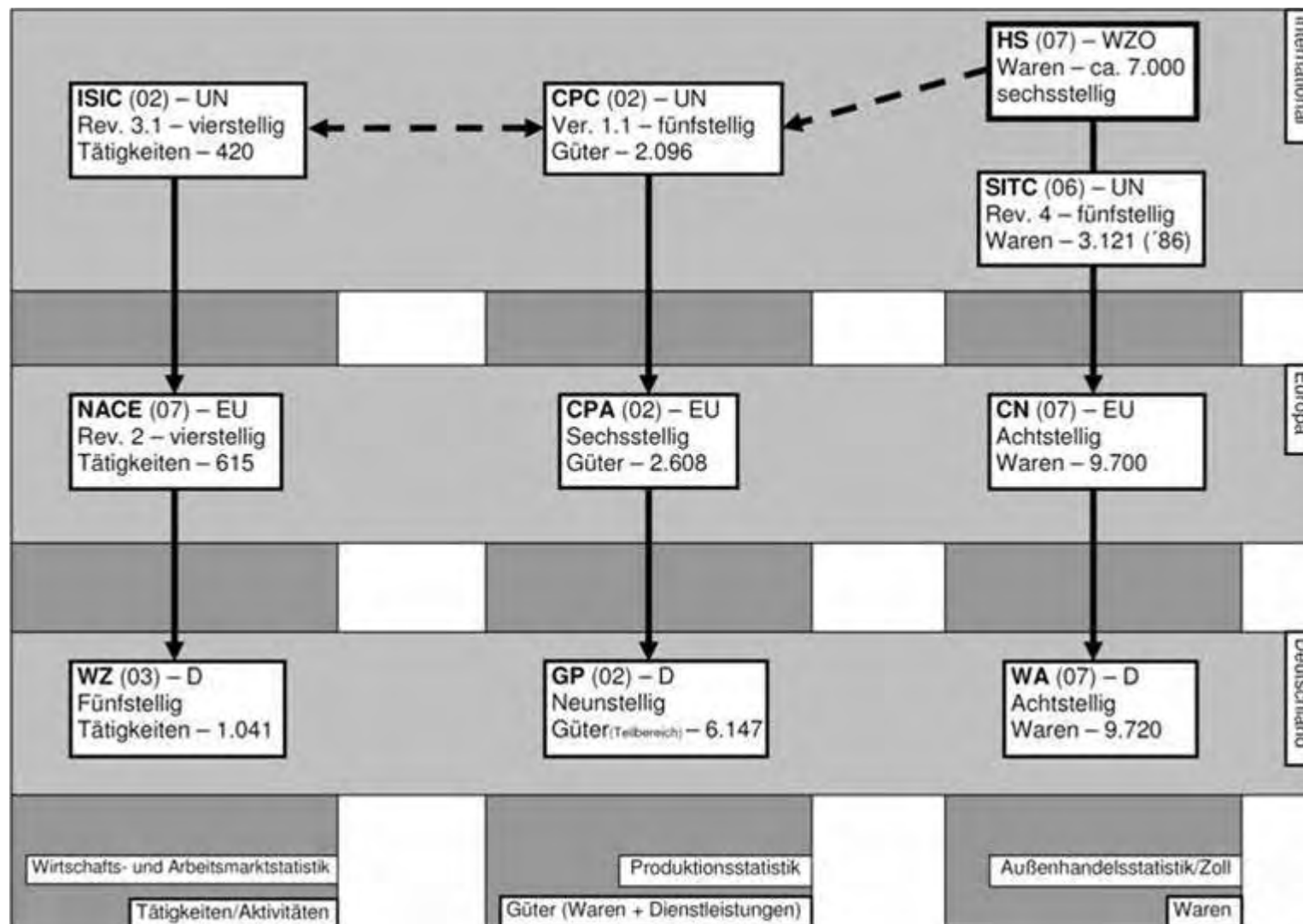


Aneinanderreihung von Merkmalsabfragen zu einem Unternehmen bzw. Mieteinheit

- **Allgemeine Daten**
- **Nutzungsbezogene Merkmale** (Nutzung, Kopplungen, Branchen/Sortimente, Öffnungszeiten, Preisorientierung, ...)
- **Mietobjektbezogene Merkmale** (Nutzfläche, Vermietbarkeit, Ausstattung, Verwendungszweck, Mietpreiserwartung, ...)
- **Gebäudebezogene Merkmale** (Parkplätze, Standortorganisation, Gebäudezustand, -nutzung)
- **Standortbezogene Merkmale** (Standortlage, Lagequalität)
- **Kontakt Daten** (Ansprechpartner Einrichtung, - Immobilie)
- **Grundsätzlich:** Vorgegebene Ausprägungen und Freie Anmerkungen



# System der Klassifikationen



# Unvollkommenheiten der WZ



- WZ ohne „Wohnen“, „Brachfläche“ oder „Leerstand“ – keine wirtschaftliche Tätigkeiten
- WZ weniger detailliert als (einige) Sortimentslisten im Einzelhandel
- WZ weist eine Vielzahl von nicht innenstadt-relevanten Nutzungen auf
- Schwierigkeiten der Zuordnung ohne Betriebseinblick





- 2-stufig: 15 Branchen, 85 Sortimente
- Vorteile gegenüber WZ
  - Höhere Genauigkeit
  - Vereinfachte Lesbarkeit
  - Stärkere Orientierung am Einzelhandel
- Vorteile einer Standardisierung
  - Transparenz
  - Vergleichbarkeit





- Vergleichende Analysen
- Tiefergehende Analysen
- Zielgruppen
- Profilbildung
- Modulbildung
  - Anwendungsbezogene Module (Vermietungsmanagement, Integrierte Innenstadtentwicklungs-Konzepte, Einzelhandelsgutachten, Einkaufsführer)





- Programmierung der Software
  - Geführte Erhebung
  - Internetbasierte Datenbank
  - Vergleichsräume
  - Automatische Auswertung
  - GIS-Kompatibilität – Graphische Darstellung



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



**Besuchen Sie uns auf**

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

**Erhebungsraster:**

**<http://www.dssw.de/2008-erhebungsraster.html>**

