

Einzelhandelsentwicklung in Havixbeck



Bildnachweis: Eigenes Foto 2012

03.12.2012

Sybille Ellermann, Benjamin Kemper, Andree Mecklenburg, Mathias Raabe, Felix Reckert

Gliederung

Teil I – Einzelhandel in Havixbeck

Teil II – Zielsetzung und methodisches Vorgehen

Teil III – Einzelhandelskartierungen

Teil IV – Einzelhändlerbefragung

Teil V – Leerstandsproblematik

Teil VI – Handlungsempfehlungen

Teil VII – Passantenbefragung

Teil VIII – Zusammenfassung

Einzelhandel in Havixbeck

Grunddaten EHK 2008

- Kaufkraftniveau 2008: **104,0**
- Zentralität 2008: **65,4**
- Einzelhändler: **87**
- Leerstände: **2**
- Bevölkerungsprognosen „weisen entgegen den allgemeinen demographischen Entwicklungen einen deutlich positiven Trend auf“ (S. 6)

Einzelhandelskonzept

für die

Gemeinde Havixbeck - Entwurf



BBE Handelsberatung Westfalen GmbH

Von Esmarch-Straße 168 • 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 • Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl. Kfm. Hans-Joachim Schrader

Bauass. Michael Gutzeit

Münster, im Dezember 2008

Einzelhandel in Havixbeck

Grunddaten EHK 2008

- Kaufkraftniveau 2008: **104,0**
- Zentralität 2008: **65,4**
- Einzelhändler: **87**
- Leerstände: **2**
- Bevölkerungsprognosen „weisen entgegen den allgemeinen demographischen Entwicklungen einen deutlich positiven Trend auf“ (S. 6)

Aktuelle Erhebungen 2012

- Kaufkraftniveau 2011: **102,1**
- Zentralität 2012: **61,1**
- Einzelhändler: **79**
- Leerstände (ZVB): **8**
- Rückläufige Bevölkerungsprognosen auf ca. 90,8 % in 2030 gegenüber 2008 (vgl. IT.NRW 2011, 9)
- Aktuell: positive Entwicklung

Gliederung

Teil I – Einzelhandel in Havixbeck

Teil II – Zielsetzung und methodisches Vorgehen

Teil III – Einzelhandelskartierungen

Teil IV – Einzelhändlerbefragung

Teil V – Leerstandsproblematik

Teil VI – Handlungsempfehlungen

Teil VII – Passantenbefragung

Teil VIII – Zusammenfassung

Zielsetzung und methodisches Vorgehen

Zielsetzung

- Aktualisierung des EHK 2008
- Fokus auf aktuelle Problemlagen
- Handlungsempfehlungen geben

Methodisches Vorgehen (im SoSe 2012)

- Auswertung des EHK 2008 sowie weiterer einzelhandelsrelevanter Unterlagen und Statistiken
- Analytische EH-Kartierung im ZVB
- Einzelhändlerbefragung



Bildnachweis: Eigenes Foto 2012

Gliederung

Teil I – Einzelhandel in Havixbeck

Teil II – Zielsetzung und methodisches Vorgehen

Teil III – Einzelhandelskartierungen

Teil IV – Einzelhändlerbefragung

Teil V – Leerstandsproblematik

Teil VI – Handlungsempfehlungen

Teil VII – Passantenbefragung

Teil VIII – Zusammenfassung

Einzelhandelskartierungen – Räumliche Verteilung

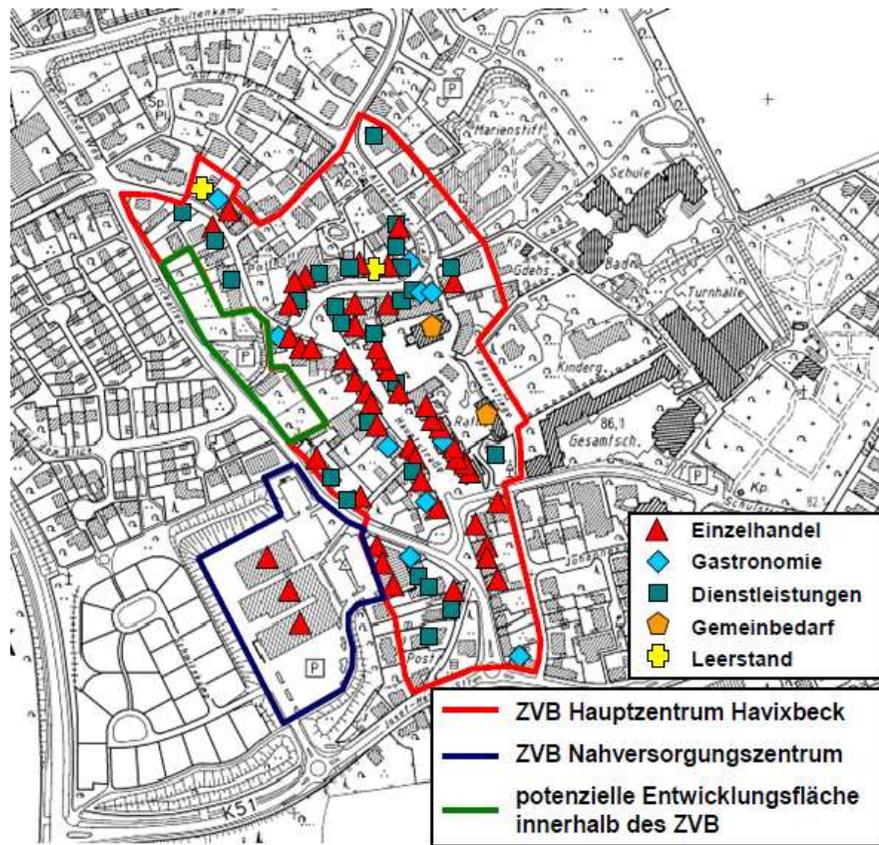
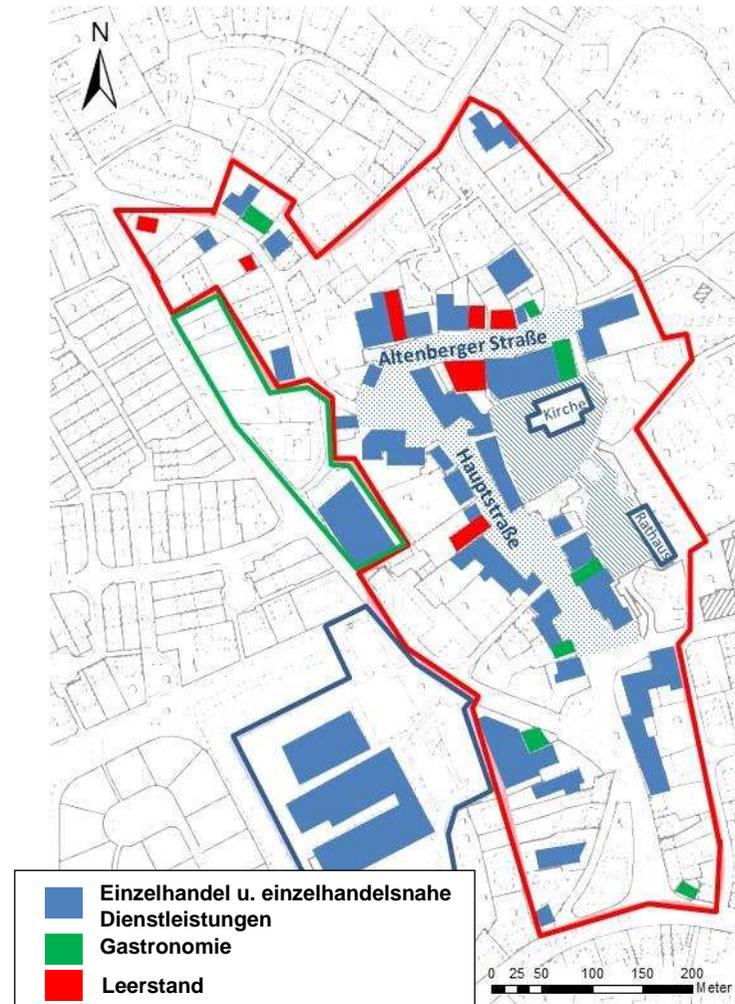
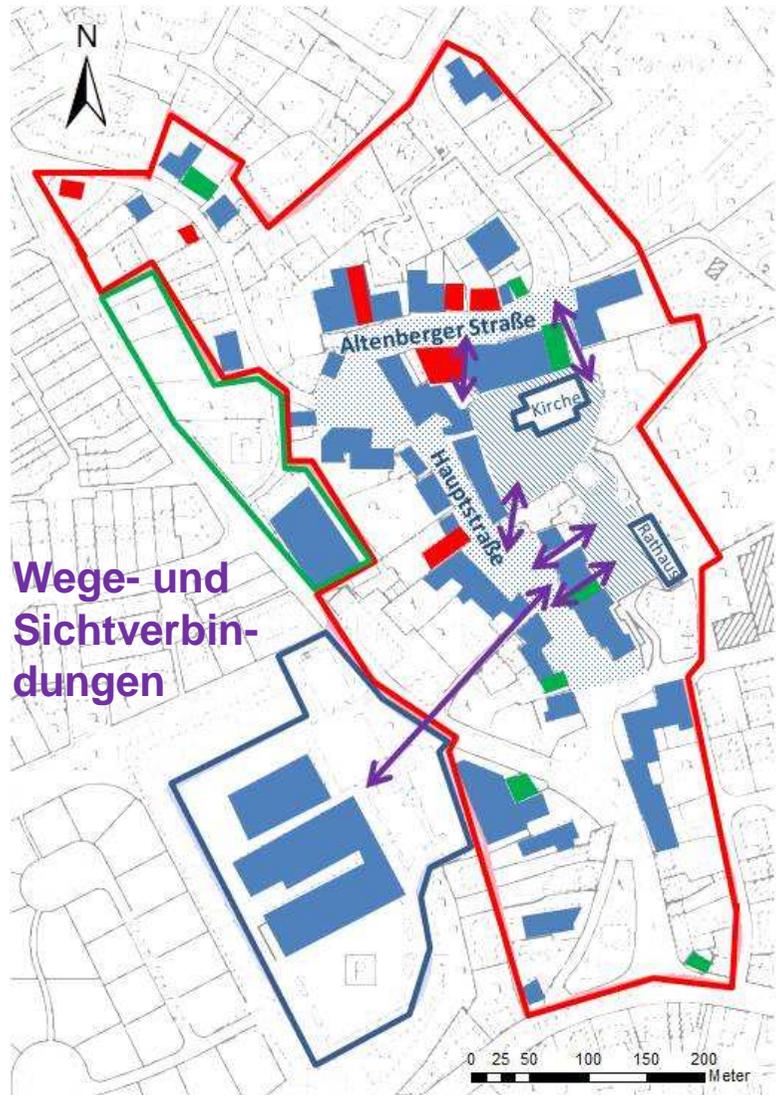


Abb.: ZVB und Einzelhandelskartierung 2008 (Quelle: Gemeinde Havixbeck 2008: 42)





- Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen
- Gastronomie
- Leerstand
- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungsbereich
- Erweiterungsbereich



Raabe, Kemper, Mecklenburg, Ellermann
 Quelle: Eigene Erhebungen 2012, IfG

Gliederung

Teil I – Einzelhandel in Havixbeck

Teil II – Zielsetzung und methodisches Vorgehen

Teil III – Einzelhandelskartierungen

Teil IV – Einzelhändlerbefragung

Teil V – Leerstandsproblematik

Teil VI – Handlungsempfehlungen

Teil VII – Passantenbefragung

Teil VIII – Zusammenfassung

Einzelhändlerbefragung

Methodik

- Etwa 60 ausgegebene Fragebögen an Einzelhändler im ZVB
- Persönliche Verteilung
- Ansprache & Erinnerung durch Werbegemeinschaft / persönliches Nachfassen
- ▶ Rücklauf: 20 Fragebögen (33 %)

Fragebogen zur Situation des Einzelhandels in Havixbeck

Einzelhandelssituation Havixbeck allgemein

1. Wie schätzen Sie die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Havixbeck in den vergangenen Jahren insgesamt ein (bspw. hinsichtlich Attraktivität, Angebot, Leerstände etc.)?

Positiv Eher positiv Eher negativ Negativ Weiß nicht

2. Welche Einzelhandelsortimente fehlen Ihrer Meinung nach zurzeit im Zentrum Havixbecks?

Einzelbetriebliche Situation und Zukunftsaussichten

3. Wie schätzen Sie die wirtschaftlichen Zukunftsaussichten Ihres Einzelhandelsbetriebes in Havixbeck für die nächsten fünf Jahre ein?

Positiv Eher positiv Eher negativ Negativ Weiß nicht

4. Falls es sich bei Ihrem Geschäft um einen inhabergeführten Betrieb handelt: Wie bewerten Sie – falls in den nächsten fünf bis zehn Jahren relevant – die Nachfolgeregelung für Ihr Geschäft ein?

Positiv Eher positiv Eher negativ Negativ Weiß nicht

Werbegemeinschaft Havixbeck e.V.

5. Die Werbegemeinschaft Havixbeck e.V. vertritt unter anderem die Interessen der Einzelhändler. Welche Maßnahmen oder Aktionen würden Sie sich wünschen?

Demographischer Wandel

6. Auch Havixbeck wird mittel- bis langfristig von den Folgen des demographischen Wandels betroffen sein (Bevölkerungsstagnation, Alterung etc.). Dies wird auch Auswirkungen auf den Einzelhandel in Havixbeck haben (bspw. ein verändertes Konsumverhalten älterer Menschen). Wie schätzen Sie diese Auswirkungen insgesamt ein? Welche Maßnahmen können Sie sich für Ihren Einzelhandelsbetrieb konkret vorstellen oder haben Sie bereits Maßnahmen ergriffen?

7. Welche Maßnahmen und unterstützenden Aktivitäten wären bezüglich des demographischen Wandels seitens der Gemeinde wünschenswert?

Einzelhändlerbefragung

Wichtige Ergebnisse

- Einzelhandelsentwicklung in Havixbeck wird negativ eingeschätzt (▶ Leerstände, Wegfall Modehaus Meyer, Schlecker)
- Bekleidung, (Bio-)Lebensmittel als fehlende Sortimente, Gastronomieangebot
- keine eindeutige Tendenz bei einzelbetrieblicher Situation und Nachfolgeregelung, jedoch: häufige Übereinstimmungen bei Antworten
- Zusammenarbeit Werbegemeinschaft ↔ Gemeinde könnte intensiviert werden
- Baulich-gestalterische Wünsche an die Gemeinde

Gliederung

Teil I – Einzelhandel in Havixbeck

Teil II – Zielsetzung und methodisches Vorgehen

Teil III – Einzelhandelskartierungen

Teil IV – Einzelhändlerbefragung

Teil V – Leerstandsproblematik

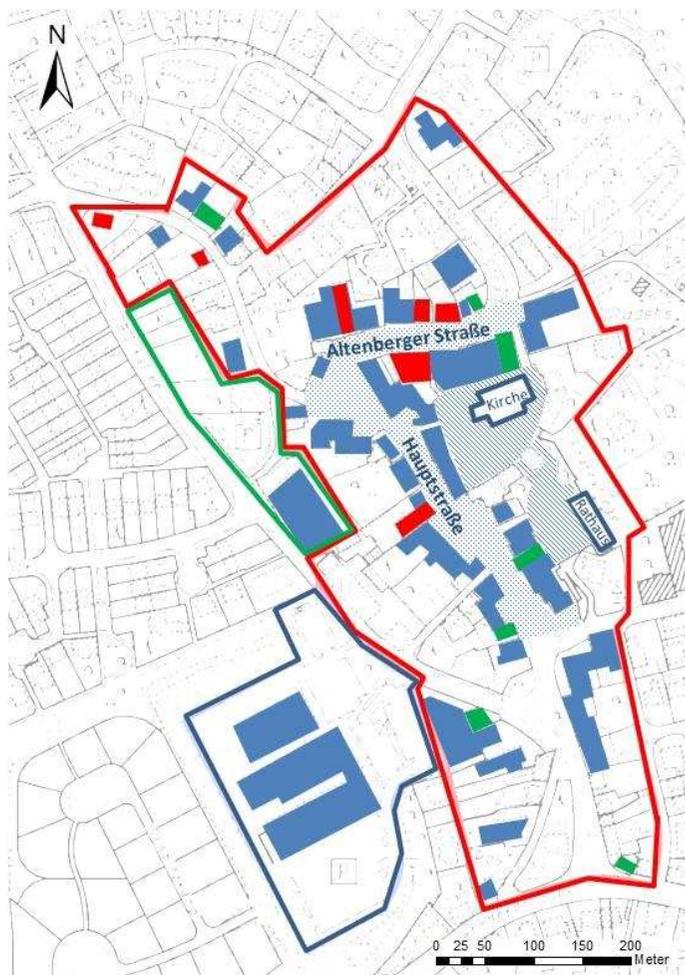
Teil VI – Handlungsempfehlungen

Teil VII – Passantenbefragung

Teil VIII – Zusammenfassung

Leerstandsproblematik

Aktueller Leerstand in Havixbeck



	Straße	Nr.	Bemerkung
1	Altenberger Straße	3	---
2	Altenberger Straße	9	---
3	Altenberger Straße	10	Theaterproben
4	Altenberger Straße	10	ehem. Modehaus Meyer (Rückseite)
5	Altenberger Straße	11	etw. Kunst wird ausgestellt
6	Hauptstraße	26	LS kaum erkennbar (Umbaumaßnahmen)
7	Hauptstraße	32	ehemals Floristikgeschäft
8	Hauptstraße	52	ehem. Schlecker

► Leerstandsquote: 8,6%

- Leerstand
- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungsbereich
- Erweiterungsbereich

Gliederung

Teil I – Einzelhandel in Havixbeck

Teil II – Zielsetzung und methodisches Vorgehen

Teil III – Einzelhandelskartierungen

Teil IV – Einzelhändlerbefragung

Teil V – Leerstandsproblematik

Teil VI – Handlungsempfehlungen

Teil VII – Passantenbefragung

Teil VIII – Zusammenfassung

Leerstand Havixbeck → Handlungsempfehlungen

Ziel:

- ▶ Leerstände beseitigen durch dauerhafte Folgenutzung
- ▶ Trading-Down-Prozess verhindern

Lösung:

- ▶ Aktives und strategisches Leerstandsmanagement
- ▶ Zwischennutzungen

Leerstand Havixbeck → Handlungsempfehlungen

Kurzfristige Lösungen:

- Kaschierung des Leerstands
 - Kunstausstellungen, Schaufensterplakatierung
- Zwischennutzungen
 - Immobilieneigentümer stellen Flächen temporär zur Verfügung
 - Kommerzielle und nicht kommerzielle Zwischennutzungen
 - z. B. Fliegende Händler, Nutzung der Räume für soziale Zwecke, Informationszwecke, Kultur, Freizeitnutzung, Vereine, gemeinnützige Gruppen, Workshops, Übungsräume
- ▶ Größere Aufmerksamkeit für die Fläche
- ▶ Erste Belebung eines Standorts

Leerstand Havixbeck → Handlungsempfehlungen

Beispiel aus der Praxis

- Radolfzell (30.000 EW) am Bodensee
- **Immobilienvermittlungsservice (online)**
 - Überblick über freie Einzelhandelsflächen
 - Vermittlung zwischen Eigentümern, Veräußerern und Interessenten
- **Gestaltung der Schaufenster** mit dem Slogan „Guck a mol!“
 - Stelen/Säulen mit Argumenten von Radolfzeller Einzelhändlern für die Vorteile des Standortes
 - Kontaktdaten des Immobilienmaklers/-besitzers (etc.) für potenzielle Nutzungsinteressenten
- ▶ Leerstand wird nicht kaschiert o. versteckt, sondern offensiv präsentiert
- ▶ Negative Erscheinungsbild wird umgekehrt → positive Aufmerksamkeit
- ▶ Kurzfristig u. kostengünstig



Bildnachweis: www.suedkurier.de/region/kreis-konstanz/radolfzell/Die-Luecke-muss-weg/art372455,3946754

Erste Handlungsempfehlungen

- Analyse der einzelnen leerstehenden Objekte (mögliche Folgenutzungen, objektbezogene Handlungsempfehlungen, Leerstandsexposés)
 - Verbesserung der Wege- und Sichtbeziehungen
 - Thema Nahversorgung (Quantifizierung und Handlungsempfehlungen)
 - Barrierefreiheit und Barrierekataster
 - Anpassung an die Kundengruppe 50+
 - Nachfolgeregelungen im Einzelhandel
- **Diese Themen werden nach Absprache mit der Gemeinde nicht weiter verfolgt.**

Aktuelle Arbeit im WS 2012/2013

Weiteres Vorgehen im aktuellem Semester

(nach Absprache mit der Gemeinde):

- Best-Practice: Zusammenstellung von Beispielen zum Thema „Um- und Zwischennutzungen von Leerständen“
- Vorschläge erarbeiten, wie ein aktives Leerstandsmanagement zu einem späteren Zeitpunkt (im Rahmen des integrierten GEK) strategisch angegangen werden kann
- Schwerpunkt: Durchführung einer Passantenbefragung**

Gliederung

Teil I – Einzelhandel in Havixbeck

Teil II – Zielsetzung und methodisches Vorgehen

Teil III – Einzelhandelskartierungen

Teil IV – Einzelhändlerbefragung

Teil V – Leerstandsproblematik

Teil VI – Handlungsempfehlungen

Teil VII – Passantenbefragung

Teil VIII – Zusammenfassung

Passantenbefragung

Ziel:

- Meinungsbilder zu verschiedenen einzelhandelsrelevanten Themenbereichen
- Mögliche Handlungsschwerpunkte für das integrierte Gemeindeentwicklungskonzept

Inhalte:

- Klassische Fragen zur Einzelhandelssituation
- Einkaufsverhalten, Bewertung unterschiedl. Einkaufsbedingungen, pos./neg. Aspekte des Einkaufsstandorts, fehlende Geschäfte/Dienstleistungen, Öffnungszeiten, etc.

Gliederung

Teil I – Einzelhandel in Havixbeck

Teil II – Zielsetzung und methodisches Vorgehen

Teil III – Einzelhandelskartierungen

Teil IV – Einzelhändlerbefragung

Teil V – Leerstandsproblematik

Teil VI – Handlungsempfehlungen

Teil VII – Passantenbefragung

Teil VIII – Zusammenfassung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen oder Anregungen?

Literaturauswahl

- BUNDESMINISTERIUM FÜR FAMILIE, SENIOREN, FRAUEN UND JUGEND (Hrsg.) (2010): Potenziale nutzen – Die Kundengruppe 50plus. Berlin
- DIHK Deutscher Industrie- und Handelskammertag (Hrsg.) (2008): Best-Practice-Beispiele „Demografischer Wandel“. Einzelhandel, Dienstleistungen & Tourismus. Berlin
- FUNK, M., MARKERT, P. (2008): Leerstandsmanagement für den Einzelhandel. In: Standort – Zeitschrift für Angewandte Geographie, H. 32, S. 120-125
- GEMEINDE HAVIXBECK (Hrsg.) (2008): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck – Entwurf. Havixbeck
- IHK NORD WESTFALEN (Hrsg.) (2012): Handel stärken! Handelspolitisches Positionspapier der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen. Münster, Gelsenkirchen, Bocholt
- INNOVATIONSAGENTUR STADTUMBAU NRW (Hrsg.) (2009): Strategisches Leerstandsmanagement. Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung. Düsseldorf
- IT.NRW (2011): Kommunalprofil Havixbeck. Online unter:
<http://www.it.nrw.de/kommunalprofil/l05558020.pdf> (abgerufen am 11.07.2012)
- WFO WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG OSNABRÜCK GMBH (Hrsg.) (2006): Demografischer Wandel und Einzelhandel. Osnabrück