



Dr. Lademann und Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Innenstadtkonzept Ahrensburg

Themenbereich Einzelhandel

Bau- und Planungsausschuss, 2. Dezember 2015



Halina Gebert
Projektleiterin, Dipl. Geographin

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Germany
Telefon +49 40 6455770 · info@dr-lademann-partner.de · www.dr-lademann-partner.de



Inhaltsübersicht

- Ablauf/Stand der Untersuchung
- Erhebung des Einzelhandelsbestands
- Erhebung des Dienstleistungsbestands
- Erhebung der Leerstände
- Passantenbefragung
- Befragung der Wochenmarkthändler
- Zwischenfazit



Inhaltsübersicht

- **Ablauf/Stand der Untersuchung**
- Erhebung des Einzelhandelsbestands
- Erhebung des Dienstleistungsbestands
- Erhebung der Leerstände
- Passantenbefragung
- Befragung der Wochenmarkthändler
- Zwischenfazit



Ablauf Einzelhandelsuntersuchung

Bisher erfolgt:

Erhebungen in der Innenstadt/Untersuchungsraum

- ...des Einzelhandelsbestands
- ...des Dienstleistungsbestands
- ...der Leerstände

Befragungen in der Innenstadt

- Passantenbefragung (n=158) am 13/14. November
- Befragung der Wochenmarkthändler (n=25) am 14. November
- Begehungen der 13 von BPW identifizierten Stadtquartiere auf Handelseignung (Auswertung läuft)

Noch ausstehend:

- Händlerbefragung (Stichprobe rd. 20-25)
- Expertengespräche
- Bewertungen, Maßnahmen/Empfehlungen/Strategien

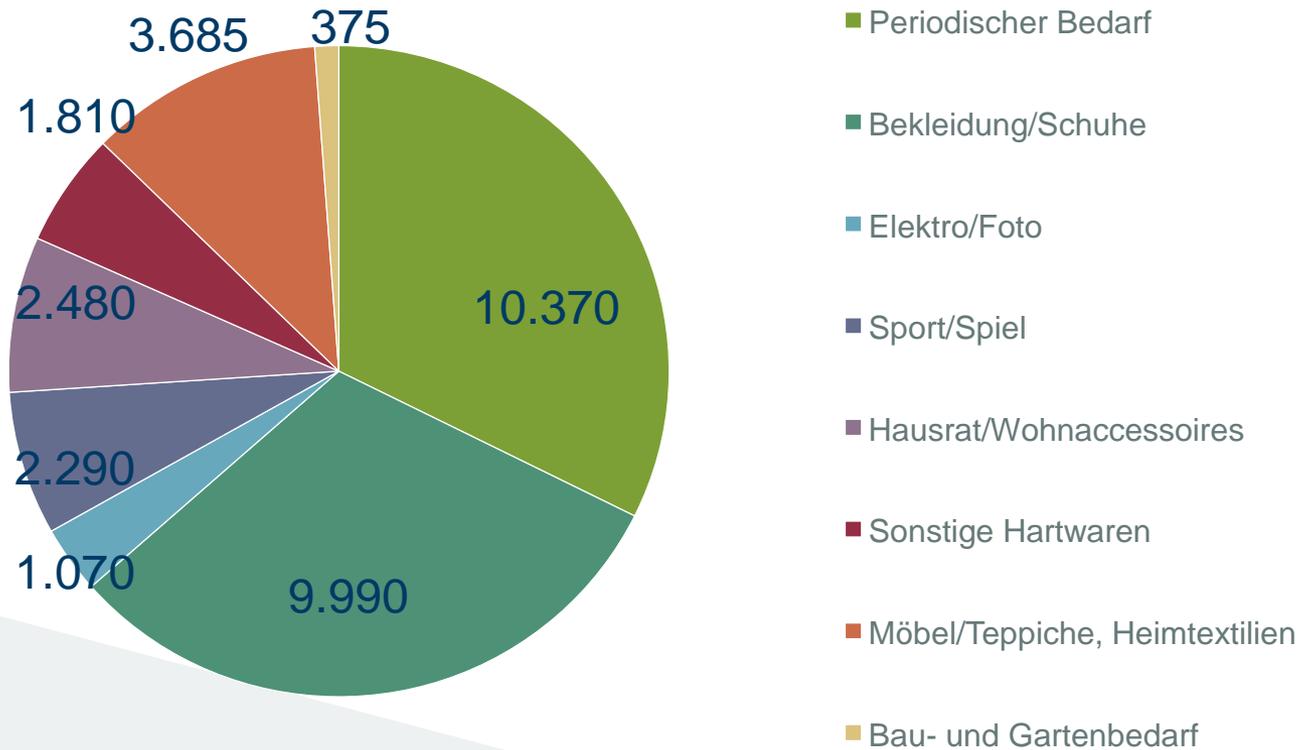


Inhaltsübersicht

- Ablauf/Stand der Untersuchung
- **Erhebung des Einzelhandelsbestands**
- Erhebung des Dienstleistungsbestands
- Erhebung der Leerstände
- Passantenbefragung
- Befragung der Wochenmarkthändler
- Zwischenfazit



Sortimentsstruktur des Einzelhandels in der Ahrensburger Innenstadt (rd. 32.000 qm VKF)





Gute Ausgangslage für die Ahrensburger Innenstadt: Vergleichsweise überdurchschnittliche Citydichte, insbesondere im nahversorgungsrelevanten Bedarf (Sky, Müller, Edeka, Rossmann, Budni, Penny, Aldi, Bäcker usw.).

Citydichte der Stadt Ahrensburg im Vergleich		
Branchen	Flächendichte*	
	Ahrensburg	Mittelwert**
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	328	188
Bekleidung/Schuhe/Lederwaren	316	270
Sonstiger aperiodischer Bedarf	208	150
Elektrobedarf/elektronische Medien	34	60
Möbel/Haus- und Heimtextilien	117	30
Bau- und Gartenbedarf	5	10
Summe	1.008	708

Quelle: Eigene Berechnungen.
* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einw ohner.
** Vergleichswerte aus anderen Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner (Mittelzentren).

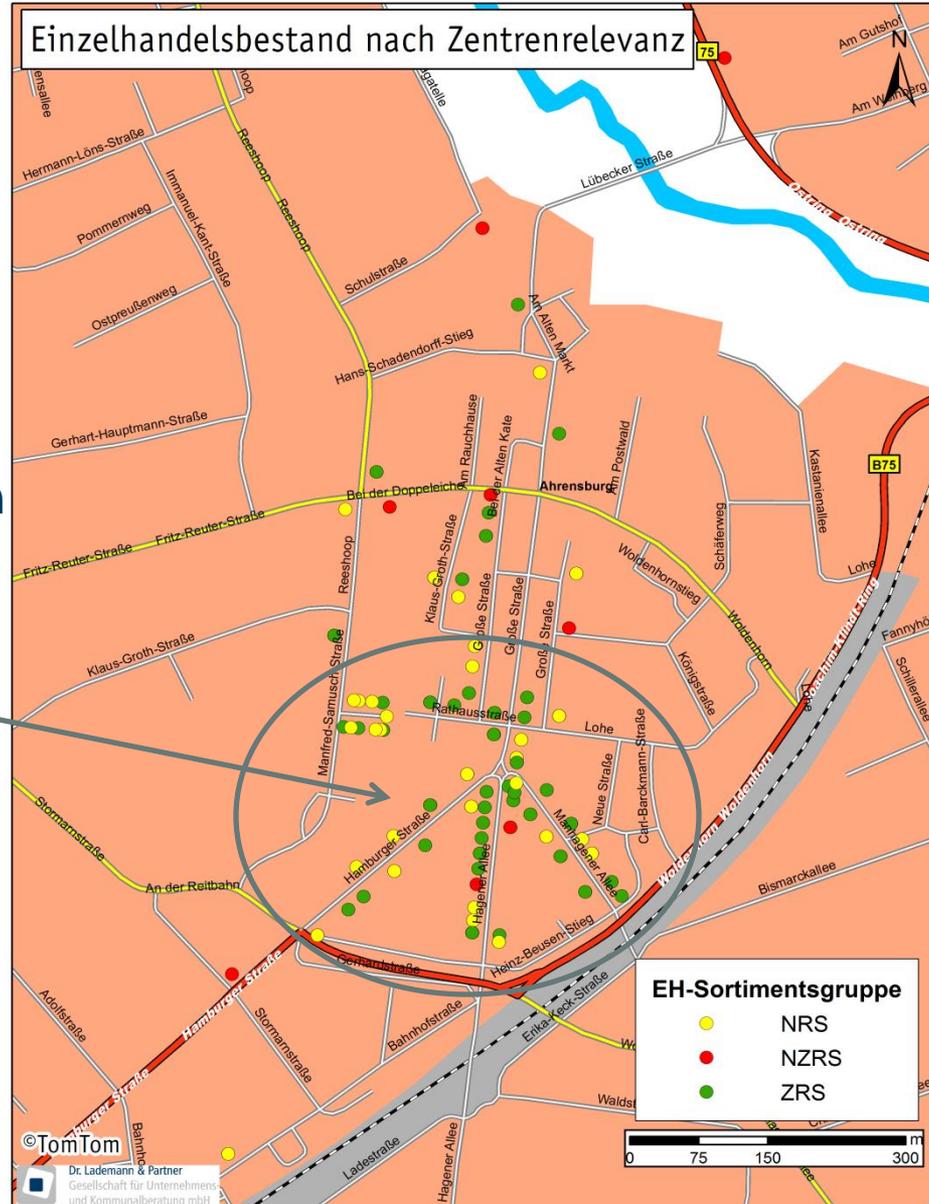


Entwicklung des Innenstadt-Einzelhandels seit 2003 deutlich positiv.





Ballung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Süden der Innenstadt



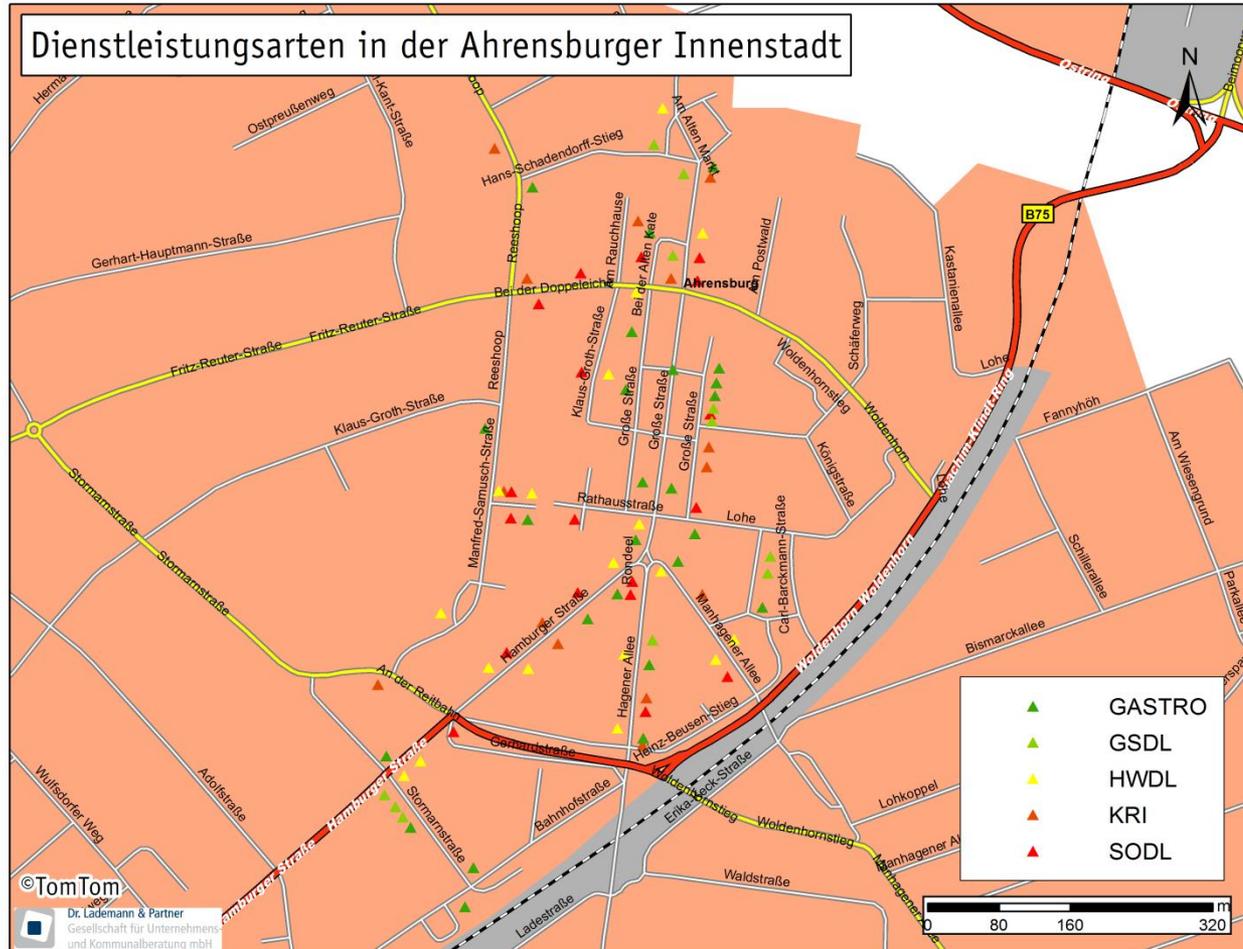


Inhaltsübersicht

- Ablauf/Stand der Untersuchung
- Erhebung des Einzelhandelsbestands
- **Erhebung des Dienstleistungsbestands**
- Erhebung der Leerstände
- Passantenbefragung
- Befragung der Wochenmarkthändler
- Zwischenfazit

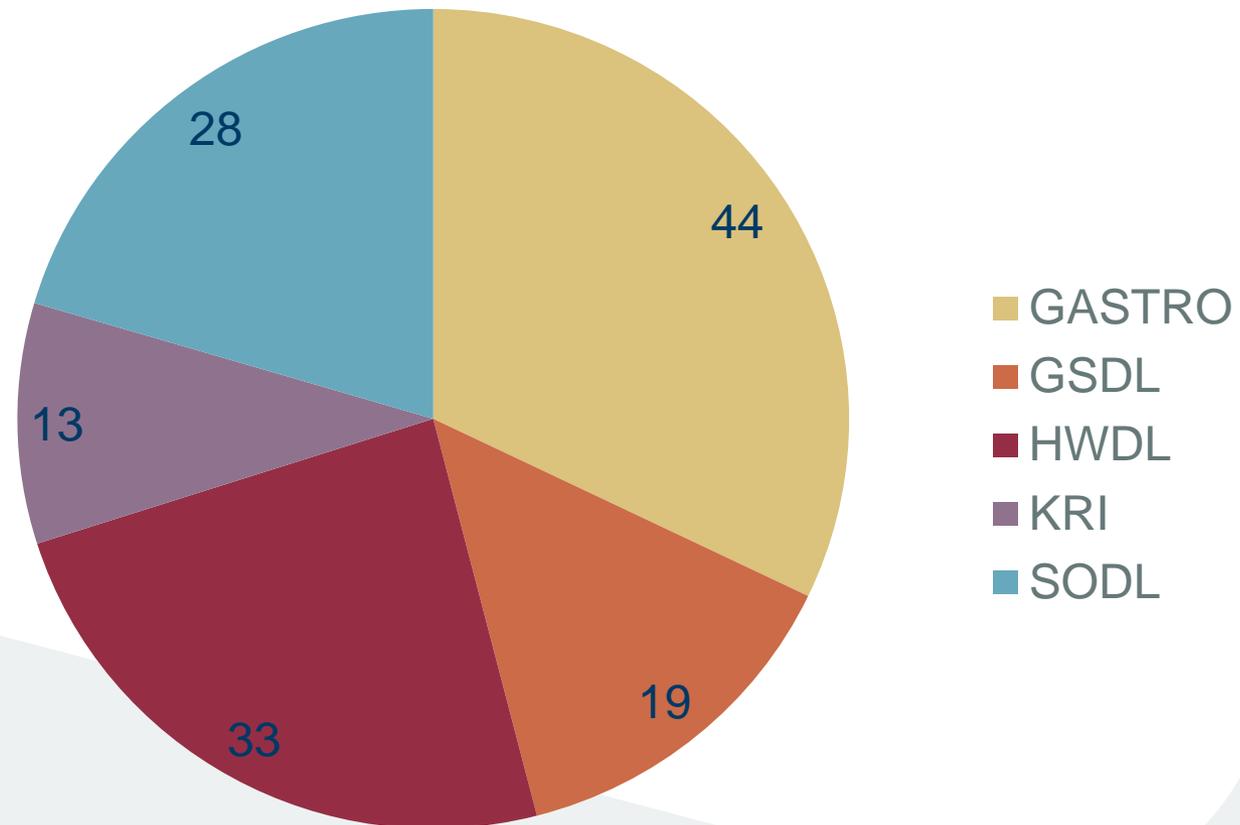


Umfangreiches Dienstleistungsangebot (gut 130 Betriebe) in der Innenstadt, geringe räumliche Ballung (bis auf Gastro-Schwerpunkt in der östlichen Großen Straße).





Insgesamt wurden gut 130 Dienstleistungsbetriebe im Untersuchungsraum erhoben. Davon 44 Gastronomiebetriebe (davon 26 Betriebe auch nach 20 Uhr geöffnet).



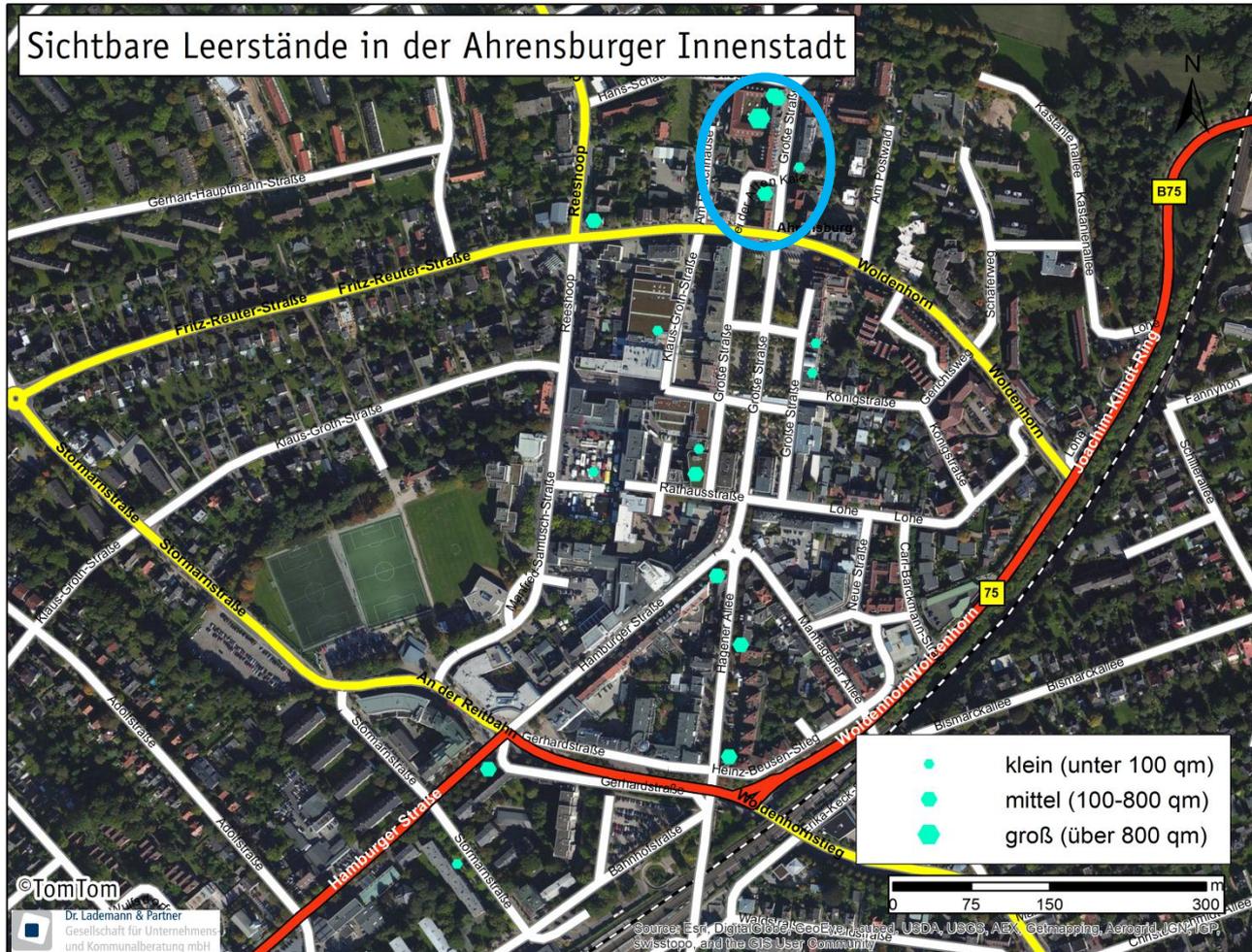


Inhaltsübersicht

- Ablauf/Stand der Untersuchung
- Erhebung des Einzelhandelsbestands
- Erhebung des Dienstleistungsbestands
- **Erhebung der Leerstände**
- Passantenbefragung
- Befragung der Wochenmarkthändler
- Zwischenfazit



Überschaubare Anzahl an Leerständen; Ballung im Bereich der nördlichen Großen Straße.



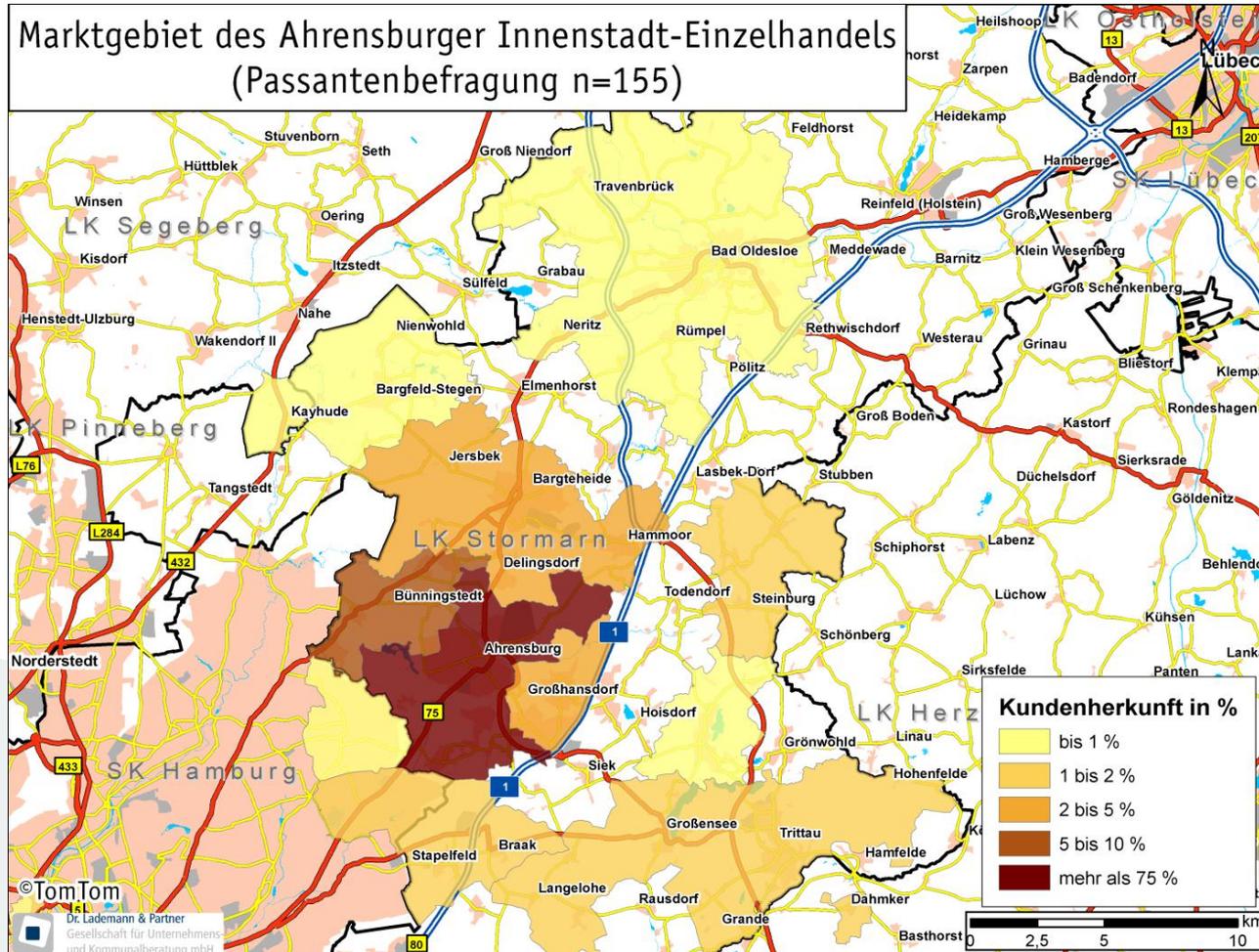


Inhaltsübersicht

- Ablauf/Stand der Untersuchung
- Erhebung des Einzelhandelsbestands
- Erhebung des Dienstleistungsbestands
- Erhebung der Leerstände
- **Passantenbefragung**
- Befragung der Wochenmarkthändler
- Zwischenfazit



Neben Ahrensburg selbst (mehr als 75 % der Kunden) erstreckt sich das innerstädtische Marktgebiet auf Ammersbek, Großhansdorf, Jersbek, Bargteheide und Hammoor.





Die Befragten kamen überwiegend zum Einkaufen in die Innenstadt. Der höchste Anteil sagte dieses am Befragungsstandort CCA.

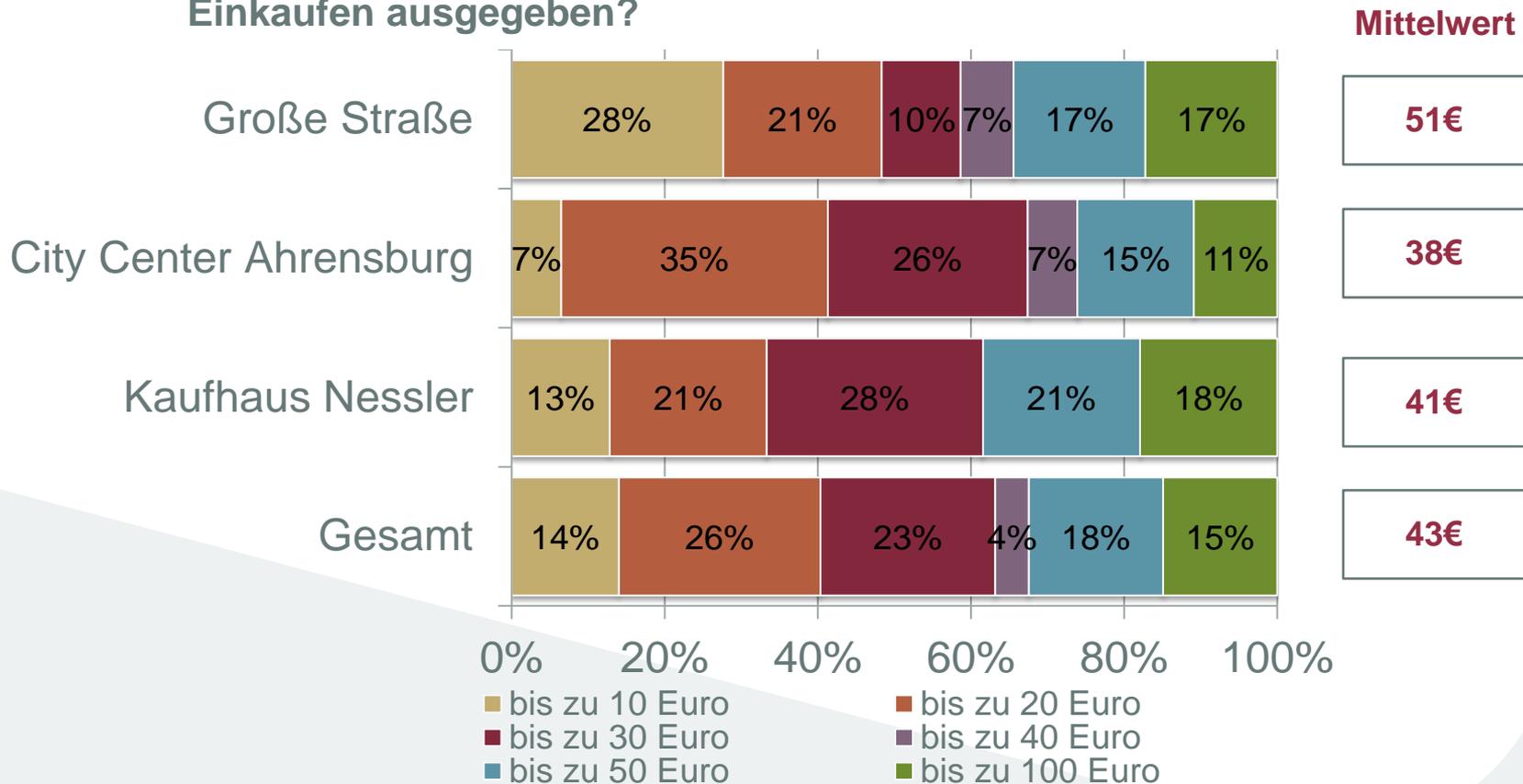
Aufenthaltsgrund Innenstadt	Insgesamt	Kaufhaus Nessler	City Center Ahrensburg	Große Straße
Ausschließlich zum Einkaufen	50,6%	38,9%	73,1%	40,4%
Zum Einkaufen und Bummeln	29,1%	38,9%	21,2%	26,9%
Zum Arbeiten	9,5%	9,3%	1,9%	17,3%
Gastronomiebesuch	8,9%	3,7%	5,8%	17,3%
Arztbesuch	5,7%	14,8%	1,9%	-
Zum Besuch von Dienstleistungsbetrieben	5,7%	11,1%	-	5,8%
Besuch einer Freizeit- oder Kultureinrichtung	4,4%	7,4%	-	5,8%
	n=158	n=54	n=52	n=52

Passantenbefragung 2015 (Werte gerundet, Mehrfachantworten möglich)



Die Befragten geben für Ihren Einkauf durchschnittlich 43 € aus. Am geringsten sind die durchschnittlichen Ausgaben auf Höhe des CCA (korreliert mit dem niedrigpreisigeren Angebot).

Was schätzen Sie, wie viel Geld werden oder haben Sie hier heute zum Einkaufen ausgegeben?

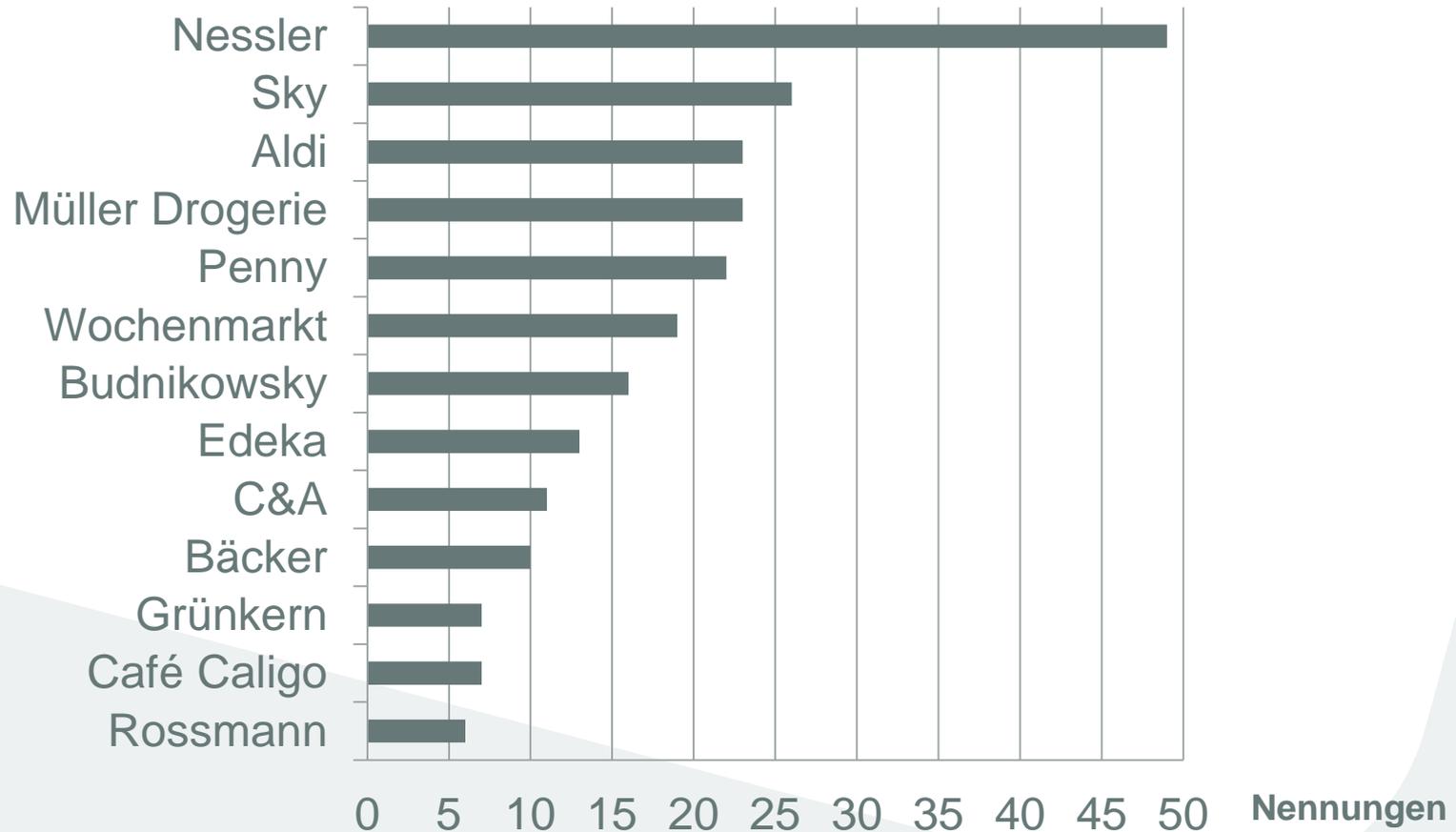


Passantenbefragung 2015, n=114 (Werte gerundet, Mehrfachantworten möglich)



Beliebteste Besuchsziele

Welche Einzelhandelsgeschäfte bzw. Gastronomie- oder Dienstleistungsbetriebe haben Sie hier aufgesucht bzw. haben Sie vor noch aufzusuchen?



Passantenbefragung 2015, n=151 (Mehrfachnennungen möglich)

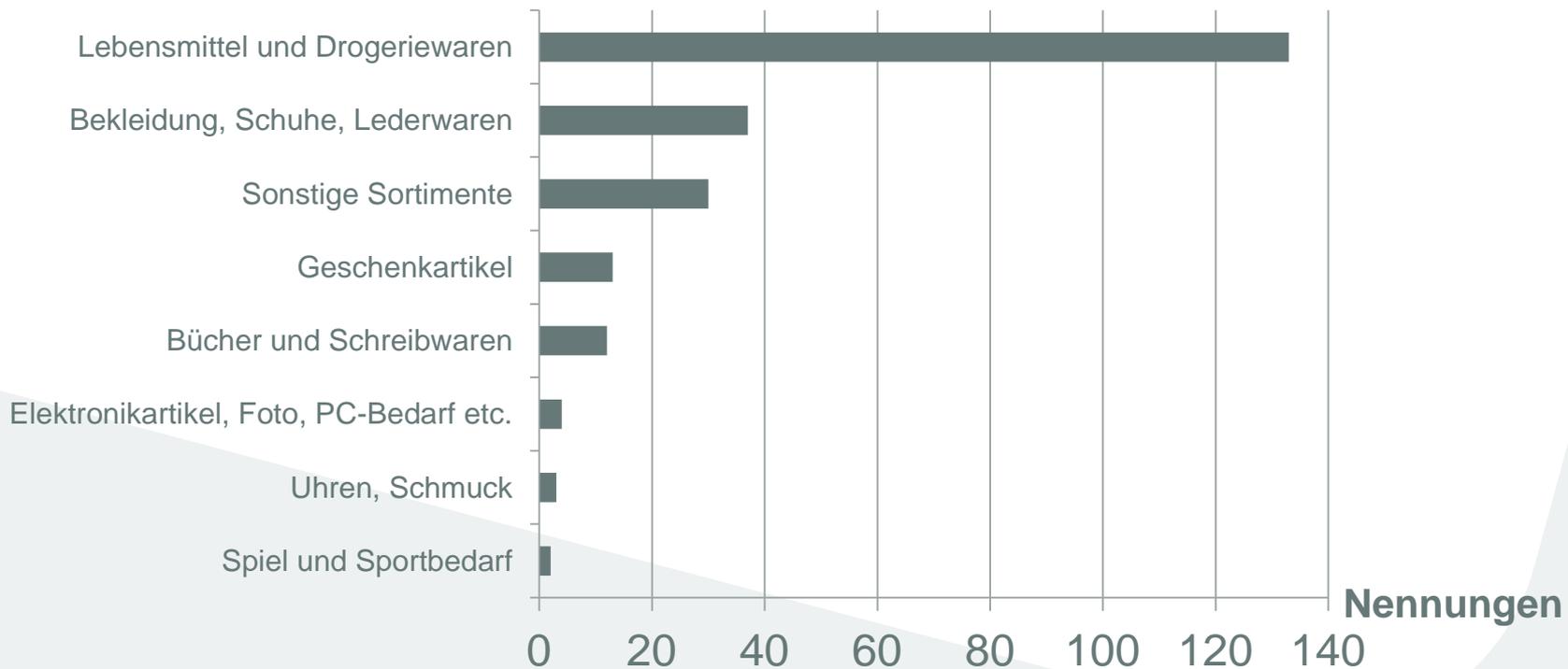
Quelle: Dr. Lademann & Partner

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.



Lebensmittel und Drogeriewaren werden am häufigsten eingekauft. Dieses unterstreicht die wichtige Bedeutung dieser Sortimente für Klein- und Mittelstädte. Gleichzeitig ist es auch ein Spiegelbild für das Angebot im CCA (Drogerie Müller, Sky)

Welche Sortimente haben Sie heute gekauft oder werden Sie einkaufen?



Passantenbefragung 2015, n=150 (Mehrfachnennungen möglich)

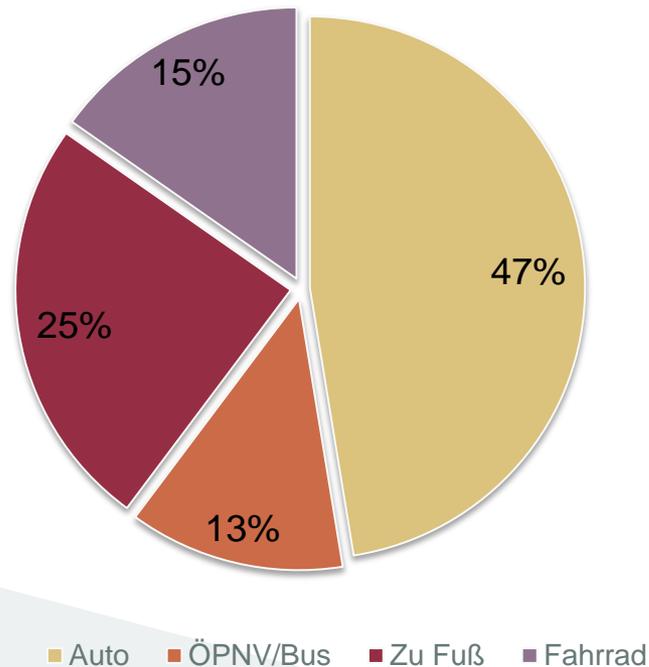
Quelle: Dr. Lademann & Partner

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.



Verkehrsmittel: Zwar reist die Mehrheit mit dem Pkw (47 %) an, jedoch ist im Vergleich zu anderen Mittelzentren der Anteil an Fahrradfahrer und Fußgängern sehr hoch.

Welches Verkehrsmittel haben Sie heute benutzt, um hierher zu kommen?

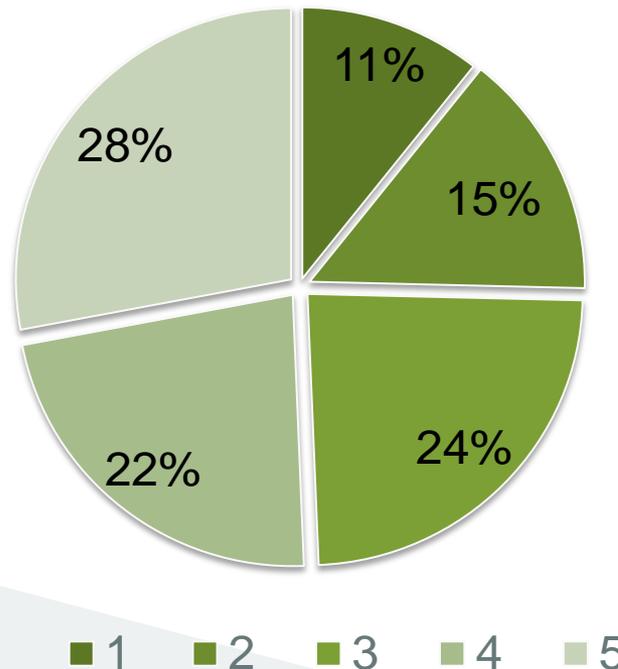


Passantenbefragung 2015, n=158 (Werte gerundet)



Die Parksituation für Pkw wird - mit einer Durchschnittsnote von 3,4 - nur gerade noch als befriedigend bewertet.

Wie bewerten Sie die Parksituation für PKW?



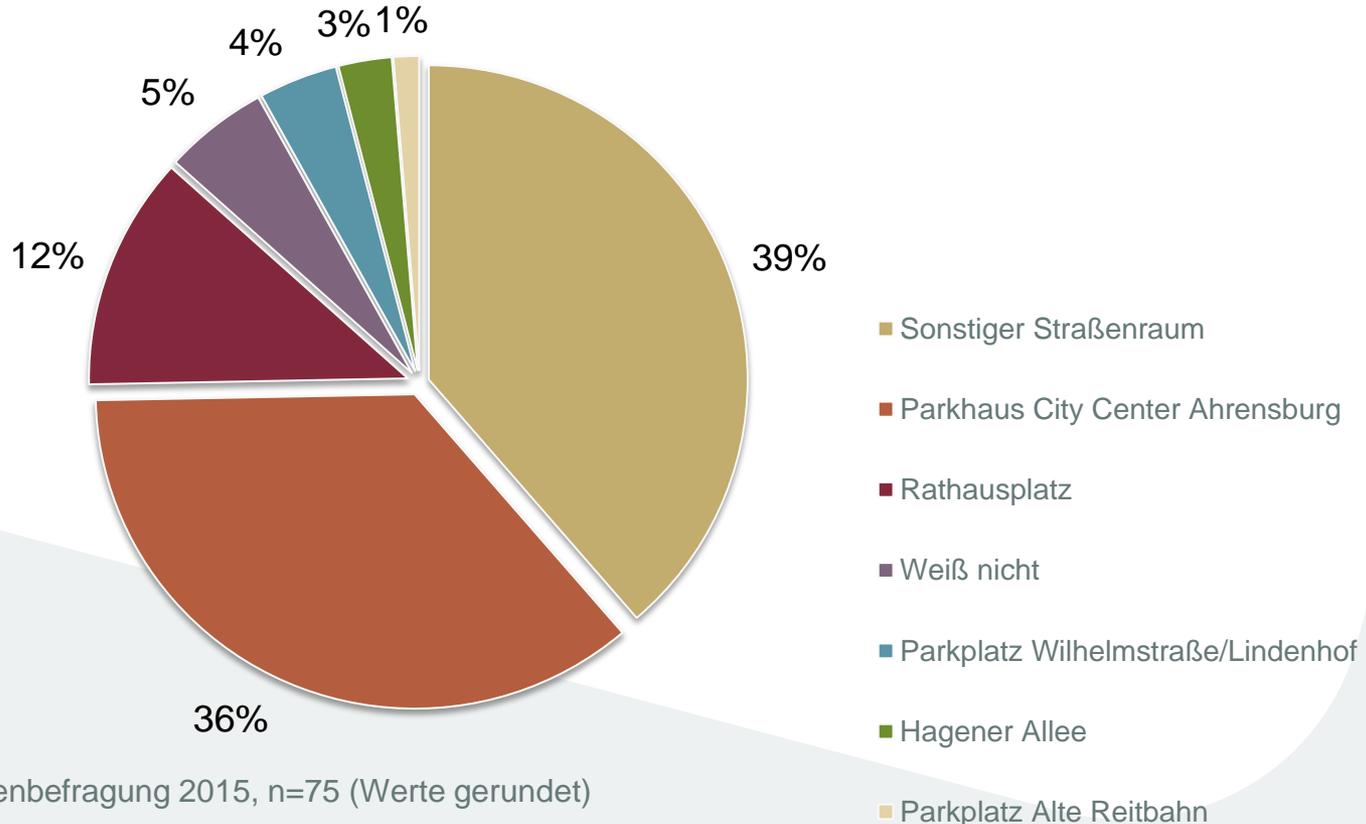
1= sehr gut; 5= schlecht

Passantenbefragung 2015, n=75 (Werte gerundet)



Die Mehrheit der Innenstadtbesucher (75 %) stellen ihr Fahrzeug im Parkhaus CCA oder im Straßenraum ab. Keiner der Befragten gab an, sein Fahrzeug im Parkhaus Woldenhorn oder im Alten Lokschuppen abgestellt zu haben.

Wo haben Sie ihr Auto abgestellt? (Insgesamt)

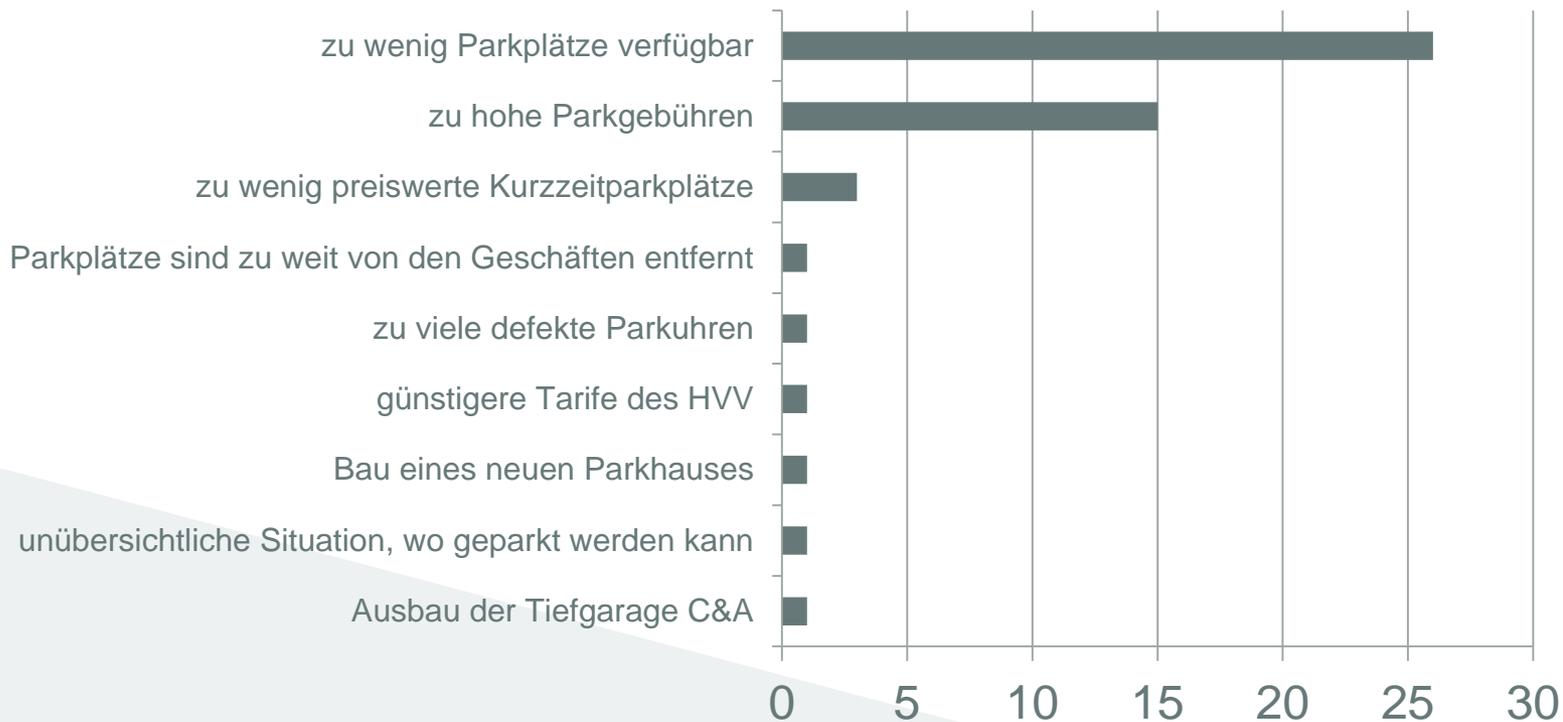


Passantenbefragung 2015, n=75 (Werte gerundet)



Warum Parksituation für PKW schlecht bzw. eher schlecht bewertet wird

Welche Verbesserungsvorschläge haben Sie?

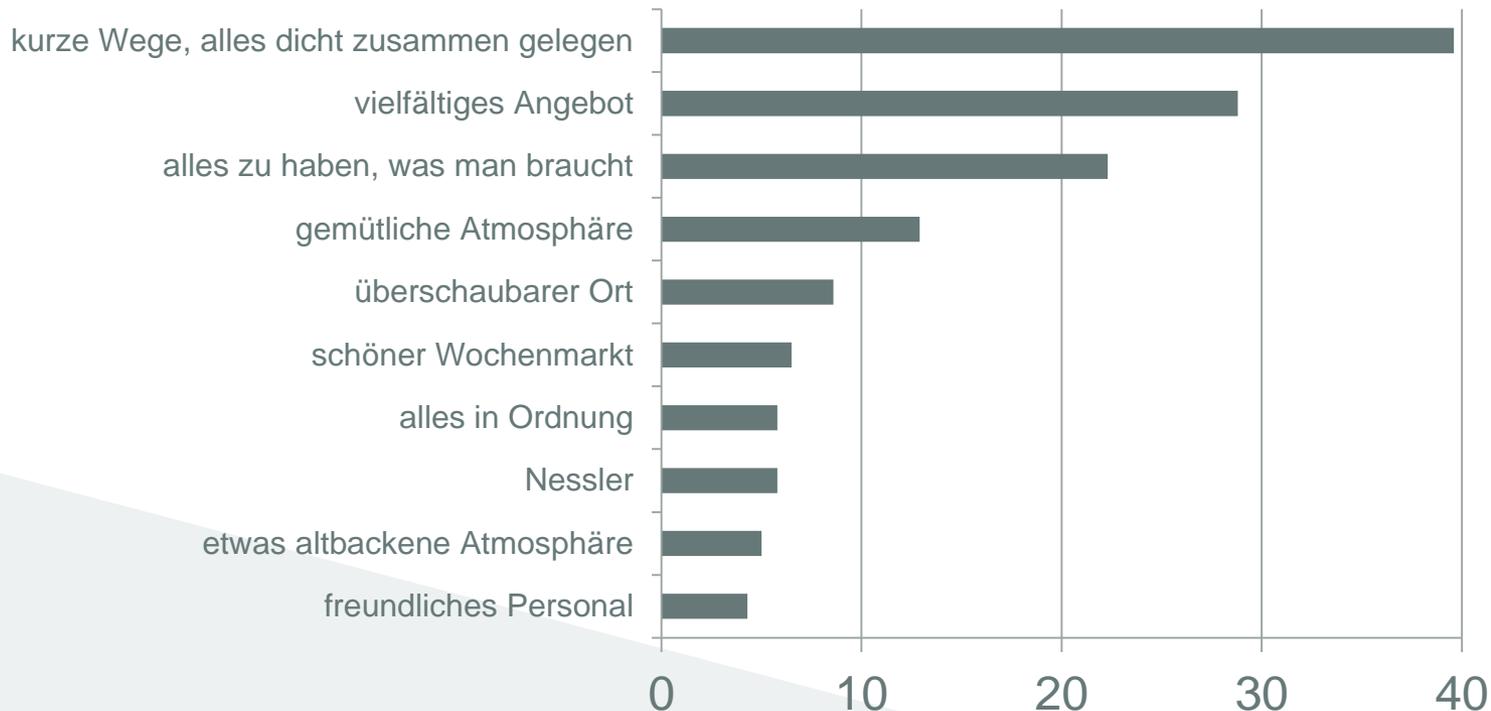


Passantenbefragung 2015, n=38 (Mehrfachnennungen möglich)



Charakterisierung des Einkaufsstandortes Ahrensburg: „die Stadt der kurzen Wege mit vielfältigem Angebot“.

Mit welchen drei Dingen würden Sie den Einkaufsstandort Ahrensburg spontan charakterisieren? (Angaben in Prozent)



Passantenbefragung 2015, n=139 (Werte gerundet, Mehrfachnennungen möglich)



Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandorts Ahrensburger Innenstadt

- + Vielfältiges Angebot, alles zu bekommen (52%)
- + Dicht zusammen gelegene Geschäfte (41%)
- + Schöner Wochenmarkt (14%)
- + Namentlich genannte Geschäfte (8%)
- + Alles fußläufig zu erreichen (8%)
- + Gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums (5%)
- + Ansprechende Einkaufsatmosphäre (4%)

Passantenbefragung 2015, n=126 (Werte gerundet, Mehrfachnennungen möglich)

- Zu wenig Parkmöglichkeiten (20%)
- Zu wenig Auswahl an Bekleidung (18%)
- Zu wenig Auswahl in diversen Bereichen (12%)
- Zu wenig kleiner Facheinzelhandel (10%)
- Zu wenig Grünanlagen (9%)
- Kein Elektromarkt (6%)
- Gefährliches Kopfsteinpflaster (5%)
- Unattraktive Einkaufsatmosphäre (5%)

Passantenbefragung 2015, n=94 (Werte gerundet, Mehrfachnennungen möglich)

Quelle: Dr. Lademann & Partner



Was dem Ahrensburger Einzelhandel fehlt

- Vielseitigeres Bekleidungsangebot (21%)
- Attraktivere Einkaufsatmosphäre im Bereich Rathausplatz, Klaus-Groth-Straße (16%)
- Mehr Geschäfte aus diversen Bereichen (12%)
- Mehr Grünanlagen (12%)
- Elektromarkt eröffnen (12%)
- Gemütlichere Cafés (11%)
- Mehr kleine Facheinzelhandelsgeschäfte (8%)
- Ein Kino (8%)
- Mehr kulturelle Angebote der Stadt in den Straßen, z.B. Open-Air-Musik (5%)
- Kein Kopfsteinpflaster (5%)
- Weniger Leerstände (4%)
- Neubauten im ursprünglichen Stil der Stadt errichten (4%)

Passantenbefragung 2015, n=113 (Werte gerundet, Mehrfachnennungen möglich)



Inhaltsübersicht

- Ablauf/Stand der Untersuchung
- Erhebung des Einzelhandelsbestands
- Erhebung des Dienstleistungsbestands
- Erhebung der Leerstände
- Passantenbefragung
- Befragung der Wochenmarkthändler
- Zwischenfazit



Stärken und Schwächen des Ahrensburger Wochenmarktes

- + Keine Angabe (36%)
- + Gutes Händlerpotential (20%)
- + Vielfalt regionaler Produkte (16%)
- + Gute Qualität der Waren (12%)
- + Nette Kunden (8%)
- + Umfangreiches Sortiment (8%)
- + Freundliche Händler (8%)
- + Angenehme Einkaufsatmosphäre (8%)
- + Lange Tradition (4%)

Markthändlerbefragung 2015, n=25 (Werte gerundet, Mehrfachnennungen möglich)

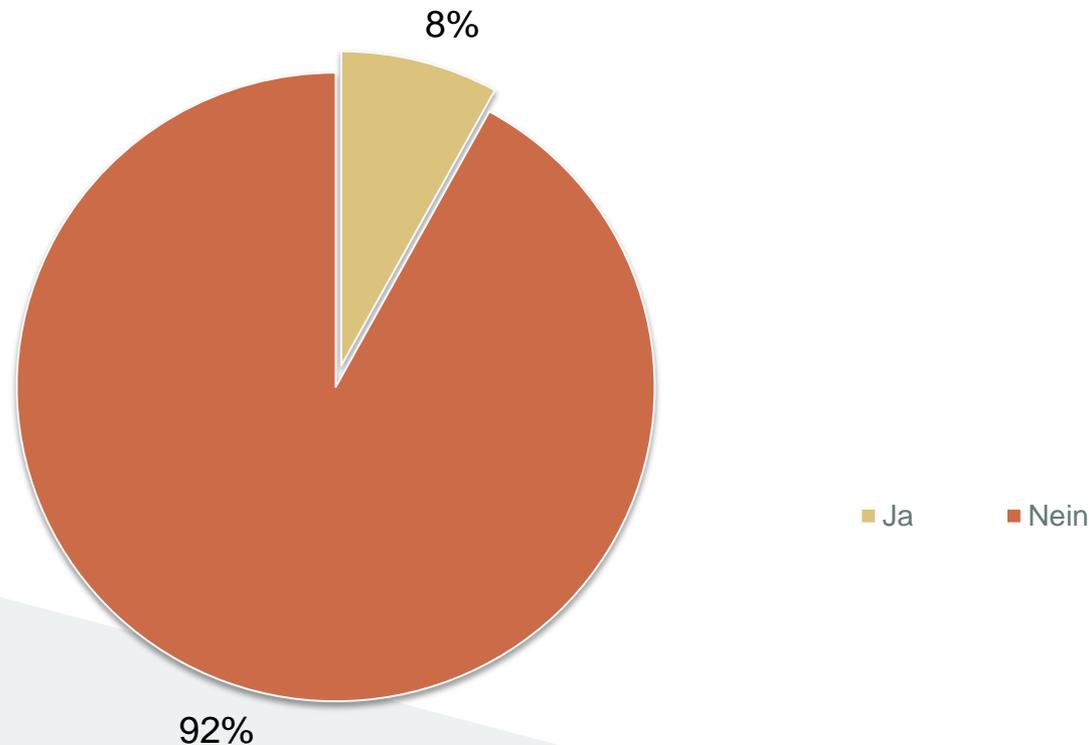
- Zu wenig Parkplätze (44%)
- Es kommen weniger Händler als früher (16%)
- Keine Angaben (12%)
- Zurückhaltendes Publikum (8%)
- Zu wenig familienfreundlich, zu wenig Unterhaltung für Kinder (8%)
- Keine wirkliche Vielfalt des Angebotes (4%)
- Das Abwassersystem stinkt im Sommer (4%)
- Zu wenig Rahmenevents (4%)
- Unattraktiver Standort (4%)
- Zu kurze Öffnungszeiten (4%)
- Die Marktumstellung vor 23 Jahren (4%)
- Unregelmäßig anwesende Händler (4%)

Markthändlerbefragung 2015, n=25 (Werte gerundet, Mehrfachnennungen möglich)



Standort des Wochenmarkts: Nur 2 Befragte sind für eine Verlegung des Marktes, und zwar an die Große Straße.

Sind Sie für eine Verlegung des Wochenmarktes an einen anderen Standort?

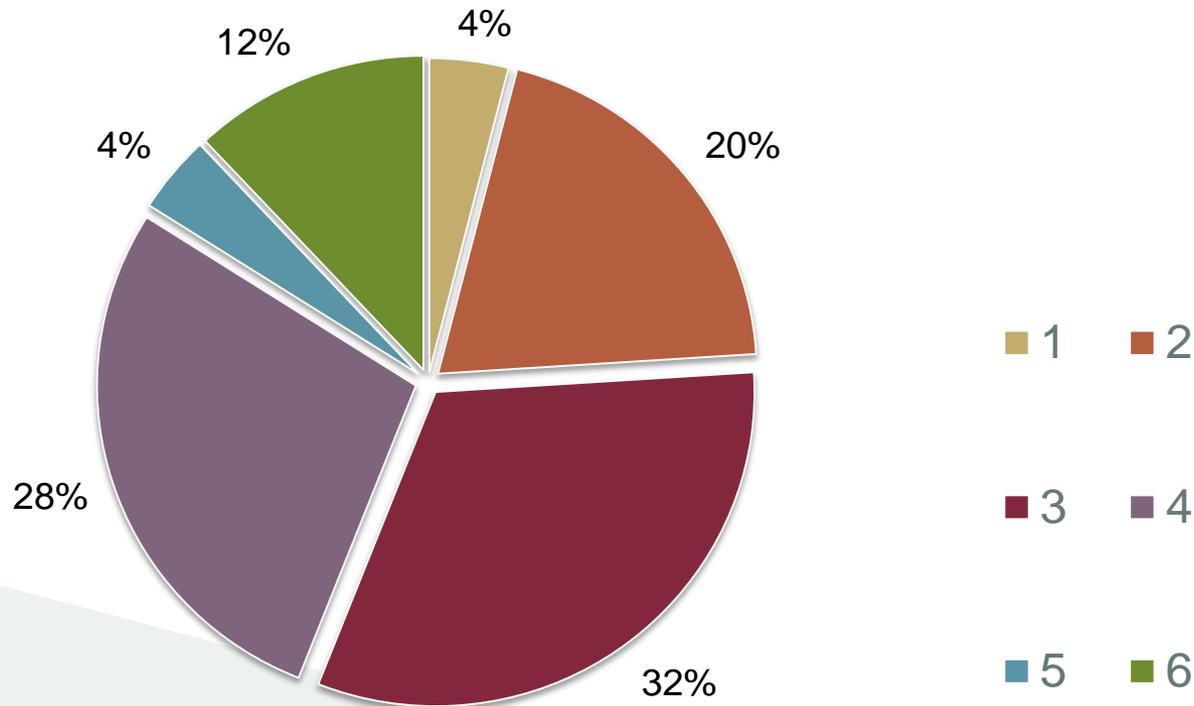


Markthändlerbefragung 2015, n=25 (Werte gerundet)



Zukünftige Situation: Rd. 44 % und damit fast die Hälfte der Händler bewertet die betriebseigene Zukunft nur mit Note 4-6.

Nun noch abschließend Ihre persönliche Einschätzung Ihrer betriebseigenen Zukunft?



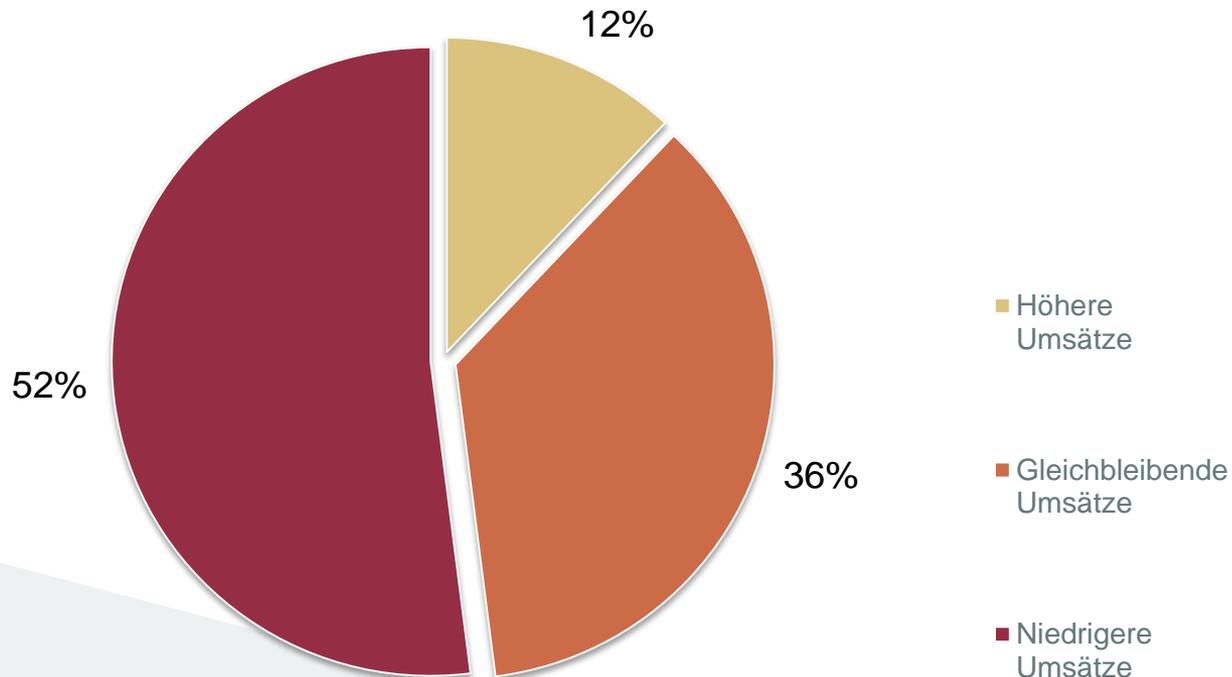
1= sehr gut; 6= sehr schlecht

Markthändlerbefragung 2015, n=24 (Werte gerundet)



In den nächsten 10 Jahren rechnet sogar mehr als die Hälfte der Händler mit sinkenden Umsätzen.

Welche Umsätze erwarten Sie in den kommenden 10 Jahren?



Markthändlerbefragung 2015, n=25 (Werte gerundet)



Inhaltsübersicht

- Ablauf/Stand der Untersuchung
- Erhebung des Einzelhandelsbestands
- Erhebung des Dienstleistungsbestands
- Erhebung der Leerstände
- Passantenbefragung
- Befragung der Wochenmarkthändler
- **Zwischenfazit**



Zwischenfazit

- Deutlicher Flächenanstieg seit 2003 von rd. 24.000 auf nunmehr 32.000 qm Verkaufsfläche.
- Vergleichsweise hohe Citydichte und gute Ausgangslage für die Innenstadt.
- Stärkster Handelsbereich im Umfeld der „Drei Strahlen“ am südlichen Rand der Innenstadt – dortige Ballung der zentrenrelevanten Sortimente.

- *Passantenbefragung:* Wie üblich bei kleineren Städten ist die Bedeutung von Lebensmitteln/Drogeriewaren für die Innenstadt relativ hoch.
- *Passantenbefragung:* Neben dem Wunsch nach mehr Bekleidungsangebot ist insbesondere das Thema „Parken“ den Ahrensburgern sehr wichtig. Gleichwohl nicht das ganze Parkangebot in Innenstadtnähe gleichmäßig genutzt wird.
- *Passantenbefragung und Bürgerwerkstatt:* Der Ansiedlung eines Elektro-Fachmarkts wird insgesamt kein besonders hoher Stellenwert beigemessen.
- *Wochenmarkt:* Die Zukunft der Wochenmarkthändler ist - sogar an einem kaufkraftstarken Standort wie Ahrensburg - negativ einzuschätzen.