

Datum: 12.10.2016

Informationsvorlage

Geschäftsbereich Oberbürgermeister
Wirtschaftsförderer

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP
Bürgermeisterberatung	17.10.2016	nicht öffentlich	
Wirtschaftsförderungsausschuss	01.11.2016	öffentlich	
Stadtbau- und Umweltausschuss	07.11.2016	öffentlich	

Inhalt Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt 2016 – Leerstandsbericht und Entwicklungen

Grundlage: Einzelhandelskonzept der Stadt Plauen 2007
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plauen 2016

Beraten und abgestimmt: GB II

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:

Verantwortlich für Durchführung: GB OB, Wirtschaftsförderung

Information:

Der Wirtschaftsförderungsausschuss und der Stadtbau- und Umweltausschuss nehmen die Information zum Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt 2016 – Leerstandsbericht und Entwicklungen - zur Kenntnis.

Sachverhalt/ Begründung:

Im Interesse des kontinuierlichen Monitorings zur Entwicklung des Einzelhandels in der Plauener Einkaufsinnenstadt wird den Fachausschüssen seit 2014 jährlich im IV. Quartal ein Bericht zur Leerstandsentwicklung vorgelegt.

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben die aktuelle Leerstandsituation 2016, die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr und die seitens der Wirtschaftsförderung in diesem Zusammenhang realisierten bzw. laufenden Aktivitäten.

1. Entwicklung der Leerstände nach Standortbereichen, Betrieben und Flächen

	2007 GMA	2013 S + H			Inkl. Erweite- rung EKI
Plauen gesamt					
EH-Betriebe	751	644			
EH-Verkaufsfläche in m ²	198.110	190.900			
Leerstände	259	226			
Einkaufsinnenstadt					
EH-Betriebe	204	183			199
EH-Verkaufsfläche in m ²	33.760	33.330			34.900

	2013 S + H	2014 Eigene Erfassung	2015 Eigene Erfassung	2016 Eigene Erfassung	2016 Eigene Erfassung Erweite- rung EKI
Leerstände Einkaufsinnenstadt ges.					
EH-Betriebe	27	17	17	21	22
EH-Verkaufsfläche in m ²	ca. 3.000	ca. 2.200	ca. 2.000	ca. 3.500	3.550
Leerstände dav. Bahnhofstraße					
EH-Betriebe	5	5	5	12	13
EH-Verkaufsfläche in m ²	ca. 1.000	ca. 1.100	ca. 500	ca. 2.500	ca. 2.550
Leerstände dav. Postplatz/ Melanchthonstraße					
EH-Betriebe	1	1	3	1	1
EH-Verkaufsfläche in m ²	ca. 100	ca. 100	ca. 800	ca. 500	ca. 500
Leerstände dav. Altstadt					
EH-Betriebe	21	11	9	8	8
EH-Verkaufsfläche in m ²	ca. 1.900	ca. 1.000	ca. 700	ca. 500	ca. 500

Bahnhofstraße:

Zwischen Jöbnitzer Straße und Albertplatz:

Der hier durch den Umzug des Pflegedienstes entstandene Leerstand wird ab 01.04. 2017 von Uhren & Schmuck Dzierzon belegt.

Zwischen Stresemannstraße und Jöbnitzer Straße:

Die durch die der Geschäftsaufgabe von Stoopid im Objekt Bahnhofstraße 35 zwischenzeitlich leerstehende Fläche wird ab 01.11.2016 neuer Standort des Ratiomat Küchenstudios. Die ehemalige „Schlecker-Fläche“, Bahnhofstraße 42, wird vom Landratsamt selbst genutzt. Nach der Sanierung der Objekte siedelten sich „Kleine Finessen“ und „Handgemacht“ in der Bahnhofstraße 26 und 28 an.

Zwischen Postplatz und Stresemannstraße:

Im Objekt Bahnhofstraße 18 ist mit der Geschäftsaufgabe von Textilien/Obst und Gemüse ein neuer Leerstand entstanden, im Objekt Bahnhofstraße 20 schloss die Bäckerei Börner die Filiale zum 30.09.2016. Die deutliche Zunahme der Flächenleerstände in der Bahnhofstraße ist im Zusammenhang mit den Entwicklungen im EKZ „Die Kolonnaden“ zu sehen. Hier sind im Berichtszeitraum 5 neu entstandene Leerstände (ehem. Flächen von Intersport Hopfmann, New Yorker, Dingsda, samoon, Schuhgeschäft) zu verzeichnen.

Postplatz/Melanchthonstraße:

Die Nachnutzung der leerstehenden Fläche der vormaligen Backfactory in der ehem. Postimmobilie ist geklärt: Weltbild wird sich dort neu positionieren. Die zum Zeitpunkt der letzten Erfassung vorhandene kleinere Leerstandsfläche in der Melanchthonstraße wird von einem Personaldienstleister genutzt.

Altstadt:

2 neue Ladenleerstände stehen 3 Neuvermietungen gegenüber:

Neue Leerstände sind am Altmarkt 9 (ehem. Style) und in der Oheimpassage (Umzug von Regame) entstanden. Der durch die Geschäftsaufgabe vom Stoffgeschäft ZIDEE am Altmarkt 13a entstandene Leerstand wurde durch die Geschäftsverlagerung von Regame aus der Oheimpassage an den Altmarkt wiederbelegt.

Auf der vormaligen EH-Fläche von Conception Seidel in der Herrenstraße etablierte sich das griechische Restaurant Sirtaki (ehem. Topfmarkt). Neu in der Altstadt angesiedelt hat sich der Pianosalon Kirst in der Oberen Endestraße.

Einkaufsinnenstadt insgesamt:

Die Leerstandsquote in der Plauerer Einkaufsinnenstadt liegt gegenwärtig bei ca. 10 % der verfügbaren Verkaufsfläche und der EH-Betriebe. 2015 lag die Leerstandsquote bei 5,6 % der verfügbaren Verkaufsfläche bzw. 8,5 % der Einzelhandelsbetriebe. (Quelle: Bestandserfassung Einzelhandel des Büros Stadt + Handel 2013 + eigene Fortschreibung).

2. Verfügbare Leerstandsflächen und Flächenpotentiale

2.1 aktuelle Leerstandsflächen:

Aktuell sind für Ansiedlungen in der Einkaufsinnenstadt folgende Flächengrößen in den Standortbereichen (im Vergleich zum Vorjahr) i.d. R. kurzfristig verfügbar:

- 13 Objekte mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche
- 7 Objekte mit 100-300 m² Verkaufsfläche
- 2 Objekte mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche

Von den erfassten insgesamt 22 Leerstandsflächen sind 3 Flächen in der Altstadt aufgrund ihres baulichen Zustandes nach wie vor nicht vermietbar: Altmarkt 13, Kirchstraße 3, Klostermarkt 8.

Leerstände	< 100 m ² Vkfl.			100 - 300 m ² Vkfl.			> 500 m ² Vkfl.			gesamt		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Einkaufsinnenstadt ges.	10	11	13	6	5	7	1	1	2	17	17	22
dav. Bahnhofstraße	1	3	6	3	2	6	1	-	1	5	5	13
dav. Postplatz/ Melanchthonstraße	-	1	-	1	1	-	-	1	1	1	3	1
dav. Altstadt	9	7	7	2	2	1	-	-	-	11	9	8

Zusätzlich zu diesem Flächenangebot von insgesamt ca. 3.500 m² Verkaufsfläche stehen bei entsprechender Nachfrage weitere in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2016 untersuchte Potentialflächen in der Einkaufsinnenstadt mittelfristig zur Verfügung.

3. Situationsanalyse:

• Standortbezogen:

Der Geschäftsbesatz in der Altstadt und im Bereich des Postplatzes ist hinsichtlich der Quantität, der Vielfalt des Angebotes (Sortimentsstruktur) und der Anbieterstruktur (Filialisten und kleinteiliger Einzelhandel) weitgehend stabil geblieben. Existenzgründungen und Neuansiedlungen im kleinteiligen Einzelhandel in der Altstadt – besonders hervorzuheben dabei sind der Pianosalon Kirst in der Oberen Endestraße und der Töpferladen am Altmarkt - und neue Angebote von Filialbetreibern im Einkaufszentrum Stadt-Galerie - Miss Fischer, PP shoes, Modewerk - haben Standortaufgaben im letzten Jahr kompensiert. Dabei fanden im EKZ Stadt-Galerie auch die Mitarbeiterinnen der Vormieter größtenteils wieder eine Anstellung.

In der Bahnhofstraße zwischen Stresemannstraße und Jößnitzer Straße konnten durch Standortverlagerungen (Kleine Finessen, Handgemacht, Küchenstudio Ratiomat) Flächen neu vermietet werden.

Dagegen sind im Bereich der Bahnhofstraße zwischen Postplatz und Stresemannstraße zu den bereits im Vorjahr vorhandenen Leerständen neue hinzugekommen. Die Gespräche mit potentiellen Mietern, mit den Immobilieneigentümern und Maklern lassen kein nachhaltiges Interesse von potentiellen Mietern für die Objekte Bahnhofstraße 18, 20 und 22 (insgesamt 5 Leerstände) erkennen.

Aktuell fallen die deutlichen Leerstände im Einkaufszentrum „Die Kolonnaden“ auf:

Der Eigentümer begründet die Situation mit der nach 17 Jahren notwendigen Umstrukturierung des Centers. Die diesbezüglichen Planungen laufen bereits, Kontakte zu möglichen neuen Mietern sind in der Anbahnung.

• Allgemein:

Die Digitalisierung, der demografische Wandel, Veränderungen des Einkaufs- und Mobilitätsverhaltens der Kunden und der zunehmende Online-Handel haben erhebliche Auswirkungen auf die Situation und die Zukunft des stationären Einzelhandels. Ausgehend von der tragenden Rolle des Einzelhandels für die Innenstadt haben Veränderungen im Einzelhandel unmittelbaren Einfluss auf die Funktionalität des Stadtzentrums (detaillierte Ausführungen s. Informationsvorlage „Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt 2015 – Leerstandsbericht und Entwicklungen“, Drucksachen Nr.: 246/2015).

Diese Entwicklungen machen vor Plauen nicht Halt:

- Mit dem Rückgang der Bevölkerung im Einzugsgebiet geht auch das dem Plauener Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen zurück
- Kunden des Plauener Einzelhandels geben im Rahmen der Passantenbefragung 2016 an, auch in Leipzig und Dresden einzukaufen (früher: Hof und Zwickau)
- Mehr als die Hälfte der Befragten im Alter zwischen 20 und 40 Jahren gab an, häufig im Internet einzukaufen
- Ein Drittel der Befragten gab an, aufgrund der Online Einkäufe weniger die Innenstadt zu besuchen.

Den Einzelhandel in der Plauener Einkaufsinnenstadt treffen diese Entwicklungen vor dem Hintergrund einer ohnehin angespannten Wettbewerbssituation aufgrund der insgesamt hohen Verkaufsflächenausstattung der Stadt und der dezentralen Standortentwicklungen in den 1990er Jahren besonders.

Einzelhandelsunternehmen treffen ihre Standortentscheidung nach Analyse der wirtschaftlichen Kenndaten des Makro- und Mikrostandortes wie Bevölkerungs-Entwicklung im Einzugsgebiet, Kaufkraft- und Umsatzkennziffern, Erreichbarkeit, Frequentierung usw.. Im Bekleidungs Einzelhandel bereinigen so beispielsweise aufgrund des zunehmenden Wettbewerbes mit dem Online-Handel aktuell namhafte Filialisten ihr Filialnetz und ziehen sich aus kleineren Städten (< 100.000 Ew) zurück. Da das Bekleidungsangebot wesentlich das innerstädtische Einzelhandelsangebot trägt, wirken sich diese wirtschaftlichen Entwicklungen auf die städtebauliche Situation im Stadtzentrum aus. Leer stehende EH-Flächen in Plauen wieder zeitnah mit Einzelhandel zu belegen, gestaltet sich deshalb zunehmend schwieriger. Darin stimmen Immobilieneigentümer, Makler, Centermanager und Verantwortliche der Stadt und der IHK überein und bestätigen die Erfahrungen vergleichbarer Städte.

4. Aktivitäten:

Die Anstrengungen müssen darauf gerichtet sein, die Einkaufsinnenstadt vor dem Hintergrund der gravierenden allgemeinen Veränderungen im Einzelhandel für die Zukunft auszurichten und dabei den stationären Einzelhandel in diesem Prozess zu unterstützen und zu stärken:

- Die Umsetzung der vom Stadtrat am 12.04.2016 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt ist dafür wesentlich: Einzelhandelsansiedlungen sollten ausgehend vom Zentrenkonzept begleitet werden, innenstadtrelevante Sortimente prioritär in der Einkaufsinnenstadt konzentriert werden.
- Die enge Zusammenarbeit mit Einzelhandelsunternehmen, Immobilieneigentümern, Maklern und Centermanagements ist für die Wirtschaftsförderung in diesem Zusammenhang gewährleistet – auch im Interesse der Kenntnis und Koordination von Aktivitäten.
- Nach wie vor ist die kontinuierliche Bestandspflege, der Kontakt zu den Einzelhandelsunternehmen, das Wissen um deren Probleme und Befindlichkeiten die Basisarbeit der Wirtschaftsförderung. Nur so kann die Wirtschaftsförderung frühzeitig Konflikte erkennen, die Unternehmen unterstützen und glaubwürdig die Interessen der Wirtschaft in Politik und Verwaltung vertreten sowie - wo notwendig - als Mittler zwischen den differenzierten Interessenlagen fungieren.
- Eine wichtige Rolle kommt dabei der Arbeit der AG Innenstadt-Handel zu. Die seit vielen Jahren agierenden Mitglieder der Arbeitsgruppe thematisieren und positionieren sich immer wieder zu den Themen des Einzelhandels und der notwendigen Rahmenbedingungen für ihre Existenz. Kommunikation untereinander hat hier eine Plattform, Ideen zur Standortvermarktung werden entwickelt und realisiert. Die Herausgabe des City-Führers, die Durchführung der verlängerten Verkaufsöffnung am 02.09.2016 mit Unterstützung des DV Stadtmarketing Plauen e.V. und die von der IHK mit der Studienakademie durchgeführte Passantenzählung und –befragung in der Plauener Innenstadt sind hierfür Beispiele.
- Neue Herangehensweisen sind gefragt: Auch wenn dem Einzelhandel in der Innenstadt die wichtigste Funktion eingeräumt wird, wird durch die Veränderungen in der Handelsstruktur die noch stärkere Funktionsmischung in den Fokus rücken. Für entstehende Leerstände werden auch Nutzungen durch Dienstleister oder - wo möglich - Gastronomie eine Option sein.
- Der städtebauliche Rahmen und die Infrastruktur müssen für ansässige und ansiedlungswillige Unternehmen attraktiv sein. Die gemeinsame Entwicklung von Ideen und deren Umsetzung durch die Anlieger und die Stadt sind hier der optimale Weg der Zusammenarbeit. Die Entwicklung des diesjährigen „Ab in die Mitte“-Projektes „schräg ist spitze“ zur Erhöhung der Attraktivität der Fußgängerzone Bahnhofstraße ist beispielgebend. Auch bei dessen Umsetzung in 2017 -2019 arbeiten Stadt und private Akteure zusammen. Die Eigentümer vom EKZ „Die Kolonnaden“ und der Objekte Bahnhofstraße 20 und 22 haben großes Interesse an unserem Projekt gezeigt. Die Stadt setzt hier ein Zeichen auch gegenüber Immobilieneigentümern.
Ein weiteres positives Beispiel der Zusammenarbeit ist die Umsetzung des Gestaltungsleitfadens der Stadt. Auch hierzu finden konstruktive Gespräche vor Ort zwischen Verwaltung und Unternehmern statt. Hier wurde ein Prozess angestoßen, der sukzessive Erfolge zeigen wird.
- Anliegen ist, den stationären Einzelhandel – dabei vor allem den kleinteiligen – im Strukturwandel zu unterstützen und im Wettbewerb mit dem Online-Handel wettbewerbsfähig zu halten.
 - Service- und Beratungsqualität, die den stationären vom Online-Handel unterscheiden, sind zu stärken. Dazu werden in enger Zusammenarbeit mit der IHK Beratungsangebote unterbreitet.
 - Die Vielfalt des Angebotes am Standort ist darzustellen, Kooperationen zu entwickeln, Standortmarketing im Kleinen und Großen ist erforderlich. Die AG Innenstadt-Handel, die Wirtschaftsförderung und der DV Stadtmarketing Plauen e.V. sind hier weiterhin gefordert, die Unternehmen in ihrer Ideenfindung und deren Umsetzung zu unterstützen.
 - Nicht zuletzt ist die Online-Präsenz der Unternehmen und des Standortes Einkaufsinnenstadt zu thematisieren. Der stationäre Einzelhändler sollte online gefunden werden können. Einzelne Städte haben bereits online-Plattformen für den Einzelhandelsstandort geschaffen. Um den Einzelhandel hier zu unterstützen, hat die Wirtschaftsförderung Recherchen und Kontakte aufgenommen, die weiter konkretisiert und in Zusammenarbeit mit der IHK und mit den örtlichen Unternehmen diskutiert werden, um die für Plauen richtige Lösung zu finden.

Die Stadt steht vor der Aufgabe, die Innenstadt als Ort des „Lebens“ mit all den unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen zu sichern und die nach wie vor und auch in Zukunft bedeutende Handelsfunktion zu qualifizieren.

Dieser Aufgabe kann sie nur im Zusammenspiel von Wirtschaft, Verwaltung und Politik nachkommen.

Anmerkung: Die Ergebnisse der Passantenbefragung werden von Studenten der Studienakademie in den Fachausschüssen vorgestellt und erläutert.

Ralf Oberdorfer

Unterschrift liegt im Original vor