



Stadtumbau-West

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Oldesloe (ISEK)

**1. Sitzung des Arbeitskreises Wirtschaft + Handel
Bad Oldesloe, 23.06.08**

Dokumentation

Hamburg, Juni 2008

1. Begrüßung/Erwartungen an den Arbeitskreis/Vorstellung

Zu Beginn wurden die Erwartungen der Teilnehmenden an den Arbeitskreis abgefragt. Folgende Erwartungen, Wünsche und Anregungen wurden vorgebracht:

- Einzelhandel zu stark auf die Gesamtstadt verteilt, zu Lasten der Innenstadt!
- Aufbau einer touristischen Struktur
- Darlegung der Sicht der WIFÖ - Gesellschaft für einen Standort im Kreis Stormarn
- Erwartungen: Die Sichtweise anderer Teilnehmer kennenlernen / neue Inputs
- Gemeinsame Öffnungszeiten, Parksituation Innenstadt, attraktive Innenstadt
- Die Innenstadt beleben, keine Kunden mehr aus der Innenstadt abziehen
- Dass endlich etwas passiert, um die Innenstadt nachhaltig zu stärken
- Stärkung Einkaufsstandort Bad Oldesloe
- Bindung der Einkaufskraft am Ort
- Stärkung der Identifizierung der Bürger für ihren Ort
- Nach vorn schauen / Über den Tellerrand des eigenen Unternehmens schauen
- Belebung der Fußgängerzone und mehr Einkaufserlebnisse für die Kunden
- Perspektiven aufzeigen: Wie kann Bad Oldesloe am „Stormarner Aufschwung“ teilhaben?
- Potenzial von B.O. für Einzelhandel kennenlernen (z.B. Kaufkraft, Kundengruppen...)
- Fahrradfahren in der Innenstadt ermöglichen (Radwege, Fahrradabstellmöglichkeiten)

2. Wirtschaft/Gewerbe

Nach der Vorstellungsrunde der Teilnehmer hat Herr Gomes-Martinho, vom Büro Architektur + Stadtplanung, ein Inputreferat zur aktuellen wirtschaftlichen Lage und der Beschäftigtenstruktur in Bad Oldesloe gehalten (siehe Präsentation in der Anlage).

Nach dem Referat wurde abgefragt, wo die Teilnehmende derzeit die Stärken und Schwächen und zukünftig die Chancen und Risiken der Bad Oldesloer Wirtschaft/Gewerbe sehen.

Stärken der Wirtschaft/des Gewerbes	Chancen der Wirtschaft/des Gewerbes
Bad Oldesloe verfügt über einen gesunden Branchenmix.	Positive gewerbliche Entwicklung ist eine Chance für den Einzelhandel.
Das Flächenpotential in den Gewerbegebieten für ansiedlungsinteressierte Unternehmen, z. B. aus der Logistikbranche, ist	Bad Oldesloe verfügt über einen Gleisanschluss im Gewerbegebiet West mit Anbindung an die wichtige Bahnstrecke

vorhanden.	Hamburg – Lübeck.
	Das Vorhandensein aller Schulformen und die zahlreichen mittelständischen Unternehmen bilden eine gute Grundlage zur Schaffung von Bündnissen zwischen den Gewerbebetrieben und den Schulen. Die Unternehmen können so einem drohenden Facharbeitermangel in Bad Oldesloe entgegenwirken.
	Die Verlängerung der A20 in Richtung der A21 stellt ein Potential für das Gewerbegebiet West dar.

Schwächen der Wirtschaft/des Gewerbes	Risiken der Wirtschaft/des Gewerbes
„Sandwich“-Position zwischen Lübeck und Hamburg	Gefahr der Abhängigkeit von Großbetrieben – Abhängigkeit vom Export

3. Einzelhandel

Die Einzelhandelsgutachterin, Frau Staiger, von der GMA präsentiert das Zwischenergebnis der Einzelhandelsuntersuchung (siehe Präsentation in der Anlage). Danach wurde bei den Teilnehmenden als Einstieg in die Diskussion abgefragt, wo sie die derzeitigen Stärken und Schwächen und die zukünftigen Chancen und Risiken des innerstädtischen Einzelhandels in Bad Oldesloe sehen.

Stärken des innerstädtischen Einzelhandels	Chancen für den innerstädtischen Einzelhandel
Von den Teilnehmern wurden keine Stärken benannt	Die große Anzahl der Beschäftigten, die in den Gewerbebetrieben tätig sind.
	Die Innenstadt wird von vielen noch immer als lebendiger Treffpunkt der Bürger gesehen.
	Laut Aussage eines Teilnehmenden gibt es von Seiten verschiedener Filialisten ein Interesse, eigene Filialen in Bad Oldesloe zu eröffnen. Sie finden jedoch keine ausreichend großen Flächen.
	Wenn die Einzelhändler sich auf einheitliche Öffnungszeiten einigen könnten, wäre dies eine Chance für eine Belebung des innerstädtischen Einzelhandels.
	Das zukünftige Bevölkerungswachstum in Bad Oldesloe bedeutet auch einen Zu-

	wachs an potentiellen Kunden.
	Mit einer intelligenten Parkraumbewirtschaftung könnten mehr Kunden in die Innenstadt gezogen werden.
	Die Lage Bad Oldesloe im Grünen zwischen den Großstädten Hamburg und Lübeck ist ein Potential für den Tourismus. Steigende Zahl an Tagestouristen bedeutet auch einen Anstieg an potentiellen Kunden für den Einzelhandel.

Schwächen des innerstädtischen Einzelhandels	Risiken für den innerstädtischen Einzelhandel
Es gibt zu viele zu kleine Verkaufsflächen. Es fehlen mittlere Einheiten (< 200 qm).	Von den Teilnehmern wurden keine Risiken benannt.
Die uneinheitlichen Öffnungszeiten werden von den Kunden als unattraktiv empfunden.	
Es gibt keinen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter), wie z. B. Edeka, in der Innenstadt.	
Es hat in den letzten Jahren einen Zuwachs an finanzschwachen Einwohnern gegeben.	

Neben den oben genannten Schwächen und Chancen wurden von den Teilnehmenden weitere Punkte vorgebracht:

Es wird betont, dass die Politik den innerstädtischen Einzelhandel mehr unterstützen muss. Es ist bereits „fünf nach zwölf“ für die innerstädtischen Einzelhändler. Es dürfen in der Peripherie nicht noch mehr Einzelhandelsflächen entstehen, die dem innerstädtischen Einzelhandel Konkurrenz machen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einzelhändler sich nicht immer auf die gleichen Konzepte bzw. Forderungen konzentrieren, sondern innovative Ideen entwickeln sollten. Es wird in Zukunft nicht ausreichen, nur kostenloses Parken anzubieten oder noch zusätzliche Parkplätze zu schaffen, um die potentiellen Kunden in die Innenstadt zu ziehen. Sinnvoller wäre es, z. B. eine intelligentere Parkraumbewirtschaftung zu entwickeln.

Einige Teilnehmende teilen die erste Einschätzung der Einzelhandelsgutachterin, dass es ausreichend Parkplätze in der Innenstadt bzw. um die Innenstadt herum gibt.

Ein Teilnehmer erläutert, dass er sich vor über einem Jahr bei der Gründung eines Einzelhandelsgeschäfts für den Standort Bad Oldesloe entschieden hat, weil er die Fußgängerzone in der Bad Oldesloer Innenstadt als positiv und attraktiv empfunden

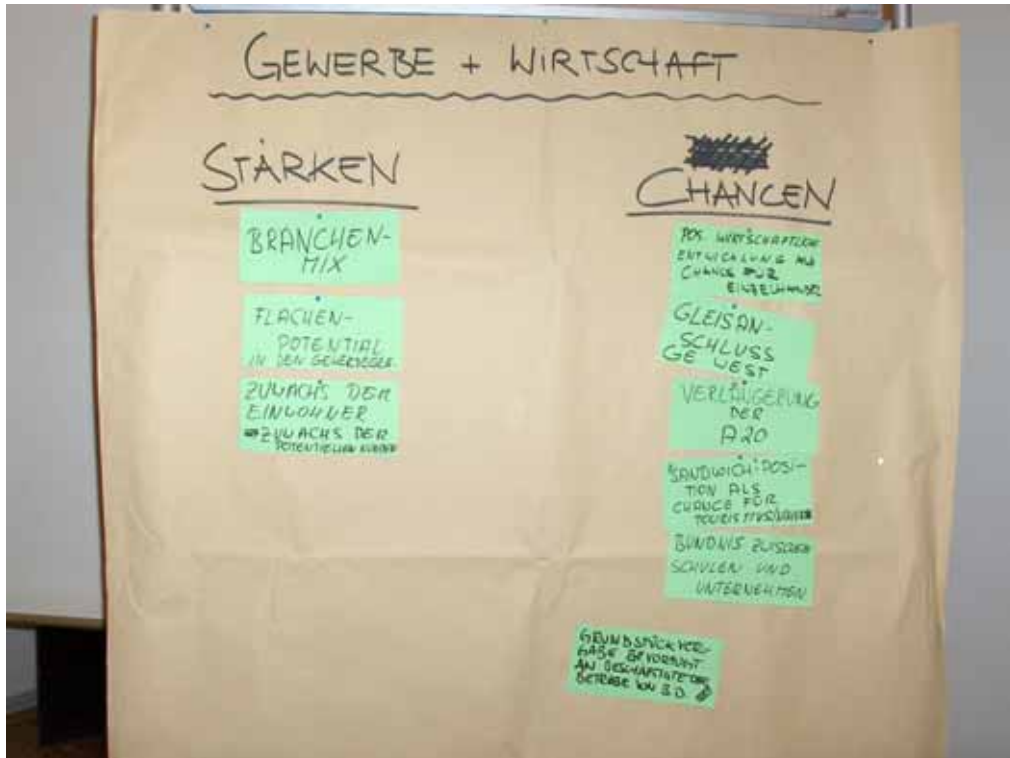
hat. Inzwischen hat er jedoch festgestellt, dass er mit dem bisherigen Ladenkonzept, auf Grund der geringen Kundenfrequenz, keine Zukunft hat und versucht es nun mit einem neuen Verkaufskonzept. Sollte es jedoch innerhalb des nächsten Jahres nicht zu einer Trendwende kommen, ist er gezwungen, den Standort Bad Oldesloe aufzugeben.

Vor dem Hintergrund der gravierenden Probleme des Innenstadte Einzelhandels wird die provokante Frage zur Diskussion gestellt, warum die Innenstadt überhaupt noch einen Einzelhandel braucht und die Innenstadt sich nicht zu einem reinen Wohnstandort entwickeln sollte. Ein Teilnehmer entgegnet, dass der Handel schon immer ein Teil der Innenstadt war. Marktplätze auf denen Handel betrieben wurde, waren schon immer die lebendigen Mittelpunkte der Städte. Ohne den Einzelhandel wären die Innenstädte öde Orte und kein Treffpunkt der Bürger mehr.

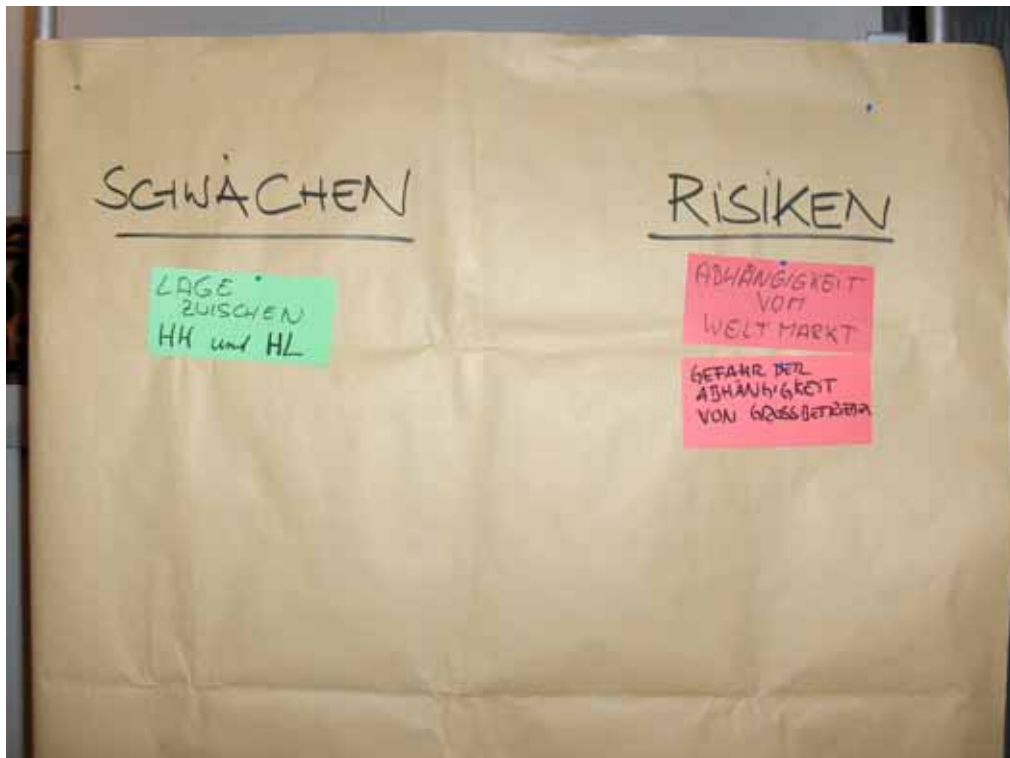
Es wird angeregt im Rahmen des Einzelhandelsgutachten, die Beschäftigten der größten Unternehmen vor Ort zu befragen, ob und wenn ja an welchen Orten sie ihren Einkaufsbedarf in Bad Oldesloe decken. Vielleicht können aus den Ergebnissen Schlüsse gezogen werden, wie sich das Potential der zahlreichen Beschäftigten und des vorhandenen Einpendlerüberschusses besser für den innerstädtischen Einzelhandel nutzen lässt.

Es wurde vereinbart, dass die nächste Sitzung dieses Arbeitskreises ausschließlich zum Thema Einzelhandel stattfinden soll, da hier der größte Diskussions- und Handlungsbedarf gesehen wird. Als Termin für die nächste Arbeitskreissitzung wird der **21.07.08, um 19.00** im Bürgerhaus, Mühlenstraße 22, vereinbart.

4. Gesammelte Beiträge zu den Stärken und Chancen der Wirtschaft/Gewerbe



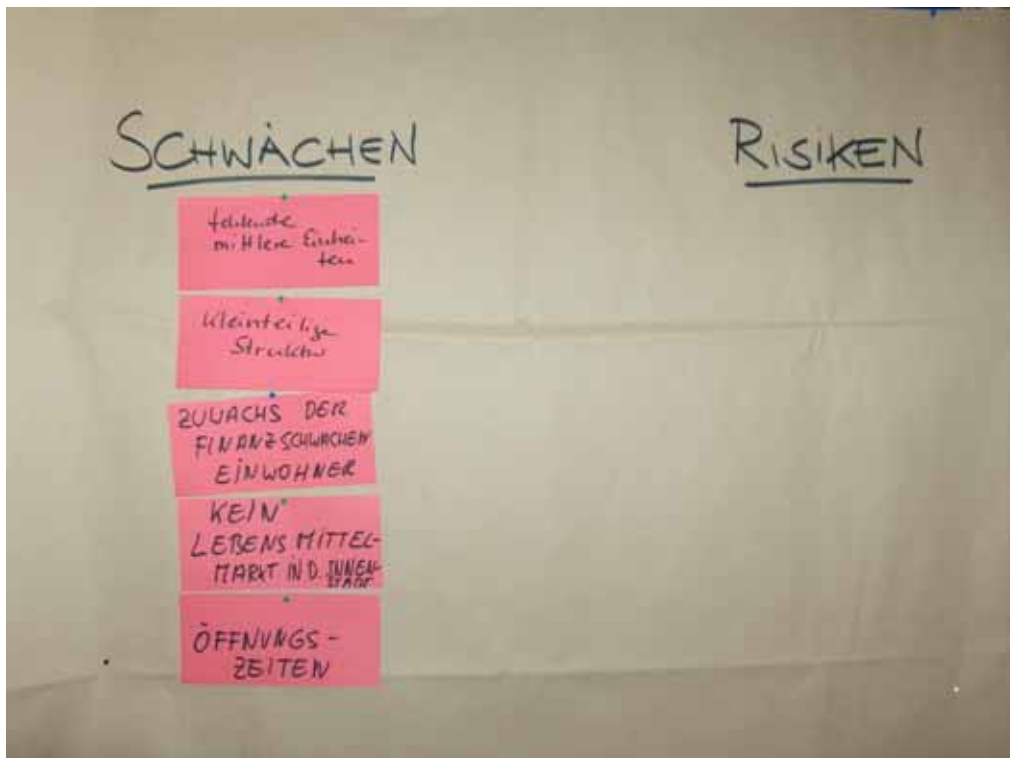
5. Gesammelte Beiträge zu den Schwächen und Risiken der Wirtschaft/Gewerbe



6. Gesammelte Beiträge zu den Stärken und Chancen des Einzelhandels



7. Gesammelte Beiträge zu den Schwächen und Risiken des Einzelhandels



Hamburg, 24 Juni 2008

gez.: Dipl.-Ing. L. Gomes-Martinho

Anlagen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Oldesloe

Herzlich willkommen zum
Arbeitskreis Wirtschaft + Handel am 23.06.08

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Oldesloe

Aktuelle Lage

- Bad Oldesloe profitiert von der allgemeinen positiven Wirtschaftsentwicklung.
- Arbeitslosenzahl ist kontinuierlich gesunken.
- Produzierendes Gewerbe spielt noch immer eine wichtige Rolle.
- Es gibt einen guten Mix aus kleinen und mittleren Unternehmen und zwei Großunternehmen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Oldesloe

Wirtschaftliche Rahmendaten

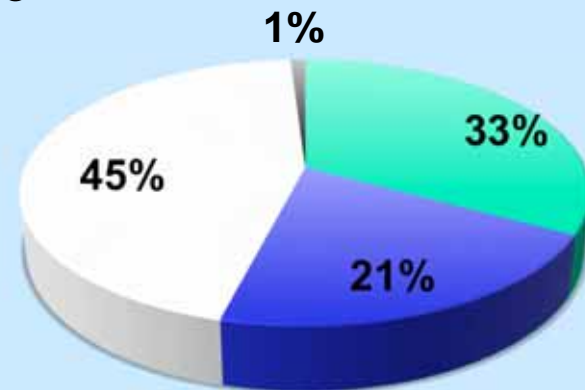
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: ca. 9.500¹
- Einpendlerüberschuss: ca. 1.500¹
- Arbeitslosenquote: 4,5 %²
 - (z. vgl. Kreis Stormarn 4,1 Prozent / S-H: gesamt: 7,5 %)

Quelle: 1: Statistisches Amt für HH und S-H – Stand: 30/06/07; 2: Agentur für Arbeit – Stand: 05/08

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Oldesloe

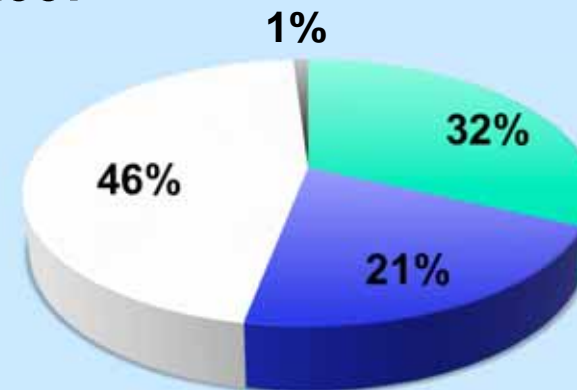
Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Bad Oldesloe

1999



- Produzierendes Gewerbe
- Handel, Gastgewerbe und Verkehr
- Sonstige Dienstleistungen
- Landwirtschaft- und Forstwirtschaft

2007



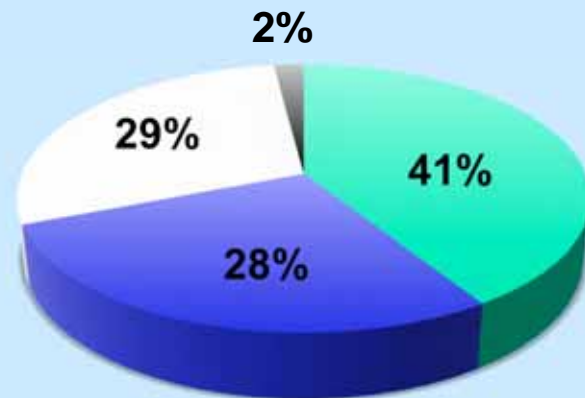
- Produzierendes Gewerbe
- Handel, Gastgewerbe und Verkehr
- Sonstige Dienstleistungen
- Landwirtschaft- und Forstwirtschaft

Quelle: Statistisches Amt für HH und S-H – Stand: 30/06/99 und 31/03/07

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Oldesloe

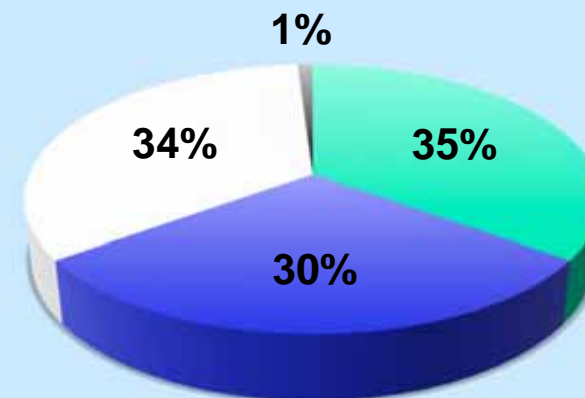
Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen im Kreis Stormarn

1999



- Produzierendes Gewerbe
- Handel, Gastgewerbe und Verkehr
- Sonstige Dienstleistungen
- Landwirtschaft- und Forstwirtschaft

2007



- Produzierendes Gewerbe
- Handel, Gastgewerbe und Verkehr
- Sonstige Dienstleistungen
- Landwirtschaft- und Forstwirtschaft

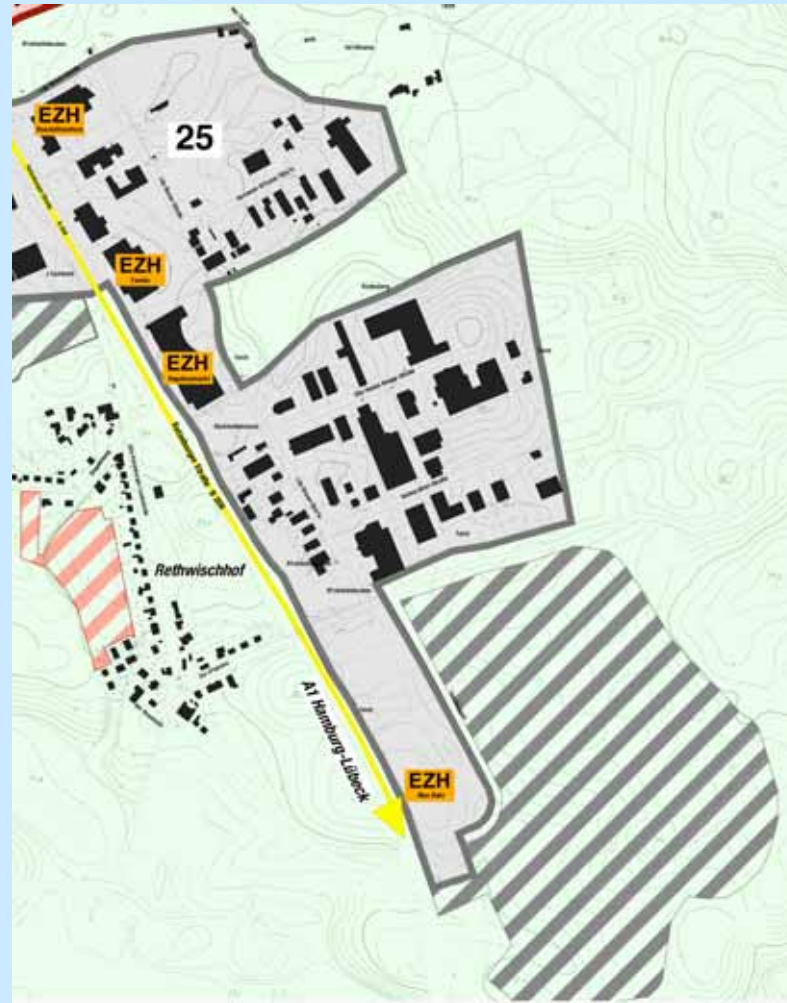
Quelle: Statistisches Amt für HH und S-H – Stand: 30/06/99 und 31/03/07

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Oldesloe



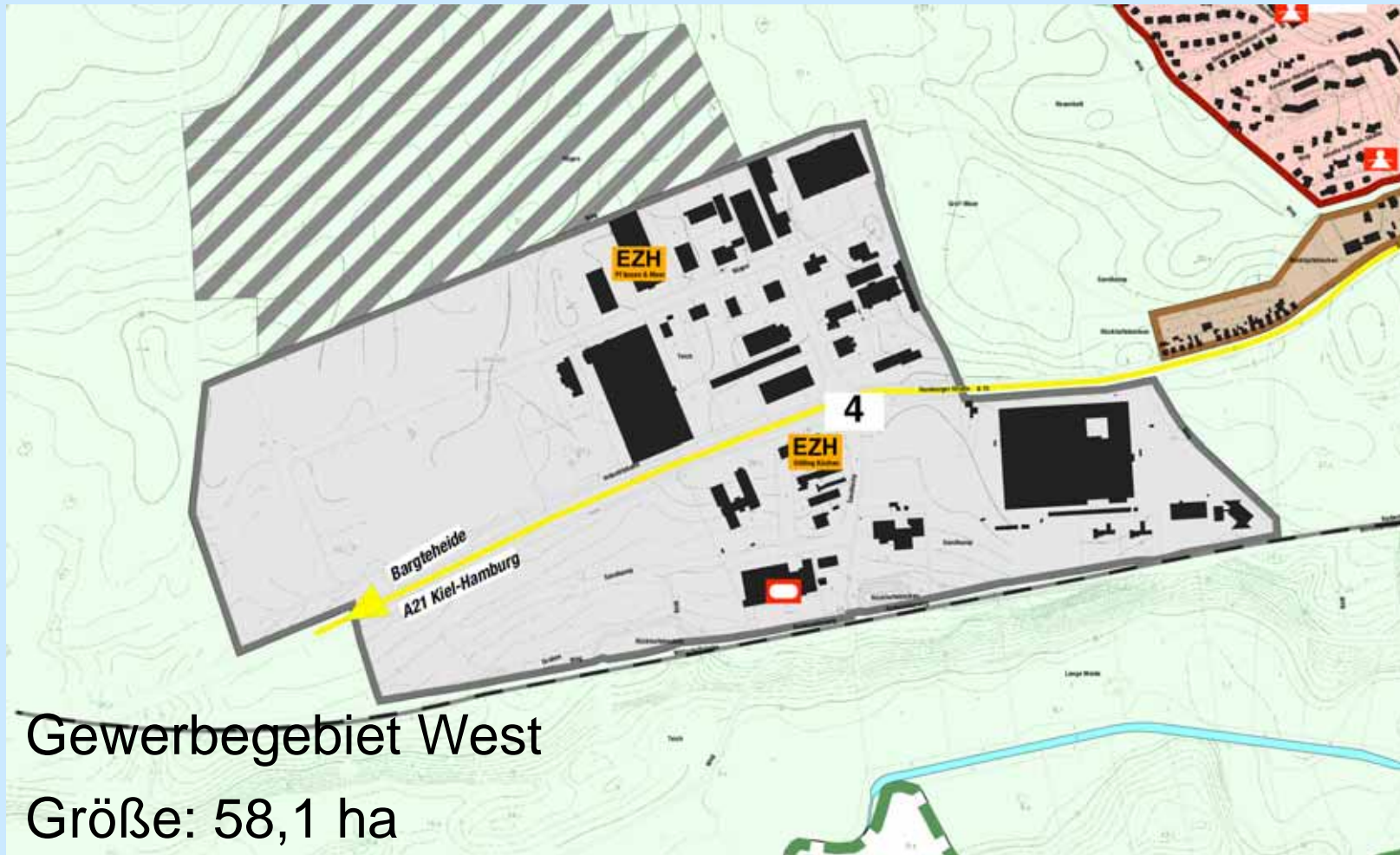
Gewerbegebiet Industriestraße
Größe: 26,7 ha

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Oldesloe



Gewerbegebiet Südost
Größe: 63,2 ha

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Oldesloe



Gewerbegebiet West
Größe: 58,1 ha

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Oldesloe

Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

Dipl.-Ing. Luis Gomes-Martinho

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Oldesloe

Leitfragen: Schwächen/Stärken/Chancen/Risiken

- Welche Stärken und Schwächen weist der Wirtschaftsstandort Bad Oldesloe auf?
- Welche Chancen und Risiken weist der Wirtschaftsstandort zukünftig auf?



Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Oldesloe

1. Arbeitskreis am 23.06.2008

Dipl.-Geogr. Katharina Staiger



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München
71638 Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14

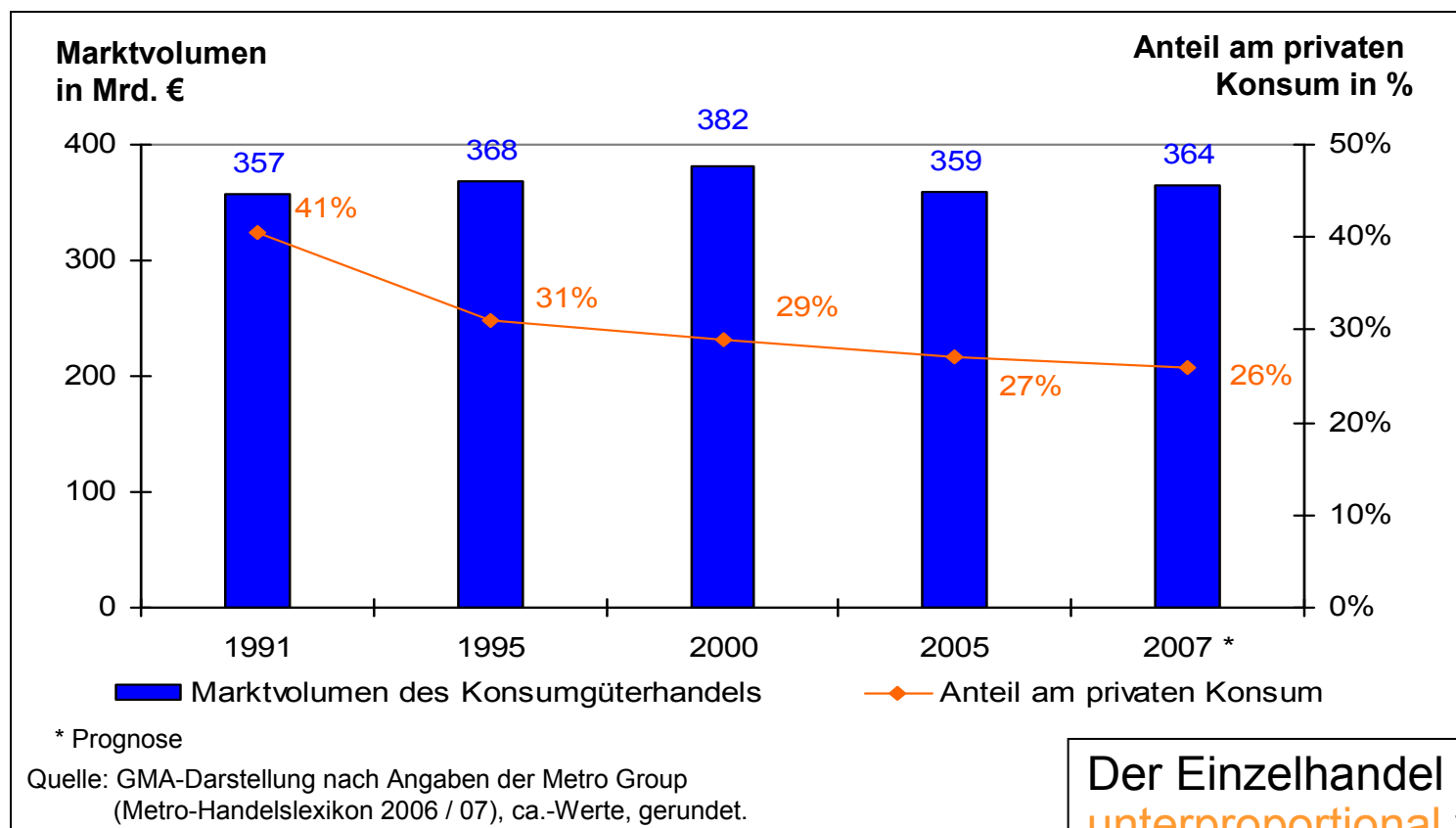
Übersicht – 1. Arbeitskreis 23.06.2008

- 1 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel
- 2 Aufgabenstellung und Untersuchungsablauf
- 3 Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Bad Oldesloe
- 4 Angebotssituation

Übersicht – 1. Arbeitskreis 23.06.2008

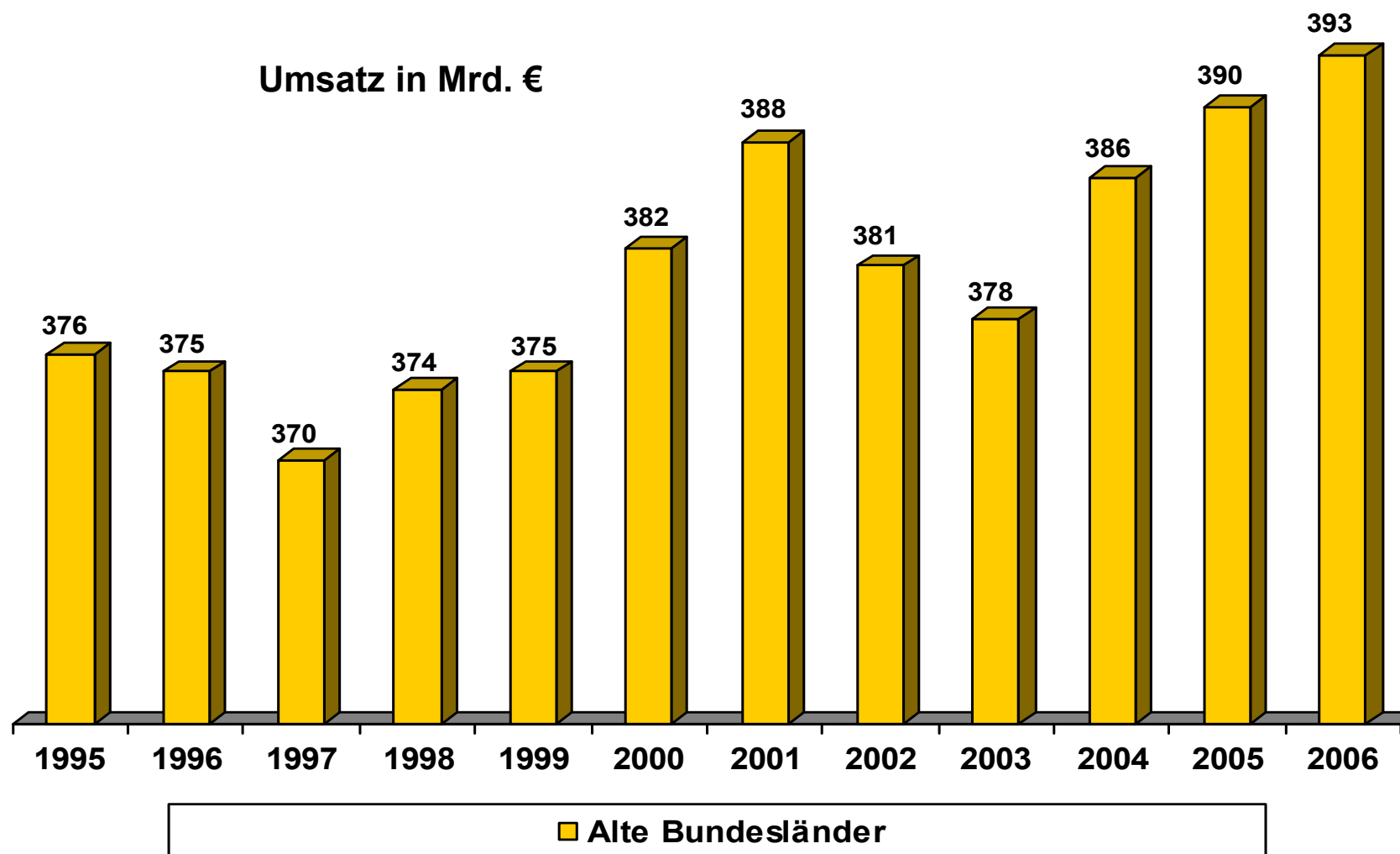
- 1** Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel
- 2** Aufgabenstellung und Untersuchungsablauf
- 3** Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Bad Oldesloe
- 4** Angebotssituation

Rahmenbedingungen im Einzelhandel



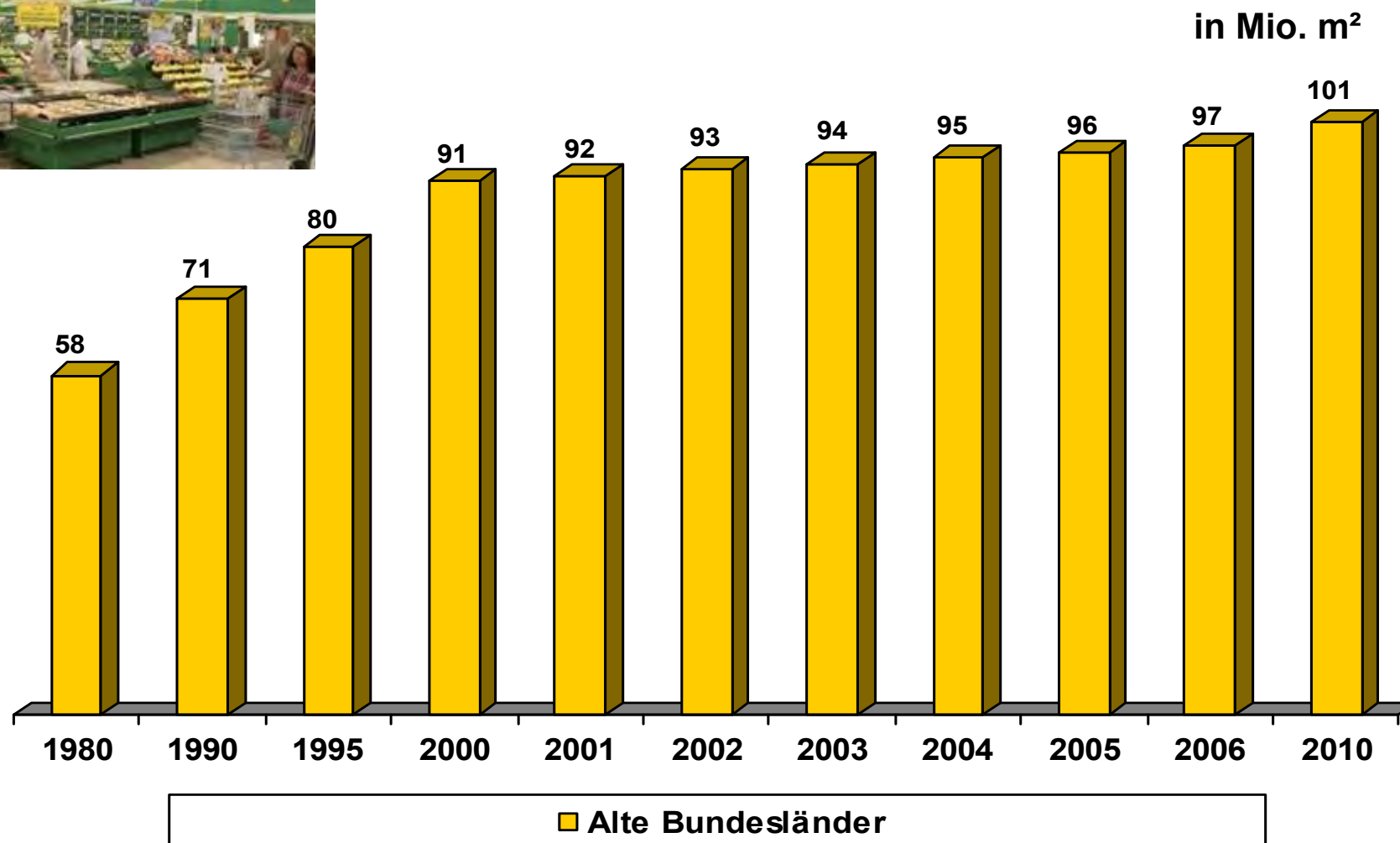
Der Einzelhandel konnte nur **unterproportional** von den steigenden Konsumausgaben profitieren ...

Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes



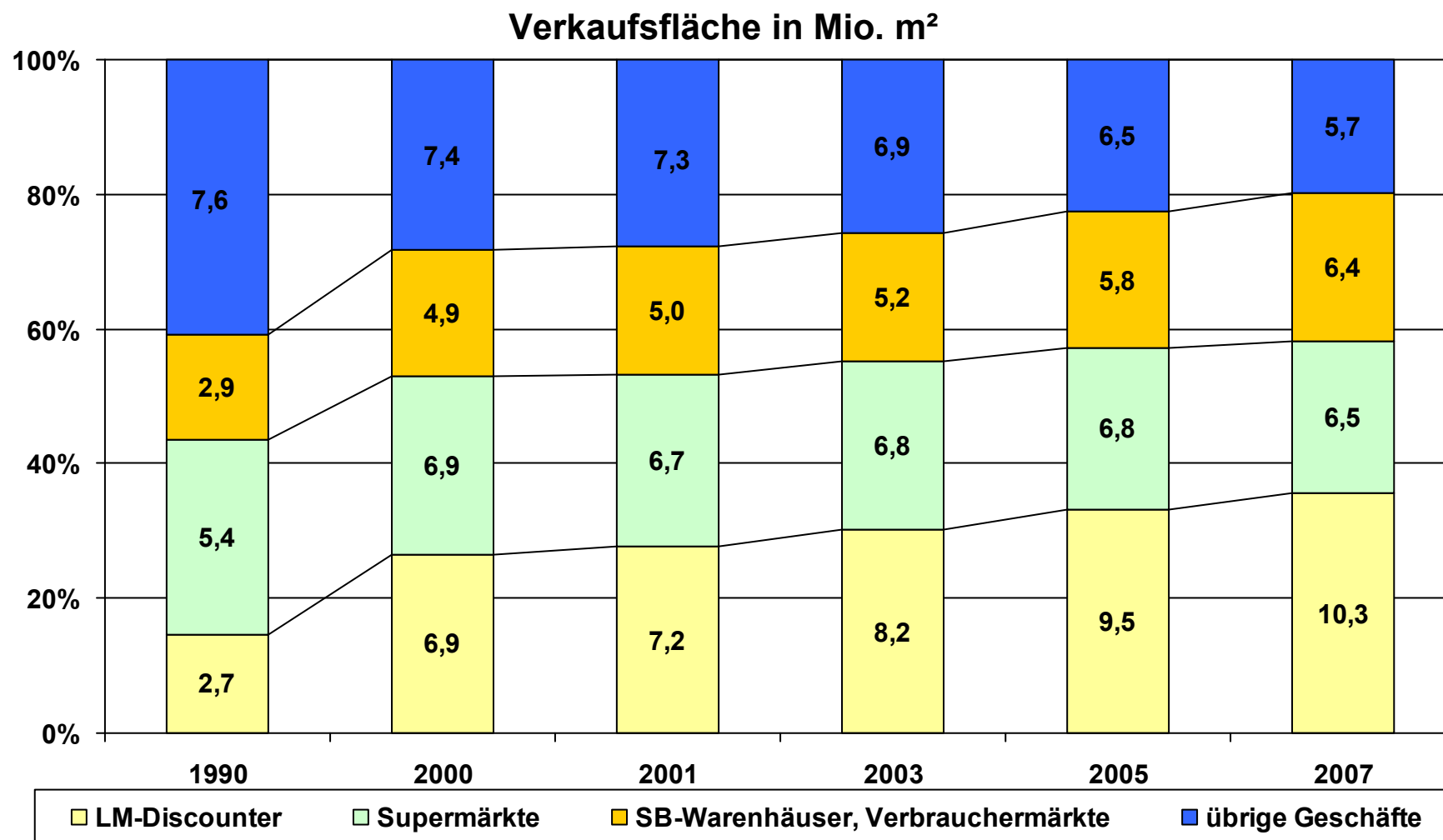
EH-Umsatz ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken.
Quelle: GMA-Darstellung 200 nach HDE

Flächenwachstum im deutschen Einzelhandel



Quelle: GMA-Darstellung nach HDE

Veränderung der Verkaufsfläche nach Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

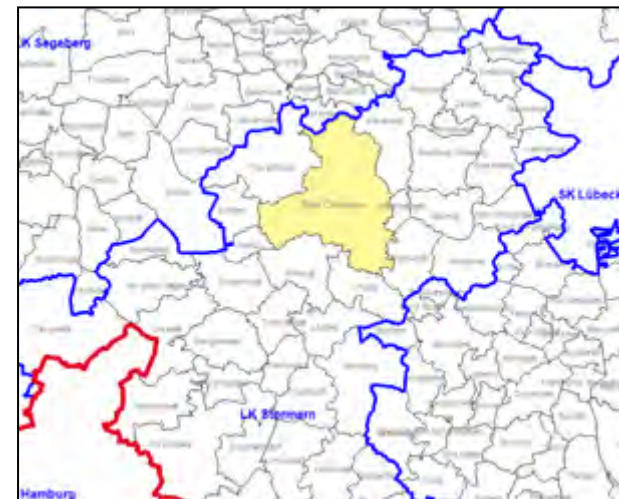


Übersicht – 1. Arbeitskreis 23.06.2008

- 1 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel
- 2 Aufgabenstellung und Untersuchungsablauf
- 3 Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Bad Oldesloe
- 4 Angebotssituation



Ausgangssituation



Siedlungsstruktur / Konkurrenzstandorte

Aufgabenstellung des Einzelhandelskonzeptes

- Bewertung der Angebotssituation
- Aufzeigen von Versorgungsdefiziten
- Bewertung der Nachfragesituation
- Prognose der Ansiedlungsspielräume
 - Sicherung und Verbesserung der Grundversorgung
 - Optimierung des Betriebstypenspektrums
 - ggf. Empfehlung zur Erweiterung ansässiger Betriebe
- Vorschläge zur Evaluierung der Prognosen, Ziele und Maßnahmen

Übersicht – 1. Arbeitskreis 23.06.2008

- 1 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel
- 2 Aufgabenstellung und Untersuchungsablauf
- 3** Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Bad Oldesloe
- 4 Angebotssituation

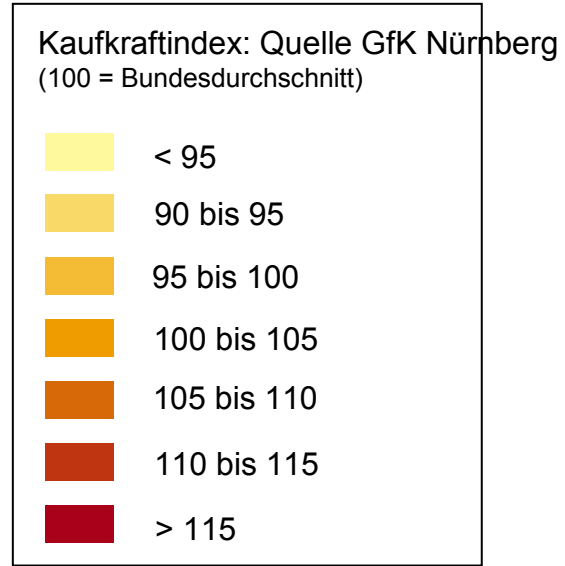
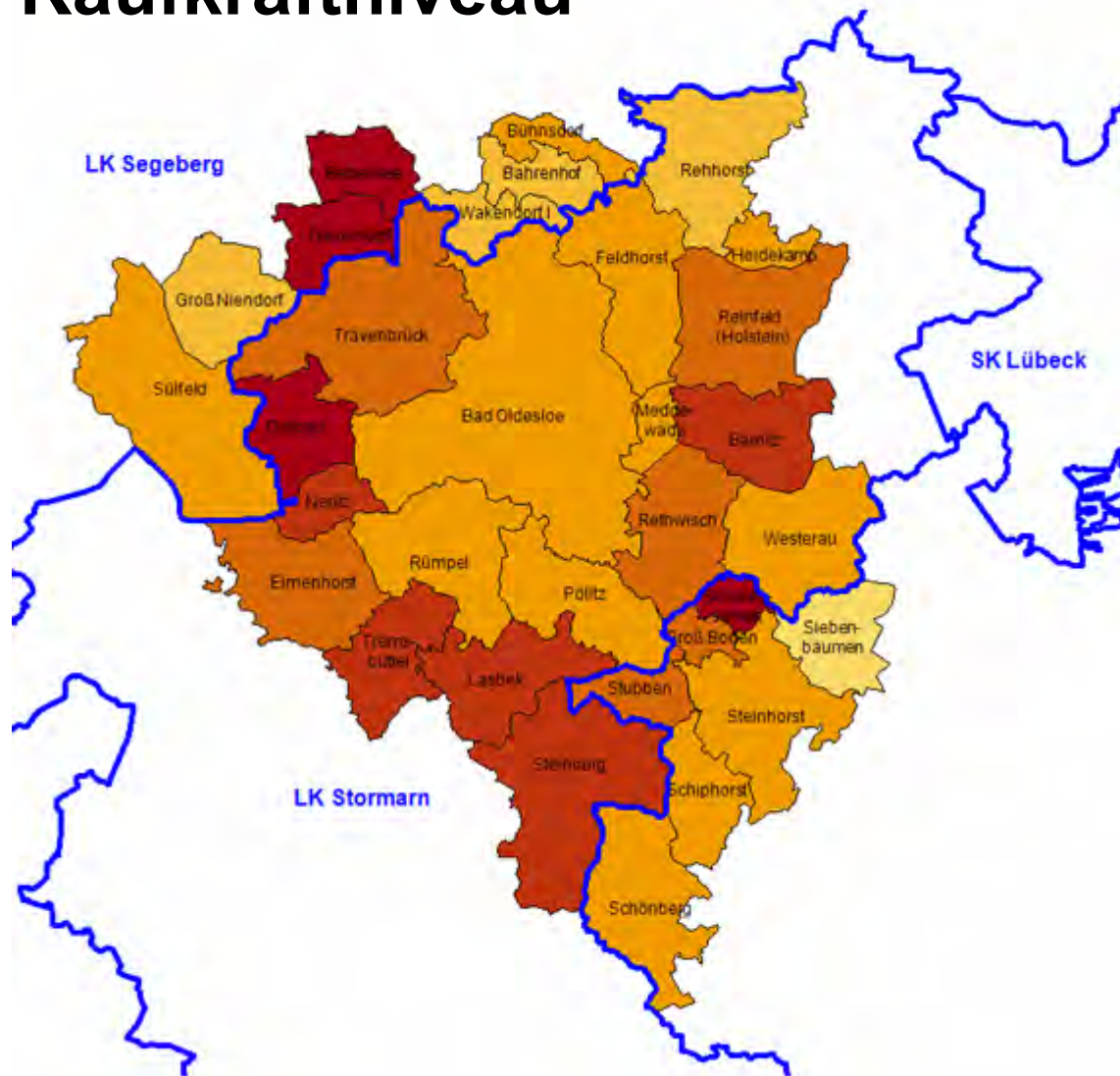
Einwohnerentwicklung Bad Oldesloe im Vergleich

Daten	Einwohner*		Veränderung 2000/2007	
	2000	2007	abs.	in %
Bad Oldesloe	23.314	24.190	876	3,8
Bargteheide	13.680	14.602	922	6,7
Ahrensburg	29.117	30.560	1.443	5,0
Bad Segeberg	16.042	16.013	-29	-0,2
Lübeck	213.399	211.520	-1.879	-0,9
Kreis Stormarn	217.582	226.016	8.434	3,9

* Stichtage 31.12.1997 und 30.09.2007

Quelle: Statis. Landesamt Schleswig-Holstein

Kaufkraftniveau



Gästeankünfte und Übernachtungszahlen

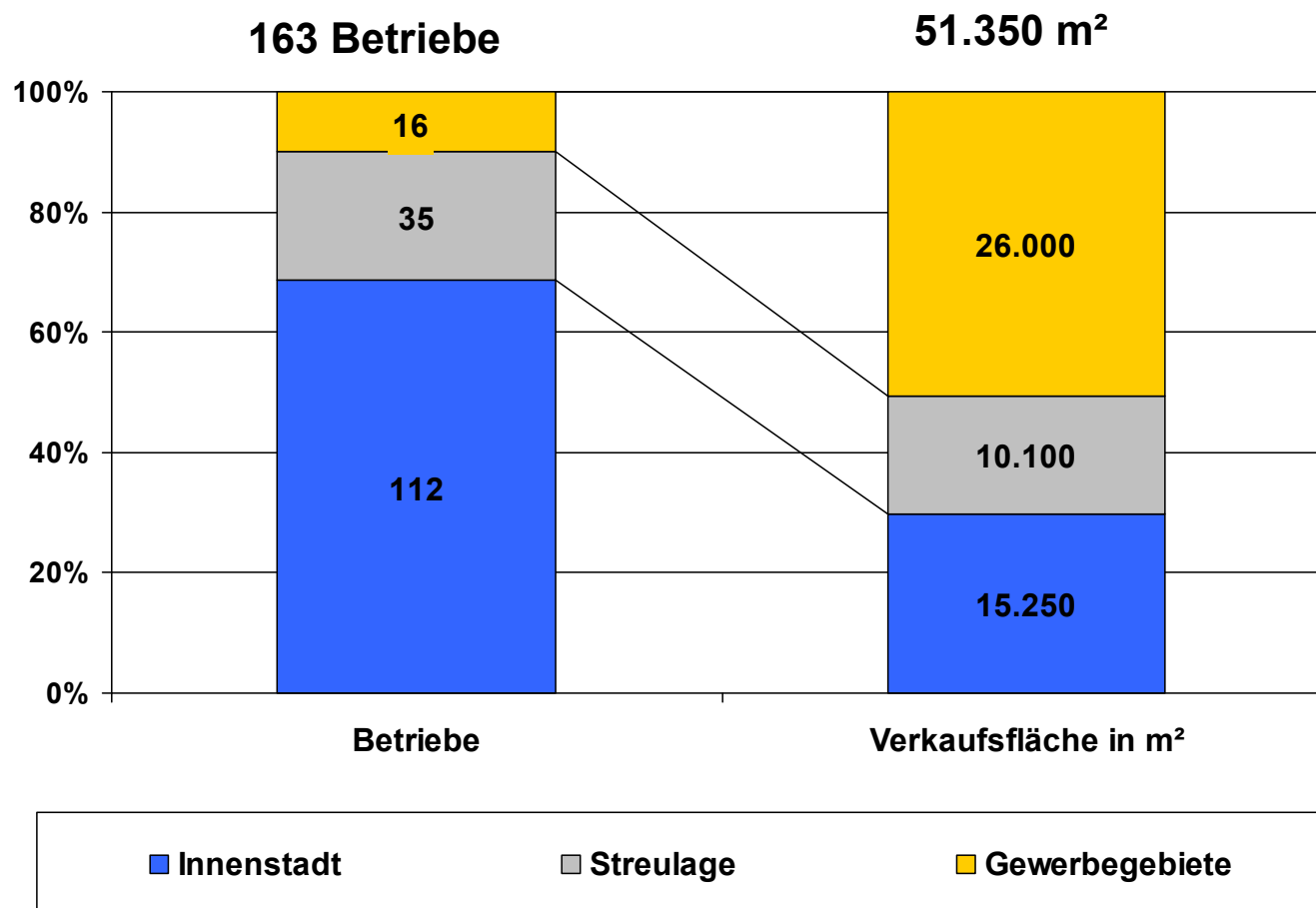
Gästeankünfte				
Stadt / Kreis / Land	1999	2006	abs.	in %
Bad Oldesloe	38.183	15.594	-22.589	-59,2%
Schleswig-Holstein	4.207.582	5.304.234	1.096.652	26,1%

Übernachtungen				
Stadt / Kreis / Land	1999	2006	abs.	in %
Bad Oldesloe	58.202	29.030	-29.172	-50,1%
Schleswig-Holstein	20.538.383	23.044.017	2.505.634	12,2%

Übersicht – 1. Arbeitskreis 23.06.2008

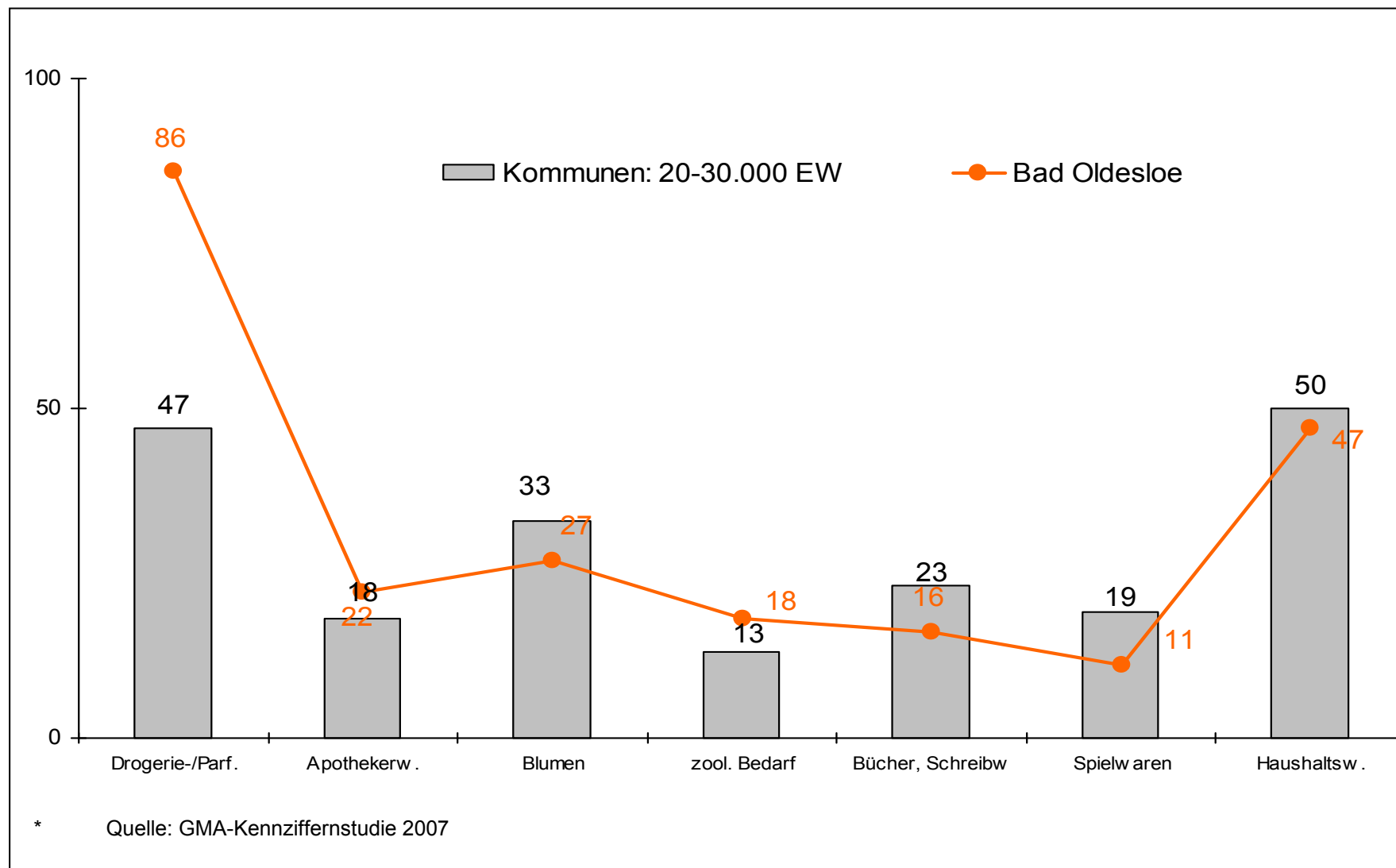
- 1 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel
- 2 Aufgabenstellung und Untersuchungsablauf
- 3 Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Bad Oldesloe
- 4 Angebotssituation

Verkaufsflächenverteilung in Bad Oldesloe

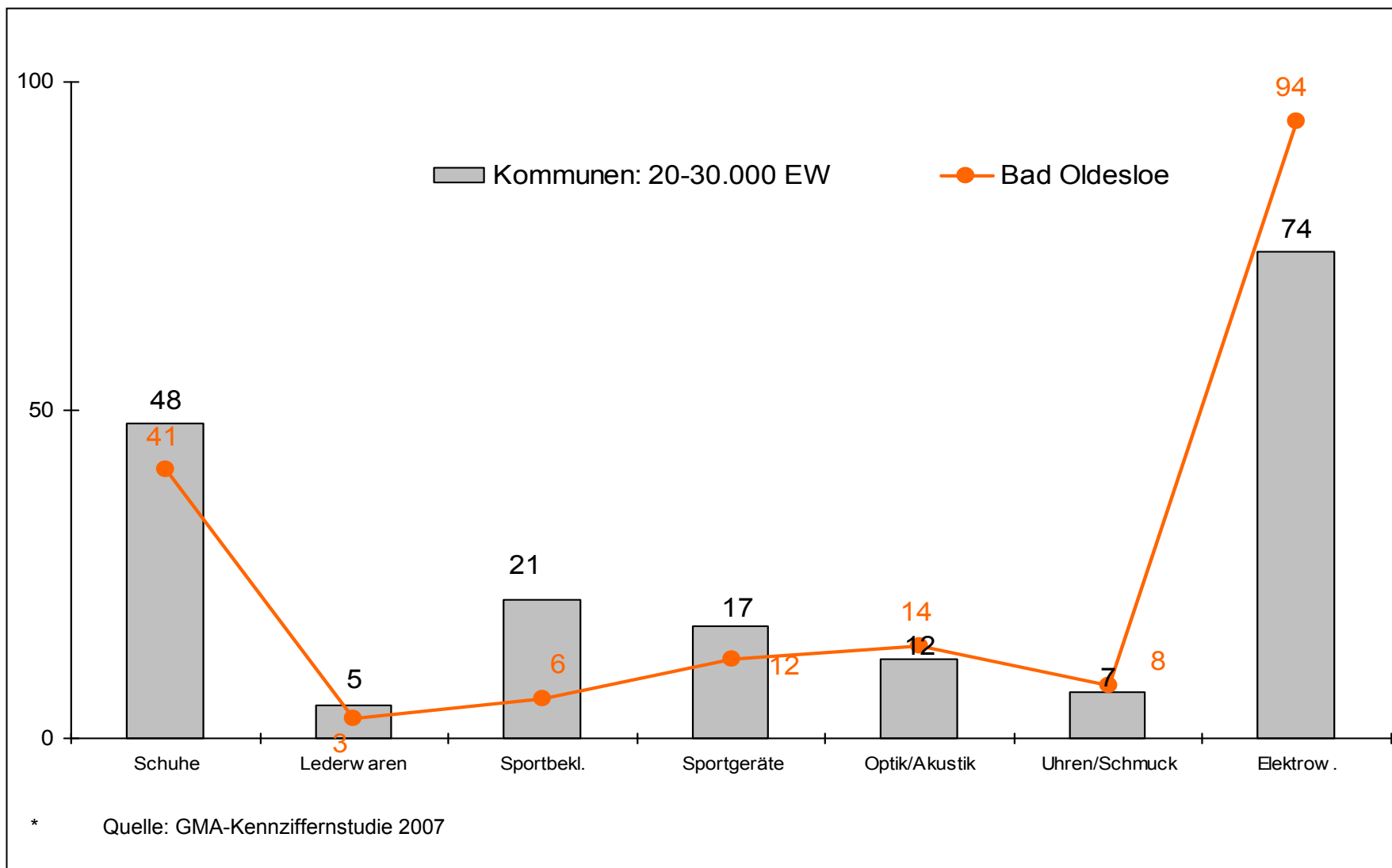


Quelle: GMA-Bestandsaufnahme Mai 2008. Innenstadt mit Untersuchungsgebiet

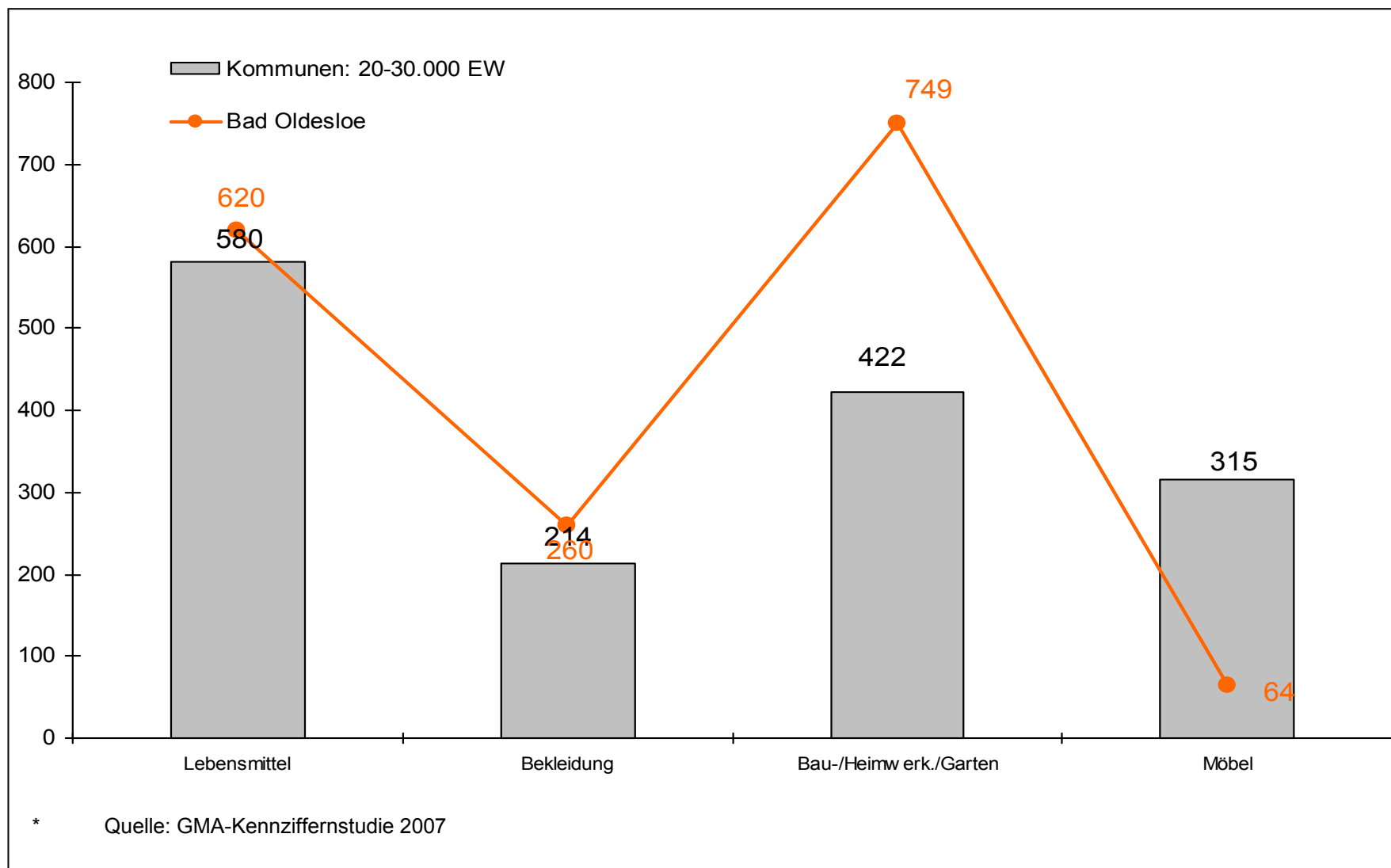
Flächenausstattung: Verkaufsfläche je 1.000 EW



Flächenausstattung: Verkaufsfläche je 1.000 EW



Flächenausstattung: Verkaufsfläche je 1.000 EW



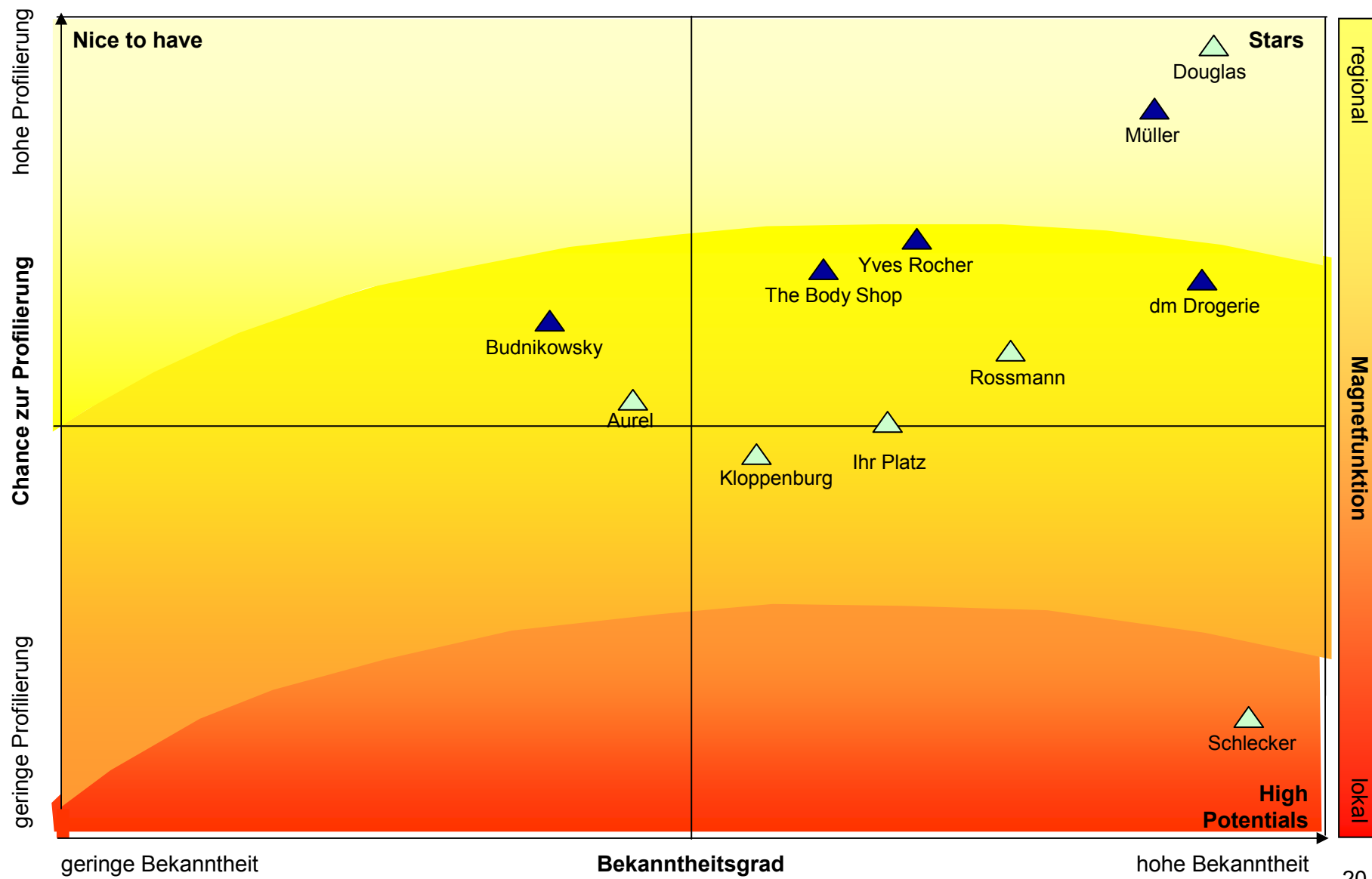
Legende

- Lebensmittel-Vollsortimenter
- Lebensmittel-Discounter

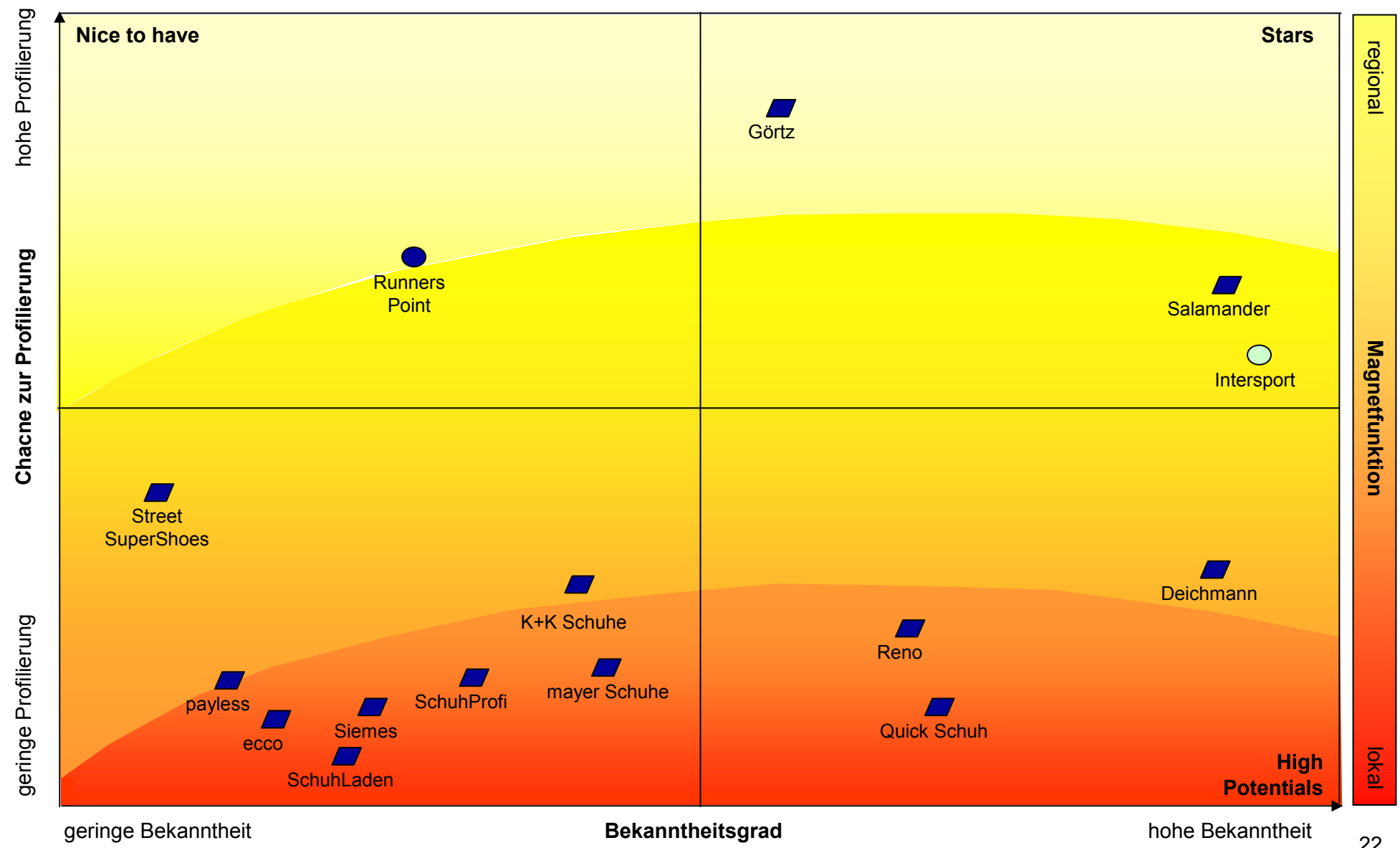
jeweils mit 500 m-Radius



Markenportfolio: Drogeriewaren



Markenportfolio: Schuhe / Sport

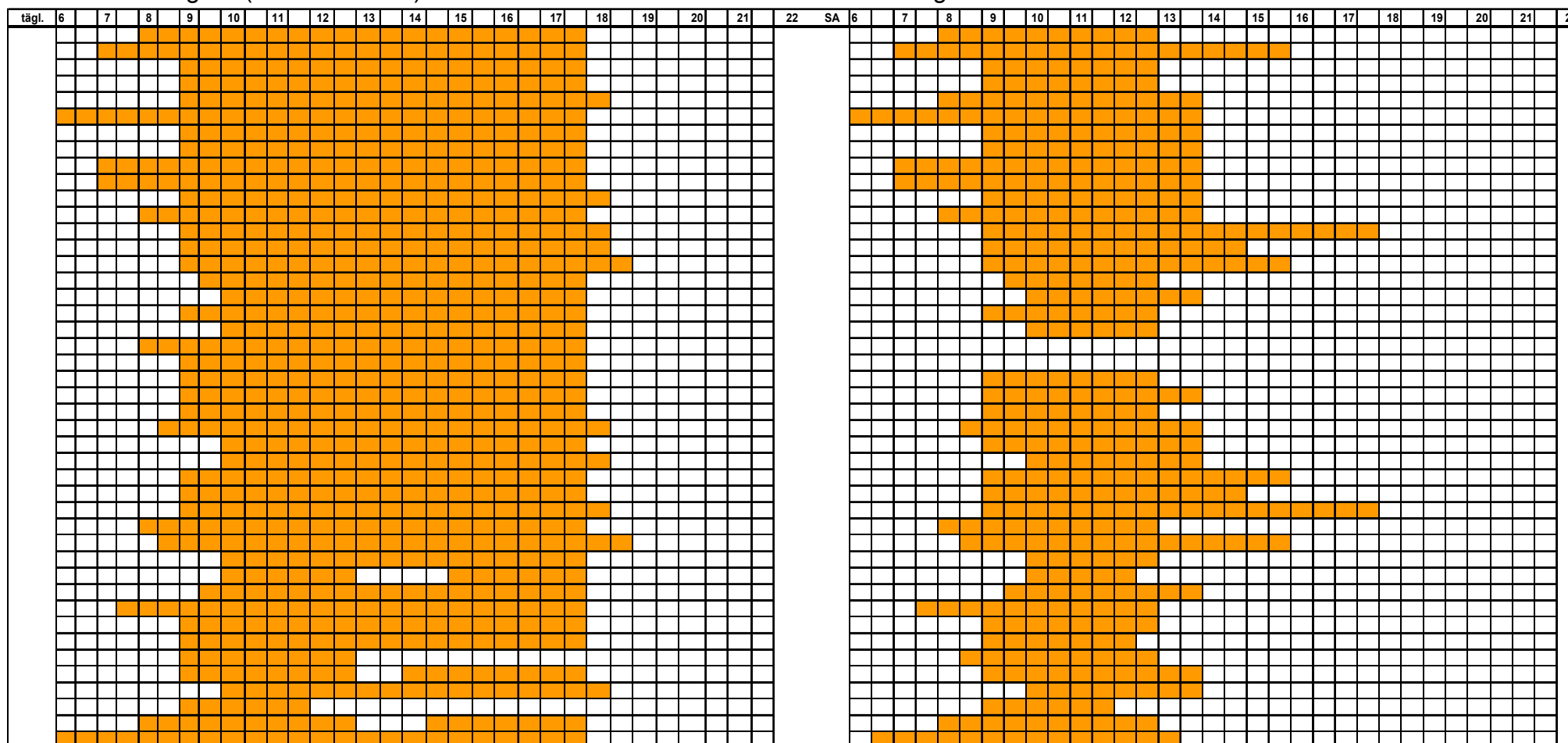


Öffnungszeiten in der Innenstadt

- **Hindenburgstraße / Hagenstraße (ohne Betriebsnamen)**

täglich (ohne Mittwoch)

Samstag

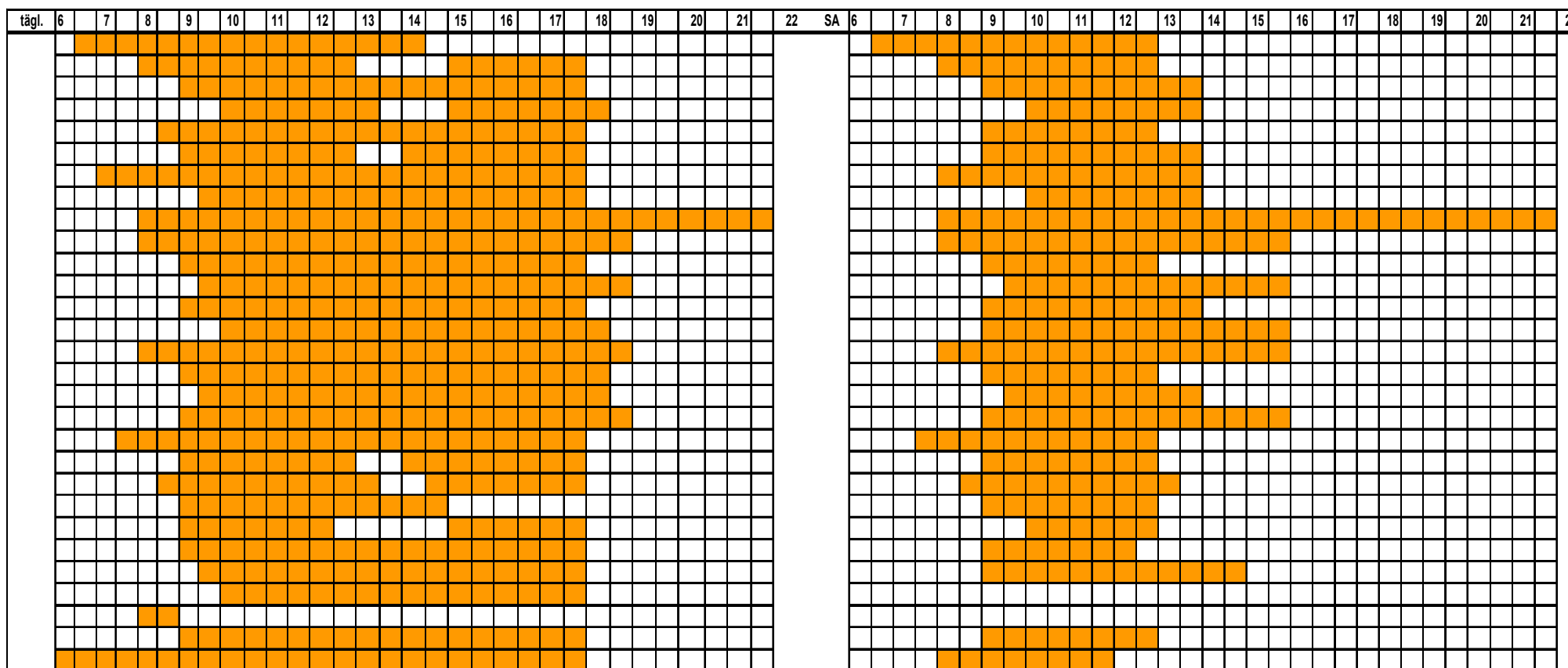


Öffnungszeiten in der Innenstadt

- **Untersuchungsgebiet (ohne Betriebsnamen)**

täglich (ohne Mittwoch)

Samstag



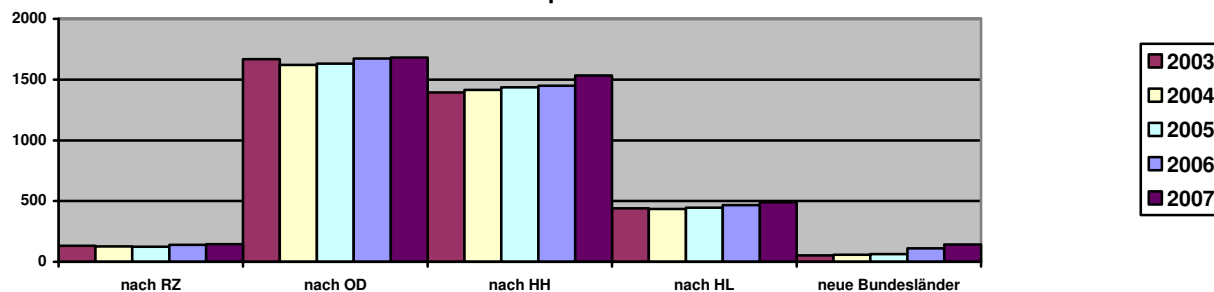


Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



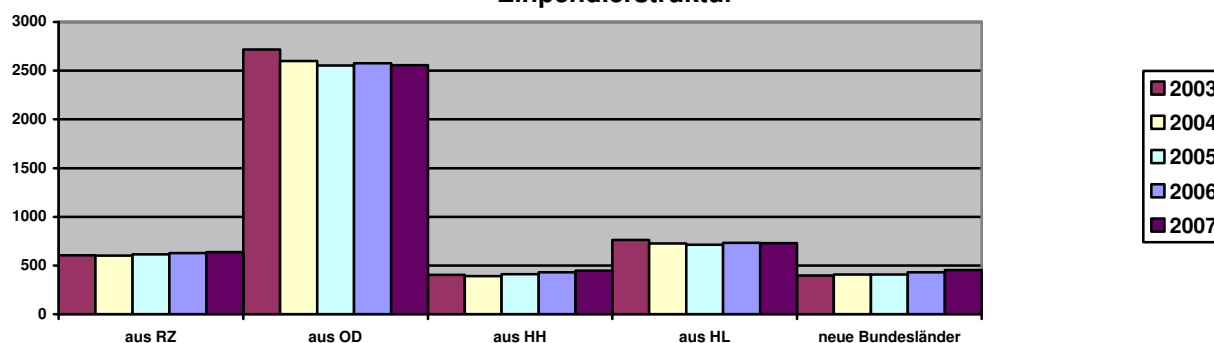
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
71638 Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14
Tel. 0 07141 / 93 60 - 0, Fax 0 07141 / 93 60 - 10
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Auspendlerstruktur



Auspendler	nach RZ	nach OD	nach HH	nach HL	neue Bundesländer
2003	132	1669	1395	441	52
2004	127	1620	1416	436	57
2005	124	1631	1436	446	62
2006	139	1674	1449	466	110
2007	145	1681	1533	490	141

Einpendlerstruktur



Einpendler	aus RZ	aus OD	aus HH	aus HL	neue Bundesländer
2003	603	2718	403	761	398
2004	600	2598	392	725	408
2005	613	2554	412	713	409
2006	628	2577	432	733	430
2007	636	2557	447	729	453

Stichtag jeweils 30.6. d. Jahres

Quelle: Agentur für Arbeit

aufgestellt:
 Stadtmarketing Bad Oldesloe
 Im Juni 2008