Umsetzungsprogram m Altstadtleben Brandenburg Havel 2021 - 2028

Oktober 2020

Aktuelle Situation des Einzelhandels

Verfasser:
Dr. Jürgen Peters
JUPET-Consulting











Ausgangslage Nahversorgung – Die Altstadt ist kein Nahversorgungszentrum (mehr)



Hohe
Leerstandquoten von
Ladenlokalen (in
unsanierten und
sanierten Gebäuden)
– bestehendes
Zentrenkonzept
weder aktuell noch
innovativ

Kaum Einzelhandel
(16 Läden) –
Konzentration auf
die Achse
Rathenower Straße
– Bäckerstraße –
Ritterstraße zur
Jahrtausendbrücke

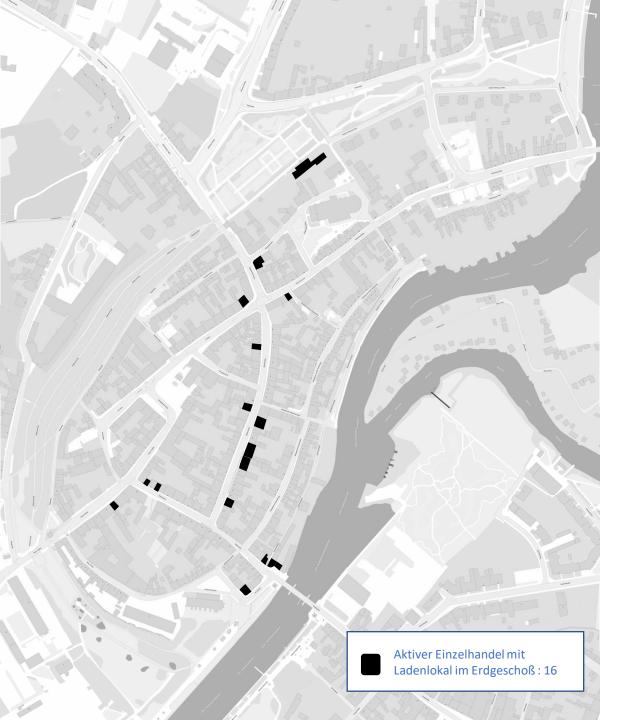




(Um)Nutzung von ehemaligen Ladenlokalen zu Büros oder Werkstätten mit Zielkundschaft

Wegzug von langjährigen Gewerbemietern (u.a. MBS) und Gaststätten – Altstadt ist kein Nahversorgungszentrum (mehr)





Aktiver Einzelhandel mit Ladenlokalen – Stand Oktober 2020

Auffälligkeiten

- Insgesamt 16 Einzelhändler
- Der Großteil des Einzelhandels in der Altstadt hat Zielkundschaft und liegt nicht am Hauptverkehrsnetz (Rathenower Straße – Parduin – Altstädtischer Markt – Plauer Straße)
- Konzentration des Einzelhandels auf Bäckerstraße (5 Einheiten) und Ritterstraße (5 Einheiten)
- Weiterer kleiner Einzelhandel in jeweiliger Nähe der beiden Straße auf Plauer Straße, Parduin, Mühlentorstraße, Rathenower Straße und Salzhofufer (jeweils eine Einheit).
- Etwas abseits liegt am Gotthardkirchplatz ein Möbel und Antik Handel.

Quelle: Erfassung und Einschätzung durch JUPET-Consulting, Stand 31.10.2020

Discounter • Netto (600 m) • Penny (950 m) • Aldi (1.000 m) • Reinigung (400 m) • Bekleidung (ab 600 m) • St. Annen Center(1.200 m) Apotheke (400 m); Postagentur (450 m) Spielwaren / Orthopädische Produkte (400 m) • Rewe (900 m)

Sortimente des Einzelhandels in der mittelalterlichen Altstadt mit Entfernungen zu Discounter

Einzelhandelsbranchen / Sortiment: 15 Betriebe

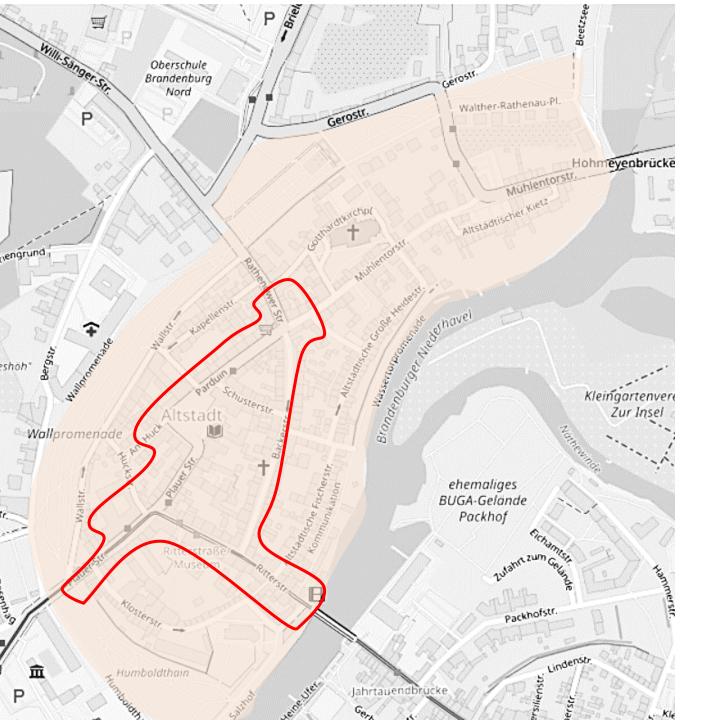
- Nahrungs- und Genussmittel (Konditorei)
- Gesundheit, Körperpflege (Drogerie Salge)
- Blumen, Zoobedarf (BluGeSa)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen (Buchhandlung)
- Bekleidung, Textilien, Schuhe (mit Kleinstsortiment)
- Sport, Freizeit, Spiel (Ski-Arena)
- Schmuck
- Elektrowaren, Foto (Salge), Musikinstrumente
- Möbel, Einrichtung, Antikes (3 Händler)
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Fahrzeug-Zubehör (Fahrräder und Oldtimer-Motorräder)
- Computer

Auffälligkeiten

 In unmittelbarer Nähe der mittelalterlichen Altstadt und mit dem Rad und zu Fuß gut zu erreichen, befinden sich wichtige Nahversorgungsangebote (Nicolaiplatz) sowie größere Lebensmittel-SB-Betriebe (Willi-Sänger Str.; Neuendorfer Str.) – Angaben gemessen vom Altst. Markt

Quelle: Erfassung und Einschätzung durch JUPET-Consulting, Stand 31.10.2020

Vergleich: Aktuelle Situation mit Zentrenkonzept aus 2014



Mittelalterliche Altstadt und zentraler Versorgungsbereich – räumliche Verteilung

Abgrenzung Mittelalterliche Altstadt.

Gebiet gemäß Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg; Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel, 23. September 2009, 19 Jg., Nr. 20, S.3 - 10



Abgrenzung zentrale Versorgungsbereich

aus dem Einzelhandelsund Zentrenkonzept für die Stadt Brandenburg, 2014, S. 80 ff.



Entwicklung von Nutzungen in der Mittelalterlichen Altstadt Brandenburg an der Havel – Stand Oktober 2020

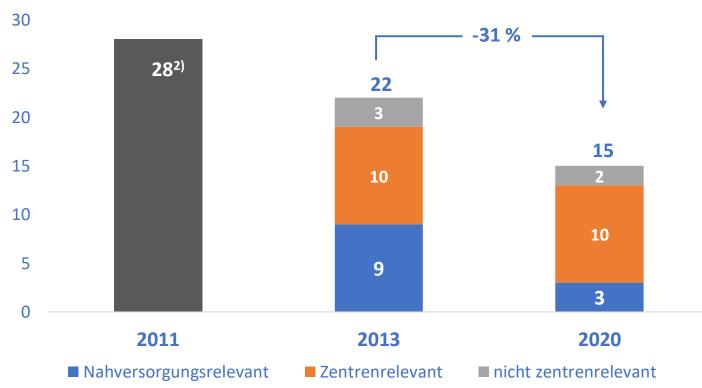
Art der Nutzung	Anzahl Nutzungen			Anteile Nutzungen	Angebotsschwerpunkte Okt 2019
	01.08.2013 1)	Okt 19	Okt 20	Okt 20	
Einzelhandel ²⁾	22	15	16	10%	inkl. (Kraft-)Fahrzeugteilehandel
Gastronomie und Beherbergung	12	23	22	14%	inkl. Lieferservice
Dienstleistungen	48	63	63	40%	Rechtsanwälte, Dienstleistungen für Versicherungs-, Finanzwesen, Geldgeschäfte, Immobilienwesen
Kultur und Freizeit	2	13	12	8%	inkl. Kirchen, religiöse Gemeinschaften, Museen
Bildung und Gesundheit	13	30	30	19%	inkl. medizinische Praxen, Kindergarten, Bibliothek, Fahrschule, Musikschule, Beratungsstellen, Seniorenresidenz, Babysitterservice,
Summe Gewerbe	97	144	143	90%	
Ämter, Verwaltung und Politik		10	10	6%	inkl. Büros politischer Parteien
Sonstige Dienstleistungen		6	6	4%	u.a. Vereine
Summe Nutzungen außerhalb Wohnen (ohne Leerstand)	97	160	159	100%	
Leerstand	26	25	26	16%	Gewerblicher Leerstand
Summe Nutzungen außerhalb Wohnen (mit Leerstand)	123	185	185	116%	

Quelle: Angaben für 2013 aus "Stadt Brandenburg an der Havel - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts", Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Abschnitt Nahversorgungszentrum Altstadt, S. 79 ff; Beschlussvorlage 264/2014

Anmerkungen: 1) Erfassung von Dienstleistungen nur im Erdgeschoss; 2) Ein Händler liegt in 2019/20 außerhalb der räumlichen Festlegung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die mittelalterliche Altstadt ist KEIN Einzelhandelsstandort und Nahversorgungszentrum (mehr)

Entwicklung der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe 2011 – 2020 nach Sortimentsgruppen (Gebietsabgrenzung aus Zentrenkonzept 2014)¹⁾



Anmerkungen: 1) Die Erhebungszahlen der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH umfassten ein kleineres Gebiet als die gewählte Abgrenzung der "Mittelalterlichen Altstadt". Der Antik- und Möbelladen am St. Gotthardkirchplatz wird aufgrund Vergleichbarkeit daher nicht berücksichtigt. Bei einer Abgrenzung der "Mittelalterlichen Altstadt" läge die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in 2013 bei 24, in 2019 bei 15. Erhebungsstände: Jahr 2011 - März 2011: Jahr 2013 - August 2013. Jahr 2020 – September 2020. 2) Für 2011 liegt kein Ausweis nach Relevanz vor.

Auffälligkeiten

- Konstant rückläufige Anzahl Einzelhändler
- Die Anzahl Nahversorgungsrelevanter
 Betriebe reduziert sich um zwei Drittel!

Erläuterungen

- Nahversorgungsrelevant nach der Brandenburger Liste (Anlage 13 des EHund Zentrenkonzepts):
- Nahrungsmittel, Getränke
- Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (inkl. Drogerie)
- Bücher Zeitschriften, Schreibwaren,
 Bürobedarf
- Nicht zentrenrelevante Sortimente, u.a.
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und –zubehör
- Wohnmöbel

Merkmale eines Nahversorgungszentrums (Einzelhandel und Dienstleistungen) bezogen auf die Mittelalterliche Altstadt

Angebotsstruktur eines Nahversorgungs Dienstleistungen) "Mittelalterliche Altst	Anzahl Einrichtungen	
	Vollsortimenter / Discounter	0
	Lebensmittel (Bäcker, Metzger)	1
Grundausstattung	Post und Geldinstitut - mindestens Postagentur und Geldautomat*	0
	Friseur	3
Summe <i>Grundausstattung</i>		4
	Kiosk, Schreibwarengeschäft	1
	Apotheke	0
	Arzt	8
Wünschenswerte Ergänzungen	Blumengeschäft	1
Wullschenswerte Liganzungen	Reformwaren	1
	Gastronomiebetrieb	15
	Reinigung	0
	Reisebüro	1
Summe Wünschenswerte Ergänzungen	27	
Gesamtsumme	31	

Auffälligkeiten

- Wichtige Angebote eines Nahversorgungszentrums fehlen
- Vglw. hoher Anteil an Gastronomiebetrieben und Arztpraxen
- Zusätzlich sind zehn Therapiepraxen (inkl. Osteopathie) in der Altstadt verortet.

Programm "Altstadtleben Brandenburg Havel": Die Unterlage wurde erstellt von…

JUPET Consulting Dr. Jürgen Peters

Kapellenstraße 19 14770 Brandenburg an der Havel

+49(0)176 43670800 jpeters@jupet-consulting.de www.jupet-consulting.de



Bildnachweis:

Wenn nicht anders angegeben, liegen die Bildrechte bei der JUPET-Consulting.

