



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Stadtteilzentrum Kurt- Schumacher-Platz

Einzelhandelspotenzialanalyse



Endbericht

Im Auftrag der Tegel Projekt GmbH
Hamburg, 19.06.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz

Einzelhandelspotenzialanalyse

Projektnummer: 23DLP3492

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

Tegel Projekt GmbH

Urban Tech Republic, Gebäude V

Flughafen Tegel 1, 13405 Berlin

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
2	Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz	3
2.1	Lage im Raum	3
2.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	4
3	Nachfragesituation im Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz	10
3.1	Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz	10
3.2	Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz	12
4	Angebotssituation im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz	14
4.1	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz	14
4.2	Leerstandssituation	19
4.3	Struktur der ergänzenden Nutzungen im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz	21
4.4	Städtebaulich-funktionale-Analyse des Stadtteilzentrums -Kurt-Schumacher-Platz	23
4.5	Analyse der aktuellen Nachfrageverflechtungen	26
4.6	Stärken- und Schwächen-Analyse zum Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz	29
5	Endogener Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz mit Blick auf das Jahr 2035	32
5.1	Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung	32

5.2	Verkaufsflächenspielräume	33
5.2.1	Variante 1	33
5.2.2	Variante 2	34
5.2.3	Variante 3	36
5.2.4	Zur Nutzung der ermittelten Flächenpotenziale des Einzelhandels	37
5.3	Entwicklungspotenziale für ergänzende, zentrenprägende Nutzungen	38
5.4	Verortung der Entwicklungspotenziale	42
6	KUTSCHI 2035+ Zielbild und Handlungsfelder für ein leistungsfähiges Stadtteilzentrum	45
7	Exkurs: Kooperative Realisierung	49
7.1	Mietpooling – Das Beispiel der Seestadt Aspern und des Nordbahnviertels in Wien	49
7.2	Ansiedlungsmanagement und Leerstands Börse – Das Beispiel der Kieler Innenstadt	51
7.3	Kooperative und gemeinwohlorientierte Entwicklung – Das Beispiel des Hauses der Statistik in Berlin	53
8	Zusammenfassende Schlussbemerkungen	55
9	Anhang	56

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum	3
Abbildung 2: Bauabschnitte Schumacher-Quartier	6
Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich	7
Abbildung 4: Anteil ausländischer Einwohner im Vergleich	8
Abbildung 5: Kaufkraftkennziffern im Vergleich	9
Abbildung 6: Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz	11
Abbildung 7: Lage der bestehenden Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz	17
Abbildung 8: Blick auf das Einkaufszentrum „Der Clou“	18
Abbildung 9: Blick auf den Geschäftsbesatz am Kurt-Schumacher-Platz	18
Abbildung 10: Geschäftsbesatz entlang der Scharnweberstraße im STZ Kurt-Schumacher-Platz	18
Abbildung 11: Leerstände innerhalb des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz	19
Abbildung 12: Leerstand in der Scharnweberstraße	20
Abbildung 13: Leerstand im Einkaufszentrum „Der Clou“	21
Abbildung 14: Multifunktionale Ladenzeile im STZ Kurt-Schumacher-Platz	21
Abbildung 15: Lage der Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen im STZ Kurt-Schumacher-Platz	22
Abbildung 16: Lagebereiche innerhalb des Stadtteilzentrums	24
Abbildung 17: Funktionale Barrieren innerhalb des Stadtteilzentrums	25
Abbildung 18: Nachfragestromanalyse Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz – zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	26
Abbildung 19: Nachfragestromanalyse Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz – übrige zentrenrelevante Sortimente	27
Abbildung 20: Nachfragestromanalyse Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz – nicht-zentrenrel. Sortimente	28
Abbildung 21: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels im STZ Kurt-Schumacher-Platz in der Variante 1	34
Abbildung 22: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels im STZ Kurt-Schumacher-Platz in der Variante 2	35

Abbildung 23: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels im STZ Kurt-Schumacher-Platz in der Variante 3	37
Abbildung 24: Weitere Entwicklungspotenziale für das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz	41
Abbildung 25: Verortung der Entwicklungspotenziale im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz	44
Abbildung 26: Nordbahnviertel in Wien	50
Abbildung 27: Beispielhafte Leerstandsborse der Kieler Innenstadt	52
Abbildung 28: Pop-up-Pavillon am Alten Markt in der Kieler Altstadt	53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	5
Tabelle 2: Einwohner im Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz	11
Tabelle 3: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des STZ Kurt-Schumacher-Platz im Jahr 2023	12
Tabelle 4: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des STZ Kurt-Schumacher-Platz im Jahr 2035	13
Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur im STZ Kurt-Schumacher-Platz im Jahr 2023	15
Tabelle 6: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz	16
Tabelle 7: Entwicklungspotenzial im Bereich der Gastronomie	39
Tabelle 8: Standortanforderungen zentrenergänzender Nutzungen	42
Tabelle 9: Entwicklungsrahmen Variante 1 (Detail)	56
Tabelle 10: Entwicklungsrahmen Variante 2 (Detail)	56
Tabelle 11: Entwicklungsrahmen Variante 3 (Detail)	57

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Mit der Schließung des Flughafens Tegel erhielt Berlin die Chance auf die Umsetzung eines umfassenden Stadtentwicklungsprojekts. Auf dem Areal entwickelt die landeseigene Tegel Projekt GmbH mit Berlin TXL einen von Grund auf neuen Stadtteil, ein Modellquartier für nachhaltige urbane Innovation. Auf dem 500 ha großen Areal entstehen ein Forschungs- und Industriepark für urbane Technologien: Berlin TXL – The Urban Tech Republic, ein Landschaftsraum und ein neues Wohnquartier: das Schumacher-Quartier. Das Schumacher-Quartier schließt eine historische Lücke im westlichen Bereich des Kurt-Schumacher-Platzes. Das Quartier wird über 6.000 Wohnungen für mehr als 10.000 Menschen bieten – mitsamt den dazugehörigen Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Sportanlagen, Einkaufsmöglichkeiten und viel Grün. Für die benachbarten Quartiere Cité Pasteur und TXL Nord sind perspektivisch weitere 4.000 Wohnungen geplant.

Die Restriktionen des Flugverkehrs haben gleichwohl in der Vergangenheit zu einer räumlich und funktional eingeschränkten Zentrumsentwicklung geführt. Aktuelle Flächennutzungen stehen in Diskrepanz zu den zukünftigen städtebaulichen und nutzungsbezogenen Potenzialen. Mit der Aufgabe der Flughafennutzung und den geplanten großen Stadtentwicklungsprojekten in direkter Nachbarschaft entstehen grundlegend neue Rahmenbedingungen und Chancen für eine umfassende Neuordnung am Kurt-Schumacher-Platz.

Diese Ausgangslage wird durch verschiedene Planungen bzw. Planungsabsichten des Landes Berlin und des Bezirks Reinickendorf flankiert:

- Neue Straßenbahn vom S+U-Bahnhof Jungfernheide über die Urban Tech Republic (UTR) bis zum Kurt-Schumacher-Platz;
- Rückbau des bestehenden Autobahnanschlusses in Vorbereitung der Wohngebietsentwicklung;
- Neue Stadtstraße in der Trasse der bestehenden Meteorstraße: auf der Westseite des Kurt-Schumacher-Platzes wird diese Maßnahme zu neuen Grundstückskonfigurationen führen;
- Freiraumgestaltung am Kurt-Schumacher-Platz.

Um die Nutzungen und Infrastrukturmaßnahmen in das vorhandene Stadtgefüge der Bezirke Reinickendorf und Mitte zu integrieren und die hierfür erforderlichen Planungen zu realisieren, wurde im Februar 2019 auf der Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) „Flughafen Tegel und Umgebung“ das Stadtumbaugebiet „Umfeld TXL“ beschlossen. Im Fördergebiet, zu dem auch der Kurt-Schumacher-Platz gehört, komplettieren die geplanten Maßnahmen unter dem Leitbild „Stadtraum neu ordnen und Verbindungen schaffen, Teilräume urbanisieren“ den

Wohnungsbau auf dem ehemaligen Flughafenareal. Dabei sind v.a. bisherige Barrieren zu beseitigen, neue Eingänge und Aufenthaltsorte zu schaffen und Wegeverbindungen neu zu verknüpfen.

Für den Kurt-Schumacher-Platz wurde 2020/2021 eine „Städtebauliche Potenzialstudie Kurt-Schumacher-Platz“ durchgeführt, die u.a. Leitlinien für die weitere Entwicklung, städtebauliche Neubau-, Arrondierungs- und Verdichtungsstandorte (Hochhausstandorte), einen größeren Platzbereich sowie Verflechtungs- und Grünmaßnahmen vorschlägt. Die Ergebnisse dieser Potenzialstudie sollen den bislang abgestimmten städtebaulichen Rahmen für die hier vorgelegte Einzelhandelsstudie bilden. Sie sind jedoch im Rahmen des „Diskursiven Verfahrens Kurt-Schumacher-Platz“ weiterzuentwickeln.

Es ist das Ziel des Landes Berlin und der Bezirke Reinickendorf und Mitte, den Kurt-Schumacher-Platz zu einem attraktiven Stadtteilzentrum zu entwickeln und für den anstehenden Transformationsprozess gemeinsam einen konzeptionellen Rahmen zu setzen. Unter intensiver Einbeziehung der relevanten Akteure sollen ab 2024 im Rahmen eines „Diskursiven Verfahrens Kurt-Schumacher-Platz“ Konzepte für die zukünftige Nutzung und Gestaltung dieses Stadtraums und seines unmittelbaren Umfelds gefunden werden. **Als ein rahmensetzender Bestandteil soll die hier vorgelegte Einzelhandelspotenzialanalyse als ein Kurzgutachten wichtige Grundlagen für die Durchführung des Diskursiven Verfahrens Kurt-Schumacher-Platz liefern.** Auf der Grundlage einer gründlichen Analyse der bisherigen Situation und Funktionswahrnehmung sollten die zukünftigen Standortpotenziale des Kurt-Schumacher-Platzes unter Bezugnahme auf dessen Vernetzung mit den bestehenden Nachbarschaften und den neuen Entwicklungen auf dem Flughafen-Gelände aufgezeigt werden. Hierbei waren insbesondere auch die Hauptzentren Gorkistraße/Berliner Straße (Tegel) und Müllerstraße (Wedding) zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Potenziale waren zudem die Herausforderungen des stationären Einzelhandels in der Post-Corona-Zeit insbesondere in Bezug auf die Öffnung von Einkaufszentren für andere Nutzungsarten zu berücksichtigen. Somit waren also auch weitere zentrenergänzende Angebote in der Analyse zu berücksichtigen.

2 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz

2.1 Lage im Raum

Das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz befindet sich im **Ortsteil Reinickendorf**, welcher dem Bezirk Reinickendorf zuzuordnen ist und im Nordwesten von Berlin zu verorten ist. Dabei befindet sich das Stadtteilzentrum im Schnittpunkt der Ortsteile Reinickendorf, Wedding und Tegel.

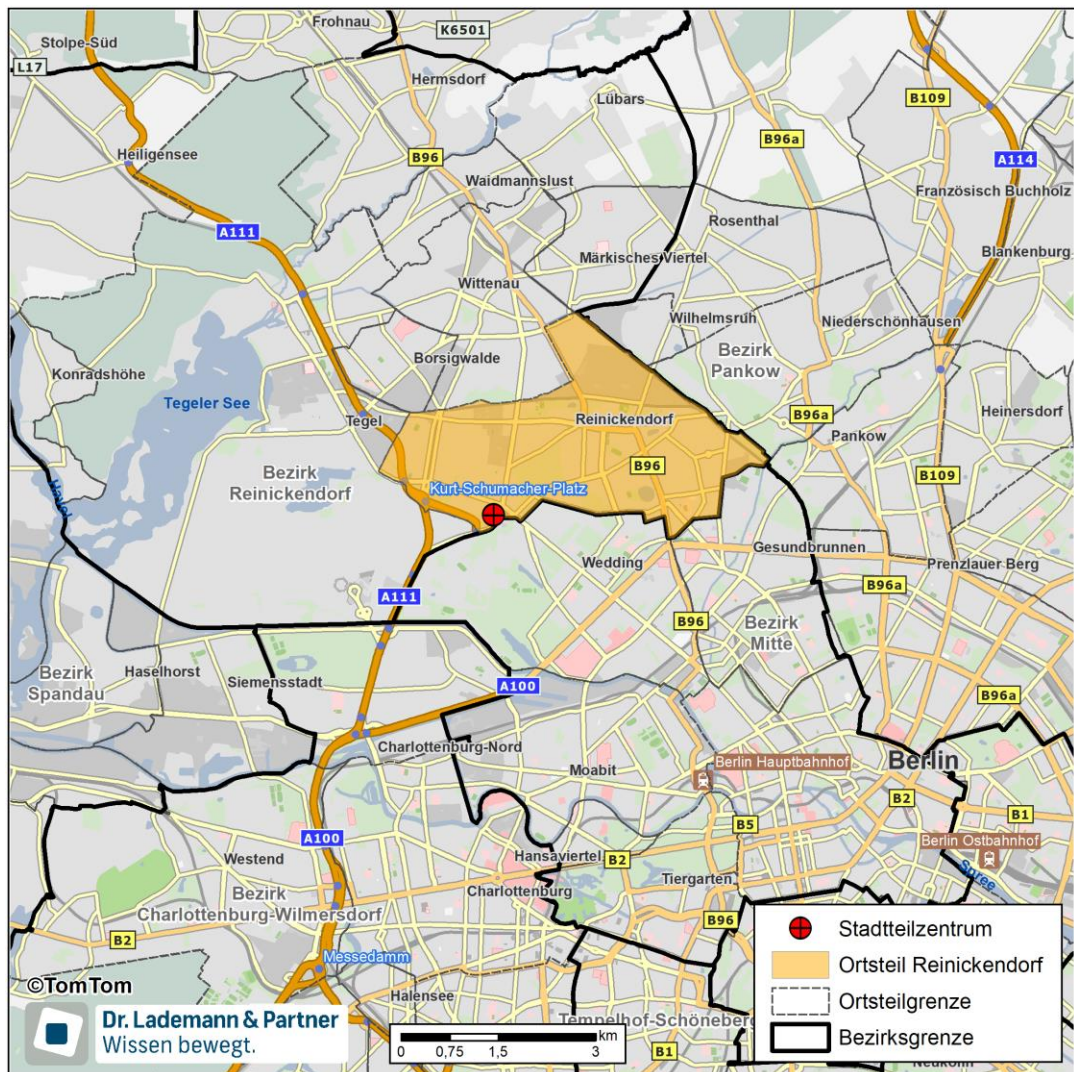


Abbildung 1: Lage im Raum

Der **Ortsteil Reinickendorf** weist bereits eine vorstädtisch niedrigere Bauweise auf als der südlich angrenzende Ortsteil Wedding und Gesundbrunnen mit seinen Mietskasernenvierteln im Innenstadtbezirk Mitte. So ist das Ortsbild durch eine Blockrand-, Zeilen- und Großsiedlungsbebauung sowie im nördlichen Teil auch durch Einfamilienhäuser in einfacher Wohnlage geprägt. Im Osten schließt sich der Bezirk Pankow mit den Ortsteilen Niederschönhausen und Wilhelmsruh an, die Grenze bildet die Nordbahn. Angrenzende Ortsteile innerhalb des Bezirks Reinickendorf sind Wittenau im Norden mit dem Nordgraben auf einem Abschnitt der Ortsteilgrenze und der Arbeitersiedlung Borsigwalde sowie Tegel im Westen.

Die **verkehrliche Anbindung** des Ortsteils Reinickendorf erfolgt aktuell über die Bundesautobahn (BAB) 111 mit den Anschlussstellen Seidelstraße, Eichborndamm und Kurt-Schumacher-Platz. Ferner fungiert der Straßenzug Lindauer Allee-Residenzstraße (Bundesstraße B 96 ab der Einmündung der Roedernallee) als eine der Hauptverkehrsstraßen. Im Bereich des ÖPNV sichern zwei U-Bahn-Linien (U 8 und U 6) die Erreichbarkeit des Ortsteils. Ferner verkehren die S-Bahn (Linien S 1, S 26 und S 25) sowie mehrere Omnibuslinien innerhalb des Ortsteils.

2.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die **Bevölkerungsentwicklung** im Ortsteil Reinickendorf verlief seit 2018 mit einem jährlichen Wachstum von rd. 0,3 % positiv. Die positive Entwicklung im Ortsteil Reinickendorf liegt allerdings unterhalb des ebenfalls positiven Trends des Bezirks Reinickendorf (+0,4 % p.a.) als auch der gesamten Landeshauptstadt Berlin (+ 0,7 % p.a.). Auch in den umliegenden Ortsteilen ist eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Insgesamt lebten im Ortsteil Reinickendorf im Jahr 2023

gut 83.900 Einwohner.

Einwohnerentwicklung im Ortsteil Reinickendorf im Vergleich

Ortsteil, Bezirk, Stadt	2018	2023	abs.	+/- 18/23		Veränderung p.a. in %
				in %		
Reinickendorf	82.693	83.912	1.219	1,5		0,3
Tegel	36.288	37.227	939	2,6		0,5
Borsigwalde	6.732	6.911	179	2,7		0,5
Wittenau	24.594	25.346	752	3,1		0,6
Märkisches Viertel	39.754	41.099	1.345	3,4		0,7
Wilhemsruh	7.549	8.238	689	9,1		1,8
Niederschönhausen	31.594	32.587	993	3,1		0,6
Wedding	86.464	86.514	50	0,1		0,0
Gesundbrunnen	94.104	95.283	1.179	1,3		0,2
Pankow	63.176	67.005	3.829	6,1		1,2
Bezirk Reinickendorf	263.597	268.308	4.711	1,8		0,4
Berlin	3.711.930	3.850.809	138.879	3,7		0,7

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** im Ortsteil Reinickendorf kann in Anlehnung an die Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Bezirke¹ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden. Im Jahr 2035 ist im Ortsteil Reinickendorf daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

knapp 85.000 Einwohnern.

Zudem ist auf die umfassende Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Flughafen Berlin-Tegel zu verweisen. Insgesamt sollen bis zum Jahr 2038 etwa 11.800 Einwohner im Schumacher-Quartier wohnen. Die Realisierung des Quartiers erfolgt dabei in vier Bauabschnitten und gliedert sich wie folgt: I. BA 2026-2032 (3.000 Einwohner); II. BA 2029-2032 (4.400 Einwohner); III. BA 2032-2034 (2.400 Einwohner); IV. BA 2035-2038 (2.000 Einwohner).

Damit wird mit Blick auf den Prognosehorizont 2035 Wohnraum für rd. 9.800 Einwohner geschaffen werden.

¹ Vgl. Bevölkerungsprognose für den Bezirk Reinickendorf 2021-2040 und seine Prognoseräume (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Abteilung Stadtplanung: Bevölkerungsprognose), Dezember 2021.

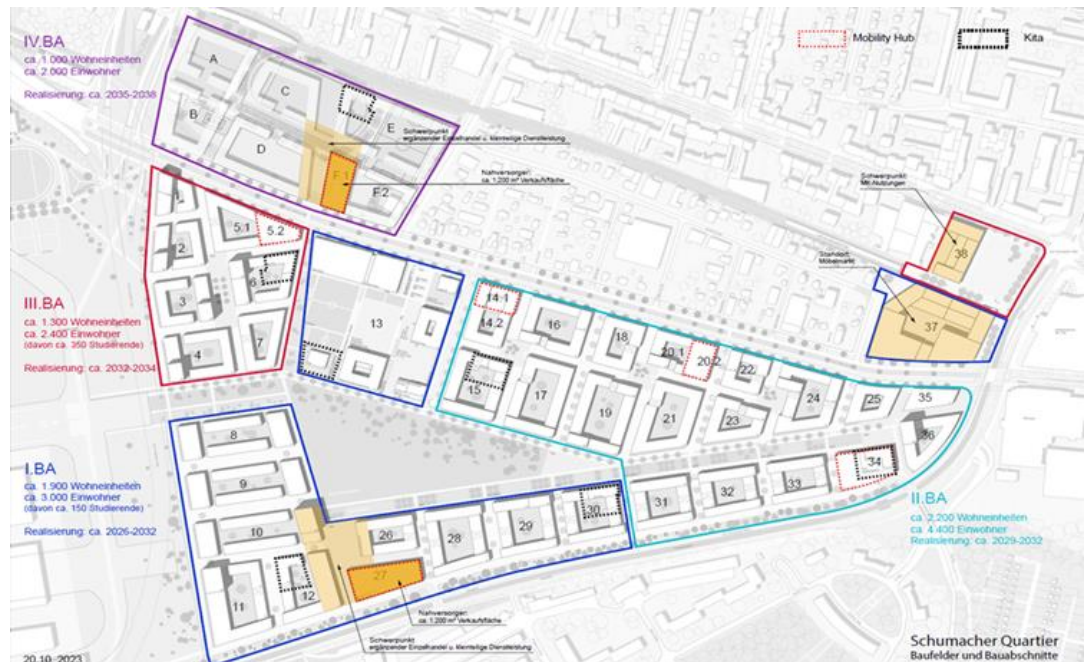


Abbildung 2: Bauabschnitte Schumacher-Quartier

Darüber hinaus entsteht neben dem Schumacher-Quartier mit dem [Projekt Urban Tech Republic ein Technologie-Cluster](#), in welchem u.a. die Berliner Hochschule für Technik mit 2.500 Studierenden in das Terminal A einziehen wird. Im Gewerbeband und Industriepark entsteht insgesamt Platz für bis zu 1.000 große und kleinere Unternehmen mit 20.000 Arbeitsplätzen.

Die [Altersstruktur](#) der Bevölkerung im Ortsteil Reinickendorf weist im Vergleich zum Bezirk Reinickendorf einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil der Gruppe „18 bis 45 Jahre“ auf. Im Umkehrschluss ist auch der Anteil der über 65-Jährigen im Ortsteil unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bezirk Reinickendorf ausgeprägt. Demgegenüber liegt der Ortsteil Tegel tendenziell in allen Altersgruppen auf einem vergleichbaren Niveau wie der Bezirk Reinickendorf.

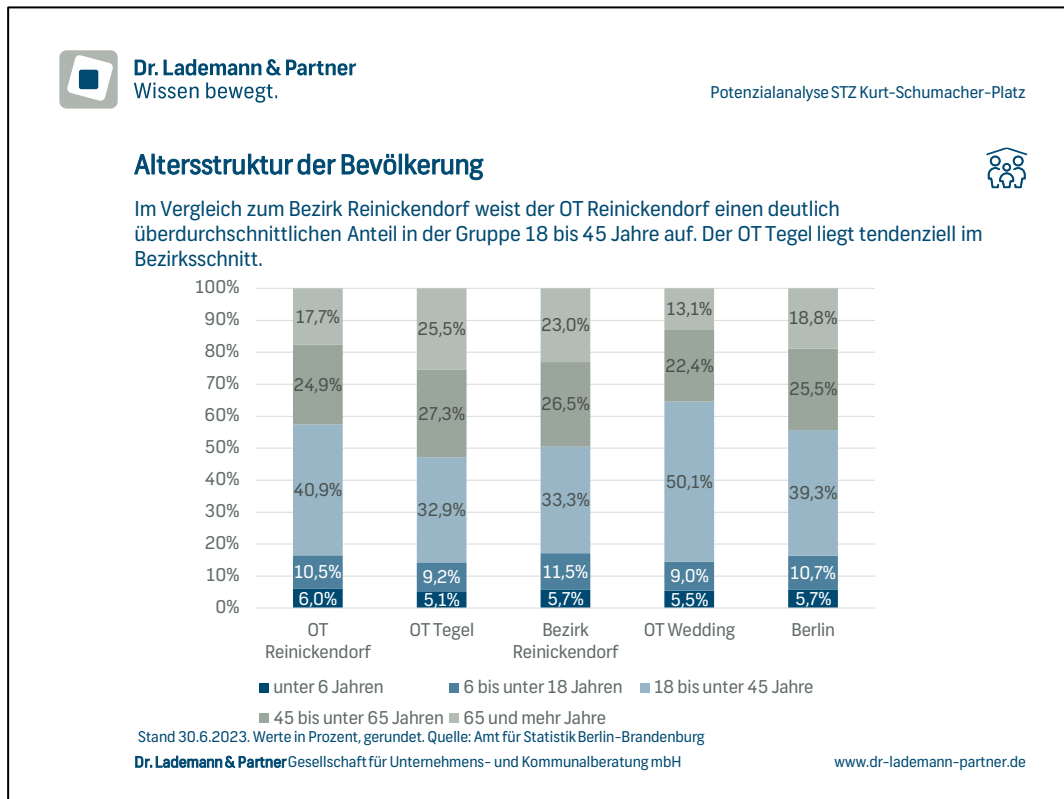


Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich

Dennoch wirken sich die Herausforderungen des demografischen Wandels auch im Ortsteil Reinickendorf auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist.

Auch mit Blick auf den **Anteil ausländischer Einwohner** im Vergleich zum Bezirk Reinickendorf weist der Ortsteil Reinickendorf einen überdurchschnittlichen Anteil auf und liegt ebenfalls über dem Durchschnitt von Berlin insgesamt. Während der südlich an den Ortsteil Reinickendorf angrenzende Ortsteil Wedding ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt von Berlin liegt, weist der Ortsteil Tegel einen deutlich geringeren Anteil ausländischer Einwohner auf. Dies hat sowohl Auswirkungen auf die Nachfragestrukturen als auch auf die Angebotsstrukturen.

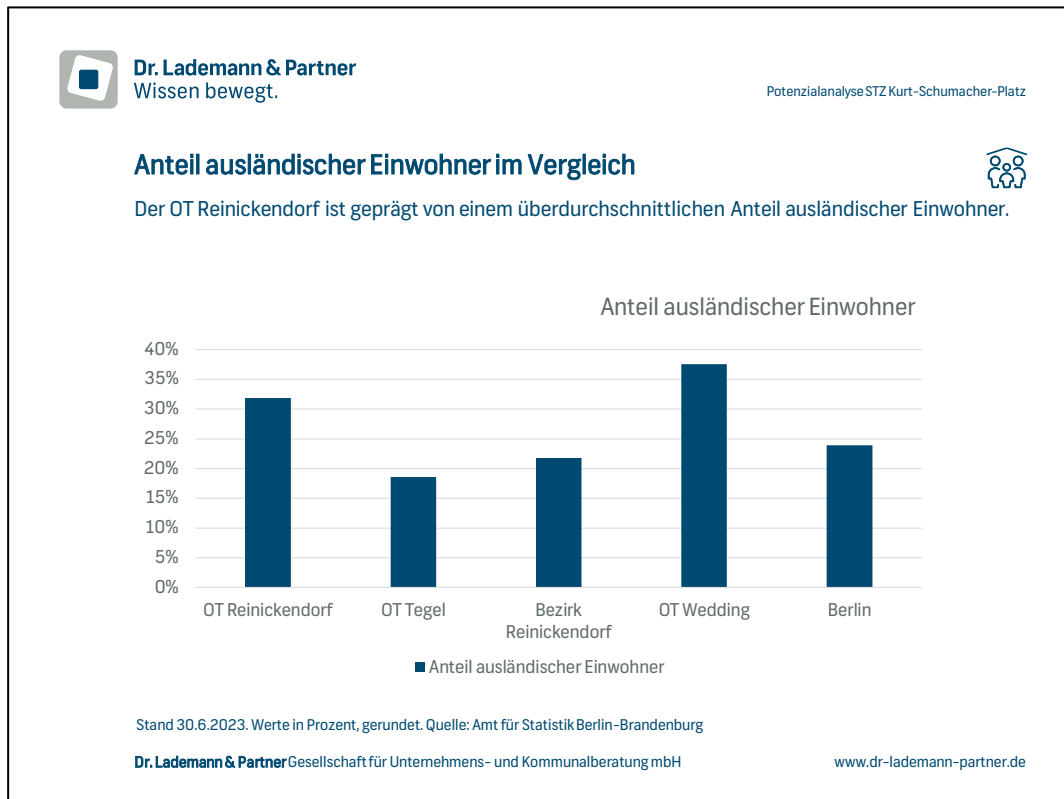


Abbildung 4: Anteil ausländischer Einwohner im Vergleich

Der Ortsteil Reinickendorf verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer²** von 86,3. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Bezirks Reinickendorf (96,0) sowie zum Landesdurchschnitt (97,3) deutlich unterdurchschnittlich aus.

² Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023. Durchschnitt Deutschland=100.

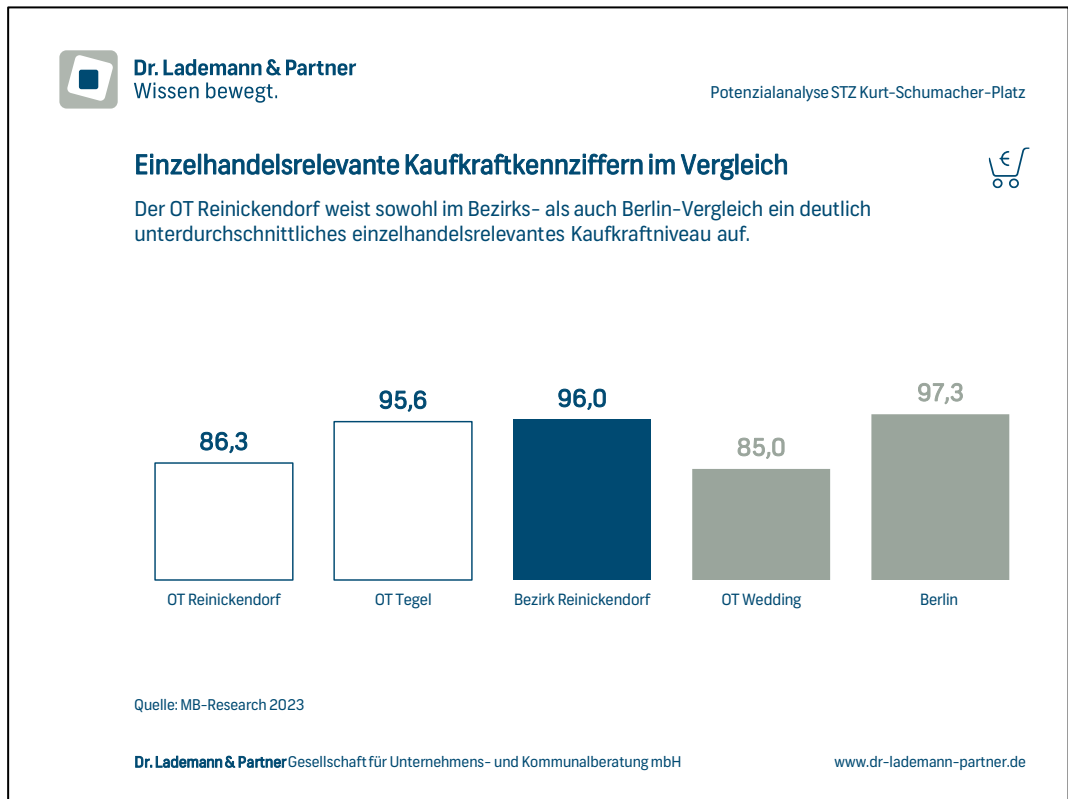


Abbildung 5: Kaufkraftkennziffern im Vergleich

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung (v.a. Schumacher-Quartier) zusätzliche Impulse für die künftige Entwicklung im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz. Gleichwohl ist auf das deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau im Umfeld des Stadtteilzentrums zu verweisen.

3 Nachfragesituation im Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz

3.1 Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz

Das Einzugsgebiet einer Stadt bzw. eines Versorgungsbereichs bezeichnet den räumlichen Bereich, den die Summe aller Einzelhandelsbetriebe einer Stadt bzw. eines Versorgungsbereichs (= der örtliche Einzelhandel) insgesamt anzusprechen vermag.

Die Ermittlung des Einzugsgebiets erfolgte auf Basis der Zeit-Distanz-Methode und der Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen zum Einzelhandel sowie des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts. Daneben wurden die spezifische Wettbewerbssituation im Raum und deren Veränderungen in den letzten Jahren sowie die infrastrukturellen und verkehrlichen Verhältnisse berücksichtigt. Eine teilweise Überschneidung/Überlappung mit den Einzugsgebieten benachbarter zentraler Versorgungsbereiche ist dabei immer gegeben. Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsstandorts sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfragebindung/-abschöpfung in diesem Gebiet.

Das Einzugsgebiet ist in drei Zonen untergliedert, die der unterschiedlich hohen Intensität der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet entsprechen. Die Zone 1 umfasst dabei das fußläufige Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums (etwa 1.000 m Iso-Distanz) sowie in der Zone 2 den erweiterten Einzugsbereich. Dieser umfasst weitere Teile des Ortsteils Reinickendorf sowie – aufgrund der Nähe und Erreichbarkeit – auch Teile des südlich angrenzenden Ortsteils Wedding (Bezirk Mitte). Zudem wird mit der Zone 3 der künftigen Entwicklung auf dem ehemaligen Areal des Flughafens Tegel Rechnung getragen, wo bis zum Jahr 2035 Wohnungen für etwa 9.800 Einwohner im sogenannten Schumacher-Quartier entstehen werden³.

³ Insgesamt sollen bis zum Jahr 2038 etwa 11.800 Einwohner im Schumacher-Quartier wohnen. Die Realisierung des Quartiers erfolgt allerdings in vier Bauabschnitten und gliedert sich wie folgt: I. BA 2026–2032 (3.000 Einwohner); II. BA 2029–2032 (4.400 Einwohner); III. BA 2032–2034 (2.400 Einwohner); IV. BA 2035–2038 (2.000 Einwohner).

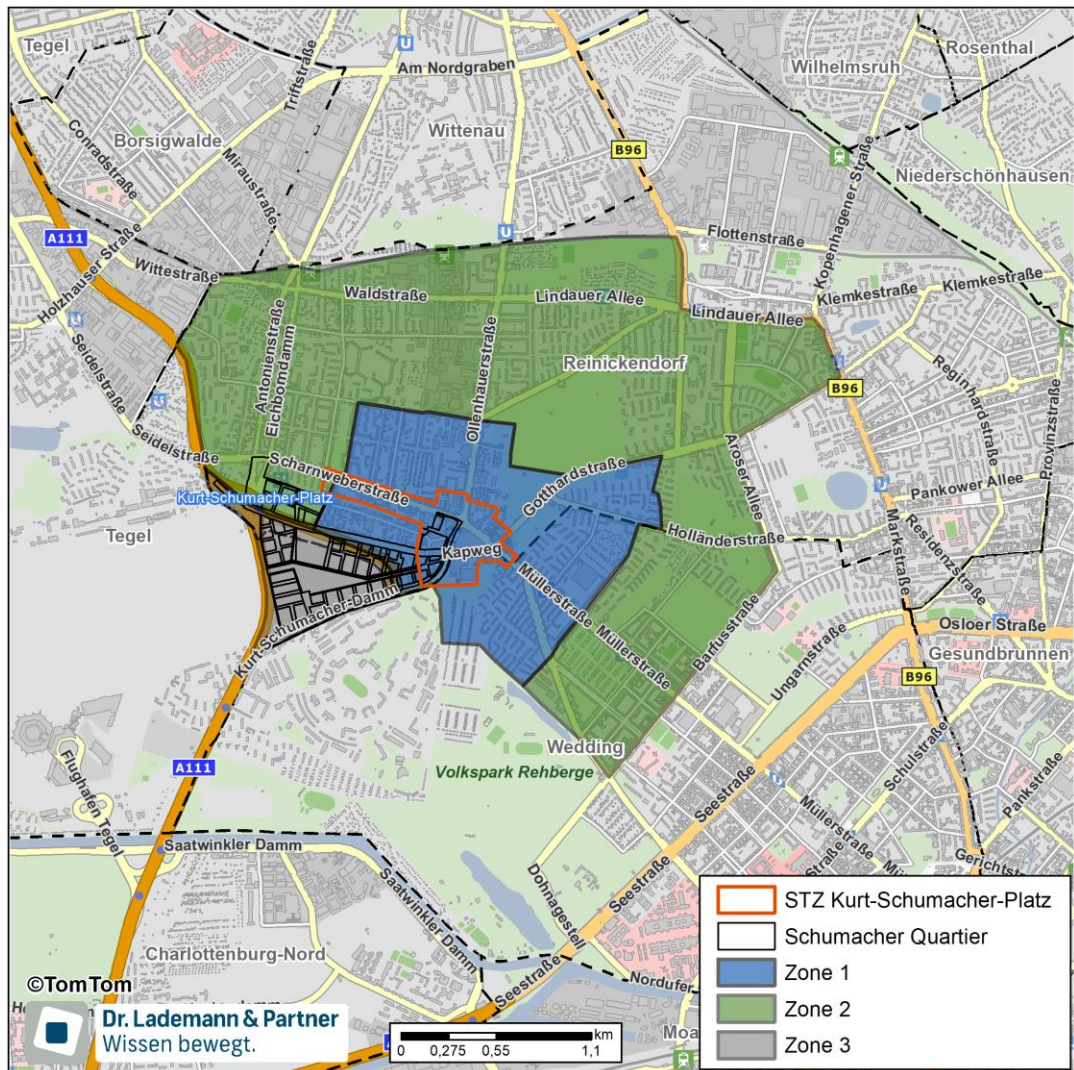


Abbildung 6: Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz

In dem Einzugsgebiet leben derzeit gut 62.700 Personen. Auf Basis der o.g. Bevölkerungsprognosen sowie der Entwicklung des Schumacher-Quartiers ist von einem Anstieg des Einwohnerpotenzials bis zum Jahr 2035 auf

gut 74.500 Einwohner auszugehen.

Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz

Zonen	2023	2035
Zone 1	15.639	16.170
Zone 2	47.101	48.570
Zone 3	-	9.800
Gesamt	62.740	74.540

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 2: Einwohner im Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz

3.2 Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Einzugsgebiet sowie des bundesdeutschen Pro-Kopf-Ausgabesatzes⁴ errechnet sich für 2023 ein **einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial** über alle Sortimente⁵ innerhalb des Einzugsgebiets von

rd. 406,9 Mio. €.

Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des STZ Kurt-Schumacher-Platz 2023 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	54,1	161,4	0,0	215,5
Übrige zentrenrelevante Sortimente	31,0	92,4	0,0	123,4
Nicht zentrenrelevante Sortimente	17,1	50,9	0,0	68,0
Gesamt	102,1	304,8	0,0	406,9

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 3: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des STZ Kurt-Schumacher-Platz im Jahr 2023

Dabei handelt es sich um das Volumen, dass die Bewohner aus dem Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz jährlich im Einzelhandel ausgeben – im Stadtteilzentrum selbst und/oder an anderen Standorten/Einkaufskanälen.

Unter Berücksichtigung der zunehmenden Bevölkerungsplattform ergibt sich bei gleichbleibender Kaufkraftkennziffer für das Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums für den Prognosehorizont 2035 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von

rd. 483,4 Mio. €.

Gut die Hälfte davon entfällt auf die zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung.

⁴ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2023. Über alle Sortimente liegt der Pro-Kopf-Ausgabesatz im Bundesdurchschnitt bei 7.486 €.

⁵ Die Sortimente werden nach den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung (v.a. Lebensmittel), den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung, Schuhe) und den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel, Bau- und Gartenbedarf) gegliedert.

Nachfragepotenzial im Marktgebiet des STZ Kurt-Schumacher-Platz 2035 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	55,9	166,5	33,7	256,1
Übrige zentrenrelevante Sortimente	32,0	95,3	18,9	146,2
Nicht zentrenrelevante Sortimente	17,6	52,5	11,0	81,2
Gesamt	105,6	314,3	63,6	483,4

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des STZ Kurt-Schumacher-Platz im Jahr 2035

Bei dem für den örtlichen Einzelhandel zur Verfügung stehenden Nachfragepotenzial muss weiterhin darauf hingewiesen werden, dass sich das **Wachstum des Online-Handels in Deutschland** seit Jahren fortsetzt. Dabei nimmt der Anteil und somit die Bedeutung am langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nicht-stationär) – wenn auch abgeschwächt – weiter zu. Bereits im Jahr 2022 entfielen rd. 13 % des örtlichen Nachfragepotenzials auf den nicht-stationären Handel. Je nach Branche variieren die Marktanteile des Online-Handels jedoch erheblich. So floss beispielsweise im Bundesschnitt im Segment Bekleidung/Schuhe bereits 2022 deutlich mehr als ein Drittel der Nachfrage in den Online-Handel ab (rd. 43 %). Das Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfs ist dahingegen aktuell (noch) weitgehend onlineresistent. Hier flossen 2022 lediglich rd. 4 % der Nachfrage ab.

Darüber hinaus gehen Dr. Lademann & Partner von einer **Potenzialreserve** von insgesamt 10 % aus. Die Potenzialreserve setzt sich aus außerhalb des Einzugsgebiets lebenden Personen wie Besuchern/ Touristen, Durchreisenden, Pendlern, Zufallskunden und sonstigen Streukunden zusammen. Arbeitsplätze, die z.B. in der Urban Tech Republic entstehen, werden diese perspektivisch noch weiter absichern bzw. erweitern.

Im Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz leben aktuell gut 62.700 Einwohner. Bis zum Jahr 2035 wird es zu einem erheblichen Einwohnerzuwachs auf dann gut 74.500 Personen kommen (insbesondere aufgrund der Entwicklung des Schumacher-Quartiers). Dementsprechend wird auch das einzelhandelsspezifische Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet bis zum Jahr 2035 auf rd. 483 Mio. € anwachsen.

4 Angebotssituation im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz

4.1 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz

Im Jahr 2023 verfügte das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz in 73 Ladengeschäften über eine aktiv betriebene (ohne Leerstände) einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 31.600 qm.

Die Unterteilung nach einzelnen Sortimentsgruppen zeigt dabei folgendes Bild:

- Mit rd. 7.300 qm entfallen rd. 23 % der Gesamtverkaufsfläche auf die zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung. Der Anteil der Betriebe liegt sogar bei 58 %.
- Mit rd. 8.400 qm entfallen rd. 26 % der Gesamtverkaufsfläche auf die übrigen zentrenrelevanten Sortimente. Der Anteil gemessen an der Anzahl der Betriebe beläuft sich auf rd. 29 %.
- Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente verfügen über einen Anteil von rd. 50 % an der Gesamtverkaufsfläche (rd. 15.900 qm). Gemessen an der Anzahl der Betriebe beträgt der Anteil bedingt durch die überwiegend flächenextensiven Strukturen lediglich rd. 14 %.

Einzelhandelsstruktur STZ Kurt-Schumacher-Platz

Branchen	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	42	7.280	44,2
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	26	5.015	31,2
Drogerie- und Parfümerieartikel, Apotheken	10	1.360	10,8
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften/Schreibwaren	6	905	2,2
Übrige zentrenrelevante Sortimente	21	8.365	40,2
Bekleidung	5	2.465	5,8
Schuhe, Lederwaren	1	915	2,1
Spielwaren	0	420	1,8
Sport- und Campingartikel, Fahrräder	0	140	0,4
Haushaltsgegenstände, GPK	0	540	0,7
Zoologischer Bedarf	1	140	0,3
Blumen, Topfpflanzen	2	130	0,8
Optik	2	205	0,9
Uhren, Schmuck	2	80	0,4
Elektrische Haushaltsgeräte, Foto, Unterhaltungselektronik, EDV, Telekommunikation	7	2.220	23,2
Lampen/Leuchten	0	645	2,6
Haus- und Heimtextilien	1	465	1,1
Nicht zentrenrelevante Sortimente	10	15.935	37,2
Möbel	2	4.280	10,9
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör	8	11.595	26,2
Teppiche	0	60	0,2
gesamt	73	31.580	121,6

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen auf Einzelhandels-Bestandsdaten Berlin 2021 (SenStadt) Alle Angaben in qm; Inkl. Bauhaus (Wedding).

Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur im STZ Kurt-Schumacher-Platz im Jahr 2023

Die Umsätze des Einzelhandels wurden auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen/Betreiber geschätzt. Demnach belief sich der **Bruttoumsatz** aller Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz auf insgesamt

rd. 121,6 Mio. €.

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche **Flächenproduktivität** von etwa 3.850 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr. Der größte Umsatzanteil entfällt mit rd. 44,2 Mio. € auf die zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung.

Stellt man die Umsätze des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz dem Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich eine **Umsatz-Kaufkraft-Relation** von insgesamt 30 % oder mit anderem Worten: Der Umsatz im Stadtteilzentrum entspricht 30 % der relevanten Nachfrage im Einzugsgebiet. Oder mit anderen Worten: Das Stadtteilzentrum kann 22 % der Nachfrage im Einzugsgebiet auf sich lenken.

Umsatz-Kaufkraft-Relation STZ Kurt-Schumacher-Platz bezogen auf das Einzugsgebiet

Branchen	Umsatz in Mio. €	Umsatz-Kaufkraft-Relation in % (Gesamt)
Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	44,2	21
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	31,2	18
Drogerie- und Parfümerieartikel, Apotheken	10,8	41
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften/Schreibwaren	2,2	17
Übrige zentrenrelevante Sortimente	40,2	33
Bekleidung	5,8	18
Schuhe, Lederwaren	2,1	25
Spielwaren	1,8	22
Sport- und Campingartikel, Fahrräder	0,4	4
Haushaltsgegenstände, GPK	0,7	8
Zoologischer Bedarf	0,3	11
Blumen, Topfpflanzen	0,8	32
Optik	0,9	18
Uhren, Schmuck	0,4	8
Elektrische Haushaltsgeräte, Foto, Unterhaltungselektronik, EDV, Telekommunikation	23,2	71
Lampen/Leuchten	2,6	142
Haus- und Heimtextilien	1,1	22
Nicht zentrenrelevante Sortimente	37,2	55
Möbel	10,9	47
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör	26,2	61
Teppiche	0,2	7
gesamt	121,6	30

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen auf Einzelhandels-Bestandsdaten Berlin 2021 (SenStadt) Alle Angaben in qm; Inkl. Bauhaus (Wedding).

Tabelle 6: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz

Innerhalb des Stadtteilzentrums besteht der dichteste Geschäftsbesatz im Bereich des Einzelhandels innerhalb des **Einkaufszentrums „Der Clou“** (etwa 6.650 qm aktiv betriebene Verkaufsfläche), wo mit Saturn und Adler zwei Magnetbetriebe im aperiodischen Bedarf ansässig sind. Zudem tragen der Rewe-Verbrauchermarkt sowie der dm-Drogeriemarkt innerhalb des Einkaufszentrums zur Nahversorgung für die umliegenden Wohnquartiere bei.

Neben dem Einkaufszentrum weisen auch die Lagen im Kreuzungsbereich Kurt-Schumacher-Damm/Scharnweberstraße einen dichten Einzelhandelsbesatz auf, welcher vorwiegend durch kleinteilige Strukturen geprägt ist und sich weiter entlang der Scharnweberstraße in Richtung Westen zieht. Mit Woolworth, Siemes Schuhcenter, Kik und Möbel Domeyer sind hier zudem größere Einzelhandelsbetriebe im aperiodischen Bedarfsbereich ansässig.

Im Bereich der **Nahversorgung** bestehen neben dem Rewe-Verbrauchermarkt im Einkaufszentrum „Der Clou“ noch drei weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe (Lidl, Netto Marken-Discount und Nah und Gut [ehemals NP]). Ergänzende kleinteilige

Nahversorgungsbetriebe (u.a. Bäckereien, Kioske, Lebensmittelgeschäfte) verteilen sich über das gesamte Stadtteilzentrum.

Als ausstrahlungsstarker Einzelhandelsbetrieb ist ferner der Baumarkt Bauhaus anzuführen, welcher ein **nicht-zentrenrelevantes Hauptsortiment** aufweist und im südlichen Bereich des Stadtteilzentrums am Kurt-Schumacher-Damm ansässig ist. Darüber hinaus sind mit Möbel Domeyer und Kursian Wohn & Galerie zwei Möbelmärkte im Stadtteilzentrum vorhanden. Im östlichen Bereich an der Scharnweberstraße sind ferner noch Verkaufsstätten von Autozubehör (in Zusammenhang mit Autowerkstätten) gebündelt.

Zudem ist auf die Planung von Möbelhandel auf einer Potenzialfläche zwischen dem Kurt-Schumacher-Platz und der künftigen neuen Meteorstraße (Verlängerung des Kapwegs) zu verweisen. Die finale Verkaufsflächendimensionierung ist dabei im Zuge der Bauleitplanung zu ermitteln.

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick bezüglich der Verteilung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtteilzentrums.

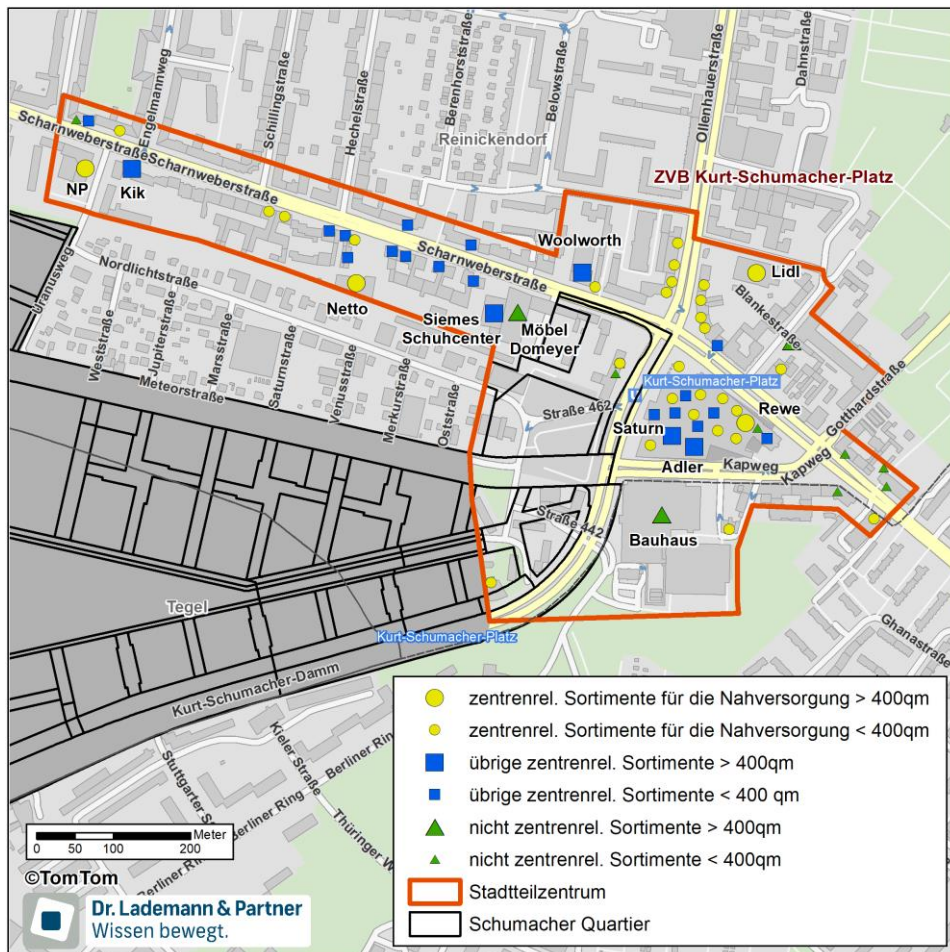


Abbildung 7: Lage der bestehenden Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz



Abbildung 8: Blick auf das Einkaufszentrum „Der Clou“



Abbildung 9: Blick auf den Geschäftsbesatz am Kurt-Schumacher-Platz



Abbildung 10: Geschäftsbesatz entlang der Scharnweberstraße im STZ Kurt-Schumacher-Platz

4.2 Leerstandssituation

Im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz standen im Oktober 2023 17 Ladengeschäfte mit einer potenziellen⁶ Verkaufsfläche von knapp 5.500 qm leer, was einer **Leerstandsquote** von rd. 7 % der Verkaufsfläche und rd. 5 % der Einzelhandelsbetriebe entspricht.

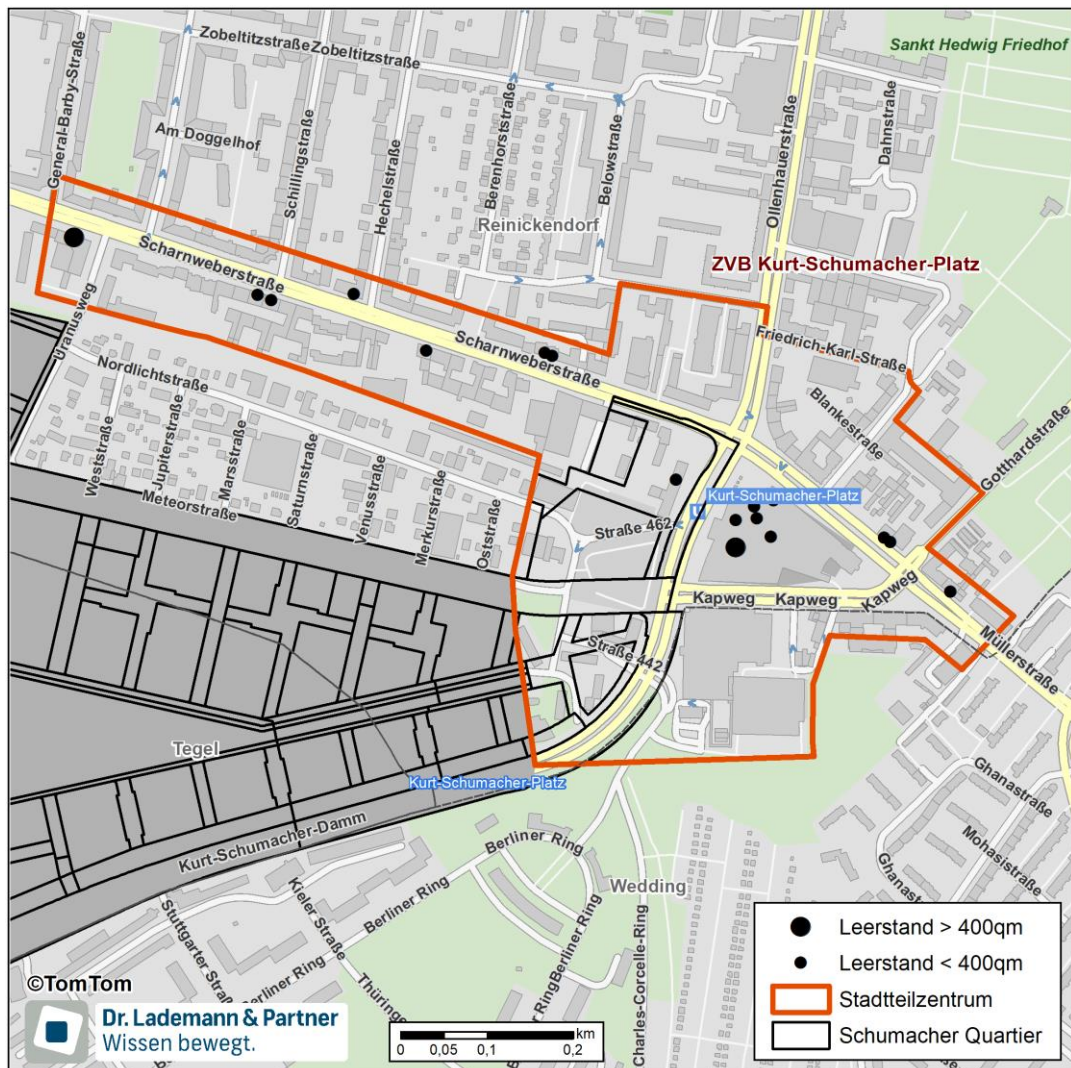


Abbildung 11: Leerstände innerhalb des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz

Die Leerstände sind dabei überwiegend kleinteilig und weisen keine Ballung innerhalb des Zentrums auf. Als größte Leerstandsflächen sind der ehemalige Küchenmarkt im ersten Obergeschoss des Einkaufszentrums „Der Clou“ (etwa 3.750 qm Leerstand) sowie im westlichen Bereich der Scharnweberstraße die im Gebäude des Nah & Gut-Supermarkts (etwa 750 qm Leerstand) aufzuführen. Diese beiden Flächenpotenziale

⁶ Diese potenzielle Verkaufsfläche konnte im Rahmen der Bestandserhebung nur grob abgeschätzt werden, da die Verkaufsräume von außen nicht immer klar einsehbar waren. Hierbei ist auch nicht jedes Ladenlokal als Einzelhandelsnutzung unbedingt nutzbar. Vielmehr kommen auch andere konsumnahe Nutzungen oder Gastronomie infrage. Falls die Verkaufsflächen in 2021 noch aktiv waren, wurden die Größen den Zahlen der Bestandsdaten von SenStadt entnommen.

vereinnahmen bereits mehr als rd. 80 % der gesamten Leerstandsflächen innerhalb des Zentrums. **Ein strukturelle Leerstandsproblematik kann daher nicht abgeleitet werden.** Generell gilt es allerdings, die Leerstandssituation künftig genau zu beobachten, da diese v.a. in der Hauptlage des Stadtteilzentrums stark negativ wahrgenommen werden kann. Für die Belebung der Leerstandsflächen mit attraktiven Nutzungen sollte neben Einzelhandelsbetrieben auch auf eine Nachnutzung leerstehender Ladenlokale durch zentrenergänzende konsumnahe Funktionen wie Dienstleistungen (vgl. Kapitel 5.3 – Entwicklungspotenziale für ergänzende, zentrenprägende Nutzungen) und Gastronomie hingearbeitet werden. Das Hauptaugenmerk liegt im Erhalt der Multifunktionalität.



Abbildung 12: Leerstand in der Scharnweberstraße

Bei Leerständen, welche kurzfristig nicht beseitigt werden können, empfiehlt es sich, mit Blick auf das Erscheinungsbild über eine Zwischennutzung nachzudenken. Hierbei können auch innovative Ideen ausprobiert werden (bspw. Nutzung von Leerständen als Coworking-Space, Pop-Up-Store, Pop-Up-Galerie). Zudem empfehlen wir eine Prüfung, ob durch Zusammenlegung bzw. immobilienseitige Neugestaltung attraktive und moderne Flächenzuschnitte geschaffen werden können. Des Weiteren ist eine kontinuierliche Pflege und Weiterentwicklung eines Flächen-/Leerstandskatasters zu empfehlen, um im Falle einer Geschäftsschließung schneller und aktiver reagieren zu können. Dies könnte eine Aufgabe des künftigen Geschäftsstraßenmanagements sein.



Abbildung 13: Leerstand im Einkaufszentrum „Der Clou“

4.3 Struktur der ergänzenden Nutzungen im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz

Das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz wird jedoch nicht allein durch Einzelhandelsangebote geprägt. Neben Wohn- und Büronutzungen ist vor allem auf konsumnahe Nutzungen hinzuweisen, die aufgrund der **Multifunktionalität** zu einer Frequentierung und Belebung des Zentrums führen.



Abbildung 14: Multifunktionale Ladenzeile im STZ Kurt-Schumacher-Platz

Innerhalb des Stadtteilzentrums wurden insgesamt 203 Betriebe erfasst. Der Schwerpunkt liegt dabei eindeutig bei sonstigen konsumnahen Nutzungen⁷ (130 Betriebe = 64

⁷ Für die Erhebung wurde folgende Klassifizierung der Dienstleister verwendet: Gastronomie/Hotel, Gesundheitsdienstleistungen (inkl. Ärzte), Handwerkliche Dienstleistungen, Kreditinstitute/Versicherungen, Bedeutende öffentliche Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen (u.a. Anwalt, Friseur, Architekt) sowie soziale, kirchliche und kulturelle Einrichtungen.

% gegenüber den Einzelhandelsbetrieben (73 Betriebe = 36 %). Eine detaillierte Betrachtung der konsumnahen Nutzungen verdeutlicht, dass vor allem sonstige Dienstleistungen (u.a. Anwalt, Friseur, Architekt), gastronomische Einrichtungen und Gesundheitsdienstleistungen das breit aufgestellte Angebot prägen. Es gilt somit, die Potenzialflächen des Stadtteilzentrums auch mit solchen konsumnahen Angeboten zu belegen, um die Besuchsanlässe – auch für die künftigen Bewohner des Schumacher-Quartiers – auf hohem Niveau zu halten.

Auch in den Centerimmobilien wie dem Clou ist in den nächsten Jahren von einem (weiter) steigenden Anteil handelsfremder Nutzungen auszugehen, um zum einen Leerstände z.B. im Obergeschoss „aufzufüllen“ und zum anderen die Nutzungen weiter zu diversifizieren und damit die Standorte auch resilienter zu machen.



Abbildung 15: Lage der Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen im STZ Kurt-Schumacher-Platz

4.4 Städtebaulich-funktionale-Analyse des Stadtteilzentrums – Kurt-Schumacher-Platz

Zentrenpass

Räumliche Analyse

Lage/Verortung

Lage im Schnittpunkt der Ortsteile Tegel, Reinickendorf und Wedding

Standortumfeld

Eingebettet in ein städtisches Wohnumfeld; nord-östlich grenzt der Friedhof an das Zentrum; süd-westlich befindet sich das Areal des Flughafens (zukünftig u.a. Schumacher-Quartier); südlich schließt ferner Julius-Leber-Kaserne an.

Abgrenzung

Bereiche beiderseits der Scharnweberstraße und um den Kurt-Schumacher-Platz (mit „Der Clou“), Nordseite des Kurt-Schumacher-Dammes; Einbeziehung des angrenzenden Baumarktareals im Bezirk Mitte; zudem kommt dem STZ auch eine besondere Bedeutung durch Funktion als Schnittstelle zwischen Schumacher-Quartier und Bestandsquartier zu.

Städtebauliche Analyse

Städtebau/Erscheinungsbild

Traditionelles straßenbegleitendes Zentrum entlang der Scharnweberstraße in den Erdgeschossen der Altbebauung, punktuell großflächigere Ergänzungen in Baulücken. Das Einkaufszentrum "Der Clou" aus den 1980er Jahren bildet den Schwerpunkt des Zentrums; Bauhaus stellt größeren Fachmarkt im südlichen Bereich des Zentrums dar.

Aufenthaltsqualität

Plätze am Kreuzungsbereich des Kurt-Schumacher-Platzes mit mehreren gastronomischen Angeboten; allerdings hier auch starke Verkehrsbelastung; zudem offenbart öffentlicher Raum auch Aufwertungsbedarf (z.B. Stadtmöblierungen).

Leerstandssituation

Vereinzelte kleinteilige Leerstände; zwei größere Leerstände (einmal im Bereich nah und gut/NP sowie Fläche des ehemaligen Möbelmarkts im „Der Clou“).

Flächenpotenziale

Erhebliche Entwicklungspotenziale auf untergenutzten bzw. ungenutzten Flächen; Nachnutzung von z.T. größeren Leerständen.

Verkehrliche Analyse

MIV-Anbindung/Stellplätze

Gute Kfz-Verkehrslage; wichtiger Knotenpunkt von Hauptverkehrsstraßen (Kurt-Schumacher-Damm, Ollenhauerstraße, Müllerstraße, Scharnweberstraße, Gotthardstraße). Zufahrt zur Autobahn A 111. Stellplatzangebot u.a. im Einkaufszentrum sowie z.T. straßenbegleitend.

ÖPNV-Anbindung

Hervorragende Erreichbarkeit aus dem gesamten Einzugsbereich über den ÖPNV-Knotenpunkt Kurt-Schumacher-Platz (U 6 sowie mehrere Buslinien); weitere Bushaltestellen innerhalb des Zentrums.

Aktive Mobilitätsarten

Insbesondere im Platzbereich Konfliktpotenzial zwischen den Verkehrsmodi; mangelhafte Fahrradinfrastruktur insb. in der Scharnweberstraße (schmale Hochbordradwege); Barrierewirkung durch Verkehrsstraßen (U-Bahn, Straßen)

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots befindet sich im Bereich „Der Clou“ (u.a. Saturn, Adler, REWE) sowie in den direkt angrenzenden Lagen um den Kreuzungsbereich des Kurt-Schumacher-Platzes (u.a. Lidl); weiterer Geschäftsbesatz entlang Scharnweberstraße (u.a. Woolworth, Netto, NP).

Magnetbetriebe

Bauhaus, Saturn, Woolworth, LIDL, REWE, NETTO, Adler, DM, nah und gut (ehemals NP)

Komplementärnutzungen

Hoher Nutzungs-Mix innerhalb des Zentrums aus nahezu allen Bereichen; allerdings verfügen diese über keine hohe Fernwirkung.

Einzugsbereich/Versorgungsfunktion

Einzugsbereich umfasst die umliegenden Siedlungsgebiete im Süden von Reinickendorf und im Norden von Wedding; klare Begrenzung durch Flughafen, Gewerbegebiete, Kleingarten- und Kaserneareale.

Innerhalb des Stadtteilzentrums ist die **frequenzstärkste Lage** um den ÖPNV-Knotenpunkt sowie innerhalb des Einkaufszentrums „Der Clou“ festzustellen. Hier ist ebenfalls der dichteste Geschäftsbesatz vorhanden, der aus einem breiten Angebotsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und medizinischen sowie gastronomischen Einrichtungen besteht. Mit den Angeboten innerhalb des Einkaufszentrums strahlt dieser Bereich auf das gesamte Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums aus (insbesondere Betriebe wie Saturn, Adler etc.). Mit Rewe und dm innerhalb des Einkaufszentrums „Der Clou“ sowie dem Lidl-Lebensmitteldiscounter sind hier auch leistungsfähige Magnetbetriebe aus dem nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich vorhanden, welche sowohl durch die fußläufigen Kunden als auch die PKW-orientierten Kunden genutzt werden.

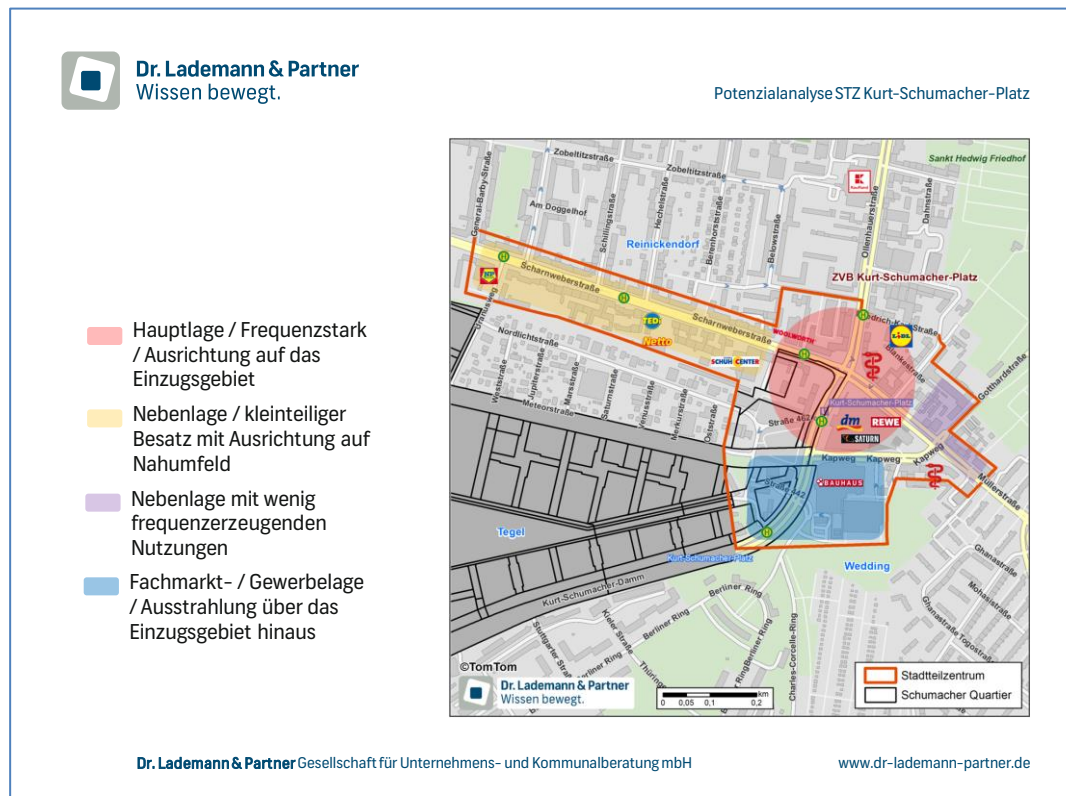


Abbildung 16: Lagebereiche innerhalb des Stadtteilzentrums

Als **Nebenlage** kann der westliche Verlauf der Scharnweberstraße eingestuft werden, wo ein überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz ausgeprägt ist. Als Frequenzbringer sind in diesem Lagebereich noch zwei strukturprägende Lebensmittelbetriebe sowie Fachmärkte mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment vorhanden (u.a. KIK, Siemes Schuhcenter, Tedi). Ferner bestehen in dieser Lage eine Vielzahl von ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich Sonstige Dienstleistungen und Gastronomie. Der Geschäftsbesatz als auch die Frequenz deuten auf eine Ausrichtung auf den (fußläufigen) Nahbereich hin.

Eine weitere Nebenlage stellt die östliche Scharnweberstraße im Übergang zur Müllerstraße dar. Diese ist allerdings deutlich frequenzschwächer gegenüber den anderen

Lagen innerhalb des Stadtteilzentrums und weist im Vergleich zu diesen eine deutlich unterdurchschnittliche Handelsattraktivität auf. Hier bieten sich allerdings auch gewisse Flächenpotenziale für die Zukunft, sofern die KFZ-Händler und -Werkstätten einen Standortwechsel anstreben.

Als **Fachmarkt- bzw. Gewerbegebietslage** kann der südliche Bereich des Stadtteilzentrums am Kurt-Schumacher-Damm eingestuft werden. Mit dem Betreiber Bauhaus ist hier ein frequenzstarker Baumarkt vorhanden, welcher über eine Ausstrahlung über das Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums hinaus verfügt. Der Standort wird durch eine Tankstelle, eine Autowaschanlage sowie einen Schnellimbiss (KFC) ergänzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich derzeit noch das Geschäftshaus der DEKRA. Generell nehmen die Passantenfrequenzen südlich des Einkaufszentrums „Der Clou“ merklich ab, ein städtebaulich funktionaler Bruch ist zu erkennen.

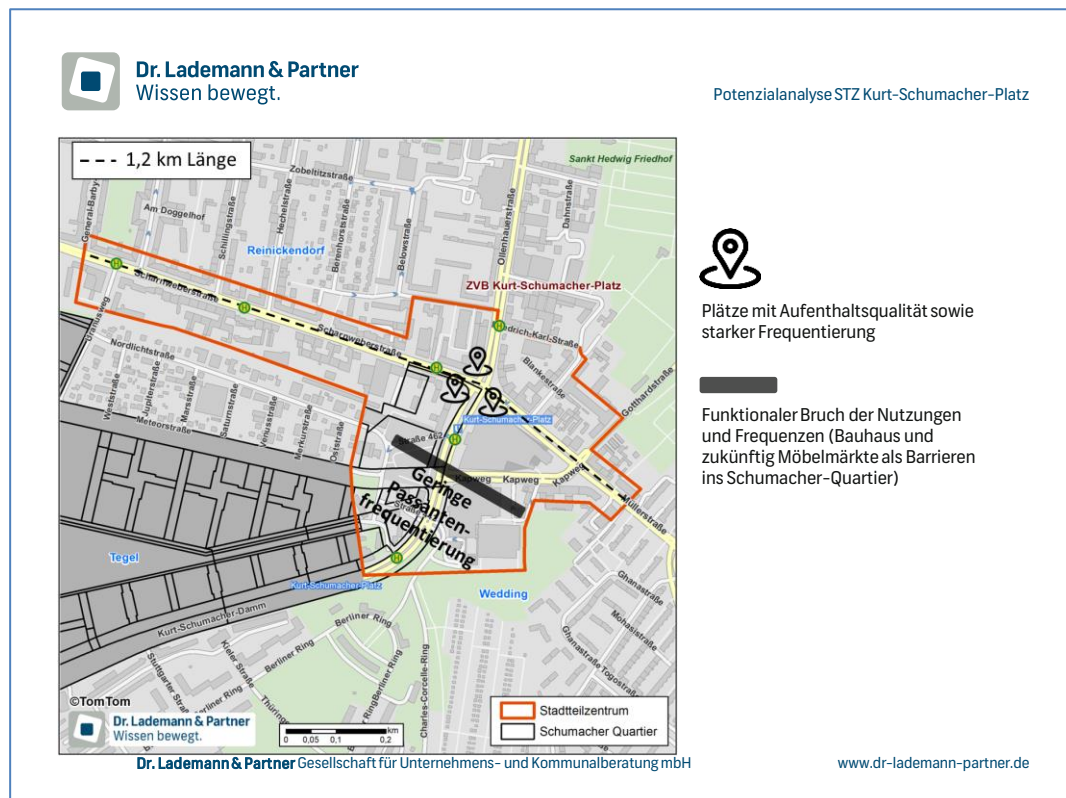


Abbildung 17: Funktionale Barrieren innerhalb des Stadtteilzentrums

Zukünftig wird allerdings genau diesem Standortbereich eine wichtige Bedeutung zukommen. Hintergrund ist die Quartiersentwicklung des Schumacher-Quartiers, dessen Bewohner in ihrem Einkaufsverhalten ebenfalls auf das Stadtteilzentrum ausgerichtet sein werden bzw. mit Blick auf die Aufgabe des Stadtteilzentrums auch sein sollen. Dem Stadtteilzentrum kommt somit die wichtige Scharnierfunktion zu, das neue Quartier in das Bestandsquartier zu integrieren. Hierfür ist allerdings eine städtebaulich attraktive Aufwertung des südlichen Bereichs notwendig, um eben diese Wege zu ermöglichen bzw. Frequenzen in diesem Bereich zu erzeugen. Mit der anvisierten Ansiedlung von

Möbelhandel auf einer Potenzialfläche gegenüber dem Baumarkt besteht die Gefahr, dass ein funktionaler Bruch durch diese beiden Fachmärkte zwischen dem belebten Bereich um den Kurt-Schumacher-Platz sowie dem zukünftigen Schumacher-Quartier entstehen könnte, der eine Barrierewirkung entfallen würde. Die trennende Wirkung der Neuen Meteorstraße wird diesen Effekt noch weiter verstärken. Die Integration des neuen Quartiers in den Stadtraum wird hierdurch bereits erschwert. **Dem gilt es, durch gezielte städtebauliche Maßnahmen und eine funktionale Öffnung entgegenzuwirken.**

4.5 Analyse der aktuellen Nachfrageverflechtungen

Mit Hilfe einer Nachfragestromanalyse können Zu- und Abflüsse des Stadtteilzentrums aus seinem Einzugsgebiet quantifiziert werden. Die Nachfragestromanalyse bildet dabei den aktuellen Ist-Zustand ab. Die Nachfragestromanalyse basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen der Umsatzschätzung und Auswertung der Umsatz-Kaufkraft-Relation. Für das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz kann Folgendes festgehalten werden:

Im Bereich der **zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung** liegt die Nachfragebindung im fußläufigen Nahbereich (= Zone 1) bei ca. 54 % bzw. rd. 29,1 Mio. €, so dass die Abflüsse an Standorte außerhalb des Stadtteilzentrums rd. 25,0 Mio. € p.a. betragen.

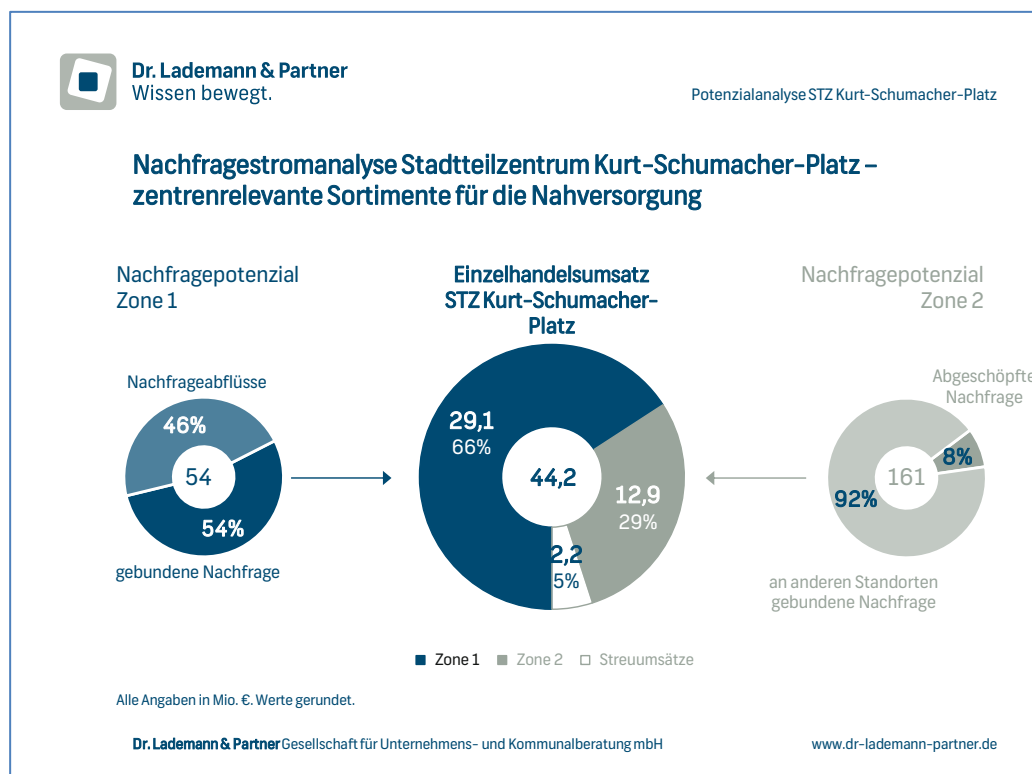


Abbildung 18: Nachfragestromanalyse Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz – zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

Ferner profitieren die Betriebe innerhalb des Stadtteilzentrums von den Einkäufen der Bewohner aus der Zone 2 (erweiterter Einzugsbereich) mit rd. 12,9 Mio. €. Dies stellt lediglich rd. 8 % des Nachfragepotenzials im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung dar und ist zum einen auf die dichte Wettbewerbsstruktur in diesem Segment zurückzuführen (u.a. Kaufland direkt außerhalb des Stadtteilzentrums) sowie zum anderen auf das (fußläufige) Nachfrageverhalten in dicht besiedelten innerstädtischen Wohnstrukturen. Neben den Bewohnern aus dem Einzugsgebiet wurde noch eine Potenzialreserve durch Pendler, Gelegenheitskunden u.ä. von insgesamt rd. 2,2 Mio. € (ca. 5 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes in diesem Bedarfsbereich im Stadtteilzentrum) berücksichtigt. **Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung insgesamt rd. 44,2 Mio. € durch die Betriebe innerhalb des Stadtteilzentrums erwirtschaftet werden, wovon rd. 66 % (bzw. rd. 29,1 Mio. €) aus dem Nachfragepotenzial der Zone 1 und 29 % (bzw. rd. 12,9 Mio. €) aus dem Nachfragepotenzial der Zone 2 stammen.**

Bei den **übrigen zentrenrelevanten Sortimenten** liegt die Nachfragebindung im fußläufigen Nahbereich (= Zone 1) bei ca. 50 % bzw. rd. 15,6 Mio. €, sodass die Abflüsse an Standorte außerhalb des Stadtteilzentrums rd. 15,4 Mio. € p.a. betragen. Zudem profitieren die Betriebe innerhalb des Stadtteilzentrums von den Einkäufen der Bewohner aus der Zone 2 (erweiterter Nahbereich) mit rd. 19,7 Mio. € bzw. rd. 21 % des Nachfragepotenzials im Bereich der dort lebenden Bewohner.

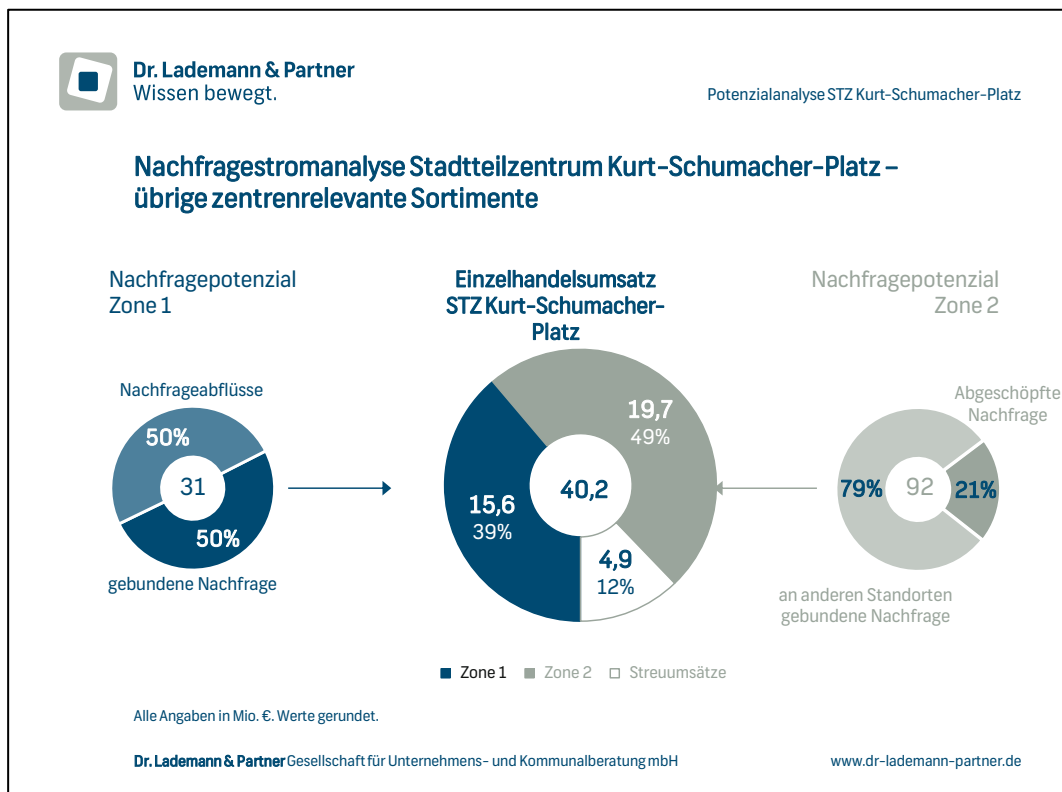


Abbildung 19: Nachfragestromanalyse Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz – übrige zentrenrelevante Sortimente

Die gegenüber den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung höhere Nachfrageabschöpfung ist auf die Ausstattung des Stadtteilzentrums in diesen Bedarfsgruppen zurückzuführen, aber auch funktionsgerecht im Sinne der Versorgungsaufgaben eines Stadtteilzentrums. Insbesondere die zentrenprägenden Sortimente im Einkaufszentrum „Der Clou“ strahlen über den fußläufigen Nahbereich (= Zone 1) hinaus aus und sprechen daher auch Bewohner der Zone 2 an. Ferner werden rd. 12 % bzw. rd. 4,9 Mio. € Streuumsätze erzielt. Einschränkend muss im Bereich der übrigen zentrenrelevanten Sortimenten aber darauf verwiesen werden, dass ein Teil der Nachfrage vom nicht-stationären Handel gebunden wird und diese Bedarfsbereiche auch in den umliegenden Hauptzentren (funktionsgerecht) nachgefragt werden. **Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass im Bereich der übrigen zentrenrelevanten Sortimente insgesamt rd. 40,2 Mio. € Umsatz durch die Betriebe innerhalb des Stadtteilzentrums erwirtschaftet werden, wovon rd. 39 % (bzw. rd. 15,6 Mio. €) aus dem Nachfragepotenzial der Zone 1 und 49 % (bzw. rd. 19,7 Mio. €) aus dem Nachfragepotenzial der Zone 2 stammen.**

Für die **nicht-zentrenrelevanten Sortimente** liegt die Nachfragebindung im fußläufigen Nahbereich (= Zone 1) bei ca. 68 % bzw. rd. 11,7 Mio. €, sodass die Abflüsse an Standorte außerhalb des Stadtteilzentrums rd. 5,4 Mio. € p.a. betragen.

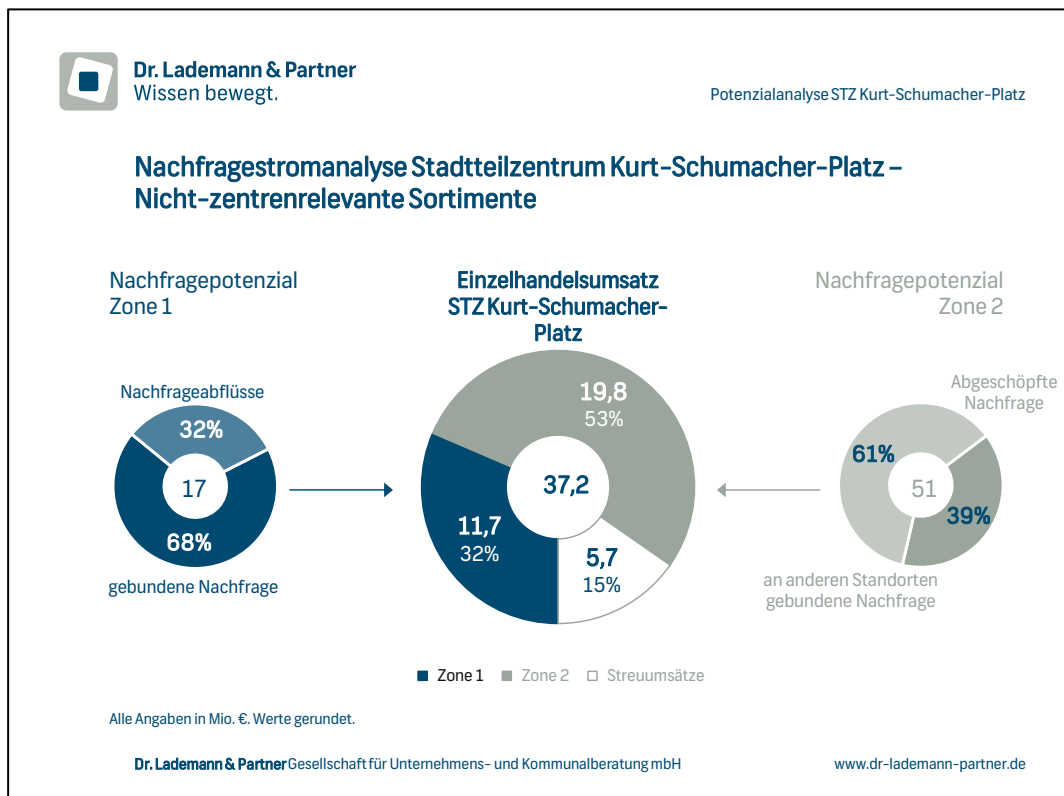


Abbildung 20: Nachfragestromanalyse Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz – nicht-zentrenrel. Sortimente

Zudem profitieren die Betriebe innerhalb des Stadtteilzentrums von den Einkäufen der Bewohner aus der Zone 2 (erweiterter Nahbereich) mit rd. 19,8 Mio. € bzw. rd. 39 % des

Nachfragepotenzials im Bereich der dort lebenden Bewohner. Neben dem Baumarkt Bauhaus ist im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente zudem insbesondere auf das bereits heute bestehende Verkaufsflächenangebot im Segment Möbel (etwa 4.280 qm Verkaufsfläche) zu verweisen. Die Streuumsätze belaufen sich auf rd. 5,7 Mio. € bzw. rd. 15 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes in diesem Bedarfsbereich im Stadtteilzentrum. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente insgesamt rd. 37,2 Mio. € Umsatz durch die Betriebe innerhalb des Stadtteilzentrums erwirtschaftet werden, wovon rd. 32 % (bzw. rd. 11,7 Mio. €) aus dem Nachfragepotenzial der Zone 1 und 53 % (bzw. rd. 19,8 Mio. €) aus dem Nachfragepotenzial der Zone 2 stammen.

4.6 Stärken- und Schwächen-Analyse zum Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz

Die wichtigsten Stärken des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Das Stadtteilzentrum ist überwiegend eingebettet in dichte Wohnsiedlungsstrukturen und bietet selbst im fußläufigen Umfeld ein signifikantes Einwohnerpotenzial.
- Darüber hinaus verfügt das Stadtteilzentrum über eine gute Pkw- und ÖPNV-Anbindung. Insbesondere der ÖPNV-Knoten am Kurt-Schumacher-Platz sorgt für eine stetige Frequentierung der Handelslage.
- Das Stadtteilzentrum weist ein solides Verkaufsflächenangebot auf und verfügt über einen breitgefächerten Branchenmix. Der Schwerpunkt ist verkaufsflächenseitig im aperiodischen Bedarfsbereich im Segment Bekleidung/Wäsche, Elektroartikel, Möbel sowie im Baumarktbereich zu verorten.
- Mit dem Einkaufszentrum „Der Clou“ besteht ein wichtiger Fixpunkt im Einzelhandelsgefüge des Stadtteilzentrums.
- Vier strukturprägende Lebensmittelmärkte sowie ein Drogeriemarkt sichern das Nahversorgungsangebot für die Bewohner v.a. im Nahbereich des Stadtteilzentrums.
- Eine strukturelle Leerstandsproblematik besteht innerhalb des Stadtteilzentrums nicht. Die Leerstände sind – mit Ausnahme von zwei größeren Flächen – überwiegend kleinteilig und weisen keine Ballung innerhalb des Zentrums auf.
- Der Nutzungsmix innerhalb des Zentrums aus nahezu allen Bedarfsbereichen weist auf eine hohe Multifunktionalität hin und trägt zu einer Frequentierung sowie Belebung des Zentrums bei.

Die wesentlichen Schwächen des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Damm lassen sich aus unserer Sicht wie folgt zusammenfassen:

- Bisher wies das Stadtteilzentrum deutliche Restriktionen durch den Flugverkehr auf – dies zeigt sich auch darin, dass ein „Ausschnitt“ des Einzugsgebiets (zukünftiges Schumacher Quartier) fehlt.
- Die Dominanz des Kfz-Verkehrs insbesondere entlang des Kurt-Schumacher-Damms und der Scharnweberstraße sorgt für eine deutlich geminderte Aufenthaltsqualität in diesem Bereich.
- Konzentration auf unteres Angebotsniveau mit eher geringer Attraktivität für „Zuzügler“. Diese Angebotsstruktur orientiert sich gleichwohl an der aktuellen Sozialstruktur im Umfeld.
- Trotz der hohen Multifunktionalität weisen nur wenige Dienstleistungsbetriebe sowie Freizeit- und kulturelle Angebote eine überlokale Ausstrahlungskraft auf.
- Das Einkaufszentrum „Der Clou“ weist mit dem ehemaligen Küchenmarkt im ersten Obergeschoss einen großflächigen Leerstand auf. Gerade in diesem Bereich ist gleichwohl eine einzelhandelsseitige Nachnutzung nur schwer zu realisieren.
- Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels verfügen nicht alle Betriebe über einen modernen und attraktiven Marktauftritt (u.a. Verkaufsflächengröße und Angebots-/Warenpräsentation). Mit Blick auf die Bewohner des zukünftigen Schumacher-Quartiers sind im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels Schwächen im Angebot ausgeprägt. Zudem fehlt beispielsweise ein Biomarkt oder ein großer, leistungsfähiger Vollsortimenter.
- Auch in anderen Sortimentsbereichen sind Angebotslücken zu konstatieren (insbesondere bei Bekleidung, Sportartikel, Haushaltsgegenstände, Zoologischer Bedarf sowie Optik, Uhren und Schmuck).
- Das Stadtteilzentrum verfügt über keine öffentlichen Einrichtungen, welche zu einer Frequentierung beitragen sowie die Identifikation der Bewohner des Ortsteils mit dem Stadtteilzentrum stärken.
- Im östlichen Bereich des Stadtteilzentrums ist ein Cluster aus dem Bereich KFZ-Händler/-Werkstätten ausgeprägt. Mit Bezug auf die Funktion eines Stadtteilzentrums müssen diese Flächen als Mindernutzung eingestuft werden.
- Die Frequenzen nehmen in Richtung Süden analog zur Angebotsausstattung merklich ab (Barrierewirkung, städtebaulich unbefriedigende Nutzung durch Stellplatzanlagen und weitere zentrenuntypische Pkw-orientierte Nutzungen).

Das Stadtteilzentrum wird zum einen durch die Angebote am Kreuzungsbereich des Kurt-Schumacher-Platzes geprägt sowie zum anderen durch den Geschäftsbesatz entlang der Scharnweberstraße. Die frequenzstärkste Lage ist dabei der Bereich um den ÖPNV-Knotenpunkt sowie des Einkaufszentrums. Während im Einzelhandel noch z.T. deutliche Angebotslücken bestehen, kann dem Zentrum im Bereich der Komplementärnutzungen ein vielfältiger Besatz attestiert werden. Das Zentrum erfüllt daher die ihm zugewiesene Versorgungsaufgabe, wenngleich vereinzelte Leerstände und mindergenutzte Flächen vorhanden sind. Perspektivisch werden durch die Entwicklung des Schumacher-Quartiers die Versorgungsaufgaben deutlich wachsen.

5 Endogener Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz mit Blick auf das Jahr 2035

5.1 Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung

Für die weitere Entwicklung des Stadtteilzentrums als Einzelhandelsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- **Wachstumskräfte** (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik);
- **Defizitfaktoren** (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation des Stadtteilzentrums heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die **Einwohnerzahlen** innerhalb des Einzugsgebiets des Stadtteilzentrums werden deutlich wachsen, was Entwicklungspotenziale induziert. Auch die **demografische Entwicklung** bewirkt zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung.
- Von der **Kaufkraftentwicklung** bzw. der Entwicklung der im Bundesvergleich unterdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden perspektivisch keine signifikanten Impulse für die Einzelhandelsentwicklung ausgehen. Zudem ist nochmals auf die steigende Bedeutung des Online-Handels hinzuweisen.
- Die **Betriebstypendynamik** ist auch für das Stadtteilzentrum zu beobachten: So ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zugunsten der Großflächen⁸ auch hier Verkaufsflächenpotenziale entstehen.

⁸ Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe (auch der im Bestand) um etwa 0,5 % p.a. steigen wird. Dies gilt v.a. für den nahversorgungsrelevanten Bedarf. In den übrigen - aperiodischen - Sortimentsbereichen ist dieser Trend aktuell nicht zu erkennen.

- Die **Nachfragebindung im Einzugsgebiet** bewegt sich mit rd. 21 % auf einem guten Niveau, gleichwohl sind noch leichte Steigerungspotenziale zu erkennen.

5.2 Verkaufsflächenspielräume

5.2.1 Variante 1

Die Variante 1 richtet den Fokus auf eine **maßvolle Erhöhung der Einkaufsorientierung**. Dabei werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Einwohnerwachstum im bestehenden Einzugsgebiet
- Betriebstypenwachstum bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Einwohner Zone 1: Erhöhung der Nachfragebindung: nahversorgungsrelevant: +9 %-Punkte, zentrenrelevant: + 7 %-Punkte, nicht-zentrenrelevant: + 6 %-Punkte; insgesamt steigt die Nachfragebindung von aktuell 55 % auf dann 63 %.
- Einwohner Zone 2: Erhöhung der Nachfrageabschöpfung nahversorgungsrelevant: +2 %-Punkte, zentrenrelevant: + 2 %-Punkte, nicht-zentrenrelevant: + 4 %-Punkte; insgesamt steigt die Nachfrageabschöpfung von aktuell 17 % auf dann 19 %.
- Einwohner Schumacher-Quartier: nahversorgungsrelevant: 38 % Abschöpfung, zentrenrelevant: 35 %-Abschöpfung, nicht-zentrenrelevant: 45 % Abschöpfung; insgesamt werden rd. 38 % der Nachfrage abgeschöpft.

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für das Stadtteilzentrum ein **tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2035** von insgesamt

rd. 12.200 qm Verkaufsfläche.

Der Expansionsrahmen für das Stadtteilzentrum entfällt in der sektoralen Differenzierung in der Variante 1 auf die in der Tabelle dargestellten Branchen. Die Zahlen bezogen auf die einzelnen Sortimente sind dem Anhang zu entnehmen:

	Zentren- relevante Sortimente f.d. Nah- versorgung	Sonstige zentren- relevante Sortimente	Nicht- zentren- relevante Sortimente	Summe
VKF-Bestand	7.300	8.400	15.900	31.600
Potenzial aus dem bisherigen EZG	2.200	2.200	1.600	6.000
Potenziale mit EW aus dem Schumacher- Quartier bis 2035	2.100	2.100	2.000	6.200
Summe 2035	11.600	12.700	19.500	43.800

*Werte gerundet. Alle Angaben in qm

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

www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 21: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels im STZ Kurt-Schumacher-Platz in der Variante 1

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Expansionsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile auch leicht über- und unterschritten⁹ werden kann. Dies gilt auch für die beiden nachfolgenden Varianten. Zudem ist darauf zu verweisen, dass auch Ansiedlungen, die sich in den Entwicklungsrahmen einfügen, sorgsam geprüft und abgewogen werden müssen.

5.2.2 Variante 2

Die Variante 2 richtet einen **noch stärkeren Fokus auf die die typisch zentrenrelevanten Sortimente**. Dabei werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Einwohnerwachstum im bestehenden Einzugsgebiet
- Betriebstypenwachstum bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Einwohner Zone 1: Erhöhung der Nachfragebindung: nahversorgungsrelevant: +12 %-Punkte, zentrenrelevant: + 8 %-Punkte, nicht-zentrenrelevant: + 6 %-Punkte; insgesamt steigt die Nachfragebindung von aktuell 55 % auf dann 65 %.


⁹ So könnte z.B. eine absehbare Unterschreitung des Entwicklungsrahmens z.B. wegen fehlender Flächenverfügbarkeit zur Begründung einer Entwicklung in benachbarten Zentren/integrierten Lagebereichen herangezogen werden.

- Einwohner Zone 2: Erhöhung der Nachfrageabschöpfung: nahversorgungsrelevant: +2 %-Punkte, zentrenrelevant: + 2 %-Punkte, nicht-zentrenrelevant: + 4 %-Punkte; insgesamt steigt die Nachfrageabschöpfung von aktuell 17 % auf dann 19 %.
- Einwohner Schumacher-Quartier: nahversorgungsrelevant: 41 % Abschöpfung, zentrenrelevant: 36 % Abschöpfung, nicht-zentrenrelevant: 45 % Abschöpfung; insgesamt werden rd. 40 % der Nachfrage abgeschöpft.

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für das Stadtteilzentrum ein **tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2035** von insgesamt

rd. 12.900 qm Verkaufsfläche.

Der Expansionsrahmen für das Stadtteilzentrum entfällt in der sektoralen Differenzierung in der Variante 2 auf die in der Tabelle dargestellten Branchen:

 Dr. Lademann & Partner Wissen bewegt.		Potenzialanalyse STZ Kurt-Schumacher-Platz		
Endogener Entwicklungsrahmen* für die Weiterentwicklung des Einzelhandels im STZ Kurt-Schumacher-Platz bis 2035 – Variante 2				
	Zentren-relevante Sortimente f.d. Nah-versorgung	Sonstige zentren-relevante Sortimente	Nicht-zentren-relevante Sortimente	Summe
VKF-Bestand	7.300	8.400	15.900	31.600
Potenzial aus dem bisherigen EZG	2.500	2.300	1.600	6.400
Potenziale mit EW aus dem Schumacher-Quartier bis 2035	2.300	2.200	2.000	6.500
Summe 2035	12.100	12.900	19.500	44.500

*Werte gerundet. Alle Angaben in qm

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 22: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels im STZ Kurt-Schumacher-Platz in der Variante 2

5.2.3 Variante 3


Die Variante 3 richtet den Fokus der zukünftigen Entwicklung auf den Möbeleinzelhandel, um der grundsätzlich abgestimmten Planung zur Entwicklung von Möbelhandel im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz Rechnung zu tragen. In den Annahmen zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten basiert sie auf Variante 1. Dabei werden folgende weitere Annahmen zugrunde gelegt:

- Einwohner Zone 1: bei den möbelmarktspezifischen (zentrenrelevanten) Randsortimenten: weitere Erhöhung der Abschöpfung um 10 %-Punkte, beim Möbelsegment: weitere Erhöhung der Abschöpfung um 20 %-Punkte; insgesamt steigt die Nachfragebindung von aktuell 55 % auf dann 65 %.
- Einwohner Zone 2: bei den möbelmarktspezifischen (zentrenrelevanten) Randsortimenten: weitere Erhöhung der Abschöpfung um 10 %-Punkte, beim Möbelsegment: weitere Erhöhung der Abschöpfung um 20 %-Punkte; insgesamt steigt die Nachfrageabschöpfung von aktuell 17 % auf dann 21 %.
- Einwohner Schumacher-Quartier: Erhöhung der Abschöpfung um 10 %-Punkte bei den (zentrenrelevanten) Randsortimenten, beim Möbelsegment: Erhöhung der Abschöpfung um 20 %-Punkte jeweils im Vergleich zur Variante 1; insgesamt werden rd. 41 % der Nachfrage abgeschöpft.

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für das Stadtteilzentrum ein **tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2035** von insgesamt

rd. 16.900 qm Verkaufsfläche.

Der Expansionsrahmen für das Stadtteilzentrum entfällt in der sektoralen Differenzierung in der Variante 3 auf die in der Tabelle dargestellten Branchen:



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Potenzialanalyse STZ Kurt-Schumacher-Platz

Endogener Entwicklungsrahmen* für die Weiterentwicklung des Einzelhandels im STZ Kurt-Schumacher-Platz bis 2035 – Variante 3

	Zentren- relevante Sortimente f.d. Nah- versorgung	Sonstige zentren- relevante Sortimente	Nicht- zentren- relevante Sortimente	Summe
VKF-Bestand	7.300	8.400	15.900	31.600
Potenzial aus dem bisherigen EZG	2.200	3.900	3.900	10.000
Potenziale mit EW aus dem Schumacher- Quartier bis 2035	2.100	2.400	2.400	6.900
Summe 2035	11.600	14.700	22.200	48.500

*Werte gerundet. Alle Angaben in qm

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

www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 23: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels im STZ Kurt-Schumacher-Platz in der Variante 3

Der endogene Entwicklungsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels im STZ Kurt-Schumacher-Platz variiert je nach Variante zwischen rd. 12.200 qm Verkaufsfläche bis rd. 16.900 qm Verkaufsfläche. Dabei ist davon auszugehen, dass die Verkaufsfläche nicht „auf einen Schlag“ an den Markt gehen wird, sondern schrittweise umgesetzt wird.

5.2.4 Zur Nutzung der ermittelten Flächenpotenziale des Einzelhandels

Im Bereich der **zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung** wird es v.a. darum gehen, die bestehenden Betriebe modern und leistungsfähig aufzustellen und weiterzuentwickeln. Zusätzliche Ergänzungspotenziale sehen wir v.a. in der Ansiedlung eines weiteren leistungsfähigen Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von mind. rd. 2.000 qm (5 bis 10 % entfallen dabei auf aperiodische Randsortimente) und eines Drogeriemarkts mit rd. 600 bis 700 qm Verkaufsfläche (je nach Betreiber entfallen rd. 10 bis 20 % auf aperiodische Randsortimente) oder eines Biomarkts mit ebenfalls rd. 600 bis 700 qm Verkaufsfläche.

Im Bereich der **übrigen zentrenrelevanten Sortimente** werden – abgesehen von den Randsortimenten im geplanten Möbelhandel – voraussichtlich folgende Verkaufsflächen-größen nachgefragt:

- Kleinflächen: 60 bis 100 qm Verkaufsfläche (v.a. lokale und regionale Anbieter, z.T. Nischenkonzept mit lokalen Bezügen)
- Mittelflächen: 100 bis 300 qm Verkaufsfläche (hier spielen neben inhabergeführten Fachgeschäften auch lokale/regionale Franchisenehmer sowie kleinere Filialkonzepte eine Rolle)
- Größere Flächen: 400 bis 800 qm Verkaufsfläche (angesichts der z.T. kleinteiligen Struktur innerhalb des Stadtteilzentrums ist zu prüfen, inwieweit durch Zusammenlegung von Flächen größere Einheiten entstehen können)
- Die Ansiedlung zusätzlicher großflächiger Magnetbetriebe (> 800 qm Verkaufsfläche) ist am ehesten innerhalb des Einkaufszentrums „Der Clou“ realistisch.

Innerhalb des **nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereichs** werden im Möbelsegment die Potenziale voraussichtlich durch den geplanten Möbeleinzelhandel aufgegriffen werden. Im Segment Bau- und Gartenbedarf ist angesichts der Stärke und Größe des Bauhaus-Baumarkts nicht von einer Ansiedlung eines weiteren klassischen Baumarkts auszugehen bzw. notwendig, sondern vielmehr von kleineren spezialisierteren Fachmarktformaten.

5.3 Entwicklungspotenziale für ergänzende, zentrenprägende Nutzungen

Neben den Flächenpotenzialen im Bereich des Einzelhandels wurde auch untersucht, welche Potenziale im Bereich der Gastronomie als auch für ergänzende, zentrenrelevante Nutzungen im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz zu einer Attraktivierung und Sicherung des Versorgungsauftrags als Stadtteilzentrum beitragen.

Dabei wurden unter Berücksichtigung der qualitativen Ausprägung der Nachfragepotenziale und der Anforderungen an ein **attraktives und vielfältiges Gastronomieangebot** für Bewohner, Beschäftigte und Besucher ein Potenzial für die nachfolgenden Elemente im Betrachtungsraum ermittelt¹⁰:

¹⁰ Der Bestimmung des Marktpotenzials wurde folgende Berechnung zugrunde gelegt:
Marktpotenzialbestimmung der Einwohner: Einwohnerzahl x (Pro-Kopf-Ausgabesatz x Kaufkraftkennziffer); Kaufkraftkennziffern auf PLZ-Ebene nach MB Research 2023. Ausgaben je Einwohner in der Gastronomie gemäß EHI Retail Institute 2023. Für die Ausgaben der Beschäftigten wurden Streuumsätze von 3 bis 5 % angenommen.

Gastronomiebetriebe	Anzahl	MF je Einheit in qm	MF in qm gesamt	BGF in qm
Großgastronomie	1	750	750	830
Fullservice/ Restaurant	1	450	450	500
Quickservice	4	250	1.000	1.110
Bistro/ Imbiss	3	80	240	270
Getränkogastronomie/ Bar	2	80	160	180
Summe	11		2.600	2.890

Tabelle 7: Entwicklungspotenzial im Bereich der Gastronomie

Aktuell bestehen insgesamt 39 Gastronomiebetriebe, wovon der Großteil der Getränkogastronomie (insgesamt 16 Betriebe) sowie dem Segment Bistro/Imbiss (insgesamt 15 Betriebe) angehört. Zudem sind im Stadtteilzentrum noch sieben Restaurants und ein Betrieb aus dem Bereich Quickservice vorhanden. Die ermittelten Potenziale resultieren zum einen aus dem Bevölkerungswachstum innerhalb des Einzugsgebiets (insbesondere Zuzug durch das Schumacher-Quartier) sowie zum anderen aus bestehenden Angebotslücken (z.B. aktuell keine Betriebe aus dem Bereich Großgastronomie innerhalb des Zentrums).

Neben den Potenzialen für die Gastronomie wurden **weitere Potenziale für ergänzende, zentrenprägende Nutzungen** ermittelt. Für diese Nutzungen wurden allerdings keine Marktpotenzialberechnungen durchgeführt, da sich diese klassischen Erlösmodellen entziehen und z.T. auch auf öffentliche Zuwendungen angewiesen sind. Hier erfolgte die Bedarfsbestimmung vor allem anhand durchschnittlicher Angebotsstrukturen leistungsfähiger Zentren. Im Segment Freizeit ließe sich zwar ein Marktpotenzial bestimmen. Freizeitausgaben werden allerdings (mit Ausnahme von Sportangeboten) überwiegend nicht im direkten Wohn- und Arbeitsumfeld getätigt, sodass eine Marktpotenzialbestimmung auf Basis von Einwohner- und Beschäftigtenzahlen innerhalb des Betrachtungsraums nicht zielführend wäre.

Im Einzelnen wurden folgende Potenziale für ergänzende, zentrenprägende Nutzungen über die bestehenden Nutzungen hinaus ermittelt:

Konsumnahe Dienstleistungen

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Betrachtungsraum und der Anforderungen an ein attraktives und vielfältiges Dienstleistungsangebot für Bewohner und Beschäftigte gibt es ein Potenzial für die nachfolgenden Elemente im Betrachtungsraum:

- Frisöre/Barbier
- Kosmetik/Nagelstudio/Massage/Sonnenstudio
- Reinigung, Schneiderei
- Schlüsseldienst, Schuhmacher
- Reisebüro
- Post/Paketshop/KEP-Dienste
- Bank/SB-Center
- Fahrradwerkstatt/-verleih
- Sonstige Dienstleister

Daraus leitet sich ein Flächenpotenzial von etwa 300 bis 400 qm Mietfläche ab, was **ca. 400 bis 500 qm BGF** entspricht.

Soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Betrachtungsraum und der Anforderungen an ein attraktives und vielfältiges Angebot in den Bereichen Soziale Infrastruktur, Bildung und Kultur sollten vor allem folgende Elemente im Betrachtungsraum vorgehalten werden¹¹:

- Bücherhalle/Stadtteilbibliothek
- Verschiedene Ärzte (z.B. Hausarzt, Kinderarzt, Zahnarzt, Gynäkologie) und Therapeuten, wovon ein Teil im Sinne einer räumlichen Konzentration in einem Ärztezentrum/MTZ untergebracht werden kann
- Makerspace
- Jugend-/Seniorentreff
- Reparaturcafé
- Spezielle Angebote der Shared Economy, z.B. „Tauschläden“
- Quartiers- und Veranstaltungsräume, Clubs
- Räumlichkeiten für Glaubensgemeinschaften
- Galerie/Atelier

¹¹ Ziel des Landes Berlins ist die Ergänzung sozialer und kultureller Angebote im Quartier „Auguste-Viktoria-Allee“ zur Stärkung des Stadtteils. Dies umfasst u.a. ein neues Kultur- und Bildungszentrum sowie ein Jugend- und Bildungszentrum. Die Entwicklungen im Quartier „Auguste-Viktoria-Allee“ werden durch die ermittelten Flächenpotenziale nicht konterkariert.

■ Co-Working-Spaces

Daraus leitet sich ein Flächenpotenzial von etwa 5.700 bis 5.900 qm Mietfläche ab, was **ca. 6.400 bis 6.600 qm BGF** entspricht.

Sport/Freizeit

Unter dem Bereich Sport/Freizeit werden Angebote wie beispielsweise Fitnessstudio, Yogastudio, Tanzstudio/-schule gesehen. Insgesamt ist hier ein Flächenpotenzial von etwa 2.200 bis 2.400 qm Mietfläche ersichtlich, was **ca. 2.400 bis 2.700 qm BGF** entspricht.

Insgesamt liegt das Volumen der Potenziale für ergänzende, zentrenprägende Nutzungen (ohne Gastronomie) somit bei etwa 8.200 bis 8.700 qm Mietfläche, was ca. 9.200 bis 9.800 qm BGF entspricht.

Eine zusammenfassende Übersicht der Potenziale für das Stadtteilzentrum im Bereich der ergänzenden, zentrenprägenden Nutzungen liefert die nachfolgende Abbildung:



Abbildung 24: Weitere Entwicklungspotenziale für das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz

Nachfolgend sind Standortanforderungen bezogen auf die einzelnen Nutzungsarten dargestellt:

Nutzungsart	ÖPNV-Anbindung	MIV-Anbindung/Parkplätze	Anlieferung/Logistik	Frequenzlage	Durchschnittliche BGF der Einheiten
Gastronomie	→	→	→	→	zw. 80 – 850 qm
Friseur/ Barbier	→	→	↓	→	etwa 120 qm
Kosmetik/Nagelstudio/Sonnenstudio	→	→	↓	→	etwa 60 qm
Reinigung / Schneider	→	→	↓	→	etwa 60 qm
Schlüsseldienst/Schuhmacher	→	→	↓	→	etwa 60 qm
Reisebüro	→	→	↓	→	etwa 60 qm
Post/Paketshop/KEP-Dienste	→	→	↓	→	etwa 60 qm
Bank/SB-Center	→	→	↓	→	etwa 30 qm
Sport/Freizeit	↑	→	↓	↓	zw. 300 – 2.000 qm
Bildung/Kultur	↑	→	↓	↓	etwa 100 qm
Ärzte / Praxen	↑	↑	↓	↓	etwa 160 qm
Soziale Infrastruktur	↑	→	↓	↓	zw. 100 – 500 qm
Handwerk/ Kleingewerbe	→	→	↑	↓	zw. 100 – 500 qm
Co-Working	↑	→	↓	→	zw. 500 – 800 qm

Standortanforderungen: ↑ wichtig → nachrangig ↓ geringe Bedeutung

Tabelle 8: Standortanforderungen zentrenergänzender Nutzungen

Für ein attraktives und stabiles Stadtteilzentrum wurden weitere Entwicklungspotenziale im Bereich der Gastronomie (etwa 2.600 qm Mietfläche) sowie der ergänzenden, zentrenprägenden Nutzungen (etwa 8.200 bis 8.700 qm Mietfläche) ermittelt. Diese Potenziale belaufen sich zusammen auf etwa 10.800 bis 11.300 qm Mietfläche, was ca. 12.100 bis 12.700 qm BGF entspricht.

5.4 Verortung der Entwicklungspotenziale

Im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz sind die stärksten Frequenzen im Bereich des ÖPNV-Knotenpunkts (Haltstelle Kurt-Schumacher-Platz), des Einkaufszentrums „Der Clou“ sowie den direkt angrenzenden Lagebereichen zu verzeichnen. Daher stellt dieser Bereich auch die **Hauptlage des Stadtteilzentrums** dar, welche zukünftig (weiterhin) als wesentlicher Handelsstandort fungieren soll und dementsprechend im Rahmen der Verortung der ermittelten Flächenpotenziale auch gestärkt werden sollte. Mit dem Einkaufszentrum „Der Clou“ befindet sich hier der zentrale Anker (insbesondere für die zentrenrelevanten Potenziale) innerhalb des Zentrums.

Im **Bereich der Nahversorgung** sind aktuell vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe sowie ein Drogeriemarkt innerhalb des Zentrums ansässig. Die Verteilung der einzelnen Betriebe erstreckt sich dabei über den gesamten Bereich des Stadtteilzentrums, weshalb aktuell der (fußläufige) Versorgungsauftrag des Zentrums abgedeckt ist. Allerdings sollten den einzelnen Betrieben Potenziale für einen modernen und standortgerechten Marktauftritt ermöglicht werden, um die Nahversorgung auch langfristig zu sichern. Zudem sollte mit der Entwicklung des Schumacher-Quartiers im südlichen Bereich des Zentrums ggf. auch die Ansiedlung eines weiteren (größeren) Verbrauchermarkts (mind. 2.000 qm inkl. Randsortimente) geprüft werden. Neben der

originären Versorgungsfunktion könnte dieser ferner eine verbindende Funktion zwischen den Bewohnern des bestehenden Einzugsgebiets sowie den zukünftig im Schumacher-Quartier ansässigen Bewohnern übernehmen.

Im südlichen Bereich des Stadtteilzentrums wird mit dem bereits heute bestehenden Baumarkt sowie dem in Planung befindlichen Möbeleinzelhandel¹² ein **Cluster mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment** identifiziert. Diese Angebotsstruktur stellt eine Besonderheit des Stadtteilzentrums im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich gegenüber anderen Zentren im Stadtgebiet dar und wird daher auch zusätzliche Frequenzen auslösen, welche weit über das originäre Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums hinausgehen.

Ferner konnten mehrere **Potenzialflächen sowie aktuell mindergenutzte Flächenpotenziale** (hier KFZ-Betriebe im östlichen Bereich der Scharnweberstraße sowie die Waschanlage beim Bauhaus) innerhalb des Stadtteilzentrums identifiziert werden, welche ebenfalls zur Nachverdichtung mit den ermittelten Flächenpotenzialen genutzt werden können. Derzeit wird allerdings die größte Potenzialfläche innerhalb des Zentrums durch die Planung des nördlichen Möbelhauses „blockiert“. Dabei ist insbesondere dieser Standort für die Wahrnehmung und Identifizierung der zukünftigen Bewohner im Schumacher-Quartier mit dem Stadtteilzentrum von essenzieller Bedeutung. Folglich sollten städtebauliche Anstrengungen unternommen werden, um keinen reinen Fachmarkt-Riegel mit nicht-zentrenrelevantem Schwerpunkt als Barriere zu erzeugen. **Insgesamt lautet das Ziel, den Kurt-Schumacher-Platz mit Blick auf den anstehenden Transformationsprozess zu einem attraktiven Stadtteilzentrum zu entwickeln.**

¹² Die Ansiedlung eines in Planung befindlichen Möbeleinzelhandels ist bereits vorabgestimmt. Der Verkaufsflächenumfang ist im Rahmen der Bauleitplanung noch auszuloten.

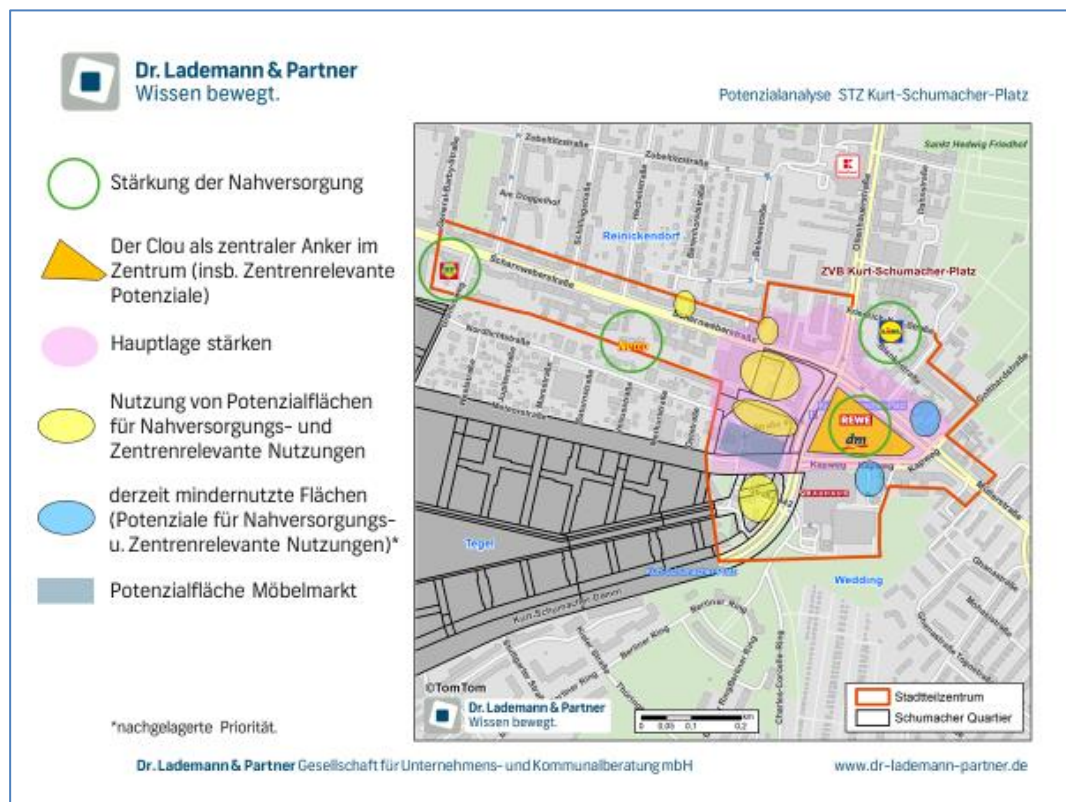


Abbildung 25: Verortung der Entwicklungspotenziale im Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz

Im Rahmen der Verortung der ermittelten Flächenpotenziale wird der Schwerpunkt insbesondere auf die Hauptlage im Bereich des ÖPNV-Knotenpunkts bzw. des Einkaufszentrums „Der Clou“ gelegt. Zudem ist eine Stärkung sowie ein Ausbau der Nahversorgung mit Blick auf die wachsende Nachfrageplattform und die Auswirkungen des demografischen Wandels voranzutreiben. Bei der Nutzung von Potenzialflächen sowie aktuell mindergenutzten Flächen sollte ferner eine städtebauliche Vertretbarkeit in den Blick genommen werden, um insgesamt das Ziel eines attraktiven und stabilen Stadtteilzentrums für die derzeitige und auch zukünftige Bevölkerungsstruktur zu erreichen. Aus unserer Sicht ergeben sich keine Ansatzpunkte für die Notwendigkeit einer veränderten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

6 KUTSCHI 2035+ Zielbild und Handlungsfelder für ein leistungsfähiges Stadtteilzentrum

Die zukünftige Entwicklung des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz soll sich an einem verständlichen Zielbild orientieren. Die Festlegung von übergeordneten Zielbildern ist nach unseren Erfahrungen ein grundlegender Schritt in der strategischen Stadtentwicklung und bei der späteren Definition von Maßnahmen für die verschiedenen Akteure aus den folgenden Gründen:

- **Richtungsweisend:** Übergeordnete Ziele dienen als Leitfaden für den angestrebten Zustand. Sie zeigen die gewünschte Richtung und den Endzustand an, den man erreichen möchte. Wenn Ziele nicht klar definiert sind, fehlt die Ausrichtung und die Maßnahmen könnten inkonsistent sein oder in verschiedene Richtungen führen.
- **Priorisierung:** Übergeordnete Ziele helfen bei der späteren Priorisierung von Maßnahmen. Wenn Sie wissen, welche Ziele am wichtigsten sind, können Sie Ressourcen und Bemühungen entsprechend ausrichten. Dies hilft, Ressourcen effizienter zu nutzen und sicherzustellen, dass die wichtigsten Ziele erreicht werden.
- **Messbarkeit:** Übergeordnete Ziele legen den Maßstab für den Erfolg fest. Sie bieten klare Kriterien, anhand derer Sie den Fortschritt und den Erfolg der Maßnahmen bewerten können. Ohne klare Ziele ist es schwierig zu beurteilen, ob die durchgeführten Maßnahmen erfolgreich sind oder nicht.
- **Kohärenz und Konsistenz:** Übergeordnete Ziele sorgen für Kohärenz und Konsistenz in Maßnahmen. Sie stellen sicher, dass alle Aktivitäten darauf abzielen, die gleichen Ziele zu erreichen, und verhindern, dass Ressourcen in widersprüchliche oder konkurrierende Aktivitäten fließen.
- **Motivation und Ausrichtung:** Klare Ziele können die Motivation der jeweils Verantwortlichen steigern. Wenn sie wissen, welche Ziele sie erreichen sollen, sind sie eher bereit, sich dafür einzusetzen und gemeinsam daran zu arbeiten.
- **Kommunikation und Transparenz:** Übergeordnete Ziele dienen auch als Kommunikationsmittel, sowohl innerhalb der Organisation als auch nach außen. Sie helfen dabei, die Vision und Absichten der Organisation klar zu vermitteln.

Im Rahmen der Zielbildentwicklung muss zudem die spezifische Versorgungsfunktion eines Stadtteilzentrums berücksichtigt werden. So unterscheiden sich Stadtteilzentren – ebenso wie Neben- und Quartierszentren – hinsichtlich ihrer Bedeutung und Versorgungsfunktion von denen eines Hauptzentrums bzw. einer Innenstadt. Wenngleich die Stadtteilzentren einen kleineren Einzugsbereich, eine geringere Kundenfrequenz und weniger Angebotsvielfalt aufweisen, übernehmen sie dennoch wichtige

Funktionen im gesamtstädtischen Gefüge. Die Auswirkungen der Digitalisierung sowie der Corona-Pandemie haben die Schwachstellen in den städtischen Strukturen sichtbar gemacht und die Bedeutung der Stadtteilzentren verdeutlicht. Sie übernehmen eine wichtige kleinräumige Versorgungsfunktion in ihrem Einzugsbereich und sind Orte des Treffens, des kulturellen Austauschs und der gesundheitlichen Versorgung. Die „Stadt der kurzen Wege“ ist für eine hohe Lebensqualität essenziell. Unter diesen Gesichtspunkten sowie auf Basis der durchgeführten Analysen wurde für das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz eine Einschätzung der Chancen und Risiken vorgenommen, anhand derer ein umfassendes Zielbild erarbeitet werden kann.

Dabei eröffnen sich folgende **Chancen** für das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz, welche gezielt aktiviert und genutzt werden sollten:

- Das Stadtteilzentrum befindet sich einem dichten Siedlungsgefüge und kann zukünftig noch auf die Einwohnerpotenziale aus dem Schumacher-Quartier „zugreifen“.
- Auch die Veränderungen der Arbeitswelten und des Mobilitätsverhaltens bringen Potenziale für Stadtteillagen. So hat sich die ifo-Studie „Die Innenstadt als Konsumzentrum – Ein Opfer von Corona und Homeoffice?“ aus 2023 der Frage gewidmet, welchen Einfluss die neue Arbeitswelt auf das Erscheinungsbild unserer Städte hat bzw. haben wird. Ausgangspunkt der Studie ist neben der langfristigen Verschiebung des Konsums in den Online-Handel, dass sich die Anzahl der Homeoffice-Tage gegenüber dem Vor-Corona-Niveau im Schnitt mehr als verdoppelt hat und auch langfristig davon auszugehen ist, dass die Menschen mehr im Homeoffice arbeiten werden als früher. Dadurch rücken wohnortnahe Versorgungsstandorte in den Stadtteilen stärker in den Fokus. Der Konsum verschiebt sich nach den Ergebnissen der ifo-Studie zunehmend weg von den zentralen Lagen und aus dem Umfeld großer Bürostandorte hin zu den Stadtteilen und Vorstädten, was sich als sogenannter „Donut-Effekt“ beschreiben lässt. Gleichwohl erkennt das ifo-Institut, dass die Attraktivität der Innenstädte als Einkaufsziel zumindest an den Wochenenden bislang nicht verloren gegangen ist.
- Auch zukünftig wird die gute ÖPNV-Anbindung des Stadtteilzentrums Synergien für den Geschäftsbesatz erzeugen und in dem Stadtteilzentrum für Belebung sowie eine stetige Frequentierung sorgen.
- Mit der Schließung des Flughafens ist auch ein deutlicher Attraktivitätsgewinn für das Stadtteilzentrum sowie dessen Bewohner zu verzeichnen. Die damit gestiegene Wohnqualität im Umfeld des ehemaligen Flughafens ist daher als Chance zu vermerken.
- Damit einhergehend sind auch Potenziale durch die Umwandlung des ehemaligen Flughafen-Areals zu einem attraktiven und innovativen Stadtteil zu erwarten. So entsteht neben dem Schumacher-Quartier mit dem Projekt Urban Tech Republic ein Quartier, in welchem u.a. die Berliner Hochschule für Technik mit 2.500

Studierenden in das Terminal A einziehen wird. Im Gewerbeband und Industriepark entsteht Platz für bis zu 1.000 große und kleinere Unternehmen mit 20.000 Arbeitsplätzen.

- Das grundsätzlich umfassende Angebot gilt es zukünftig weiter zu schärfen und bestehende Versorgungslücken im Besitz zu schließen.
- Die Realisierung des Möbelhandels kann das Versorgungsdefizit im Möbelsegment im Berliner Nordwesten beheben und neue Frequenzen für das Stadtteilzentrum bringen.
- Durch den Landschaftsraum der Tegeler Stadtheide sowie die Nähe zum Tegeler See profitiert das Stadtteilzentrum auch von einem Freizeit- und Erholungsfaktor.

Dennoch bestehen auch **Risiken**, die berücksichtigt und überwunden werden müssen:

- Die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erschweren Immobilienentwicklungen innerhalb des Stadtteilzentrums (deutschlandweiter Trend). Dies birgt das Risiko, dass die identifizierten rechnerischen Potenziale nicht (zeitnah) umgesetzt werden können.
- Mit Blick auf die Planungen bzgl. des Möbeleinzelhandels im südlichen Bereich des Stadtteilzentrums besteht die Gefahr, das zukünftige Schumacher-Quartier nur unzureichend mit dem Stadtteilzentrum anzubinden. Hintergrund ist die Barrierewirkung eines möglichen Riegels aus Möbeleinzelhandel sowie dem bestehenden Baumarkt.
- Als ein weiteres Risiko muss die Sozialstruktur im Umfeld im Blick behalten werden. So müssen die Bewohner des „alten“ Einzugsgebiets erst noch mit den neuen Bewohnern des Schumacher-Quartiers „zusammenwachsen“. Durch eine gezielte Aufwertung des öffentlichen Raums entlang der Wegeachse kann ein attraktiver Eingangsbereich zum Stadtteilzentrum für die Bewohner des Schumacher-Quartiers entstehen und so das Stadtteilzentrum besser in den Fokus setzen.
- Wie für den gesamten stationären Einzelhandel stellt auch für die Einzelhändler im Stadtteilzentrum der wachsende Online-Handel zunehmend eine große Herausforderung dar, sofern sich der Einzelhandel nicht entsprechend darauf einstellt. Insbesondere die jüngere Bevölkerung hat eine höhere Erwartungshaltung hinsichtlich digitaler Serviceangebote auch des stationären Einzelhandels. Perspektivisch wird also insbesondere auch der Facheinzelhandel in die Digitalisierung investieren müssen, um sich am Markt behaupten zu können.

Unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken kann folgendes **Zielbild für das Stadtteilzentrum** formuliert werden:

Das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz ist das multifunktionale Zentrum sowohl für sein aktuelles Einzugsgebiet als auch für die künftigen Einwohner im Schumacher-Quartier. Es ist die zentrale Schnittstelle und Verbindungsglied zwischen „alt“ und „neu“. Eine abwechslungsreiche Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen und konsumnahe Dienstleistungen sowie öffentlichen Freiflächen schafft eine lebendige Atmosphäre. Private soziale und kulturelle Einrichtungen stärken zusätzlich die Gemeinschaft und die Zusammengehörigkeit.

Der Kurt-Schumacher-Platz profitiert dabei von der Veränderung der Arbeitswelten und des Mobilitätsverhaltens sowie dem künftig stark anwachsenden Einwohnerpotenzial in seinem Nahumfeld. Er bietet nicht nur eine leistungsfähige Nahversorgung, sondern als Stadtteilzentrum auch ein umfassendes fußläufiges Angebot im Nonfood-Segment. Zudem ist er prägender Möbelstandort im Berliner Nordwesten.

Daraus ergeben sich spezifische Handlungsfelder zur Profilierung und Entwicklung des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz zu einem leistungsfähigen sowie identitätsstiftenden Stadtteilzentrum. Dabei ist es für den Erfolg von besonderer Wichtigkeit, dass klare Verantwortlichkeiten festgelegt werden. Zudem sind auch eine Zusammenarbeit aller Beteiligten bzw. ein aktiver Dialog erforderlich.

- Eigentümer der identifizierten Flächen für Potenziale sensibilisieren und gemeinsam städtebaulich attraktive Lösungen entwickeln
- Bestehende Nutzungen stärken und Weiterentwicklungen zulassen
- Geplanten Möbelhandel städtebaulich integrieren und „öffnen“
- Schumacher-Quartier an den Kurt-Schumacher-Platz anbinden (auch emotional)
- Bestehende Einzelhändler und Dienstleister auf dem Digitalisierungsweg begleiten
- Geschäftsstraßenmanagement aufbauen

7 Exkurs: Kooperative Realisierung

In zahlreichen Quartieren laufen Projekte im Bereich eines zentralen, kuratierten Zentrumsmanagements im Sinne eines Pooling-Modells, wie es z.B. in der Seestadt Aspern (Wien), in Kiel oder beim Haus der Statistik in Berlin umgesetzt wurde. Diese Ansatzmöglichkeiten sollen nachfolgend „unter die Lupe“ genommen und im Hinblick auf die Umsetzbarkeit für das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz geprüft werden.

7.1 Mietpooling – Das Beispiel der Seestadt Aspern und des Nordbahnviertels in Wien

Mietpooling beinhaltet eine koordinierte Vermietung aller Ladenflächen innerhalb eines definierten Bereichs, um den für das Quartier optimalen Nutzen zu erzielen. Dabei werden sowohl die Vergabe der Flächen an die jeweiligen Nutzungen als auch die Miethöhen durch eine Betreibergesellschaft gesteuert.

Die unterschiedlich hohen Mieten fließen in einen „Pool“, der insgesamt groß genug sein muss, um als Betreiber der Erdgeschossflächen rentabel arbeiten zu können (Risiko für den Betreiber!). Das Modell ist somit eng an den Betrieb eines Shoppingcenters angelehnt – also eines aktiven Flächenmanagements mit dem Ziel, durch einen attraktiven Nutzungsmix von zahlungskräftigen und zahlungsschwächeren sowie innovativen Mietern möglichst hohe Mieterträge zu generieren.

Mit der Seestadt Aspern und dem Nordbahnviertel in Wien finden sich zwei Beispiele, wo in größeren Neubauquartieren ein Erdgeschosszonenmanagement eingerichtet worden ist. Eine eigens dazu gegründete Managementgesellschaft, in der die im Quartier aktiven Bauträger beteiligt sind, tritt dabei als Generalmieter der Erdgeschossflächen auf und vermietet die Flächen an die Nutzer weiter. Dies hat den Vorteil, dass nicht jeder Eigentümer an den Nutzer vermietet, der ihm den höchstmöglichen Profit einbringt, sondern dass ein kuratierter Nutzungsmix entstehen kann, der die Bedarfe im Quartier optimal abgedeckt und dabei mit Hilfe von Quersubventionierungen auch weniger profitable Nutzungen bis hin zu nicht-kommerziellen Nutzungen aufnimmt.

Somit kann ein attraktiver Nutzungsmix entstehen, der im Zusammenspiel der einzelnen Nutzungen die Lagequalität insgesamt aufwertet. Zudem wird es Gewerbetreibenden darüber ermöglicht, in Neubauquartieren Flächen zu belegen, die aufgrund der typischerweise hohen Mietforderungen in solchen Gebieten kaum Flächen finden. Im Grunde genommen wird also der Ansatz des Center- und Vermietungsmanagements bei Shoppingcentern mit dem geplanten Mix von Frequenzbringern und -nehmern auf Geschäftsstraßen übertragen. Dafür wird bereits in den Grundstückskaufverträgen die Verpflichtung fixiert, die Vermietungskompetenz an eine Managementgesellschaft für

einen bestimmten Zeitraum und zu einem bestimmten einheitlichen Mietzins, der für alle Flächen im Quartier gleich ist, abzutreten. Mögliche Gewinne der Managementgesellschaft (zumindest in der Seestadt Aspern) werden entsprechend vertraglicher Selbstverpflichtung in die Einkaufsstraße reinvestiert, etwa zur Unterstützung kriselnder Betriebe oder für Sonderaktionen wie Straßenfeste.

Im Nordbahnviertel wird das Erdgeschosszonenmanagement noch mit einem Quartiersmanagement kombiniert und in den Kaufverträgen dafür eine entsprechende Zwangsabgabe fixiert. Die hier tätige Nordbahnviertel Service GmbH fungiert als „verlängerter Arm“ von Bauträgern und Kommune und unterstützt und berät die Gewerbetreibenden bei der Bekanntmachung/Vermarktung/Kommunikation sowie im Hinblick auf die Planung und den Ausbau der Gewerbelokale. Das Quartiersmanagement trägt zudem zur Vernetzung aller Akteure im Quartier untereinander sowie mit allen relevanten Zielgruppen bei. Zudem entwickelt das Quartiersmanagement Maßnahmen zur Steigerung von Frequenz und Umsatz sowie zielgerichtete Angebote und Services.



Abbildung 26: Nordbahnviertel in Wien

Die Beispiele aus Wien zeigen eine hohe Bereitschaft der betroffenen Immobilieneigentümer, ihre Vermietungskompetenz im Sinne eines kuratierten Nutzungsmixes für das gesamte Quartier abzutreten. Sicherlich auch, weil man sich dadurch der z.T. mühseligen und kleinteiligen Vermietung der Erdgeschossflächen entledigen kann und das Vermietungsrisiko vollständig an die Managementgesellschaft ausgelagert werden kann. Für das neu entstehende Schumacher-Quartier an sich wäre dieses sog. „Mietpooling“ sicherlich ein guter Ansatz, um dafür Sorge zu tragen, dass innerhalb des Quartiers attraktive und belebte Erdgeschosszonen entstehen und sich zugleich Chancen für kleinere Gewerbetreibende ergeben, Flächen in einem Neubauquartier zu bezahlbaren Mieten zu belegen.

Für Bestandsstandorte wie das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz eignet sich dieses Instrument jedoch nur bedingt, da man keine Handhabe darüber hat, die Eigentümer dazu zu verpflichten, ihre Erdgeschossflächen bzw. die Vermietungskompetenz darüber in eine Managementgesellschaft zu übertragen. Dies gilt im Grunde

genommen auch für die Einrichtung eines Quartiersmanagements, da sich auch hierfür keine Zwangsabgaben erheben lassen. Gleichwohl erscheint es eine sinnvolle Maßnahme zu sein, die lokalen Gewerbetreibenden im Stadtteilzentrum durch ein strategisches Quartiersmanagement zu unterstützen. Dieses ist unter der Fördermaßnahme „Geschäftsstraßenmanagement für den Kurt-Schumacher-Platz und die abgehenden Geschäftsstraßen Scharnweber- und Müllerstraße“ bereits vorgesehen und wird die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums unterstützen.

7.2 Ansiedlungsmanagement und Leerstandsbörse – Das Beispiel der Kieler Innenstadt

Vor dem Hintergrund der umfangreichen Baumaßnahmen im Herzen der Innenstadt von Kiel überzeugten der Kiel-Marketing e.V. (KM) und Vertreter der Immobilienwirtschaft 2016 die Stadtspitze von der notwendigen Initiierung eines eigenen Innenstadt-Managements (IM). Darauf erfolgte die politische Zusage, dass jeder privat investierte Euro vonseiten der Stadt für die Schaffung einer Personalstelle verdoppelt wird (bis zu 100.000 € über drei Jahre). So konnte im Mai 2017 das Innenstadt-Management etabliert werden, das seitdem als Bindeglied zwischen Privatwirtschaft und Verwaltung aktiv zur Entwicklung des öffentlichen Raums beiträgt.

Wesentliches Ziel des Innenstadtmanagements der Landeshaupt Kiel ist es, über Kooperationen zwischen Eigentümern, Mietern und Zwischenmietern den Leerstand in der Innenstadt einzudämmen. Kiel Marketing konzentriert sich dabei auf die Erdgeschossflächen, die Belegung der oberen Stockwerke mit Büro- oder Wohnnutzungen und betreut die Kieler Wirtschaftsförderung. Die Unterstützung erfolgt dabei konzeptionell, finanziell oder personell.

Das Innenstadt-Management bildet dabei Netzwerke, vermittelt Zwischennutzungsprojekte und unterstützt die Eigentümer im Rahmen des Ansiedlungsmanagements bei der Entwicklung der Immobilie. Dabei geht es auch um eine aktive Mitrekrutierung der sich neu ansiedelnden Betriebe. Die Vermittlung von Flächen orientiert sich an einem breit abgestimmten Quartiersprofilierungskonzept.

Aktuelle Leerstandsborse



Flotter Flirt – aus dem mehr werden kann: Einige verfügbare Flächen stehen dem Innenstadt-Management aktuell für eine Vermittlung von Zwischennutzungskonzepten zur Verfügung. Sie haben Interesse oder möchten mehr über die Flächen wissen?

Dann sprechen Sie uns einfach an: Jonas Godau, Innenstadt-Manager, Tel.: 0431-6791058 oder Email: j.godau@kiel-marketing.de

[HIER](#) finden Sie aktuelle Flächen zur Zwischennutzung!



Erste Absichten: Sie haben Interesse an einer langfristigen Anmietung? Wir begleiten Sie gerne auf Ihrem Weg in die Kieler Innenstadt!

Bitte wenden Sie sich an:

Janine Streu, Leiterin Quartiersentwicklung und Ansiedlung, Tel.: 0431-6791059 oder Email: j.streu@kiel-marketing.de

[HIER](#) finden sie aktuelle Flächen zur langfristigen Nutzung!

Abbildung 27: Beispielhafte Leerstandsborse der Kieler Innenstadt

Zudem wurden der Landeshauptstadt Kiel im September 2021 im Rahmen der Zentrenförderung des Landes Schleswig-Holstein 219.000 Euro für einen Ansiedlungsfonds bewilligt. Mit der Umsetzung wurde das Innenstadt-Management von Kiel-Marketing betraut. Ergänzt um den Eigenanteil der Stadt stehen Kiel-Marketing 292.000 € bis Ende 2024 für die Anmietung von Immobilien zur Verfügung (brutto). Beispiele bisheriger Umsetzungen („Kiez-Größen“) sind „derHeimathafen“, „LOVE-MY.EARTH“ sowie „Echt.Gut. –Das kleine Kaufhaus“. Das Innenstadt-Management stellt dabei für bis zu 20 Monate zu stark vergünstigten Konditionen eine auf die Anforderungen des Nutzungskonzepts abgestimmte Immobilie zur Verfügung. Seit 2019 besteht ferner ein Pop-up-Pavillon am Alten Markt in der Kieler Altstadt, welcher auf gut 80 qm Raum für regionale Kunstschafter, Start-ups, Unternehmer und Freigeister aller Art bietet.



Abbildung 28: Pop-up-Pavillon am Alten Markt in der Kieler Altstadt

Das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz weist keine signifikante Leerstandsproblematik auf, sodass nicht mit öffentlichen Geldern eine Mietsubventionierung gefördert werden müsste. Gleichwohl kann beispielsweise eine Leerstandsbörse eine Teilaufgabe des geplanten Geschäftsstraßenmanagements sein, um im Falle einer Geschäftsschließung auch vermittelnd tätig werden zu können.

7.3 Kooperative und gemeinwohlorientierte Entwicklung – Das Beispiel des Hauses der Statistik in Berlin

Seit dem 1. Januar 1970 hatte das zentrale Staatsorgan für amtliche Statistik der DDR seinen Sitz in dem Gebäude nahe dem Alexanderplatz. Nach der Wiedervereinigung wurde das Gebäude zeitweise als Außenstelle des Statistischen Bundesamts und als Berliner Dienstsitz der Bundesbeauftragten für die Stasi-Unterlagen genutzt. Seit 2008 steht der sanierungsbedürftige Komplex leer.

Auf Hinwirken der Initiative Haus der Statistik wurden 2015 die bisherigen Pläne für den Verkauf an Investoren und der geplante Abriss verhindert. Der Impuls der Initiative Haus der Statistik wurde später von der Politik aufgegriffen. Um das gemeinwohlorientierte Modellprojekt zu realisieren, wurde das Gebäude Ende 2017 durch das Land Berlin von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben.

Im Bestand und durch ca. 65.000 qm Neubau entstehen Raum für Kunst, Kultur, Soziales und Bildung, bezahlbares Wohnen sowie ein neues Rathaus für den Bezirk Mitte

und Verwaltungsnutzungen. Dabei ist für das Areal eine gemeinwohlorientierte Entwicklung vorgesehen.

Auch hier gilt, dass das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz keine signifikante Leerstandsproblematik aufweist, sodass nicht mit öffentlichen Geldern in Entwicklungen eingegriffen werden müsste, um Trading-Down-Effekte zu verhindern. Gleichwohl ist zu prüfen, ob im Rahmen der Baurechtschaffung auch nicht-kommerzielle und gemeinwohlorientierte Nutzungen vorgesehen werden können.

8 Zusammenfassende Schlussbemerkungen

Das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz steht in den kommenden Jahren vor einschneidenden Herausforderungen. So wird auf dem Areal des ehemaligen Flughafens Tegel ein von Grund auf neuer Stadtteil entstehen, für welchen das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz aufgrund der Lage eine essenzielle Versorgungsaufgabe übernehmen soll. Hinzu kommen u.a. noch Veränderungen in den Arbeitswelten sowie des Einkaufs- und Mobilitätsverhaltens, welche ebenfalls auf das Erscheinungsbild des Stadtteilzentrums einwirken.

Unter diesen Gesichtspunkten sowie auf Basis der durchgeführten Analysen wurde für das Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz eine Einschätzung der Chancen und Risiken vorgenommen, anhand derer ein umfassendes Zielbild erarbeitet wurde.

Dabei soll das Stadtteilzentrum auch zukünftig als ein leistungsfähiges und attraktives Zentrum für die Bewohner in seinem Einzugsgebiet mit einer hohen Multifunktionalität fungieren. Durch eine abwechslungsreiche Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sowie öffentlichen Freiflächen soll eine lebendige Atmosphäre geschaffen werden, mit welcher die Verbindung zwischen der „alten“ bzw. aktuellen und „neuen“ bzw. zukünftigen Bewohnerstruktur erzeugt wird. Ferner stärken auch private soziale und kulturelle Einrichtungen die Gemeinschaft und die Zusammengehörigkeit der Bewohner im Nahumfeld des Stadtteilzentrums.

Unter dieser Prämisse ergeben sich spezifische Handlungsfelder zur Profilierung und Entwicklung, um im Lichte des anstehenden Transformationsprozesses ein leistungsfähiges sowie identitätsstiftendes Stadtteilzentrum zu entwickeln. Dabei ist es für den Erfolg von besonderer Wichtigkeit, dass klare Verantwortlichkeiten festgelegt werden. Zudem sind auch eine Zusammenarbeit aller Beteiligten bzw. ein aktiver Dialog erforderlich.

Hamburg, 19. Juni 2024

Ulrike Rehr

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH

9 Anhang

Entwicklungsrahmen Variante 1	
zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	4.300
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	3.200
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	400
pharmazeutischer und medizinischer Bedarf	200
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften/Schreibwaren	500
sonstige zentrenrelevante Sortimente	4.300
Bekleidung	1.100
Schuhe, Lederwaren	300
Spielwaren	200
Sport- und Campingartikel, Fahrräder	600
Haushaltsgegenstände, GPK	900
Zoologischer Bedarf	100
Blumen, Topfpflanzen	100
Optik	100
Uhren, Schmuck	200
Elektrische Haushaltsgeräte, Foto, Unterhaltungselektronik, EDV, Telekommunikation	300
Lampen/Leuchten	100
Haus- und Heimtextilien	300
nicht-zentrenrelevante Sortimente	3.600
Möbel	1.400
Bau- und Gartenbedarf, KFZ-Zubehör	2.100
Teppiche	100
gesamt	12.200

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 9: Entwicklungsrahmen Variante 1 (Detail)

Entwicklungsrahmen Variante 2	
zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	4.800
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	3.600
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	500
pharmazeutischer und medizinischer Bedarf	200
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften/Schreibwaren	500
sonstige zentrenrelevante Sortimente	4.500
Bekleidung	1.100
Schuhe, Lederwaren	300
Spielwaren	200
Sport- und Campingartikel, Fahrräder	700
Haushaltsgegenstände, GPK	900
Zoologischer Bedarf	100
Blumen, Topfpflanzen	100
Optik	100
Uhren, Schmuck	200
Elektrische Haushaltsgeräte, Foto, Unterhaltungselektronik, EDV, Telekommunikation	400
Lampen/Leuchten	100
Haus- und Heimtextilien	300
nicht-zentrenrelevante Sortimente	3.600
Möbel	1.400
Bau- und Gartenbedarf, KFZ-Zubehör	2.100
Teppiche	100
gesamt	12.900

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Entwicklungsrahmen Variante 2 (Detail)

Entwicklungsrahmen Variante 3	
zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	4.300
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	3.200
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	400
pharmazeutischer und medizinischer Bedarf	200
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften/Schreibwaren	500
sonstige zentrenrelevante Sortimente	6.300
Bekleidung	1.100
Schuhe, Lederwaren	300
Spielwaren	200
Sport- und Campingartikel, Fahrräder	600
Haushaltsgegenstände, GPK	1.900
Zoologischer Bedarf	100
Blumen, Topfpflanzen	50
Optik	50
Uhren, Schmuck	100
Elektrische Haushaltsgeräte, Foto, Unterhaltungselektronik, EDV, Telekommunikation	900
Lampen/Leuchten	100
Haus- und Heimtextilien	900
nicht-zentrenrelevante Sortimente	6.300
Möbel	3.900
Bau- und Gartenbedarf, KFZ-Zubehör	2.000
Teppiche	400
gesamt	16.900

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Entwicklungsrahmen Variante 3 (Detail)