

## Geschäftsstraßenkonzept Dörpfeldstraße - Kurzfassung

Zielsetzung des Geschäftsstraßenkonzeptes war es, Potenziale, Perspektiven und Handlungsfelder zur weiteren Entwicklung und Qualifizierung der Geschäftsstraße Dörpfeldstraße aufzuzeigen.

Folgende Handlungsfelder wurden im Rahmen der Konzepterarbeitung behandelt:

1. Qualität des Einzelhandels, Struktur und Qualifizierung des Branchenmixes sowie Anforderungen an marktgerechte Angebotskonzepte der Geschäfte
2. Qualifizierung des Wochenmarktes
3. Neupositionierung der Marktpassage
4. städtebauliche Rahmenbedingungen zur Aufwertung der Dörpfeldstraße und am Marktplatz
5. Imageentwicklung untersetzt durch Design- und Markenentwicklung, Kommunikation und Events
6. Verbesserung der Erreichbarkeit der Dörpfeldstraße, im Schwerpunkt ausgerichtet auf die fußläufige Erreichbarkeit sowie Radfahrer, jedoch auch unter Beachtung des Lieferverkehrs und Parkplatzbedarfs für den Individualverkehr

### Wichtige Eckdaten

Der Einzelhandel in der Dörpfeldstraße verfügt im August 2016 über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Davon entfallen rd. 50% auf Nahrungs- und Genussmittel. Die beiden Vollsortimenter REWE und Kaiser´s stellen die Ankerbetriebe in diesem Sortimentsspektrum. Darüber hinaus verteilen sich rd. 1.800 m<sup>2</sup> (rd. 21% der Gesamtverkaufsfläche) auf weitere Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereichs wie z.B. die Branche Drogerie / Parfümerie mit dem Drogeriefachmärkten Rossmann und dm mit über 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Anteil von Bekleidung im Ortsteilzentrum liegt bei rd. 11% der Gesamtverkaufsfläche.

Die Einzelhandelsstruktur belegt die nahversorgungsrelevante Ausrichtung der Dörpfeldstraße und ist ein Grund für die positive Kundenwahrnehmung und –akzeptanz als Nahversorgungsstandort.

Die Nahversorgungsrelevanz wird auch daran deutlich, dass im 1.000 m Radius rd. 14.500 Einwohner leben. Der Ortsteil Adlershof hatte im Zeitraum 2011 bis 2015 mit einem Anstieg von 8,5% eine überdurchschnittliche Einwohnerentwicklung gemessen am Durchschnitt des Landes Berlin. Auch für die Zukunft zeichnet sich eine positive, sogar weiterhin überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung ab. Die errechnete Spannweite bewegt sich zwischen +7,4% bis +12,8%. Damit sind positive Effekte für die Nachfrageentwicklung verbunden, die den wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels am Standort entsprechende Impulse geben können.

Daraus resultierende Maßnahme:

*Im Zusammenhang mit der Neuausrichtung des Wochenmarktes wird ein **Händlerexposé mit den Eckdaten des Standortes** erarbeitet, das auch Haus- und Grundeigentümern sowie Maklern zur Verfügung gestellt werden kann.*

## Positive Wahrnehmung

Die Dörpfeldstraße wird lt. Aussagen einer Passantenbefragung im Oktober 2016 als ausgezeichneter Nahversorgungsstandort wahrgenommen. Mehr als drei Viertel der befragten Passanten bewerten die Nahversorgungsfunktion mit sehr guten Noten (Schulnoten 1 und 2), was letztlich zu einer Durchschnittsnote von 1,8 führt. Vorwiegend werden Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Gesundheitsartikel gekauft. Der Nahversorgungscharakter spiegelt sich auch darin wieder, dass ca. 70% der befragten Passanten entweder zu Fuß oder per Fahrrad in die Dörpfeldstraße kommen.

Diese ausgeprägte Akzeptanz als Nahversorgungsstandort bildet folglich auch den Kern für eine Weiterentwicklung des Geschäftsstraßenkonzeptes. Sie schafft die Frequenzen für ein lebendiges Ortsteilzentrum an denen andere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote partizipieren können.

Die qualitative Entwicklung im Ortsteilzentrum besitzt oberste Priorität, insbesondere im Einzelhandel. Der kleinteilige, inhabergeführte Besatz ist ein wichtiger Baustein der Identität des Ortsteilzentrums und soll demzufolge mittels moderner Angebots- und Unternehmenskonzepte gesichert werden.

Daraus resultierende Maßnahme:

*Ab April 2017 bereitet das Geschäftsstraßen-Management gemeinsam mit den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben einen **Schaufensterwettbewerb** vor. In Seminaren werden wichtige Grundlagen und handwerkliche Tricks, Themen und Trends vermittelt. Voraussichtlich im September werden die Juroren die Schaufenstergestaltungen bewerten.*

## Entwicklung des Wochenmarktes

Im Gegensatz dazu erhält der Wochenmarkt in der Dörpfeldstraße keine positive Resonanz. Grundsätzlich können gut geführte Wochenmärkte maßgeblich zur Akzeptanz und Leistungsstärke von Nahversorgungszentren beitragen. Gemäß den Befragungsergebnissen besucht aber nur etwa ein reichliches Drittel (37%) der ortsansässigen Bevölkerung den Wochenmarkt. Diese Wochenmarktbesuche erfolgen dann i.d.R. auch in Verbindung mit weiteren Einzelhandelsaktivitäten (33%), dies bedeutet im Umkehrschluss, ein starker Wochenmarkt würde auch den stationären Einzelhandel stützen.

Daraus resultierende Maßnahme:

*Eine **Neuausrichtung des Wochenmarktes** zählt zu den wesentlichen Aufgaben in der Weiterentwicklung des Geschäftsstraßenkonzeptes und wird 2017 vom Geschäftsstraßen-Management in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt in Angriff genommen. Ein Förderantrag dazu ist gestellt.*

## Neustrukturierung der Marktpassage

Im Einkaufszentrum „Marktpassage“ sind von ehemals 37 Anbietern nur noch 10 Anbieter mit zusammen ca. 3.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig. Der zu beobachtende Leerstand ist Ausdruck baulich funktionaler Probleme als Einkaufszentrum. Die Eigentumsverhältnisse sind derzeit ungeklärt, die Verwaltung liegt bei einem Insolvenzverwalter.

Die gutachterliche Empfehlung spricht sich eindeutig für die Beibehaltung dieses Standortes als Einzelhandelsstandort aus, allerdings abgestimmt auf eine zielgerichtete Magnetfunktion für das gesamte Ortsteilzentrum.

Für die Weiterentwicklung der Marktpassagen wird aus Handelssicht folgendes Revitalisierungs- und Nutzungskonzept empfohlen:

- Umwandlung des bisher überwiegend kleinteiligen Shoppingcenters in einen modernen Fachmarktstandort „Nahversorgung“ mit ausgewählten Magnetbetrieben,
- die Handelsnutzung wird begrenzt auf die Geschoßfläche des Erdgeschosses,
- die Flächenstruktur gliedert sich in einen modernen, großen Supermarkt im gesamten westlichen Teilbereich mit einheitlicher, vorgelagerter Ladenzone,
- die Wegeführung innerhalb des Objektes ist ausgerichtet auf den Zugang zum Markt, der vielfältige Passagencharakter entfällt,
- Ziel ist der Erhalt der aktuellen Bestandsmieter mit guter Kundenakzeptanz (REWE, Rossmann, KiK, Mäc Geiz, Eiscafé),
- kleinteilige Verkaufsflächen beschränken sich auf wenige Konzessionäre im Supermarkt,
- das Untergeschoss wird vollständig zu einem modernen Parkhaus ausgebaut, mit zeitgemäßen Parkflächen,
- neue Zufahrt zur Tiefgarage möglichst direkt von der Dörpfeldstraße, unter Einbindung des Eckgrundstückes Dörpfeldstraße / Florian-Geyer-Straße,
- der fußläufige Marktzugang ist auszuweiten und attraktiver zu gestalten und als Wegführung auszuweisen.

Daraus resultierende Maßnahmen:

*Besonders die Vorschläge zur Zuwegung der Marktpassagen bedürfen einer **verkehrstechnischen Untersetzung** und eines **Abgleichs** mit dem bereits erarbeiteten Verkehrs- und Freiraumkonzept.*

*Zur nachhaltigen und verträglichen Standortentwicklung wird durch die Bezirksverwaltung ein **Bebauungsplan** vorbereitet.*

## Strukturierung durch Funktionsschwerpunkte

Ausgehend vom vorhandenen Geschäftsbesatz empfehlen die Gutachter eine Struktur mit vier Funktionsbereichen in der Dörpfeldstraße

### „Der attraktive Eingang“

Schaffung eines „Eingangstores“ mit eigenständigem Nutzungskonzept

### „Das lebendige Zentrum“

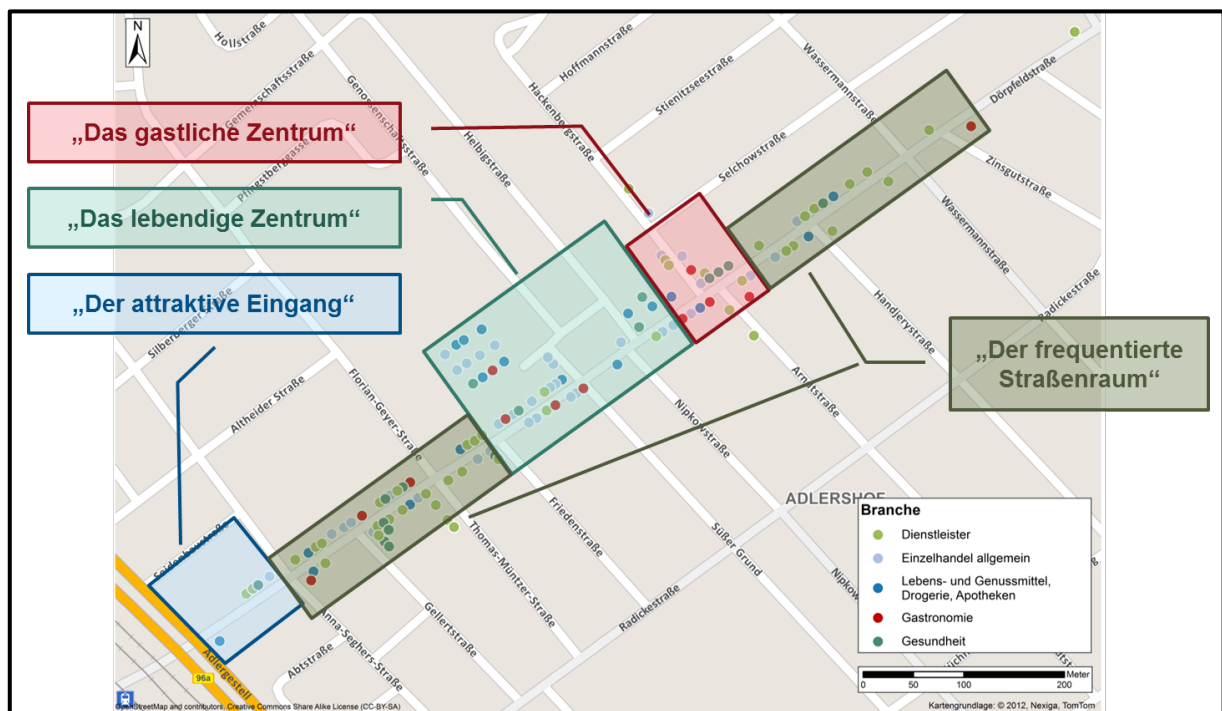
Konzentration der Nahversorgungsfunktionen im Umfeld des Marktplatzes

### „Das gastliche Zentrum“

Gastronomie als wichtiger Baustein für das emotionale Erlebnis im Ortsteilzentrum

### „Der frequentierte Straßenraum“

gezielte Nutzung der Frequenz aus dem „Lebendigen Zentrum“ und dem „Gastlichen Zentrum“ zur Ausstrahlung in die jeweils weiterführenden Bereiche der Geschäftsstraße



Eine funktionale Verknüpfung der Schwerpunkte ist erreichbar über

- sich ergänzende Angebotsstrukturen sowohl standortbezogen als auch einzelbetrieblich (Revitalisierung, Profilierung, Qualifizierung),
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und gezielte Lenkung von Kundenströmen. Ziel ist eine verbesserte Wahrnehmbarkeit und Sichtbarkeit sowohl des Einzelbetriebes als auch des Standortes sowohl durch Profilierung und damit eine Erhöhung der Angebotsvielfalt und Ausstrahlung insgesamt aber auch durch die stadtgestalterische Aufwertung:
- Modernisierung und Profilierung von Angebotskonzepten und Ladengestaltung
- Mindestanforderungen an die Außendarstellung der Geschäftseinheiten durch Erarbeiten einer Gestaltungssatzung absichern
- Angebote für den ruhenden Verkehr schaffen bzw. erweitern
- Forcierung von Straßengrün an geeigneten Standorten – Alternative im engen Straßenraum durch Fassadengestaltung

- durchgehend attraktive Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad als zwingend notwendige Basis.

Daraus resultierende Maßnahmen:

*Das Strukturkonzept gibt wesentliche Hinweise an potenzielle Investoren und Hauseigentümer, die Veränderungen durch Sanierung beabsichtigen. Neben der **Beratung der Eigentümer** durch das AZ-Team erfolgt eine **regelmäßige Weiterbildung der Unternehmer\*innen** hinsichtlich Erscheinungsbild, Kundenbindung und Digitalisierung des Geschäftsauftritts.*

*Bis Ende 2018 wird ein **Fassadenleitfaden** erarbeitet, der Haus- und Grundeigentümern sowie Gewerbetreibenden einen gestalterischen Rahmen aufzeigt, um die Dörpfeldstraße als Gesamtheit zu entwickeln.*

## **Erreichbarkeit und Wegebeziehungen**

Wie gut ein Standort erschlossen und ein Geschäft für die Kunden erreichbar ist, bestimmt maßgeblich die Erfolgsaussichten eines Einzelhändlers. Von daher ist die Erreichbarkeit als wichtiger Standortfaktor anzusehen, der auch spezielle Anforderungen des Einzelhandels beinhaltet.

Die Dörpfeldstraße ist aufgrund der ÖPNV-Anbindung mit S-Bahn, 2 Straßenbahn- und 3 Buslinien und trotz des Adlergestells als Barriere sehr gut zu erreichen. Großräumig ist die Dörpfeldstraße über die B96a (Adlergestell) auch für den Individualverkehr sehr gut angebunden.

Problematisch stellt sich aus Sicht des Einzelhandels die hohe Verkehrsdichte in der eng angelegten Dörpfeldstraße dar. Im Zuge der Neugestaltung der Dörpfeldstraße sind im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Bei der Gehweggestaltung ist auf den notwendigen Raumbedarf von Fußgängern zu achten, da dieser ein wichtiges Kriterium für den Komfort, die Sicherheit, somit auch Teil der Aufenthaltsqualität für den Kunden in der Geschäftsstraße darstellt.
- Bei der Festlegung der zukünftigen Gehwegbreiten sollten auch die Anforderungen des Einzelhandels hinsichtlich Verweilflächen vor Schaufenstern oder Warenauslagen, soweit möglich, berücksichtigt werden.
- Die Ausweisung von Fahrradstellplätzen sowie Grünflächen bzw. Bepflanzungen sollte in Abstimmung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben erfolgen.
- Bei der Standortentwicklung der „Marktpassage“ soll für das gesamte Marktumfeld eine deutliche quantitative und qualitative Verbesserung der Stellplatzsituation berücksichtigt werden.
- Empfohlen wird eine neue Zufahrt zur Tiefgarage, direkt von der Dörpfeldstraße unter Einbindung des Eckgrundstückes an der Florian-Geyer-Straße.
- In den Einmündungsbereichen der Seitenstraßen sollten Kurzzeitparkplätze sowie Lieferzonen eingerichtet werden.
- Die Ausweitung und Attraktivierung des Zugangs vom Markt zu den Marktpassagen ist von existenzieller Bedeutung.

- Der Abschnitt der Genossenschaftsstraße unmittelbar am Marktplatz sollte als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden, damit die ansässigen Geschäfte den Straßenraum als Präsentationsbereich oder beispielsweise als kleine Außengastronomie nutzen können. Dadurch wird wiederum die Kundenführung mit der Marktpassage unterstützt.
- Bessere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer sind insbesondere an den Orten notwendig, an denen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verdichtet angesiedelt sind.
- Die Straßenbahnhaltestellen sind zukünftig barrierefrei auszulegen, um vor allem älteren Menschen den Zugang zur Dörpfeldstraße zu erleichtern. Durch Zusammenlegen der Haltestelle Marktplatz sollte die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle an der Florian-Geyer-Straße ermöglicht werden.
- Auch die Einzelhandelsgeschäfte selbst sind gefordert, trotz teilweise schwieriger Objektbedingungen, möglichst barrierefreie Zugänge zu ermöglichen.

Daraus resultierende Maßnahmen:

*Die Empfehlungen aus dem Integrierten Verkehrs- und Freiraum- sowie dem Geschäftsstraßenkonzept werden 2017 mit den zuständigen Bezirks- und Senatsverwaltungen abgestimmt und im Rahmen der Vorbereitung des Umbaus des Adlershofer Marktplatzes vertiefend untersucht.*

### **Profilierung der Einzelhandelsgeschäfte**

Die inhabergeführte Fachhandelsstruktur hat für das Ortsteilzentrum eine hohe Bedeutung. Zum einen ist die Mehrzahl der Einzelhandelsgeschäfte in diese Struktur einzuordnen, zum anderen geben die inhabergeführten, kleinteiligen Ladengeschäfte der traditionellen Kiezstraße ein eigenständiges Profil. Dieses gilt es auch in Abgrenzung zu Wettbewerbsstandorten zu erhalten bzw. zu stärken. Die Sicherung und Stärkung der Fachgeschäftsstruktur bedarf nachhaltiger wirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven. Dazu ist es notwendig, dass Unternehmenskonzepte den Erfordernissen der Konsumentennachfrage umfänglich gerecht werden. Ein attraktives Warenangebot und eine kreative Produktpräsentation einschließlich innovativer Schaufenstergestaltung zählen ebenso dazu, wie Freundlichkeit, Service und Beratungsaufwand. Auch nach gutachterlicher Einschätzung weisen einige Ladengeschäfte einen Investitionsstau und erkennbare Defizite in ihren Angebotskonzepten auf. Die kritische und permanente Prüfung von Unternehmenskonzepten auf ihre Wettbewerbsfähigkeit ist eine Aufgabe, der sich die Unternehmer kontinuierlich stellen müssen.

Im Zusammenspiel von Geschäftsstraßenmanagement und Unternehmern ist die Erarbeitung einer Checkliste zur Prüfung der genannten Faktoren zu empfehlen. Dies erleichtert den kleinen Unternehmen das Vorgehen und fördert zugleich den Austausch mit dem Geschäftsstraßenmanagement, woraus sich auch ein möglicher „Unterstützungsbedarf“ ableiten kann.

Daraus resultierende Maßnahmen:

*Seit März 2017 finden an jedem 2. Dienstag im Monat **Seminare für Gewerbetreibende** statt. Darüber hinaus werden von allen Unternehmen in der Dörpfeldstraße Visitenkarten erstellt und auf der gemeinsamen Seite „Geschäftsstraße Dörpfeldstraße“ auf der Internetplattform [www.aktives-adlershof.de](http://www.aktives-adlershof.de) präsentiert. Damit wird der Grundstein für das digitale Geschäftsleben gelegt.*