Quartiersmanagement
Augsburg Oberhausen-Mitte

Ortsbegehung Einzelhandel

Soziale Stadt Oberhausen-Mitte

19. März 2009

DOKUMENTATION

Einführung von Wirtschaftsgeograph Dr. Popien:

- EH zusammen mit anderen Nutzungen sehen (Zahlen aus Gewerbekartierung) (Kopplungspartner, Frequenzbringer, Imageträger)
- Negativ-Nutzungen: Suchtthema, Gebrauchtwagen
- Typische Nutzungen: Gebrauchtwaren, Migranten-Food, Brautmode, HandyShops, Schnäppchen-Mix-Markt, türkische Supermärkte als Nachfolgenutzungen ehemaliger Lebensmittelmagneten
- EH: Nahversorgung vs. Mittelfristbedarf
- Standortfaktoren Einzelhandel:
    - Erreichbarkeit:
      Parken (wenig und zu kurz), Parkraummanagement, Straßenbahn
    - Angebotsmix:
      auch Ergebnis Sozialstruktur: kein qualifizierter Grundbedarf
      unvollständig, durchbrochen von anderen Nutzungen
      keine koordinierte Steuerung der Vermietung
    - Atmosphäre:
      Sauberkeit, schlechte Bausubstanz, Negativ-Image wg. Migranten
      problematische Vermischung Türkische Kultur mit Armutsproblematik
    - Kooperation:
      positiv: derzeit Start der Überwindung Kooperationsdefizite zw. Betrieben

Exkursionspunkte mit Anmerkungen aus Bevölkerung:

Bahnhofsplatz:

- Zentrum der Nahversorgung, alle entsprechenden Betriebsformate da
- PkW-Erreichbarkeit schlecht, Tram/Bahn zus. mit Josefinum als Frequenzbringer
- „Penner"-Treff, Niedergang Charly-Bräu

Ulmer Passage:

- Schnäppchenmarkt (Ex-Foodmarkt) als Non-Food-Nahversorger
- Post: Erreichbarkeitsproblem mit Päckchen wg. zugeparktem Parkplatz

Ulmer Straße:

- in Distanz zum Bahnhof: keine Nahversorgung EH mehr, sondern v.a. Leerstand, Dienstleistung, Handy-Call-Shop, unattraktiver Einzelhandel
- „positiv: eigentlich schöne Häuser"
- Mitte: attraktiver Braut/Abendmode-Shop schräg gg. Trachten-Huber, Frage: „Ist Hoffnung der Entwicklung zu Einkaufsmeile realistisch?"
- Leerstand Ex-Schlecker, typische Probleme:
    - zu kleine Flächen für Drogeriefachmarkt
    - keine Parkmöglichkeiten in Seitenstraßen (von „Blauen" kontrolliertes absolutes, bzw. eingeschränktes Halteverbot)
    - Lieferverkehr fast unmöglich abzuwickeln
    - Linksabbiege-Problematik
    - Chancen auf größere Ladeneinheiten durch versch. Eigentümer sehr gering
- Kreuzungsbereich Ulmer/Donauwörther Str.:
    - keine Parkmöglichkeiten
    - keine Aufenthaltsqualität, Fußgänger will schnell weg
    - EH-„Leuchtturm" an Wertachbrücke/-staße: Modehaus Jung, jedoch kaum bis keine Kopplungen mit anderen Läden
    - unterschiedlich zu bewertende Nachfolgenutzungen von früheren EH-Märkten Ex-Kik: heute gute Brautmoden; Ex-Tengelmann: heute („durchaus gepflegte") Spielothek
- Donauwörther Str.:
    - besonderer Schandfleck Nr. 6 (Ex-Elektro Burghardt)
    - Ergebnisse Kartierung Flurviertel 1991 bis heute:
        - in östl. Donauwörther Str.: von 17 EH 10 weg, Nachfolgenutzungen: Dienstleister, Gastro, Leer, Spielothek
        - im Flurviertel dahinter: von 29 EH 20 (ca. zwei Drittel) weg, ohne betriebliche Nachfolgenutzungen
    - Standortproblem: Rennstrecke ohne Haltemöglichkeiten, kaum Passanten
    - Vorzeigebetrieb Foto-Media: Migranten schaffen aus/in Ruine attraktiven Dienstleistungsbetrieb

- o schlimmes Umfeld bei Norma: u.a. Alkoholikertreff
- o Modeladen als Ableger eines bestehenden (Schwester), Bsp. für Existenzgründung durch Frauen aus türkischem Netzwerk
- o „Zwickel" (Gelände Gumpeltzhaimer Straße):
  - ▪ Chancen auf Einzelhandel mit Kopplung „Coca Cola-Gelände"? Nein
  - ▪ mögliche Nachfolgenutzungen lt. B-Plan: Gewerbe sowie Grünfläche
  - ▪ Wunsch: „Plattmachen" als ersten Fortschritt: lieber Freifläche als Ruinen; schon Entfernung von Gebrauchtwagen half der Optik

- Kreuzung Drentwettstr. / Flurstr.:
  - o Nunmehr Ausfall des allerletzten Lebensmittelnahversorgers (B&B): war früher Edeka, zuletzt eher Schülerkiosk
  - o Erfolg der Sanierung in Bezug auf zwei Ziele fraglich:
    - ▪ Erhalt Sicherung kleinteiliger Ladenstrukturen (klappt nur in historisch gewachsenen Altstädten, nicht hier)
    - ▪ Mobilisierung privates Kapital zur Sanierung Wohnhäuser (auch wg. Garten-Problem hier im Gegensatz zu westlich Donauwörther Straße)

Beiträge beim abschließenden Workshop im Stadtteilbüro

Ergebniszusammenfassung des abschließenden Workshops

Wortbeiträge:

- Bewohnerin: „bin auf eingefahrenen Wegen zu Post, Apotheke etc.; nehme den Rest gar nicht wahr", „man ist abgestumpft"
- vor 20 Jahren gab es mehr Einkaufsmöglichkeiten, z.B. Blumenladen
- Aus Sicht der Zugezogenen: „hier ist der Himmel auf Erden, am Bahnhof ist alles da, und mit dem Zug oder der Tram ist man schnell im Zentrum"
- Wochenmarkt: „stiefmütterlich, wenig frequentiert, leider zu mager"
  Türken „fangen mit ihren Gemüseläden den Markt ab"
- Alternative Stadtmarkt: Preise zu hoch
- Holzbach-„Flohmarkt" am alten Postgelände: Freitagabend aufgebaut, großes Einzugsgebiet, Menschenmassen tragen am Sa. Lebensmittel weg, „anderes Klientel" als bei normalen Läden, „Masse statt Klasse", Frage nach Schaden für übrigen Handel (eher nicht) und Legalität (wird bezweifelt)
- „Karies"-Läden in der Struktur: Es ist nicht nötig, dass alle Läden mit Einzelhandels-Funktionen belegt sind, aber die Immobilien sollten annehmbare Optik haben.
  Ruinen stören, nicht fehlende Nutzungen,
  „Häuser herrichten, Hauptsache, es schaut anständig aus"
- „Störende Klientel", die den EH-Kunden abschreckt, aufgegliedert:
  - „Nobelklasse der Unterwelt" im B7 / Ulmer Str.
  - alkoholisierte Gastronomienutzer

  - Oberhausener „Bahnhofsklientel"= Obdachlose
  - Gestalten am Hettenbach-Ufer
  - Thematik der Bänke: abmontieren kann keine Lösung sein (Stifter verärgert)
- Kritik an Gestaltung Bahnhofsvorplatz, Tiefgarage nicht angenommen, Biergarten des Charly Bräu unattraktiv, Randgruppentreff
- Problematik der „störenden Klientel" bekannt, wird aber nie ganz in den Griff bekommen zu sein. Polizei sagt „wir wissen, was passiert, wollen es aber nicht verdrängen". Politischer Wille zur „Vertreibung" dann in andere Stadträume entscheidend.
- Junkies (Methadonpraxis Ulmer Passage) werden von Bürgern nicht so stark wahrgenommen bzw. als störend empfunden
- Frage nach städtischen Einflussmöglichkeiten auf die Immobilieneigentümer:
  - Verunstaltungsverbot; im Sanierungsgebiet nur bei Gefahr im Verzug Möglichkeit/Verpflichtung zur Übernahme von Immobilien durch die Stadt, wenn Eigentümer es nicht packt
  - Bei im Rahmen von steuerlich geförderten Sanierungen hat Stadt Möglichkeit, die Ausstellung entsprechender Bescheinigungen zur Vorlage beim Finanzamt von der Einhaltung gestalterischer Vorgaben abhängig zu machen
  - Auflegung eines Fassadenprogramms
- Prostitution: v.a. südlich der Ulmer Str.: Dingler Str. / Höchstetter Str. sowie im Norden (also außerhalb des Sanierungsgebietes)
  - Häuser machen Flyer-Werbung
  - Freier klingeln an den Haustüren
  - Eltern beklagen Schulweg ihrer Kinder zur Schule Pestalozzistr.
  - auch wenn schon geschlossen, verbleibt Adresse im Internet
  - städtisches Vorgehen gegen Prostitution bei Mischgebiet schwer machbar, nur im Allgemeinen Wohngebiet ist Prostitution grundsätzlich unzulässig
- Entschärfung Parksituation Anwohner/Kunden/Angestellte
  - Anwohner haben heute z.Tl. zwei oder gar drei Autos pro Haushalt
  - Tiefgaragenstellpätze am Bahnhof schwer vermietbar
  - Unternehmer fordern angesichts der zu leistenden Stellplatzablöse auch Parkmöglichkeiten ein
  - Dauerparken durch Angestellte (Schichtdienst vs. tagsüber Arbeitende)
  - Parkraummanagement: Kurzparken vs. 3h-Parken
- Tag- / Nacht-Thema: mit Einbruch der Dunkelheit haben viele Bewohner wg. der speziellen vorhandenen Nachtnutzungen Angst/Sorge, sich zu Fuß zu bewegen
- Inwertsetzung Wertach- bzw. Hettenbachufer mit attraktiver Gastronomie?