



Mitten in **LUDWIGSFELDE**

*Entwicklung der
NEUEN MITTE und des
Haupteinkaufsbereichs
der Stadt Ludwigsfelde*



NEUE MITTE LUDWIGSFELDE





STANDORT LUDWIGSFELDE



Bundesland: **Brandenburg**

Landkreis: **Teltow-Fläming (161.420 Einwohner)**

Einwohner: **25.000 inkl. Ortsteile;**
ca. 80% aus Kernstadt

Fläche: **190,30 km²**

Gewerbegebiete: **4**

Grundsteuer: **A: 265 v.H. / B: 380 v.H.**

Gewerbesteuerhebesatz: **380 v.H.**

Verkehrsanbindungen: **A10 Berliner Ring zur A9/ A2**
B101 nach Berlin und Süd-Brandenburg
2 Bahnhöfe (Regional-Express)
ab 2013 Haltepunkt (Anschluß → BBI)

LUDWIGSFELDE ist eine junge Stadt am Autobahnring südlich von Berlin im unmittelbaren Umfeld des neuen BBI Airport. Sie wurde bekannt durch den Bau des LKW W50.

LUDWIGSFELDE ist regionaler Wachstumskern mit den Branchen Automotive, Luft-/Raumfahrttechnik und Logistik. Die Gewerbe- und Industriestruktur wird geprägt von international agierenden Großbetrieben wie Mercedes-Benz, MTU Aero Engines, GESTAMP, Siemens, VW Logistik- und Schulungszentrum und FRANKE Aquarotter bzw. deren Betriebszentren sowie Zulieferbetrieben aus klein- und mittelständischen Unternehmen. Vier Industrie- und Gewerbeparks bieten auf ca. 720 ha Bruttogewerbefläche zahlreichen Unternehmen jeder Art attraktive Entwicklungsmöglichkeiten.

LUDWIGSFELDE verfügt auf Grund seiner besonderen Lage über den Zugang zu allen wichtigen Verkehrsverbindungen rund um die Bundeshauptstadt Berlin.

LUDWIGSFELDE ist ein attraktiver Wohnstandort im Grünen, nahe Berlin und der Wasser- und Seenlandschaft südlich von Berlin. Die neue Kristalltherme ist überregional weit bekannt.

LUDWIGSFELDE gilt als eine regionale Wachstumsregion im Bundesland Brandenburg, in dem das produzierende Gewerbe weiterhin eine herausragende Rolle spielt und Arbeitsplätze sichert.

LUDWIGSFELDE soll noch mehr zur attraktiven Einkaufsstadt mit interessanten Angeboten in allen Bereichen entwickelt werden.



HANDELSITUATION

UNTERNEHMEN VOR ORT:

Mercedes-Benz Ludwigsfelde GmbH
Ein Unternehmen der Daimler AG



SIEMENS



BRANCHENMIX EINZELHANDEL:

Einzelhandelsgeschäfte in Größenklassen (in m²)

Branche	0-100	100-250	250-500	500-1.000	>10.000	gesamt
Lebensmittel	20		3	7	2	12.590
Apotheken	5	1				495
Drogerien, Parfümerien		3	1			720
Blumen, Pflanzen, Sämereien	5		2			845
Oberbekleidung	10	4	1		1	2.785
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf	1					55
Sportartikel	1					45
Schuhe, Lederwaren	2		2			935
Sanitätshäuser	1					90
Bücher, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS), Zeitungen	8	1				375
Zoobedarf	1					15
Möbel		1		1		770
Baumärkte und Elektronik	1				1	12.455
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat	1	1	1			580
Unterhaltungselektronik, PC	3				1	1.225
Optik, Uhren, Schmuck	6					290
Fahrräder	1		1			340
Gesamt: Anzahl Einzelhändler	66	11	11	8	5	34.610



ENTWICKLUNGSPOTENZIAL EINZELHANDEL

Für den Status eines Mittelzentrums hat die Stadt Ludwigsfelde einen interessanten Funktionsmix gerade in der Kernstadt. Hier befinden sich neben den administrativen Einrichtungen mit Rathaus und Rathausplatz ein Krankenhaus, Ärztehaus, mehrere Kitas, Schulen, das Gymnasium, das attraktive Waldstadion, die Stadtsporthalle und mehrere Schulsporthallen sowie -plätze, das Kulturhaus sowie zahlreiche Jugend- und Freizeiteinrichtungen. Trotz eines sehr aktiven Wochenmarktes auf dem Rathausplatz hat die Stadt einen eher noch unterentwickelten Verkaufsflächenbesatz. Ihre Lage unmittelbar an dem Berliner Autobahnring ermöglicht ein größeres Einzugsgebiet als derzeit vorhanden. Es fehlen der Stadt attraktive, überregionale Einkaufsmagneten. Dabei kann die Stadt zusätzlich auch von den Randgebieten Berlins sowie der Nähe zum neuen Airport Berlin-Brandenburg International profitieren. Außerdem hat sich die in Zentrumsnähe befindliche Kristalltherme bereits zu einem weitreichend überregional ausstrahlenden Besuchermagneten entwickelt.

KENNZIFFERN*

Einzugsgebiet: **57.000 Einwohner**
(Ludwigsfelde, Großbeeren,
Blankenfelde – Mahlow)

Einzelhandelskaufkraft: **127,2 Mio. €**

Kaufkraftindex: **93,0**

Einzelhandelsumsatz: **104,8 Mio. €**

Umsatzkennzifferindex: **81,7**

Zentralität: **87,8**

Haushalte: **12.173**

Kaufkraftbindung: **ca. 75 %**

Einzelhandelsbesatz: **ca. 35.000 m² Verkaufsfläche**

Verkaufsfläche je Einwohner: **1,44 m²**

BRANCHEN- UND NUTZUNGSMIX

Ziel ist es, einen attraktiven Branchen- und Nutzungsmix für eine Stadt mit ca. 25.000 Einwohnern zu entwickeln. Bisher befinden sich in Ludwigsfelde vorrangig die Sortimente zur Nahversorgung und teilweise des mittelfristigen Bedarfs. Außerhalb der Innenstadt befindet sich ein Baumarkt. Andere langfristige Bedarfsgüter wie Möbel werden nahezu ausschließlich in den entfernter liegenden Einkaufszentren bzw. in Berlin und Potsdam angeboten.

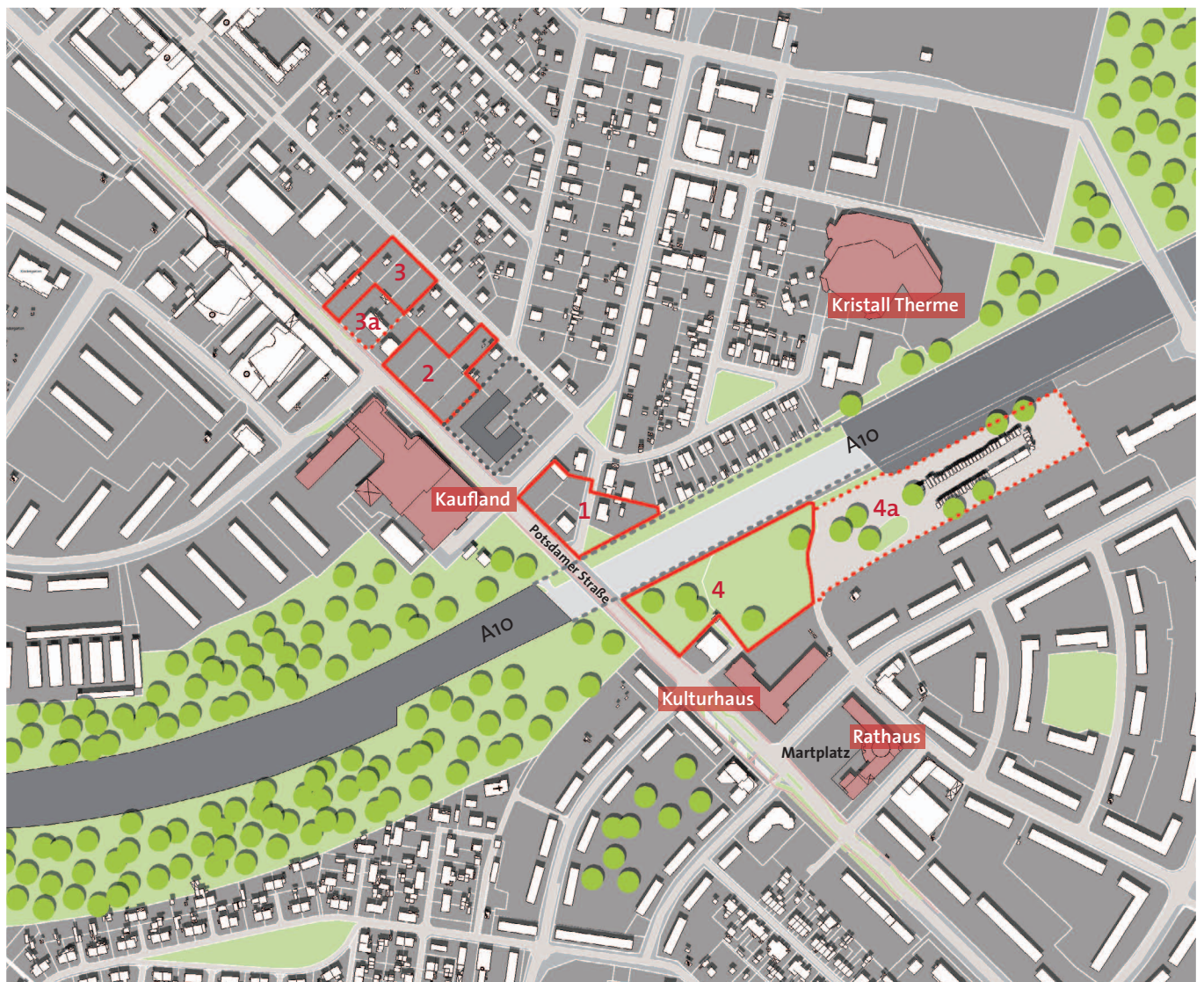
Auch für höherwertige Bedarfsgüter fahren die Einwohner von Ludwigsfelde nach Potsdam, Berlin und in das A10-Center Wildau. Laut einer Haushaltsbefragung würden die Einwohner Ihrer Stadt Ludwigsfelde auch zum Einkauf höherwertiger Artikel bevorzugen, nutzen jedoch in gleichem Maße die attraktiven Einkaufslagen in Berlin und Potsdam.

Handelsuntersuchungen von 2010 haben ergeben, dass in den meisten zentrenrelevanten Sortimenten sowie im langfristigen Bedarf erhebliche Entwicklungspotenziale bestehen. Insbesondere bei Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Haushalt- und Elektrogeräte fehlen Angebote im höheren Preisniveau. Die ansässigen Haupteinzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Ludwigsfelde mit einer Verkaufsfläche über 500m² sind Kaufland, Edeka, AWG, Hicke + Höppner Elektronik, Lidl, Netto, Aldi, Dänisches Bettenlager, Norma, NETTO, Takko, Reno und Rossmann.

*) Datenstand per 31.12.2009 oder 2010 nach Verfügbarkeit



PROJEKTGEBIET POTSDAMER STRASSE





PROJEKTENTWICKLUNG

Nr.	Grundstück	Grundstücksgröße (ca.)	Nutzfläche je Geschoss (ca.)	Mögliche Anzahl der Geschosse
1	Potsdamer Straße 54-56	5.800 m ²	3.700 m ²	5
2	Potsdamer Straße 70-74	5.100 m ²	1.400 m ²	5
3	Potsdamer Straße 78-83, Dachsweg 23-27	3.600 m ²	1.100 m ²	5
3a	Erweiterungsfläche zu Nr. 3	2.000 m ²	600 m ²	5
4	Potsdamer Straße, Flurstück 240-243	13.900 m ²	4.500 m ²	5
4a	Erweiterungsfläche zu Nr. 4	18.000 m ²	5.500 m ²	4

Die Potsdamer Straße ist die Haupteinkaufsstraße und der zentrale Versorgungsbereich der Stadt. Die Baulücken entlang der Potsdamer Straße, zwischen der Autobahn und dem Iltisweg und gegenüber Kaufland, werden zukünftig den innerstädtischen Haupteinkaufsbereich ergänzen. Daher soll der Entwicklung dieser Bauflächenpotenziale in der Potsdamer Straße erhöhte Aufmerksamkeit gewidmet werden. Die bislang brachliegenden Flächen sollen mit mehrgeschossigen Immobilien bebaut werden. Im Erdgeschoss sowie teilweise in den Obergeschossen sind attraktive Einzelhandelskonzepte und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Im Ensemble mit dem gegenüber vorhandenen Handels-Magneten Kaufland wird dieser Bereich die „Neue Mitte“ von Ludwigsfelde bilden.

Ein Bebauungsplanentwurf „Einkaufszeile Potsdamer Straße“ fasst die Potsdamer Straße räumlich, um eine städtebauliche Qualität und Dichte zu gewährleisten, die der zentralen Lage und Bedeutung der Straße als Haupteinkaufsstraße der Stadt Ludwigsfelde entspricht.

Entlang der Potsdamer Straße wird zwischen Iltisweg und Straße der Jugend eine 3- bis maximal 5-geschossige straßenbegleitende Bebauung entwickelt. Verschiedene Grundstücksbereiche von ca. 3500 bis 14000 m² Größe stehen zur Bebauung in der Potsdamer Straße zur Verfügung. Insgesamt befinden sich

vier Gebäudekomplexe in Planung, wobei auch einzelne Grundstücksflächen zu noch größeren Projekten zusammengefasst werden können.

An eine zukünftige Entwicklung der Potsdamer Straße in Ludwigsfelde werden folgende Anforderungen an die Projekte auf den zu entwickelnden Grundstücken gestellt, die vom Bewerber zu berücksichtigen sind:

- städtebaulicher Bezug und Öffnung der Entwicklung zur Potsdamer Straße
- Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit der städtebaulichen Lösung
- Berücksichtigung städtebaulich relevanter Raumkanten und Gebäudehöhen an der Potsdamer Straße
- Nutzungsmischung am Planstandort, bestehend aus Einzelhandel und weiteren Nutzungen, z. B. Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen (auch Betreutes Wohnen) und Büro
- Verdichtung, Ergänzung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelslagen entlang der Potsdamer Straße
- intensive Nutzung der Erdgeschosslagen für Einzelhandel, Entwicklung in die Raumtiefe möglich und gewünscht
- Parkplatzanordnung integrieren

Von den Bewerbern sind Referenzen zu ähnlichen Objekten, Größen bzw. Lagen erwünscht.



Interessierte Unternehmen können ihr Interesse bei den nachfolgenden Ansprechpartnern bekunden:



Stadt Ludwigsfelde

Fachbereich Bauen und Infrastruktur
Torsten Klaehn
Rathausstraße 3, 14974 Ludwigsfelde
Tel.: 03378/ 827 208
Fax: 03378/ 827 124
Mail: Torsten.Klaehn@svludwigsfelde.brandenburg.de
Netz: www.ludwigsfelde.de

UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

UmbauStadt GbR

Dr. Lars Bölling
Eislebener Straße 6
10789 Berlin
Tel.: 030/ 891 67 06
Fax: 030/ 891 38 94
Mail: boelling@umbaustadt.de
Netz: www.umbaustadt.de



BERATUNG, DIE WIRKT.

CIMA Beratung + Management GmbH

Dr. Eddy Donat
Walter-Heinze-Straße 27
04229 Leipzig
Tel.: 0341 / 69 60 30
Fax: 0341 / 69 60 315
Mail: donat@cima.de
Netz: www.cima.de