



Passantenfrequenzanalyse **2007**

für die Geschäftslagen Solingen-Mitte,
Solingen-Ohligs und Solingen-Wald



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen

NRW.

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Vertrieb: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Verwaltungsgebäude
Friedrich- Ebert- Straße 35, Eingang C, Zimmer 115 (1. OG)
42719 Solingen

Telefon: (0212) 290-4278 / 4447 / 4275

Fax: (0212) 290-4398

E- Mail: gutachterausschuss@solingen.de

Fotos: Stadt Solingen, Stadtdienst Vermessung und Kataster, 623-4

Stand: September 2007

Die Passantenfrequenzanalyse 2007 ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen dieser Passantenfrequenzanalyse 2007 sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	2
Erhebungsmethodik	3
Zählstandpunkte und Ergebnisse	4
Solingen-Mitte	4
Solingen-Ohligs	6
Solingen-Wald	7
Grafische Darstellung der Passantenfrequenzen	8
Ranking der TOP-Standpunkte nach Höhe der Samstagsfrequenz	10
Regionaler Vergleich Bergisches Städtedreieck	12
Fazit	12
Statistische Angaben zur Stadt Solingen	13
Daten für den Einzelhandel	13



Einleitung

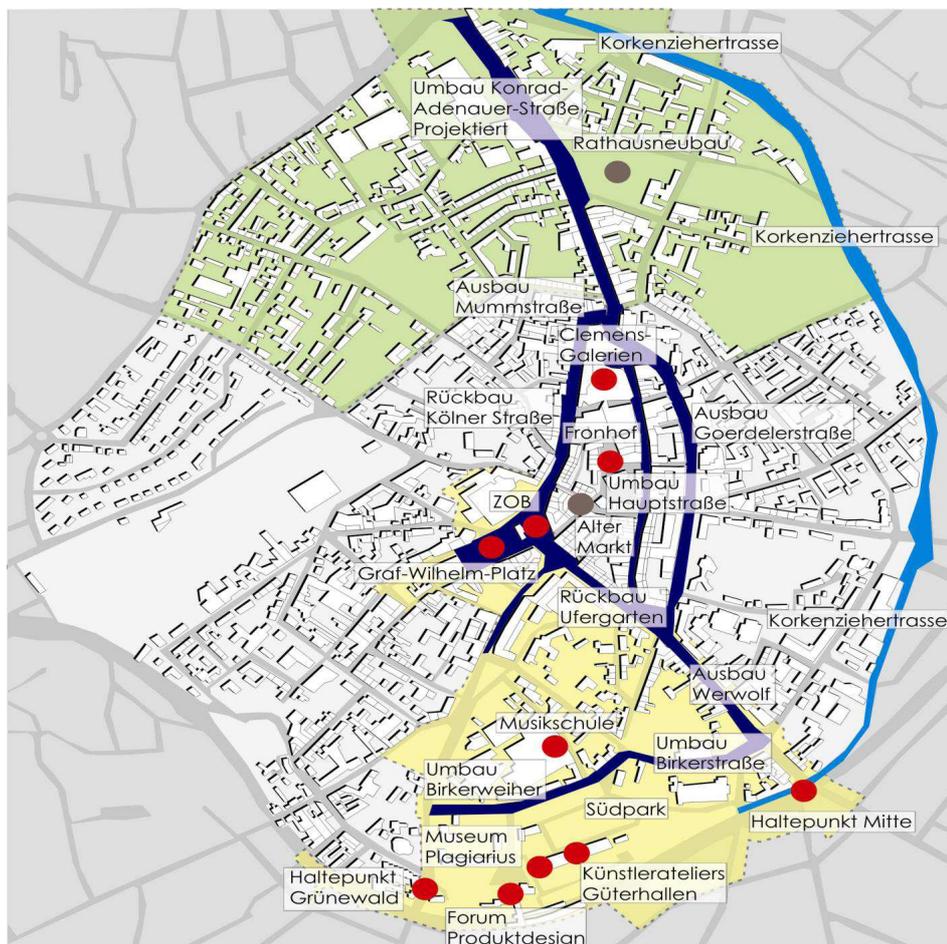
In diesem Jahr führte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen erstmalig eine Passantenfrequenzzählung in dem Hauptzentrum Solingen-Mitte sowie den Nebenzentren Ohligs und Wald durch.

Durch die Neugestaltung der Solinger Innenstadt hat sich in den letzten Jahren die Situation der Geschäftslagen stetig geändert, wodurch eine Überprüfung der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss erforderlich wurde.

Zur Einschätzung von Einzelhandelsmieten und der Bodenrichtwerte ist die Passantenfrequenz ein Beurteilungskriterium der Geschäftslagen, da dies eine Messgröße darstellt, wie viele potentielle Kunden die Werbeflächen und Schaufenster der Geschäftstreibenden wahrnehmen könnten.

Die Ergebnisse der Zählung werden als Grundlage für den Mietwertraum für Einzelhandelsflächen und der Überprüfung der Bodenrichtwerte herangezogen.

Die drei bergischen Städte Wuppertal, Remscheid und Solingen führten diese Zählung erstmalig gleichzeitig und in der Methode ähnlich durch, so dass auch die Zählergebnisse untereinander vergleichbar sind.



- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Sanierungsgebiet Südliche Innenstadt | Fuss- und Radweg |
| Soziale Stadt Nordstadt | Realisierte Projekte |
| Projekte im Öffentlichen Raum | Zukünftige Projekte |

Quelle: Stadt Solingen, Stadtdienst Planung, Mobilität, Denkmalpflege, SD 621-12

Erhebungsmethodik

Für die Passantenfrequenzanalyse wurde in der Woche vom 11. bis zum 15. September 2007 zu 5 verschiedenen Zeitpunkten an 35 verschiedenen Standpunkten die Anzahl der Fußgänger zeitgleich ermittelt.

Gezählt wurde am:

Dienstag	11.09.2007	16.30 Uhr
Donnerstag	13.09.2007	11.30 Uhr
Donnerstag	13.09.2007	16.30 Uhr
Freitag	14.09.2007	11.30 Uhr
Samstag	15.09.2007	11.30 Uhr

Der Zählzeitraum betrug pro Standpunkt jeweils 5 Minuten analog der Wuppertaler Zählung. Aus Gründen der Effektivität wurden jedem Zähler bis zu 5 Standpunkte zugeteilt. Diese lagen räumlich dicht beieinander. Es wurden beide Straßenseiten gleichzeitig gezählt; an den Standpunkten 10, 14, 15 und 33 wurde nur die im Plan dargestellte Straßenseite berücksichtigt. Jeder Zähler hatte die Frequenzzählung an seinen Standpunkten unmittelbar nacheinander durchzuführen, sodass an allen Standpunkten innerhalb eines Zeitraumes von einer halben Stunde gezählt wurde.

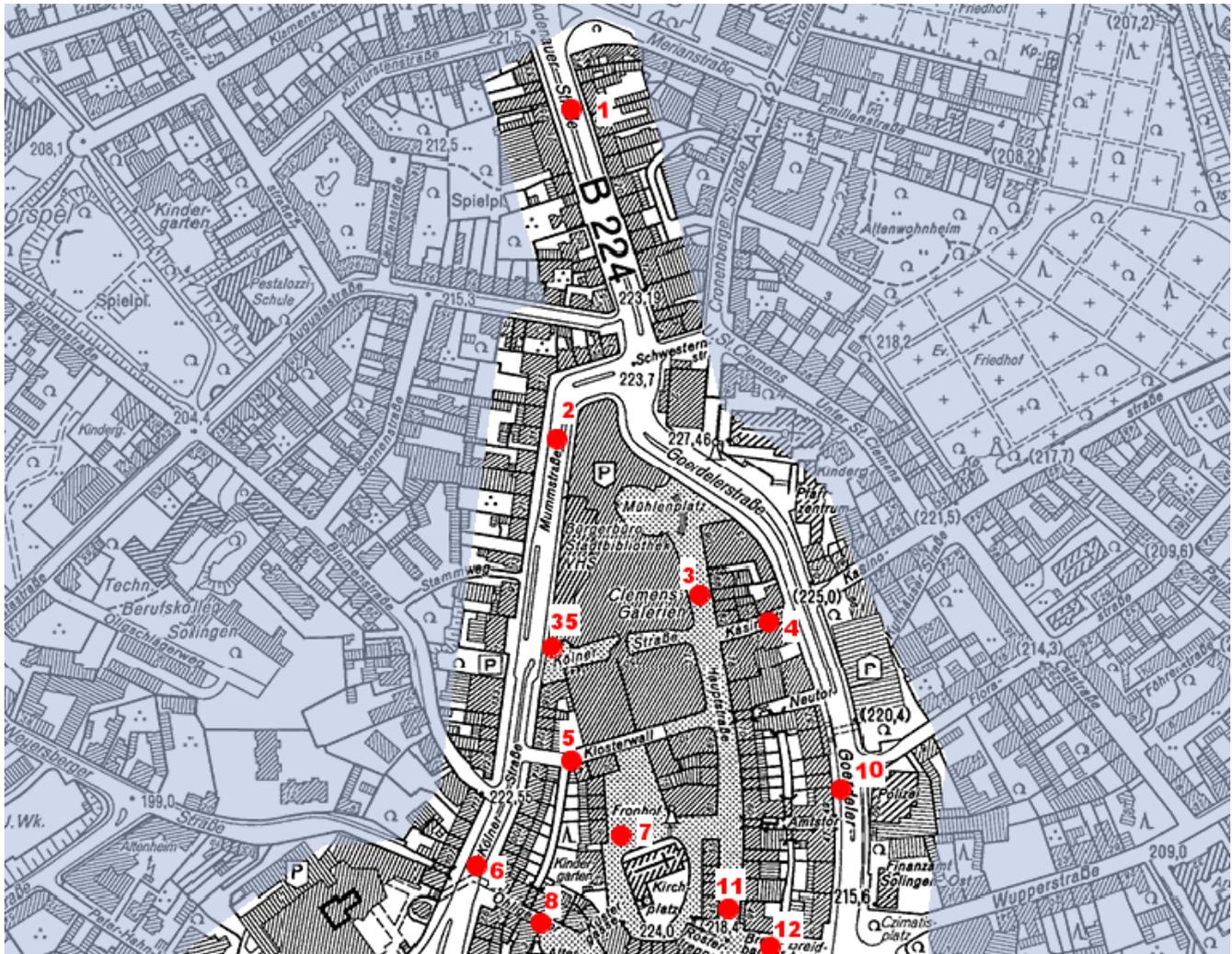
Die veröffentlichten Zahlen stellen nur das Passantenaufkommen zu dem gemessenen Zeitpunkt dar. Ein Vergleich mit zu anderen Zeiten gemessenen Frequenzen oder Rückschlüsse auf eine Monats- oder Jahresfrequenz sind nicht möglich, da Jahreszeit, Wochentag, Tageszeit, besondere Ereignisse in der Nähe der Standpunkte sowie das Wetter Einfluss auf die Passantenfrequenz haben können.

In der Woche vom 11.09.2007 bis zum 15.09.2007 herrschte in Solingen trockenes, sonniges Spätsommerwetter mit Temperaturen um 15°C.



Zählstandpunkte und Ergebnisse

Solingen-Mitte



Standpunktnr.	Standpunkte in Solingen-Mitte	Di. 11.09.2007 16.30 Uhr	Do. 13.09.2007 11.30 Uhr	Do. 13.09.2007 16.30 Uhr	Fr. 14.09.2007 11.30 Uhr	Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr
1	Konrad-Adenauer-Str.	22	37	41	29	63
2	Mummstr.	81	47	83	52	82
3	Hauptstr./Clemens-Galerien	48	111	127	109	247
4	Kasinostr.	28	22	44	33	74
5	Klosterwall	59	61	41	38	66
6	Kölner Str.	106	100	92	99	185
7	Fronhof	56	51	69	48	108
8	Ohliger Tor	31	24	50	38	57
9	Kirchstr.	92	125	84	104	221
10	Goerdelerstr.	14	14	19	20	13

Standpunktnr.	Standpunkte in Solingen-Mitte	Di. 11.09.2007 16.30 Uhr	Do. 13.09.2007 11.30 Uhr	Do. 13.09.2007 16.30 Uhr	Fr. 14.09.2007 11.30 Uhr	Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr
11	Hauptstr./Breitbacher Tor	109	127	129	112	187
12	Breidbacher Tor	65	72	95	87	79
13	Linkgasse	76	88	86	107	144
14	Graf-Wilhelm-Platz/Karstadt	55	83	58	41	180
15	Am Neumarkt	47	41	48	54	84
16	Bergstr.	39	27	41	24	49
17	Kölner Str./Sparkasse	14	24	30	25	32
18	Kölner Str./Post	16	13	17	11	20
19	Ufergarten	36	43	19	14	25
20	Hauptstr./Entenpfuhl	60	35	53	89	66
21	Werwolf nördlich	41	22	23	27	22
22	Werwolf südlich	27	19	18	29	34
35	Eingang Clemens-Galerien/Kölner Str.	63	49	55	41	103



Solingen-Ohligs



Standpunktnr.	Standpunkte in Solingen-Ohligs	Di. 11.09.2007 16.30 Uhr	Do. 13.09.2007 11.30 Uhr	Do. 13.09.2007 16.30 Uhr	Fr. 14.09.2007 11.30 Uhr	Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr
28	Düsseldorfer Str./Ohligser Markt	110	65	114	103	179
29	Grünstr.	51	55	54	42	58
30	Forststr.	64	52	66	53	49
31	Kelderstr.	56	26	57	36	26
32	Düsseldorfer Str./Kirchgasse	71	103	117	85	132
33	Bremsheyplatz	55	46	45	42	36
34	Sauerbreistr.	9	14	7	10	12

Solingen-Wald

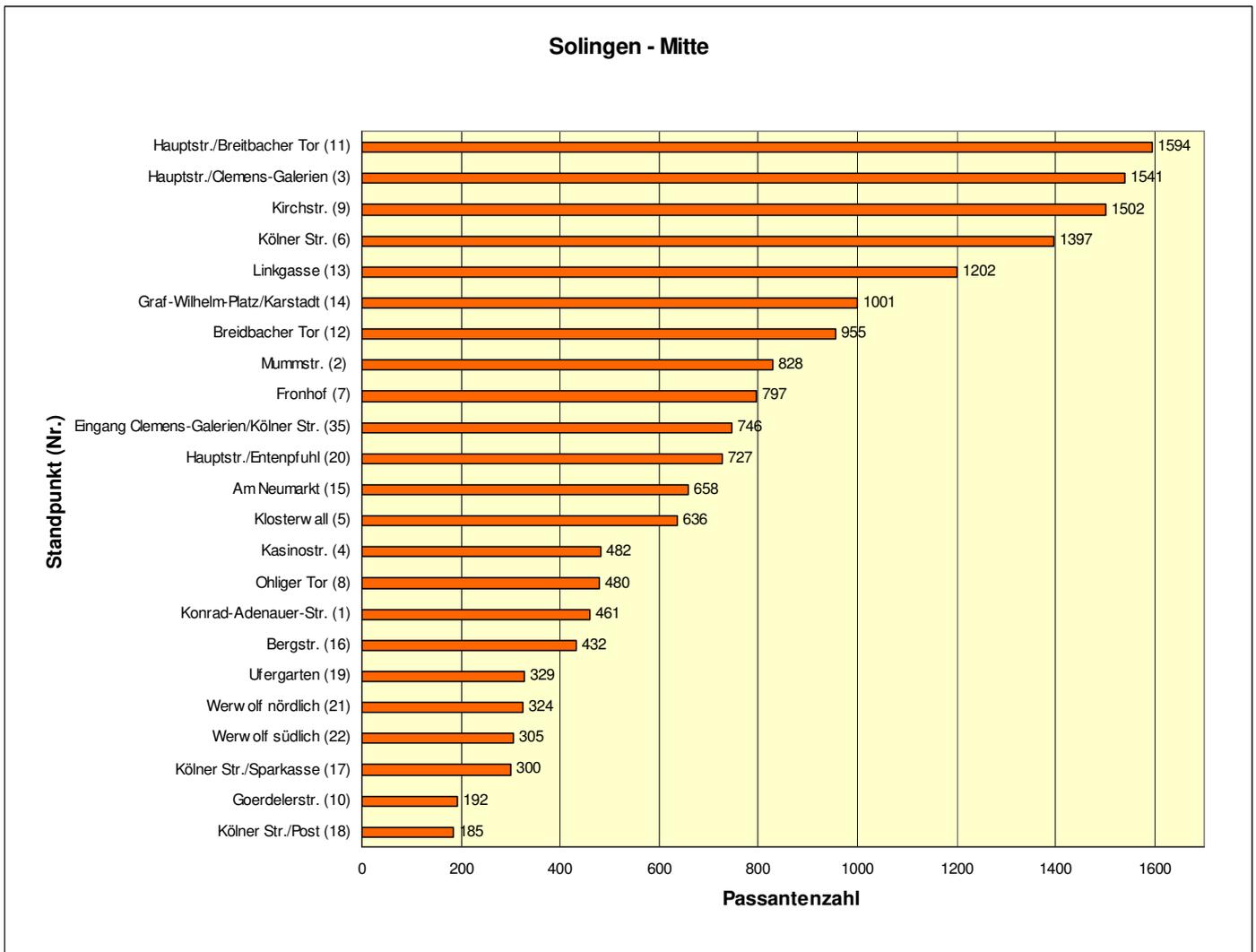
Standpunktnr.	Standpunkte in Solingen-Wald	Di. 11.09.2007 16.30 Uhr	Do. 13.09.2007 11.30 Uhr	Do. 13.09.2007 16.30 Uhr	Fr. 14.09.2007 11.30 Uhr	Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr
23	Friedrich-Ebert-Str./Bürgerbüro	30	17	33	24	24
24	Friedrich-Ebert-Str. westlich	54	29	45	67	42
25	Walder Kirchplatz	23	31	19	20	33
26	Stresemannstr./Operfelder Str.	26	13	11	9	22
27	Stresemannstr.	15	7	7	13	6

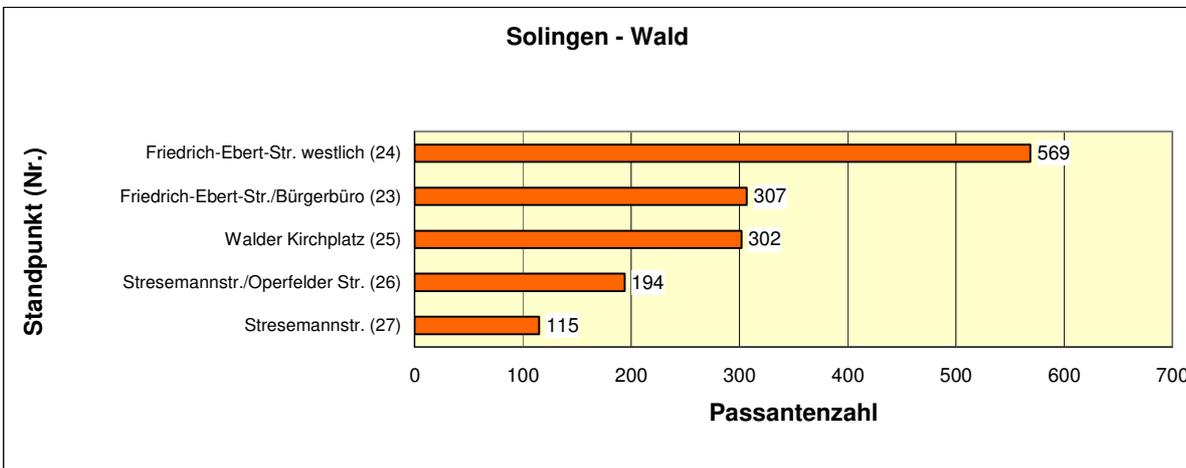
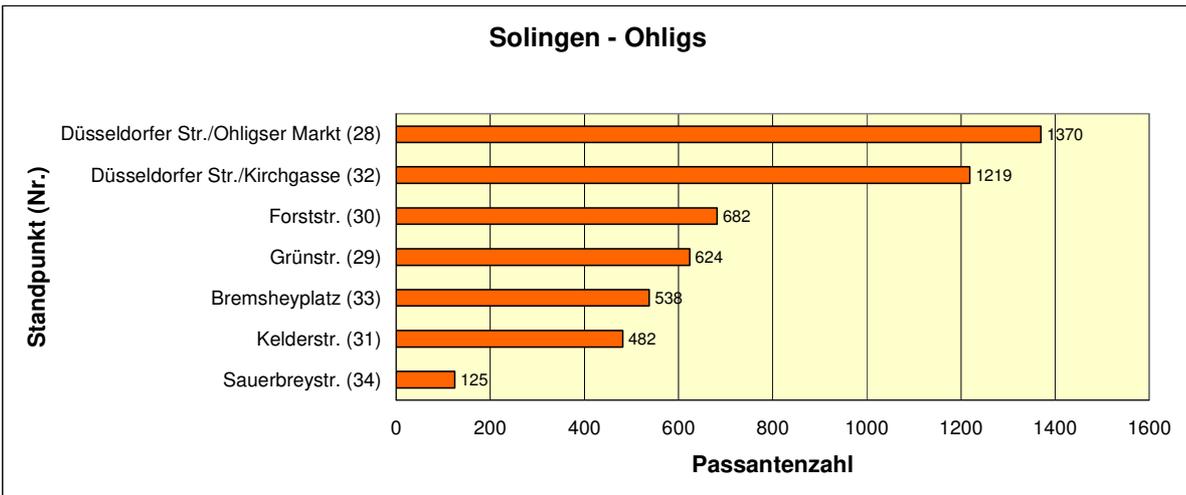


Grafische Darstellung der Passantenfrequenzen

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die durchschnittlichen Passantenfrequenzen aller Zähltag im Vergleich.

Die gezählten Frequenzen werden wie allgemein üblich als Stundenfrequenz dargestellt.





Ranking der TOP-Standpunkte nach Höhe der Samstagfrequenz

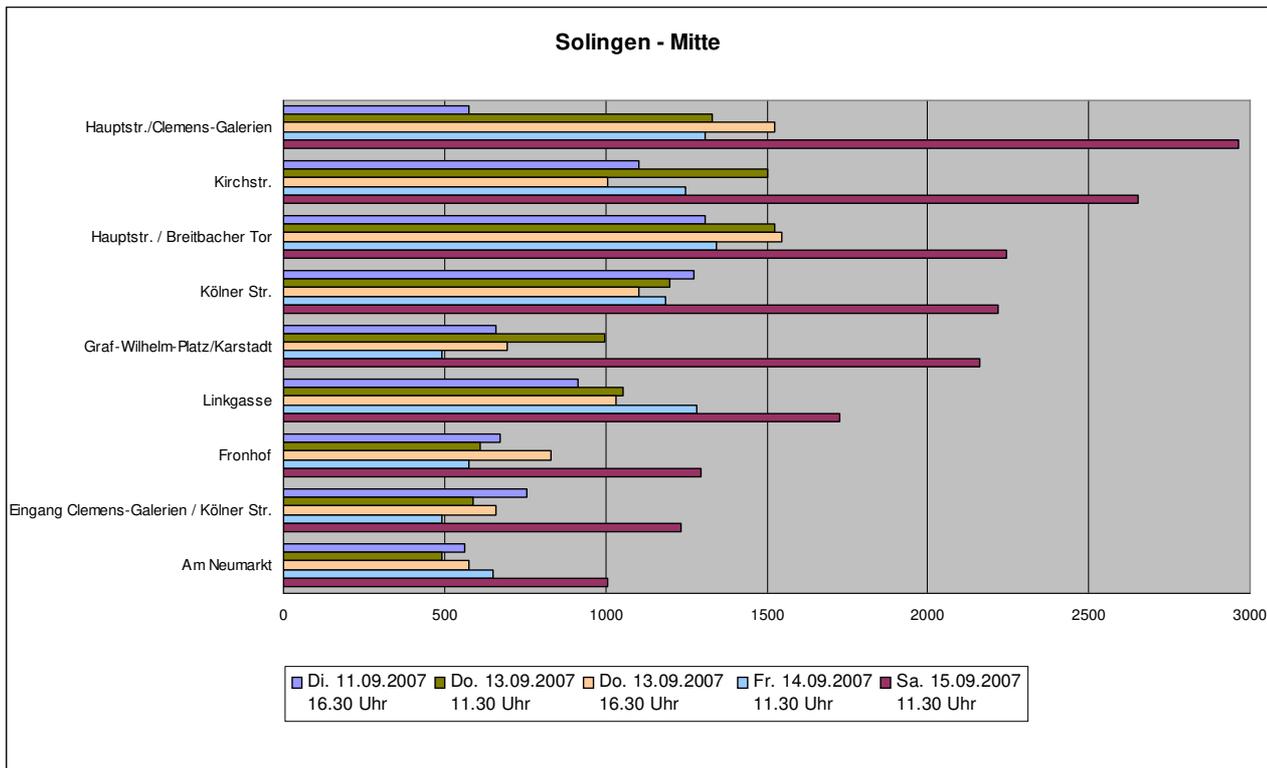
Die Tabellen auf den Seiten 10 und 11 zeigen die auf eine Stunde hochgerechneten Passantenfrequenzen sortiert nach der Samstagmessung. In den Diagrammen sind nur die frequenzstärksten Standpunkte dargestellt.

Die Messungen an den Standpunkten Hauptstr./Clemens-Galerien und Kirchstraße weisen mit Abstand das höchste Passantenaufkommen in Solingen-Mitte auf.

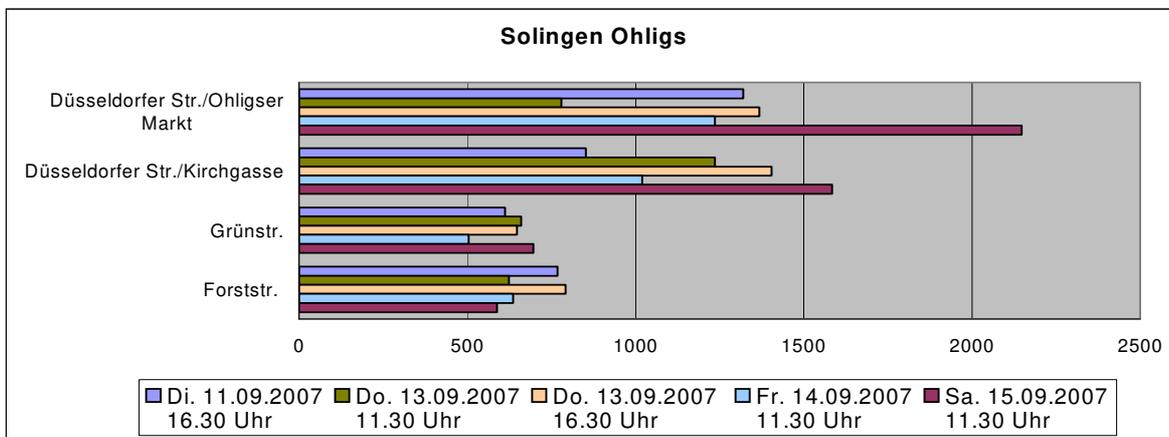
Für Solingen-Ohligs trifft dies auf die Standpunkte Düsseldorf Str./Ohligser Markt und Düsseldorf Str./Kirchgasse zu. Die Passantenzahlen Nähe Ohligser Markt sollten allerdings unter dem Einfluss des jeweils am Dienstag- und Samstagvormittag stattfindenden Wochenmarktes gewertet werden.

In Solingen-Wald wurden nur geringe Passantenströme gemessen, die auch am Samstag keine Veränderungen zeigten. Deshalb wird an dieser Stelle auf eine Darstellung verzichtet.

Standpunktnr.	Standpunkte in Solingen Mitte	Di. 11.09.2007 16.30 Uhr	Do. 13.09.2007 11.30 Uhr	Do. 13.09.2007 16.30 Uhr	Fr. 14.09.2007 11.30 Uhr	Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr
3	Hauptstr./Clemens-Galerien	576	1332	1524	1308	2964
9	Kirchstr.	1104	1500	1008	1248	2652
11	Hauptstr. / Breitbacher Tor	1308	1524	1548	1344	2244
6	Kölner Str.	1272	1200	1104	1188	2220
14	Graf-Wilhelm-Platz/Karstadt	660	996	696	492	2160
13	Linkgasse	912	1056	1032	1284	1728
7	Fronhof	672	612	828	576	1296
35	Eingang Clemens-Galerien/Kölner Str.	756	588	660	492	1236
15	Am Neumarkt	564	492	576	648	1008
2	Mummstr.	972	564	996	624	984
12	Breidbacher Tor	780	864	1140	1044	948
4	Kasinostr.	336	264	528	396	888
5	Klosterwall	708	732	492	456	792
20	Hauptstr./Entenpfuhl	720	420	636	1068	792
1	Konrad-Adenauer-Str.	264	444	492	348	756
8	Ohliger Tor	372	288	600	456	684
16	Bergstr.	468	324	492	288	588
22	Werwolf südlich	324	228	216	348	408
17	Kölner Str./Sparkasse	168	288	360	300	384
19	Ufergarten	432	516	228	168	300
21	Werwolf nördlich	492	264	276	324	264
18	Kölner Str./Post	192	156	204	132	240
10	Goerdelerstr.	168	168	228	240	156



Standpunktnr.	Standpunkte in Solingen-Ohligs	Di. 11.09.2007 16.30 Uhr	Do. 13.09.2007 11.30 Uhr	Do. 13.09.2007 16.30 Uhr	Fr. 14.09.2007 11.30 Uhr	Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr
28	Düsseldorfer Str./Ohligser Markt	1320	780	1368	1236	2148
32	Düsseldorfer Str./Kirchgasse	852	1236	1404	1020	1584
29	Grünstr.	612	660	648	504	696
30	Forststr.	768	624	792	636	588
33	Bremsheyplatz	660	552	540	504	432
31	Kelderstr.	672	312	684	432	312
34	Sauerbreyst.	108	168	84	120	144

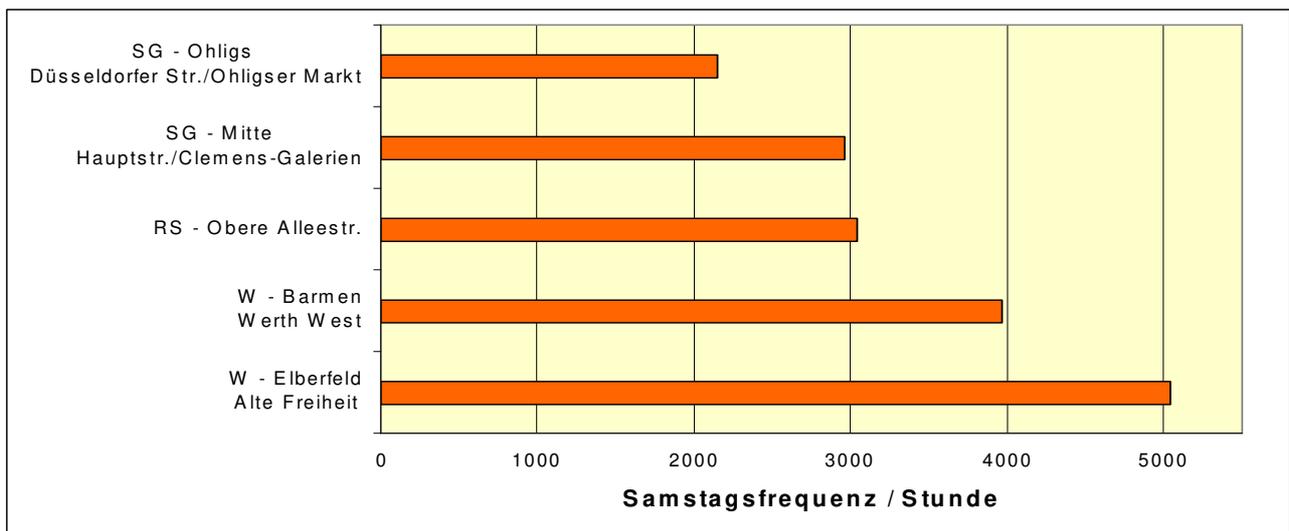


Regionaler Vergleich Bergisches Städtedreieck

Die Passantenfrequenzzählung wurde in diesem Jahr erstmalig in den drei bergischen Städten Wuppertal, Remscheid und Solingen zeitgleich durchgeführt. Somit sind die Frequenzzahlen untereinander vergleichbar, da die Haupteinflussgrößen wie Zeitpunkt und Wetter identisch sind.

In der nachfolgenden Tabelle ist jeweils die höchste Samstagsfrequenz der verschiedenen Geschäftslagen der drei Städte auf eine Stunde hochgerechnet angegeben.

Stadt	Standpunkt	Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr
Solingen - Ohligs	Düsseldorfer Str./Ohligser Markt	2148
Solingen - Mitte	Hauptstr./Clemens-Galerien	2964
Remscheid	Obere Alleestraße	3042
Wuppertal - Barmen	Werth West	3972
Wuppertal - Elberfeld	Alte Freiheit	5040



Fazit

Die Passantenfrequenzzählung stellt die Basis für weitere Marktanalysen des Gutachterausschusses über Bodenrichtwerte und Mietwerte für Einzelhandelsflächen in Solingen dar.

Die Ergebnisse der Zählung stellen eine Momentaufnahme dar, da sich die Solinger Innenstadt im Umbruch befindet und die durchgeführten Maßnahmen erst von der Bevölkerung angenommen werden müssen. Zum Zeitpunkt der Zählung wurde der Solinger Wochenmarkt zum neu gestalteten Graf-Wilhelm-Platz verlagert, weitere Projekte zur Umgestaltung der Innenstadt sind vorgesehen.

Es bleibt abzuwarten, ob sich die Attraktivität der verschiedenen Geschäftslagen zukünftig noch ändern wird, Verschiebungen in den Passantenströmen sind nicht auszuschließen. Deshalb werden weitere Zählungen mit ggf. geänderten Zählstandorten notwendig sein, um plausible Ergebnisse über die Wertigkeit der verschiedenen Lagen sicherzustellen.

Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Einwohner zum 30.06.2007	161.646 ¹
Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2007	- 1,36 % ¹
Besucheraufkommen 2006 (Übernachtungen)	126.000 ¹
Beschäftigte zum 31.12.2006	46.034 ²
Beschäftigungsentwicklung 2000 - 2006	- 8,35 % ²
Arbeitslosenquote 2006	9,8 % ³
Gewerbesteueraufkommen 2006 je Einwohner	72,1 Mio € ⁴ 446 €
Altersstruktur zum 31.07.2007 ¹	
- 0 bis unter 16 Jahre	15,7 %
- 16 bis unter 30 Jahre	15,2 %
- 30 bis unter 65 Jahre	47,8 %
- 65 Jahre und älter	21,3 %

Daten für den Einzelhandel

Kaufkraftkennziffer je Einwohner 105¹

Einzelhandelsstandorte:⁵

Solingen-Mitte	in 2005 ca. 300 Einzelhandelsbetriebe ca. 55.000 qm Verkaufsfläche ca. 227 Mio € Umsatzerwartung
Solingen-Ohligs	in 2005 ca. 150 Einzelhandelsbetriebe ca. 14.000 qm Verkaufsfläche ca. 68 Mio € Umsatzerwartung
Solingen-Wald	keine Zahlen vorhanden

Solinger Wochenmärkte:

Solingen-Mitte	Dienstag-, Donnerstag- und Samstagvormittag auf dem Neumarkt
Solingen-Ohligs	Dienstag- und Samstagvormittag auf dem Ohligser Markt
Solingen-Wald	Mittwoch- und Freitagvormittag auf dem Hindenburgplatz

¹ Stadt Solingen, Stadtdienst Statistik

² Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

³ Bundesagentur für Arbeit

⁴ Stadt Solingen, Stadtdienst Steuern und Kämmerei

⁵ Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (Endbericht)

www.geodaten.solingen.de/richtwerte/



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen

NRW.