

Ortsentwicklung am Beispiel der Geoanalyse

Geo Analyse

ZUTRITT ANFRAGEN



Methodik & Datenschutz

1



Digitale Abbildung
Südtirols

2



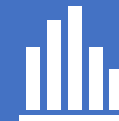
Definition der
Personengruppen

3

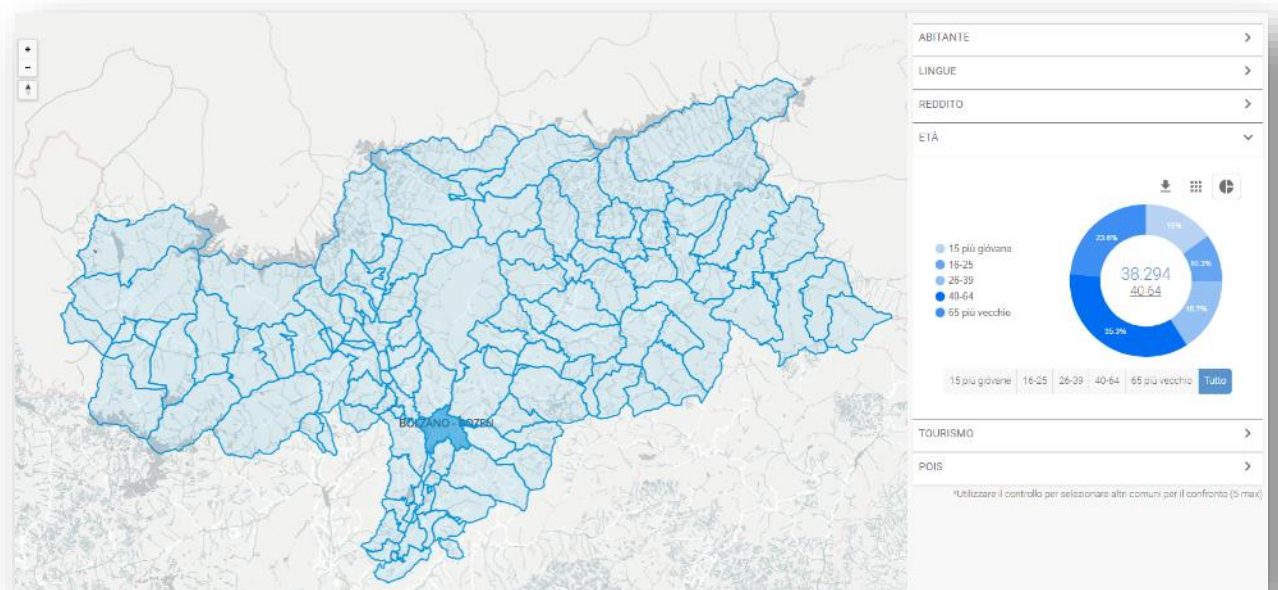
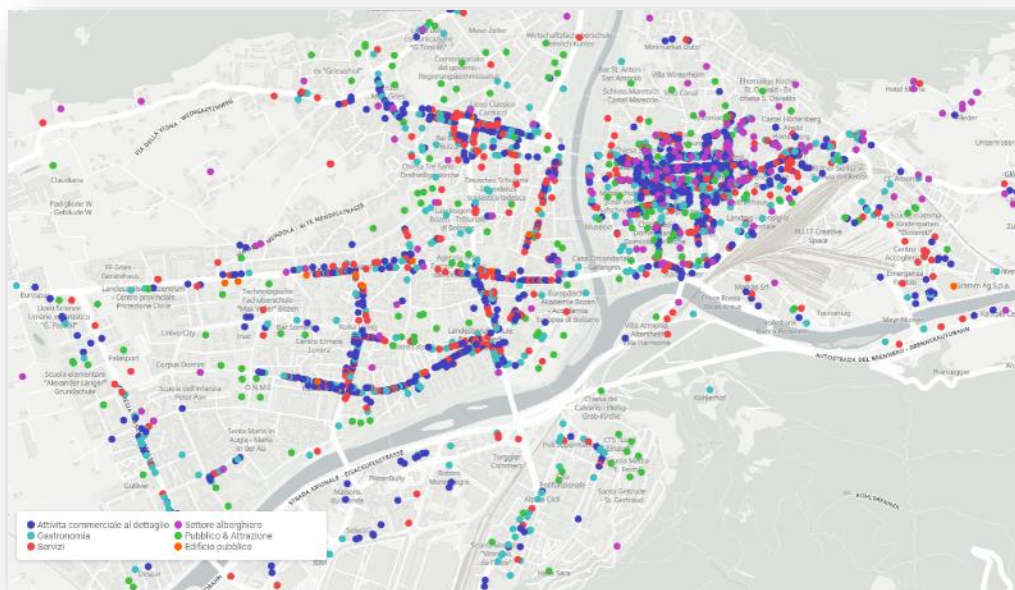


Berechnung virtuelle
Passantenströme

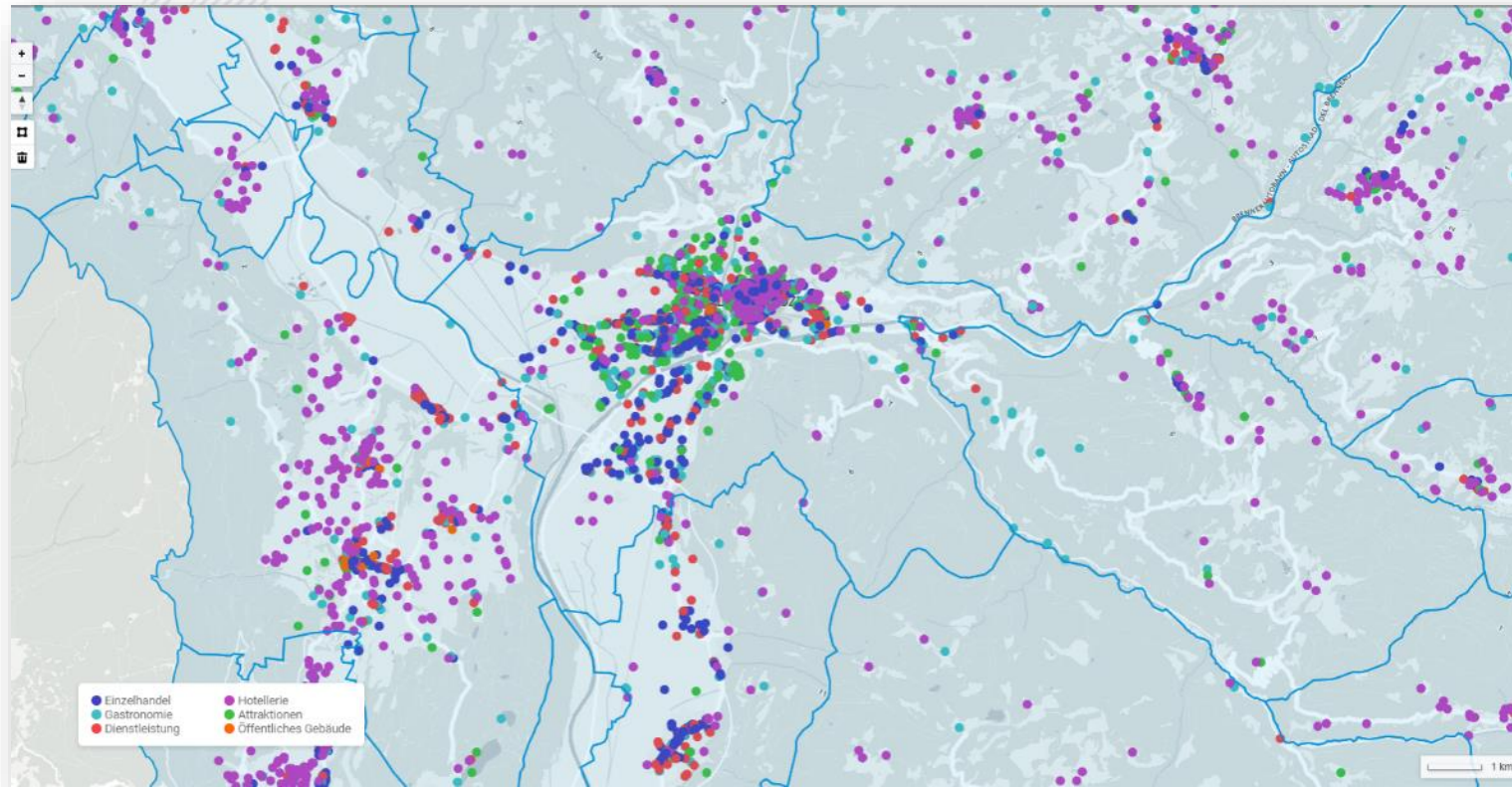
4



Ergebnis
Visualisierung



POI Erfassung auf Gemeindeebene



Die verschiedenen POIs werden landesweit auf Gemeindeebene erfasst und sind im System auch grafisch dargestellt

POI Details

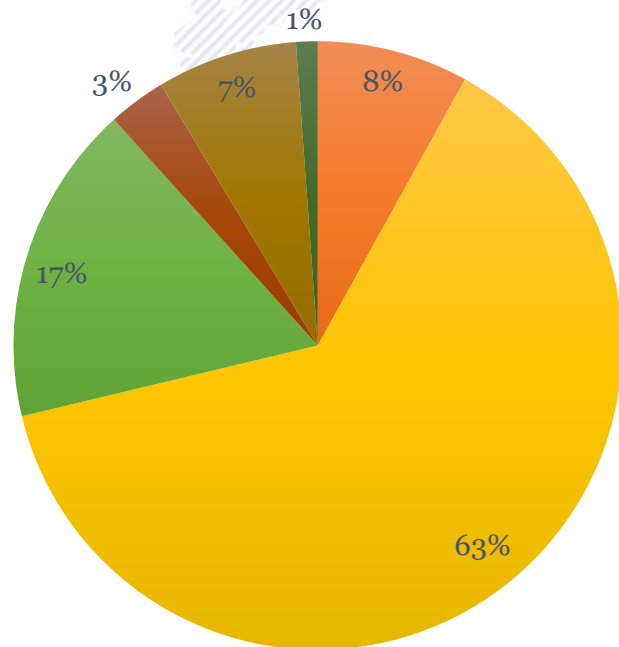


Name	Uhren Tomasi
POI Subklasse	Sonstiger Einzelhandel
Primär Ateco Klasse	unassigned
Adresse	Rathausplatz
Fläche in m²	200
Geöffnete Stunden pro Woche	
Preisniveau	Sehr Teuer
Online-Bewertung	Gut
Anzahl Bewertungen	
Hds Mitgliedschaft	Ja
Belegung	Belegt

DATENQUELLE Eingabe Datenquelle	NAME Eingabe Name	GESCHÄFTSBEZEICHNUNG Eingabe Geschäftsbezeichnung	TELEFON Eingabe Telefon
E-MAIL Eingabe E-mail	WEBSEITE Eingabe Webseite	FACEBOOK Eingabe Facebook	INSTAGRAM Eingabe Instagram
REA-NUMMER Eingabe REA-Nummer	GESPRÄCHSPARTNER Eingabe Gesprächspartner	KODEX BÜRO Eingabe Kodex Büro	REZESSION Eingabe Rezeption
ID CRM Eingabe ID CRM	URL MAPS Eingabe URL Maps	KLASSE * Einzelhandel	POI SUBKLASSE * Subklasse Auswählen
PRIMÄR ATECO CODE 000	PRIMÄR ATECO KLASSE unassigned	SEKUNDÄR ATECO CODE 000	SEKUNDÄR ATECO KLASSE unassigned
ADRESSE Straße eingeben	STR. NR. Eingabe Str. Nr	PLZ Eingabe PLZ	FLÄCHE IN M² * Eingabe Gebiet in m²
ANZAHL DER ANGESTELLTEN Eingabe Anzahl der Angestellten	GEÖFFNETE STUNDEN PRO WOCHE Eingabe Öffnungszeiten	PREISNIVEAU Neutral	STEUERNUMMER Eingabe Steuernummer
MWST. Eingabe MwSt.	EINNAHMEN Eingabe Einnahmen	ONLINE-BEWERTUNG Neutral	ANZAHL BEWERTUNGEN Eingabe Anzahl Bewertungen
HDS MITGLIEDSCHAFT Nein	BELEGUNG Belegt	LÄNGENGRAD * Eingabe Längengrad	BREITENGRAD * Eingabe Breitengrad
FREIE SPALTE #1 Eingabe freie Spalte	FREIE SPALTE #2 Eingabe freie Spalte	FREIE SPALTE #3 Eingabe freie Spalte	

ABRECHNEN SPEICHERN

Erhebung Branchenmix

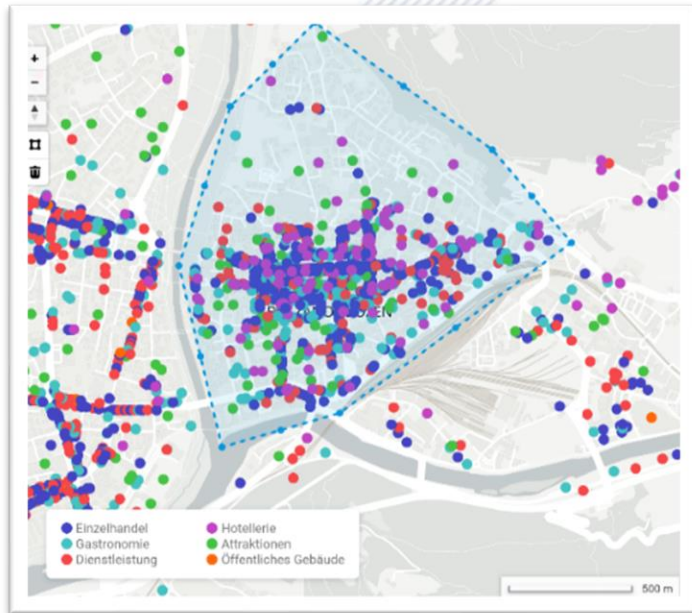


■ Gastronomie ■ Hotellerie ■ Einzelhandel
■ Attraktionen ■ Dienstleister ■ Öffentliche Gebäude

Bar /Pub	7
Restaurants	28
Cafes	7
Pension/Hotel/Ferienwohnung-Haus	330
Supermarkt	3
Bekleidung	19
Minimarkt	2
Apotheke	1
Sportgeschäft (inkl. Ski-Verleih)	13
Geschenkartikel	2
Elektronik- & Telekommunikationsmarkt	1
Drogerie	1
Bäckerei	4
Metzger	1
Sonstiger Einzelhandel (Details über Ateco)	43
Großveranstaltungen Winter	1
Öffentliches Gebäude	10
Sehenswürdigkeiten (Kirchen, Schlösser etc.)	4
Museen	1
Arztpraxen	8
Sonstiger Dienstleister (Details über Ateco)	11
Sport- Fitness- Freizeit-Center	12
Banken	5
Tourismusverein	1
Friseure	2
Krankenhäuser/ Kliniken	1
Schulen	5

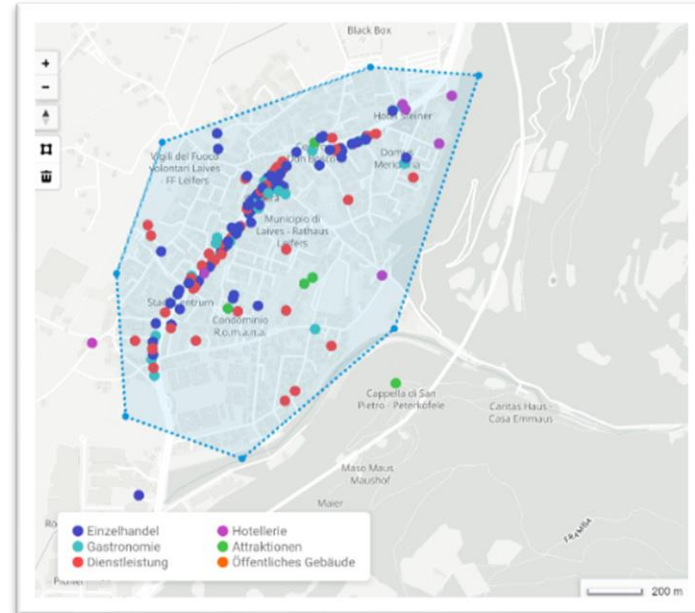
Die verschiedenen POIs werden Sub-Kategorien zugeordnet. Aus diesen wird der Branchenmix erhoben.

Flächenerhebung



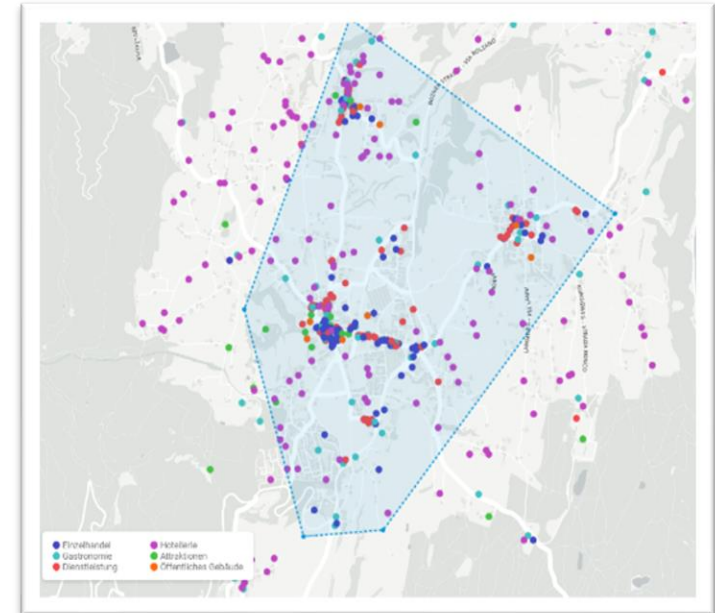
Einzelhandelsfläche
Bozen Zentrum – Altstadt

66.849 m²



Einzelhandelsfläche
Leifers

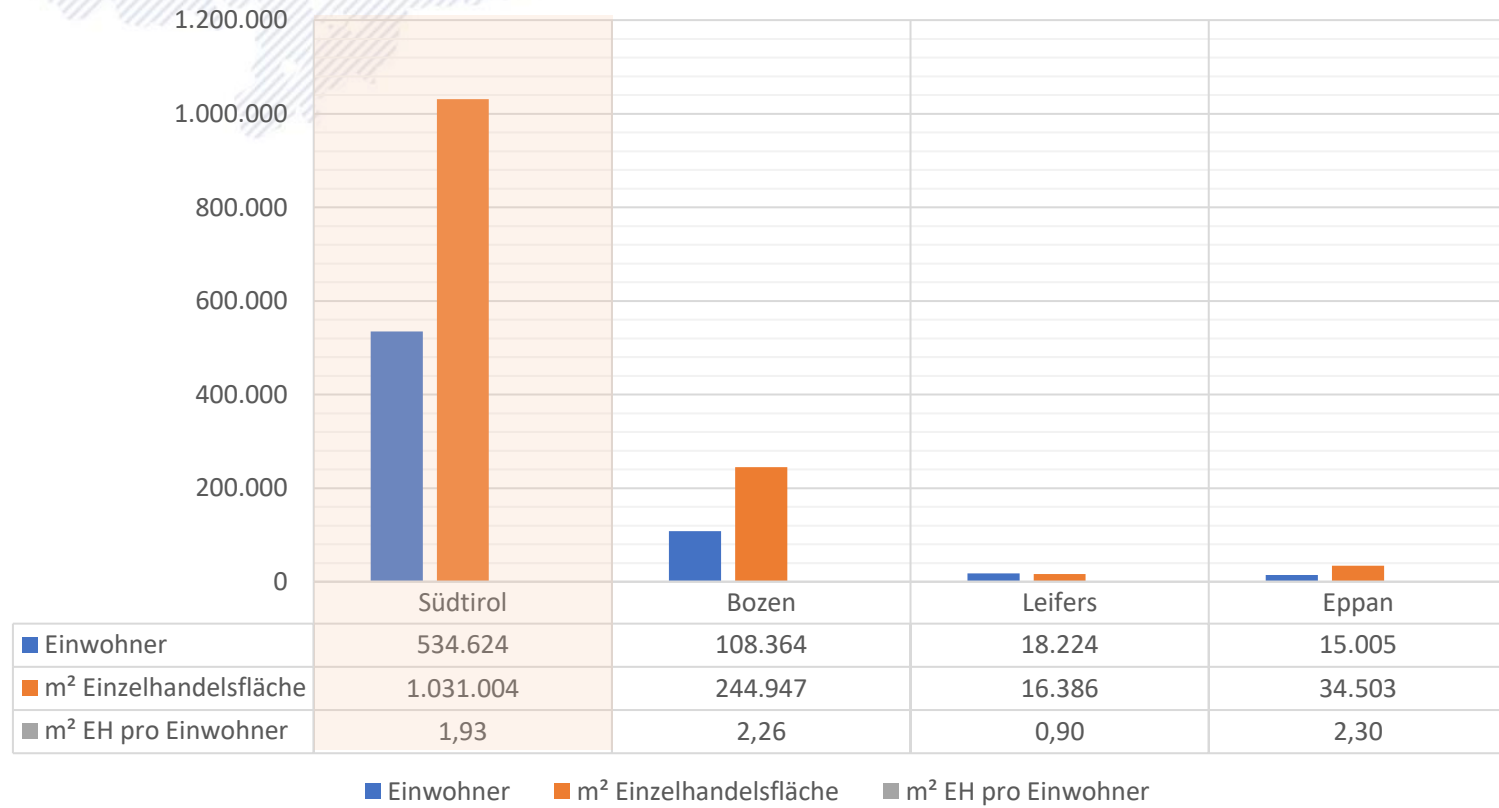
16.386 m²



Einzelhandelsfläche
Eppan (inkl. Fraktionen)

34.503 m²

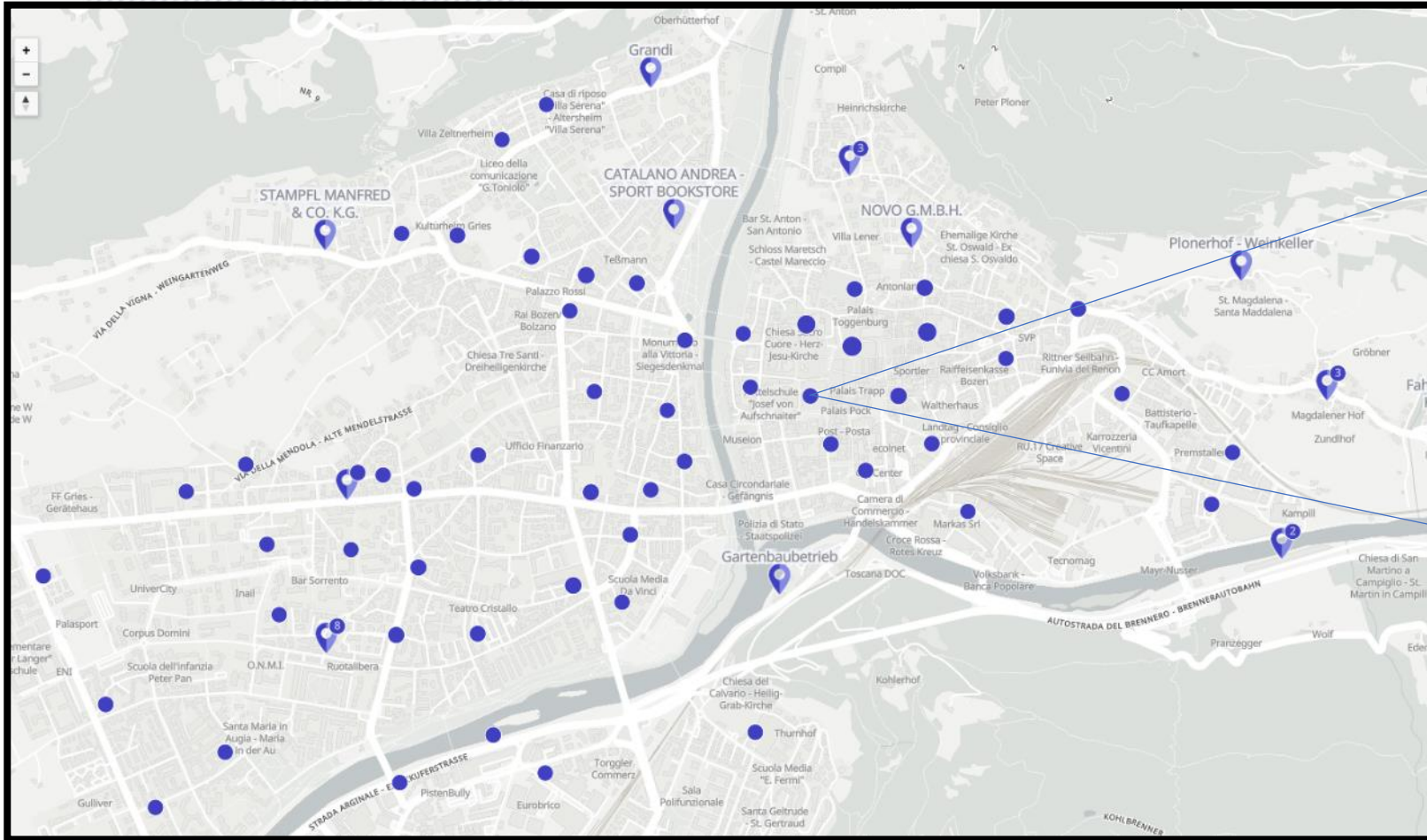
Flächendichte



Italien = **1,03 m²** EH pro Einwohner
 Nordtirol = **1,8 m²**
 Österreich = **1,65 m²**
 Deutschland = **1,44 m²**

**Die Flächendichte errechnet sich aus dem Verhältnis der Fläche zu den Einwohnern eines Territoriums.*

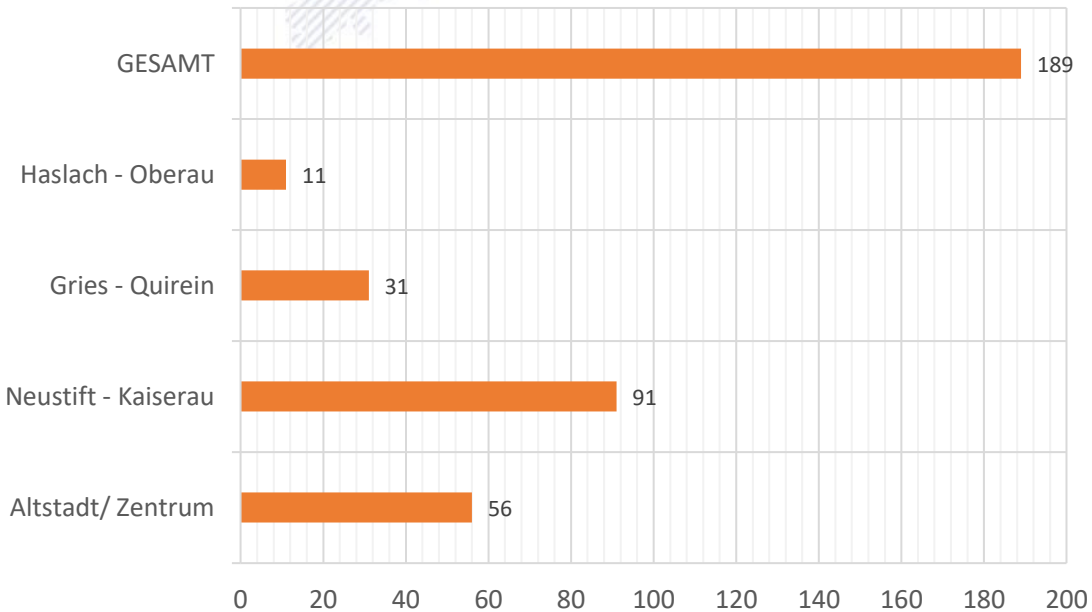
Erfassung Leerstände



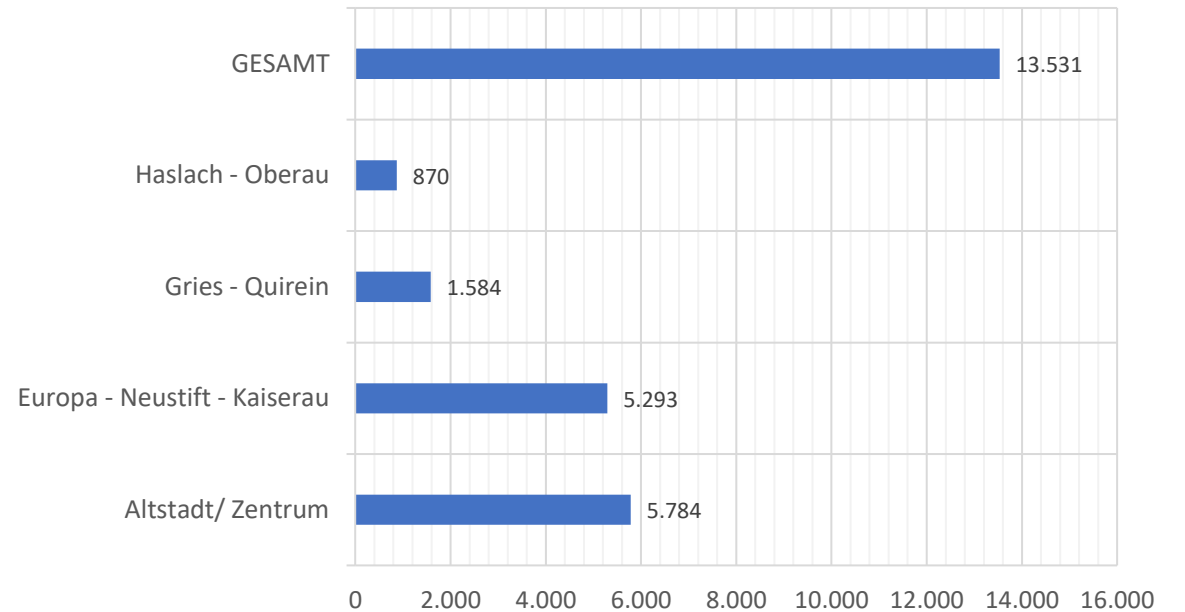
Leerstand	
Name	Leerstand
POI Subklasse	Bekleidung
Ateco class	000 - Nicht zugewiesen
Adresse	
Fläche in m²	70
Geöffnete Stunden pro Woche	
Preisniveau	Neutral
Online-Bewertung	Sehr Gut
Anzahl Bewertungen	
Hds Mitgliedschaft	Nein
Belegung	Leerstehend

Erfassung Leerstände

Anzahl Leerstände

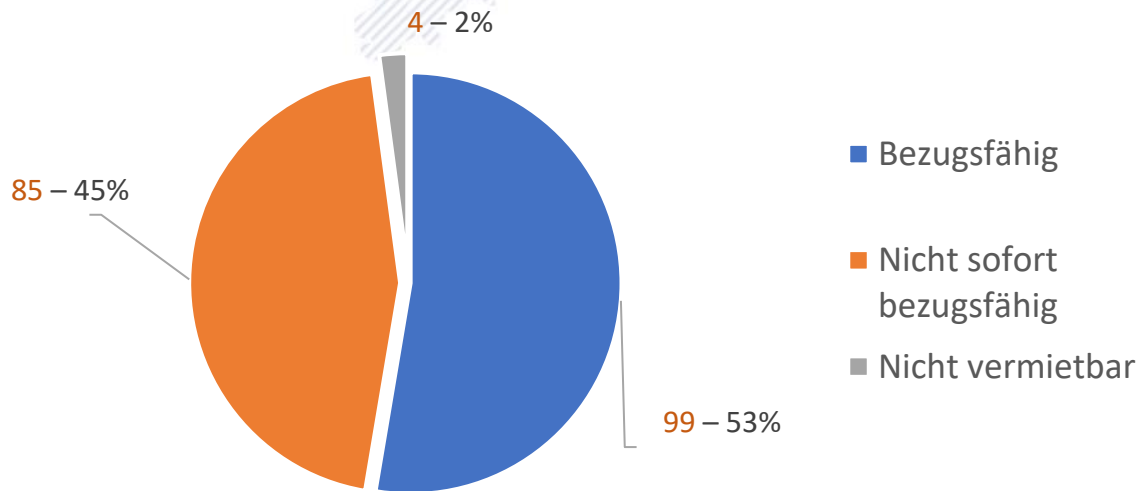


Leerstände in m²

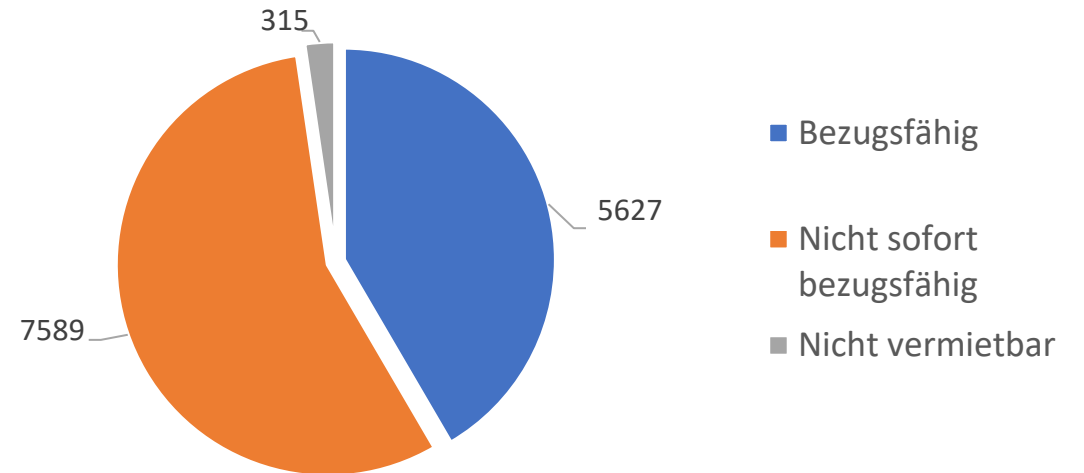


Der Handels- und Dienstleistungsverband Südtirol hds nimmt in regelmäßigen Abständen eine Erhebung der Leerstände vor. Dabei werden alle gewerblichen Leerstände in Parterrelagen erfasst, welche für die Bereiche Handel, Gastronomie und Dienstleistungen nutzbar sind und zum Zeitpunkt der Erhebung leer stehen.

Zustandsanalyse – Anzahl und %



Zustandsanalyse - m²

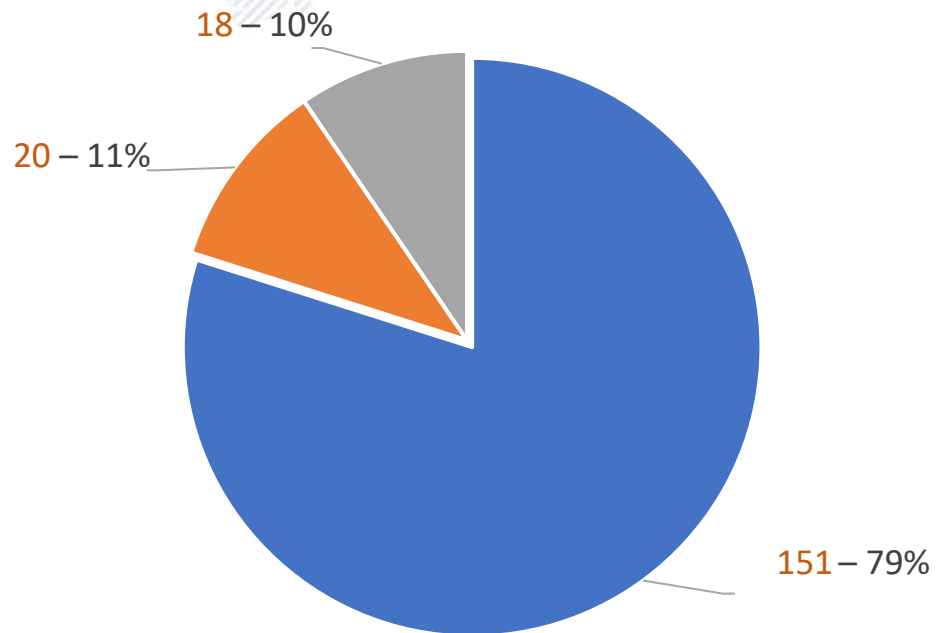


Zustand	Beschreibung
Bezugsfähig	Der Leerstand befindet sich in einem topsanierten und sofort bezugsfähigen Zustand.
Nicht sofort bezugsfähig	Der Leerstand präsentiert sich in einem nicht sofort bezugsfertigen Zustand und weist entweder einigen Sanierungsbedarf in der Immobilie auf oder einzelne Umfeldrahmenbedingungen müssen noch optimiert werden.
Nicht vermietbar	Aufgrund aufwändiger Sanierungen ist der betreffende Leerstand aktuell und in absehbarer Zeit nicht vermietbar.

Leerstände

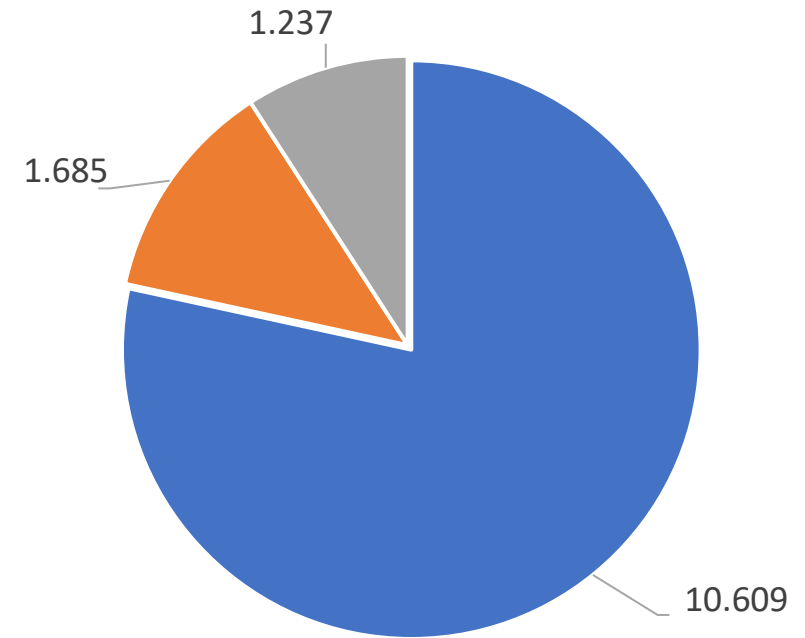
Vornutzung

Vornutzung – Anzahl und Prozent



■ Einzelhandel ■ Gastronomie ■ Dienstleistung

Vornutzung - m²



■ Einzelhandel ■ Gastronomie ■ Dienstleistung

hds Geoanalyse

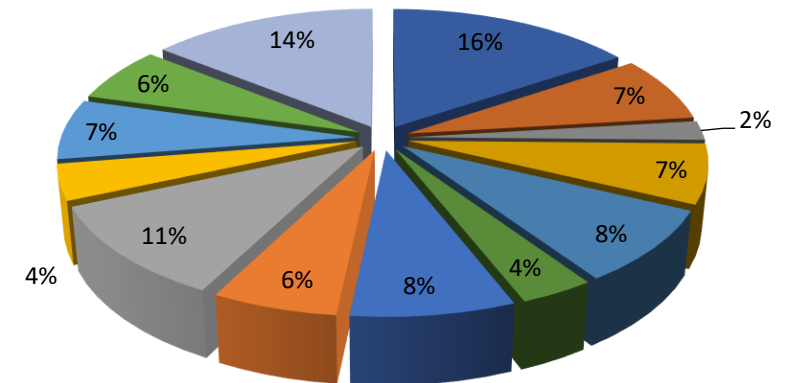
Passantenströme und Simulationen



Methodik



- Alter
- Geschlecht
- Sprachgruppe
- Herkunft
- Einkommen
- Einkaufsverhalten
- Vorlieben (Shopping, Gastro etc.)



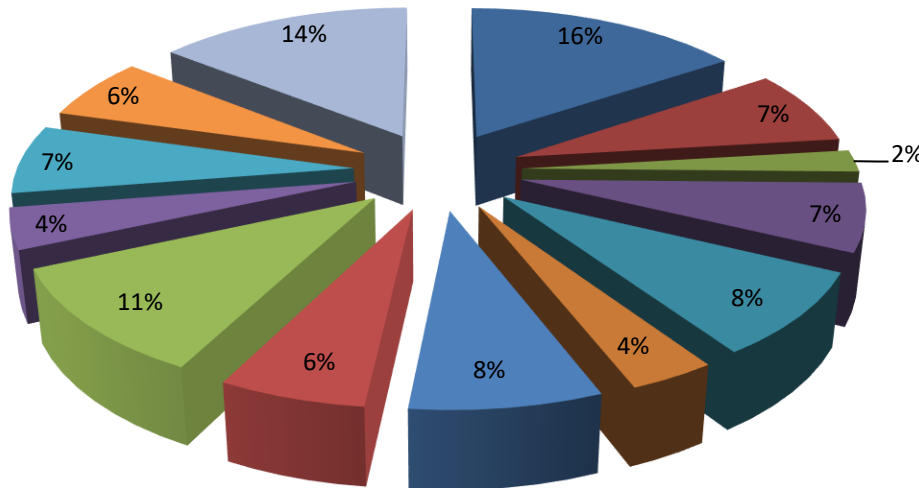
Daten ASTAT, LTS, IDM

Definition der Personengruppen

Einheimische Personengruppen

Wie wurden diese ermittelt > Repräsentative Umfrage bei über 400 Südtirolern (apollis)
 Anzahl der definierten Personengruppen > 13 (Dreizehn)

Definierte Arten von Südtiroler Personengruppen:



- Studenten > Gemischtsprachig > 16 – 25 Jahre
- Italiener > Einkommen niedrig > 26 – 39 Jahre
- Italiener > Einkommen hoch > 26 – 39 Jahre
- Deutsche > Einkommen niedrig > 26 – 39 Jahre
- Deutsche > Einkommen hoch > 26 – 39 Jahre
- Italiener > Einkommen niedrig > 40 – 64 Jahre
- Italiener > Einkommen hoch > 40 – 64 Jahre
- Deutsche > Einkommen niedrig > 40 – 64 Jahre
- Deutsche > Einkommen hoch > 40 – 64 Jahre
- Italiener > Einkommen niedrig > 65+ Jahre
- Italiener > Einkommen hoch > 65+ Jahre
- Deutsche > Einkommen niedrig > 64+ Jahre
- Deutsche > Einkommen hoch > 65+ Jahre

Quelle: ASTAT
 Gesamtzahl Einwohner: 524.256

Definition der Personengruppen

Touristische Personengruppen

Wie wurden diese ermittelt > Studie „Touristische Zahlen und Fakten“ (IDM 2016)

Einflussfaktoren > Ankünfte, Nächtigungen, Aufenthaltsdauer, Saisonalität, Unterkunftsart

Anzahl der definierten Personengruppen > 2 (Zwei)

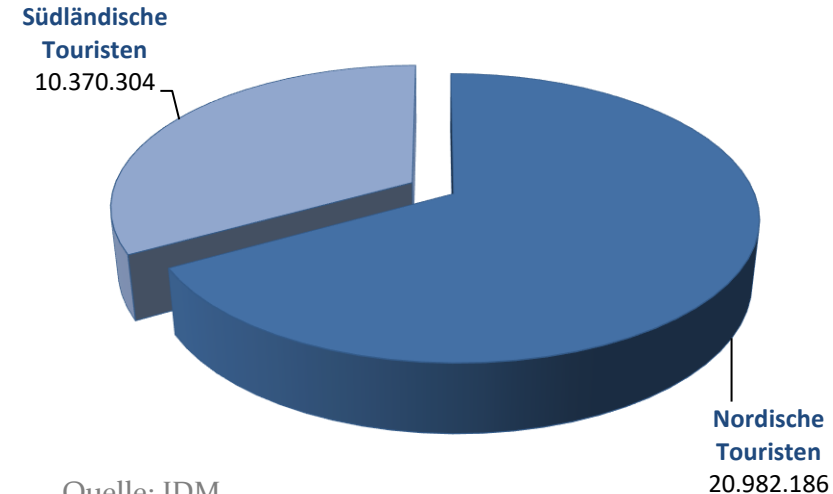
Definierte Arten von touristischen Personengruppen:

- Nordländische Touristen

Beinhalten alle Touristengruppen nördlich und östlich der Brennergrenze. Auf Grund der marginal abweichenden Verhaltens- bzw. Präferenzmuster, wurden diese zu einer Gruppe zusammengefasst.

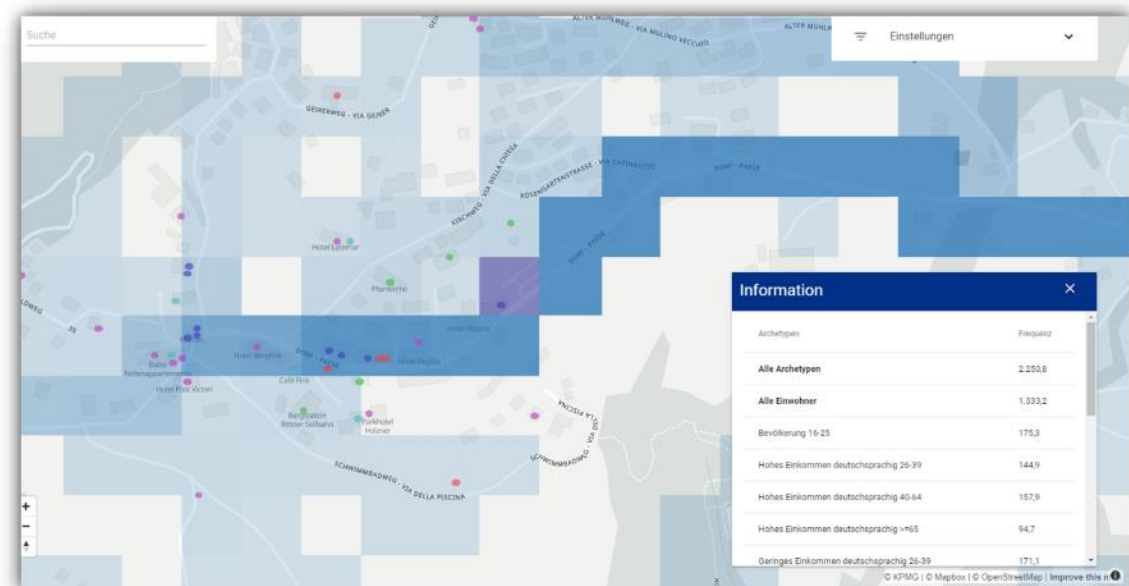
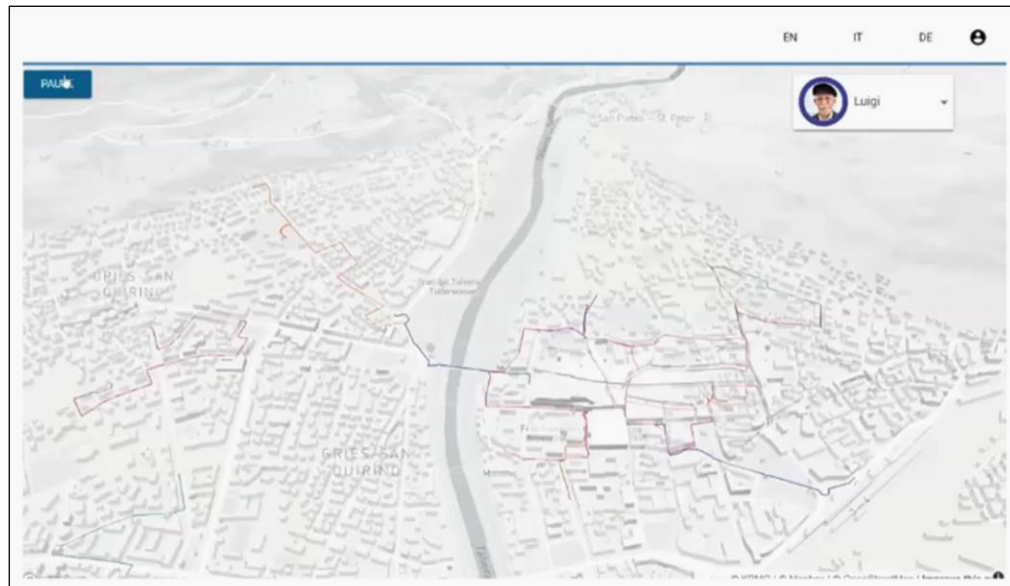
- Südländische Touristen

Beinhalten alle Touristengruppen aus südlichen/ mediterranen Ländern. Auf Grund der marginal abweichenden Verhaltens- bzw. Präferenzmuster, wurden diese zu einer Gruppe zusammengefasst.



Quelle: IDM
Gesamtzahl Nächtigungen: 31.352.490

Virtuelle Passantenströme



GeoA Simulationen (Beispiele)



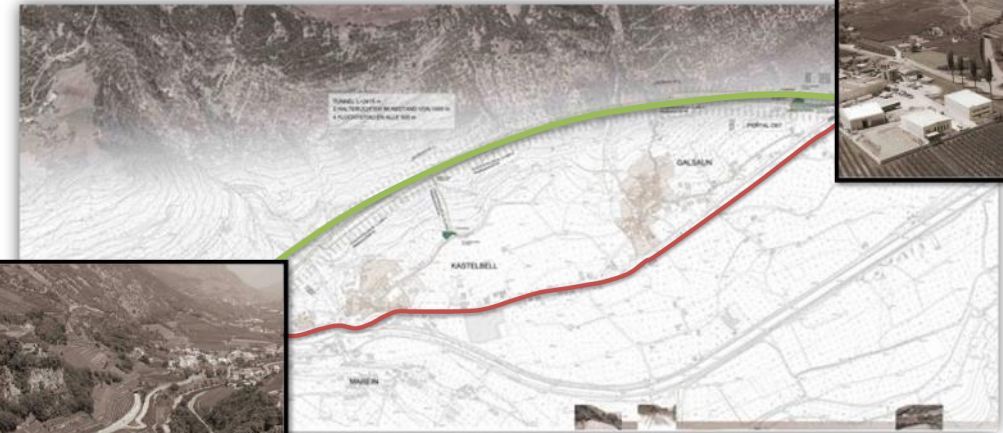
„Virgl“ | Bozen

Fläche: 12.500 qm

Details: Verlegung der Gletschermumie Ötzi“, Museumskomplex, Gastronomie, Eventcenter, Seilbahnanbindung ab Waltherpark

Ortsumfahrung | Kastelbell

Details: Simulation Verlegung Straßenverlauf, Neuberechnung der Frequenzströme

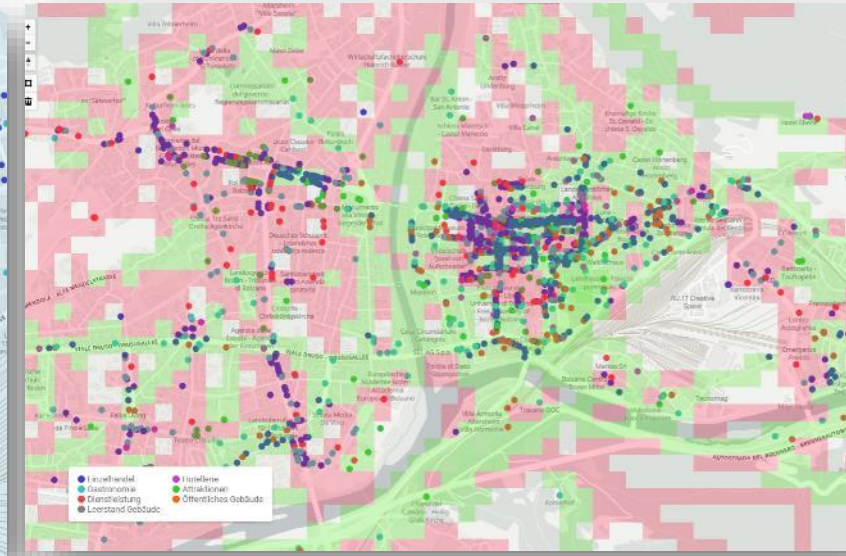
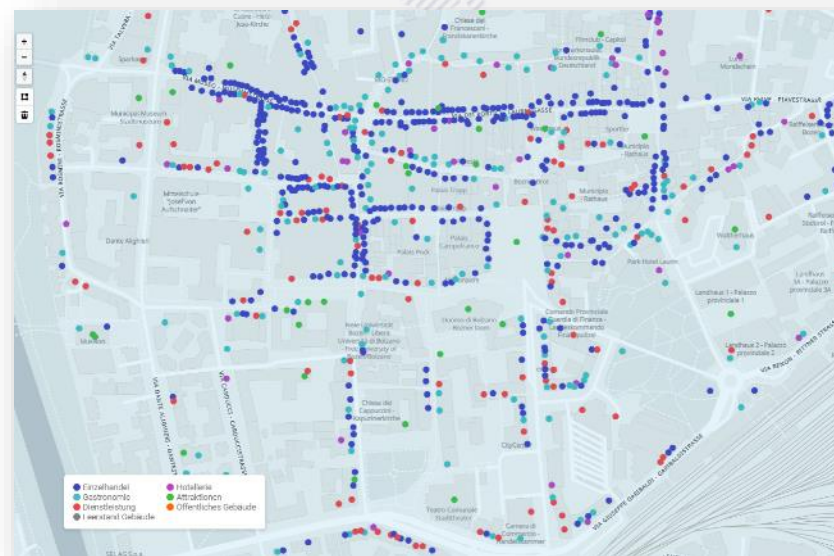


„Waltherpark“ | Bozen

Fläche: 32.000 qm

Details: Innerstädtisches EKZ, Büros, Wohnbau, Hotel, Mobilitätszentrum

Simulation von Szenarien



Ausgangs Szenario
Aktueller Stand

Zukünftiges Szenario
Veränderung POIs / Kartenmaterial

Simulation
Berechnung und Visualisierung der Auswirkungen

Methodik

1



Miniaturwelt
Südtirols

2



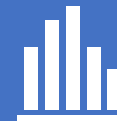
Definition der
Personengruppen

3

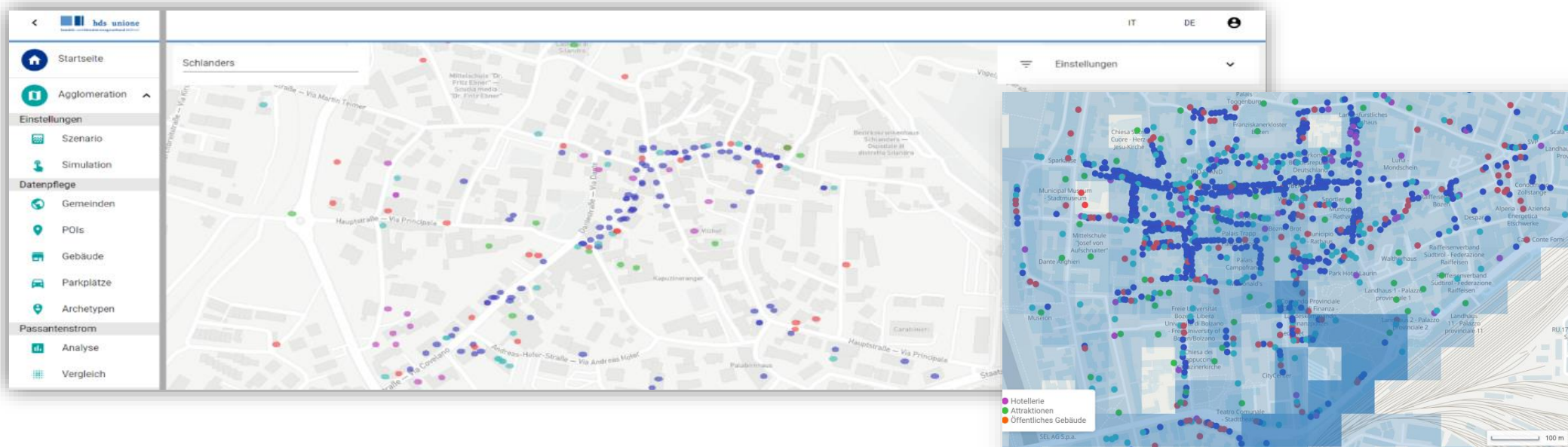


Virtueller
Passantenstrom

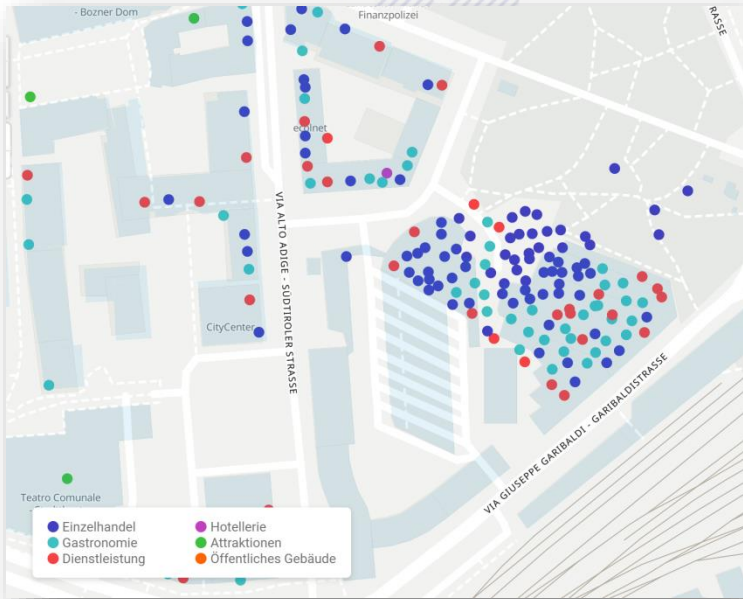
4



Ergebnis-
bewertung

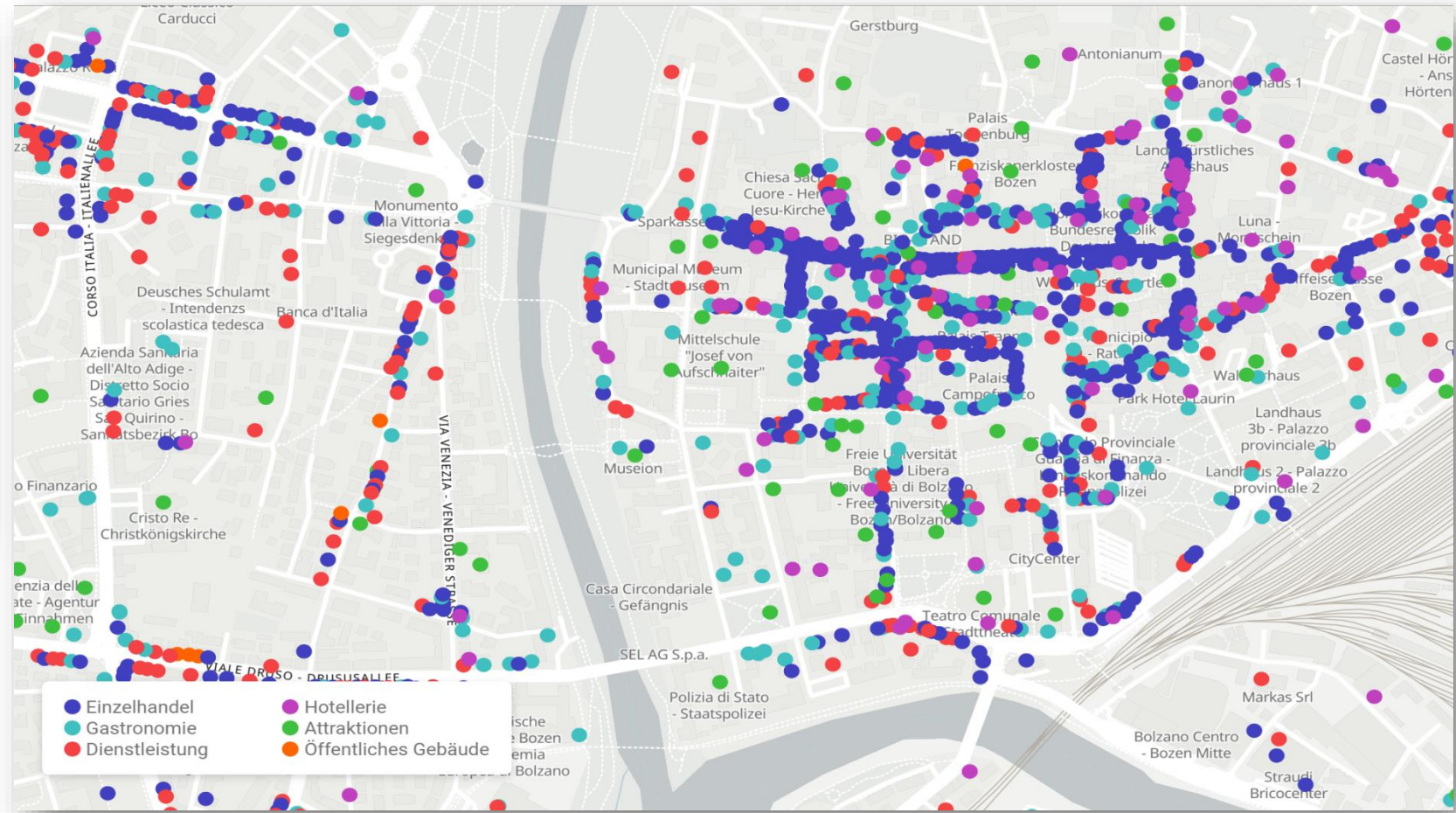


Szenario Waltherpark



POIs Waltherpark

POI Situation Umfeld
(ohne Waltherpark)



Szenario Waltherpark

- Der Waltherpark weist nach dessen Eröffnung eine Frequenz von bis zu 18.000 Besuchern/Tag auf
- Unterschiedliche Auswirkungen auf die Frequenz in der Innenstadt.
- Direktes Umfeld, speziell der Bereich Waltherplatz und Lauben, verzeichnen eine Frequenzzunahme (bis + 3%)
- Stark gastronomisch geprägte Quadranten verzeichnen signifikante Frequenzeinbußen (bis – 5%)
- Die Stadtviertel in der Neustadt verlieren weiter an Frequenz (bis - 8%).
- Starker Kanibalisierungseffekt auf die EKZ im Gewerbegebiet (Twenty und Centrum) mit Rückgängen von 10 - 14%
- Durch den Bau des Waltherparks wird neben der historisch gewachsenen Ost – West - Achse (Rathausplatz > Grieser Platz) eine völlig neue Nord – Süd Achse geschaffen

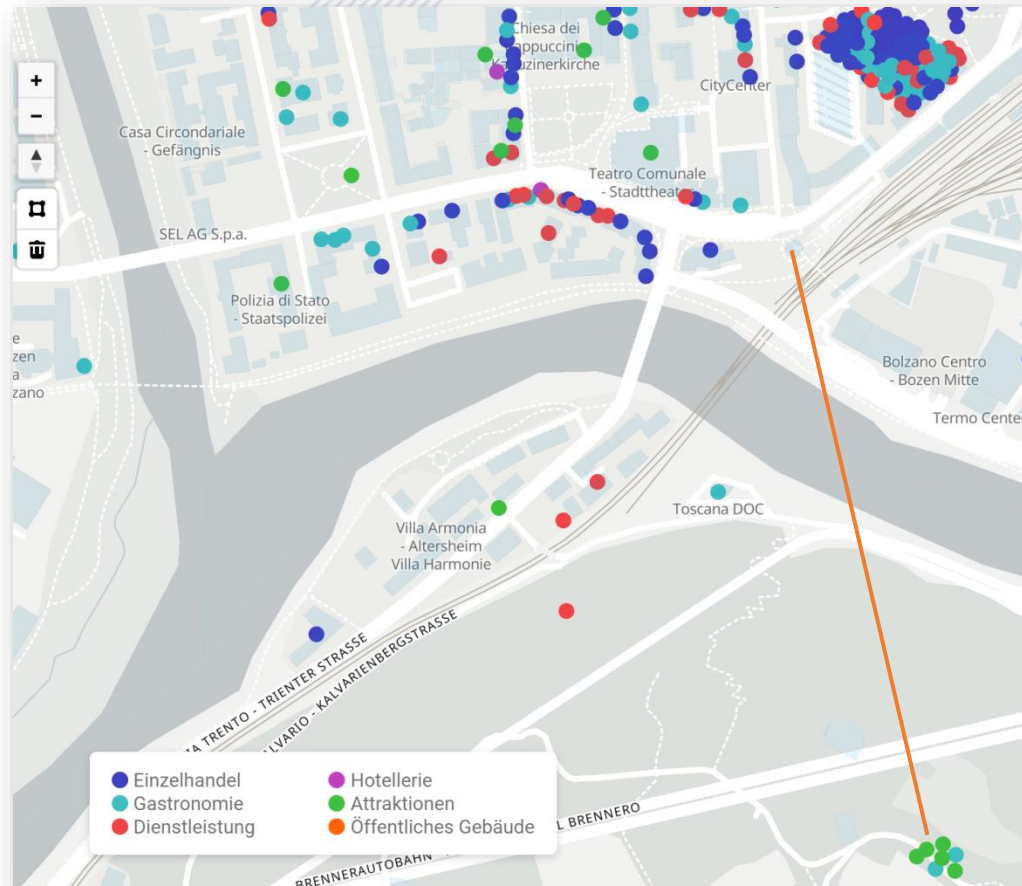


„Waltherpark“ | Bozen

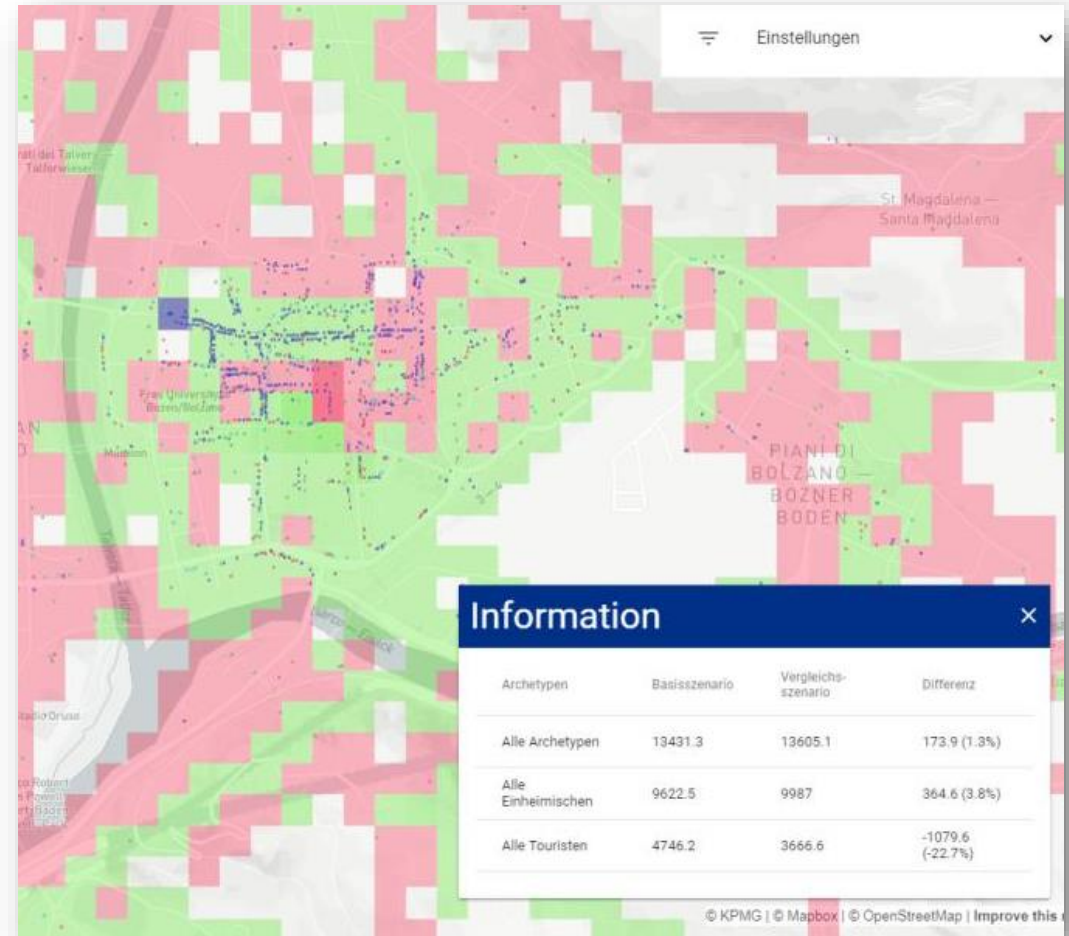
Fläche: 32.000 qm

Details: Innerstädtisches EKZ, Büros,
Wohnbau, Hotel, Mobilitätszentrum

Szenario Virgl



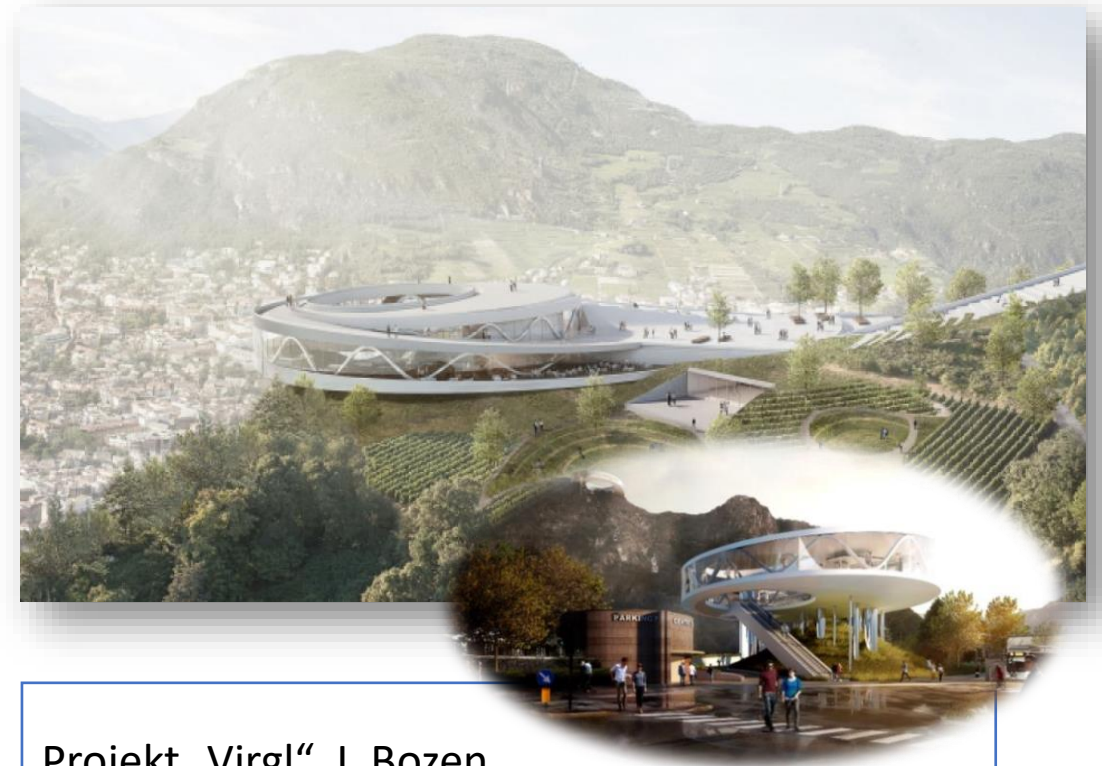
POIs Virgl



Frequenzabnahme Quadrant Archeologiemuseum

Szenario Virgl

- Auf dem Virgl wird ein Frequenzzuwachs von bis zu 3.927 Besuchern/Tag errechnet
- Durch den Bau wird die neue entstandene Nord- Süd Achse (Waltherplatz > Verdiplatz) weiter gestärkt
- Signifikant negative Auswirkung auf Touristenfrequenz in der gesamten Bozner Altstadt (bis zu – 16 %)
- Im Quadranten des Archäologie Museums Touristische Abnahme von bis zu 20%.
- Signifikante Abnahme der Frequenz am Waltherplatz von bis zu - 18%
- Kein weiterer, signifikanter Einfluss auf die Stadtviertel in der Neustadt (westlich der Talfer)
- Kein weiterer, signifikanter Einfluss auf Einkaufszentren im Gewerbegebiet



Projekt „Virgl“ | Bozen

Fläche: 12.500 qm

Details/ POIs: Verlegung der Gletschermumie Ötzi,
Museumskomplex, Gastronomie, Eventcenter,
Seilbahnanbindung ab Waltherpark/ Verdiplatz

Kontakt

- Die Analyse wurde auf Basis der 2019 vorliegenden Informationen durchgeführt
- Bozen ist eine >Stadt, welche sich mit einem außerordentlichen, infrastrukturellen Wandel befindet (Waltherpark, Siegesplatz/ Freiheitsstraße, Neues Bahnhofsareal etc.)
- Als hochtouristisches Gebiet haben die Auswirkungen von Covid-19 Südtirol außerordentlich hart getroffen
- Die in gegenständlicher Studie enthaltenen Erkenntnisse müssen auch in dieser Hinsicht betrachtet werden
- Eine Verlegung des Archäologiemuseums auf den Vigl wird eine drastische, touristische Frequenzabnahme in der Altstadt zur Folge haben
- Damit verbunden sind signifikante, negativen Auswirkungen auf den Handel, die Gastronomie und die Dienstleistungen



Ergebnisvisualisierung



Ermittlung der Anziehungspunkte (POIs)

- Welche Infrastrukturen sind vorhanden
- Welches Sortiment ist vorhanden (Branchenmix)
- Welche sind die diesbezüglichen Quadratmeteranzahlen
- Erfassung der Leerstände (im Ortszentrum)



Ermittlung der Personengruppen

- Welche Personen bewegen sich vor Ort und in welcher Anzahl
- Welche Personen fehlen/ sind auffällig stark präsent



Ermittlung der Passantenströme

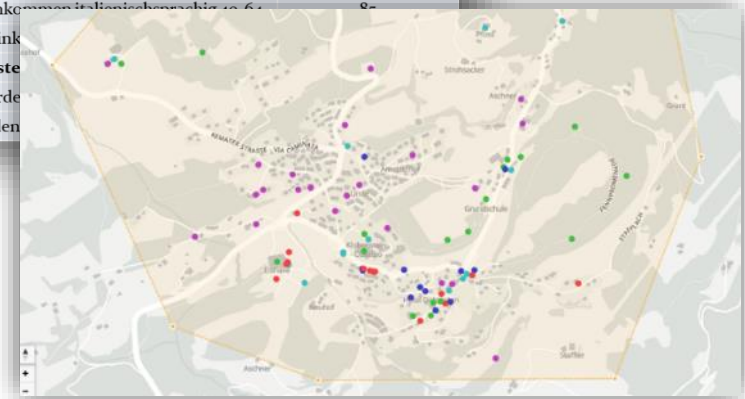
- Wie ist das Passantenaufkommen (quantitativ +/-)

Simulation



- Erkennung von Trends durch zeitversetzte Neuberechnung
- Darstellung von Alternativen bzw. Veränderungen durch vorab Simulation

Archetypen Quadrant	Frequenz
Alle Archetypen	3.371
Alle Einwohner	2.062
Bevölkerung 16-25	279
Hohes Einkommen deutschsprachig 26-39	227
Hohes Einkommen deutschsprachig 40-64	250
Hohes Einkommen deutschsprachig >=65	149
Geringes Einkommen deutschsprachig 26-39	268
Geringes Einkommen deutschsprachig 40-64	312
Geringes Einkommen deutschsprachig >=65	178
Hohes Einkommen italienischsprachig 26-39	58
Hohes Einkommen italienischsprachig 40-64	74
Hohes Einkommen italienischsprachig >=65	55
Geringes Einkommen italienischsprachig 26-39	66
Geringes Einkommen italienischsprachig 40-64	82
Geringes Einkommen italienischsprachig >=65	66
Alle Touristen	1.309
Tourist Norden	654
Tourist Süden	655



Ortsentwicklung am Beispiel der Geoanalyse

Geo Analyse

ZUTRITT ANFRAGEN

