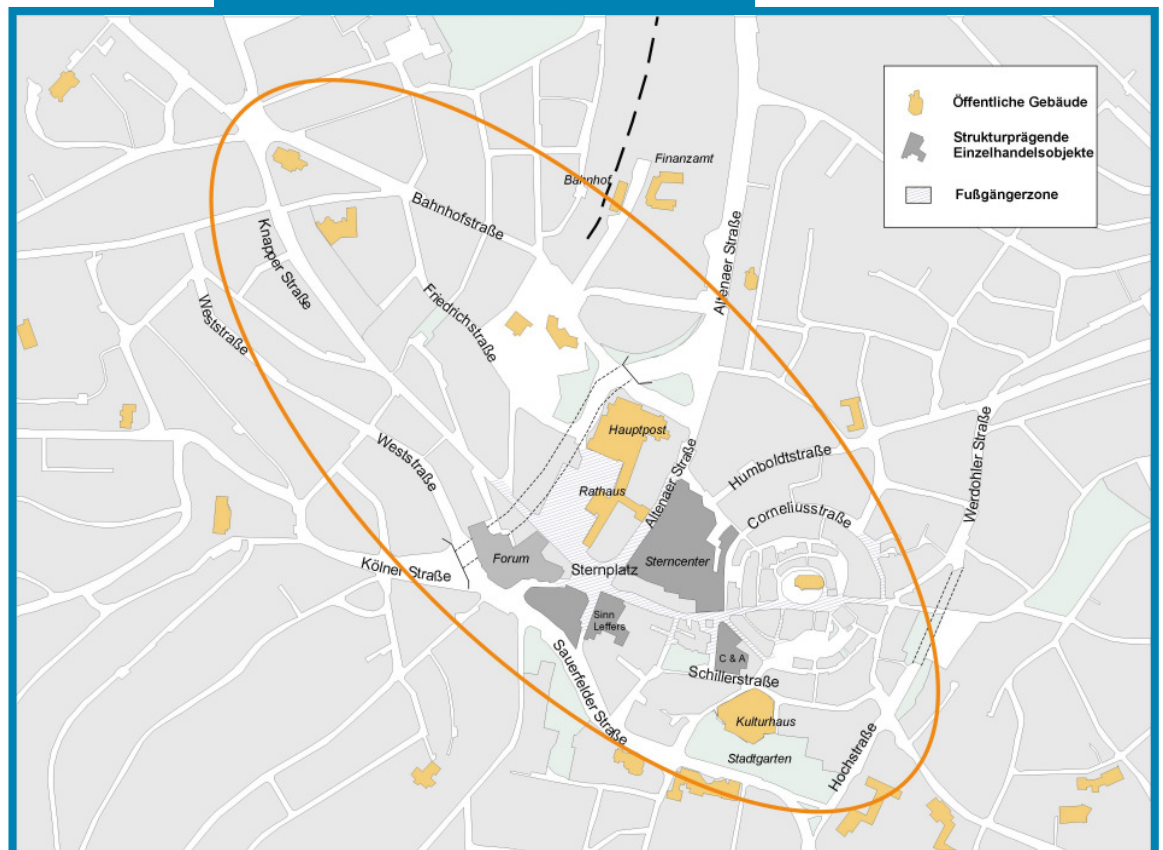


Konzept zum
Ladenleerstandsmanagement
Lüdenscheid



Stadt Lüdenschoid

Konzept zum Ladenleerstandsmanagement

Untersuchung im Auftrag der Stadt Lüdenschoid
Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr

Elisabeth Kopischke

Stefan Kruse

Christina Nitz

Andreas Mayer

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
email: info@junker-kruse.de

Dortmund, Februar 2006

Inhalt

1	Ausgangslage und Problemstellung	4
2	Methodik.....	7
2.1	Untersuchungsraum	7
2.2	Untersuchungsaufbau und weiteres Vorgehen	8
3	Analyse der Einzelhandelsstruktur unter besonderer Berücksichtigung der Leerstände in der Innenstadt	9
3.1	Einzelhandelsrelevante Angebots- und Nachfragesituation	9
3.2	Die Sichtweise der Kunden und Händler / Immobilienbesitzer.....	12
3.3	Quantitative Entwicklungsspielräume	16
3.4	Die Handelsstruktur im innerstädtischen Geschäftsbereich.....	17
3.5	Entwicklungsziele für die Innenstadt	21
3.6	Leerstände in der Innenstadt (Leerstandskataster)	23
4	Ziele und Maßnahmen eines Flächenmanagements in der Lüdenscheider Innenstadt.....	41
5	Umsetzung des Ladenleerstandsmanagements / Einrichtung des Flächenmanagements in der Lüdenscheider Innenstadt.....	50
6	Schlusswort	53
7	Anhang	54

1 Ausgangslage und Problemstellung

Ladenleerstände sind Ausdruck ökonomischer Veränderungen. Sie entstehen im Wesentlichen dadurch, dass sich die Geschäftsbedingungen, bezogen auf den Einzelbetrieb oder/und auf den Geschäftsstandort auf der Nachfrage- und/oder der Angebotsseite so verändern, dass ein langfristig erfolgreiches Wirtschaften nicht mehr möglich ist. Ladenleerstände sind gerade in den letzten Jahren in den deutschen Städten enorm gestiegen und haben vielerorts ein alarmierendes Niveau erreicht. Die Ursachen hierfür sind zum einen in einzelbetrieblichen Entscheidungen sowie veränderten Bedingungen am Mikrostandort zu suchen, zum anderen beeinflussen allgemeine ökonomische und gesellschaftliche Trends die Zukunftsperspektiven.

Neben den ökonomischen Auswirkungen für einen einzelnen Betrieb und folglich oftmals auch für einen Handelsstandort sind mit Ladenleerständen vor allem auch optische, gestalterische und ästhetische Auswirkungen zu verbinden. Ladenlokale, die längere Zeit oder gar dauerhaft leer stehen, suggerieren den Eindruck von Verlassenem oder Aufgegebenem. Damit wird oftmals eine Unattraktivität eines Standortes verbunden.

Auch vor der Lüdenscheider Innenstadt haben diese Entwicklungen nicht Halt gemacht. Phänomene wie Standortentwertungen, Umnutzung von Ladenlokalen in Dienstleistungseinrichtungen sowie großflächige Leerstände sind auch hier seit geraumer Zeit im Geschäftsbereich der Lüdenscheider Innenstadt zu beobachten. Negativer Höhepunkt dieser Entwicklung ist der Leerstand des ehemaligen Kaufhauses Peek & Cloppenburg.

Vor diesem Problemhintergrund hat sich die Stadt Lüdenscheid zusammen mit relevanten Innentadtakteuren entschlossen, im Interesse der Sicherung und Weiterentwicklung der gewachsenen urbanen Strukturen in der Innenstadt, aktiv zu werden. Dabei liegt zunächst das Ziel darin ein Konzept zum Ladenleerstandsmanagement zu entwickeln, um bestehende Leerstände und deren negative Auswirkungen auf innerstädtische Strukturen abzubauen. Langfristig gesehen ist es jedoch sinnvoll, ein solches Ladenleerstandsmanagement durch eine strategische Komponente zum sogenannten Flächenmanagement zu erweitern. Dabei soll für ein Ladenlokal, für das sich ein Leerstand abzeichnet, frühzeitig auf Grundlage der Entwicklung eines optimalen Betriebstypen- und Branchenmix¹ eine schnelle Wiedernutzung begünstigt werden oder im besten Fall sogar ein Leerstand vermieden werden. Neben einer umfangreichen Zusammen- und Bereitstellung von Daten zu Immobilien und Nutzern in einer Datenbank ist eine direkte, persönliche Ansprache und Beratung bestehender und potenzieller Nutzer, eine wichtige Komponente im Rahmen des Flächenmanagements.

¹ Vgl. dazu auch Egger, Thomas (2003): Was Städte von Shopping-Centern lernen können. - In: City- und Stadtmarketing, Nr.8. S. 18-21

Abbildung 1: Facetten des Flächenmanagements

Quelle: eigene Darstellung

Im Hinblick auf einen möglichst umfassenden Ansatz ist festzuhalten, dass die Arbeitsfelder des Ladenleerstandsmanagements bzw. Flächenmanagements breit gefächert sind (vgl. dazu Abbildung 1). Unter Berücksichtigung von insbesondere ökonomischen, nutzungsrelevanten und gestalterischen Aspekten liegen weitere Schwerpunkte in den Bereichen der städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse, Information und Aufklärung, Konzept- und Zielentwicklung sowie Werbung, Kooperation und Vermarktung. Dementsprechend gehören zu den wichtigsten Akteuren im Rahmen der Wiederbelebung von Leerständen vor allem die am Markt Tätigen (insbesondere: Grundeigentümer, Einzelhändler, Dienstleister, Freie Unternehmer, Kreditgewerbe, Makler sowie Stadtverwaltung und Stadtmarketing), welche sich mit der aktuellen Situation, den absehbaren Entwicklungen und den daraus erwachsenen Konsequenzen aktiv auseinandersetzen (vgl. dazu Abbildung 2).

Abbildung 2: Akteure bei der Wiederbelebung von Leerständen

Quelle: eigene Darstellung

Das hier vorgelegte Konzept zum Ladenleerstandsmanagement basiert, als eigenständiger Baustein, auf dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid. Dieses bietet eine umfangreiche Analyse der Angebots- wie Nachfrageseite des Lüdenscheider Einzelhandel und zeigt darüber hinaus Perspektiven und Ziele für die künftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung auf.

2 Methodik

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf Ergebnisse aus primär- wie sekundärstatistischen Erhebungen. Wesentliche Grundlagen im Bereich der Analyse der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Aspekte stellen das Einzelhandelskonzept² sowie das Zielkonzept Innenstadt für die Stadt Lüdenscheid³ dar.

Für die primärstatistischen Erhebungen zur Handelssituation in Lüdenscheid wurde eine **Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen im engeren Sinne** und der **Leerstände** im Lüdenscheider Stadtgebiet durchgeführt sowie eine **telefonische Haushaltsbefragung** und **Kundenherkunftserhebung** in Lüdenscheid vorgenommen. Darüber hinaus runden eine Fragebogenaktion bei Händlern und Immobilienbesitzern in der Innenstadt sowie Expertengespräche die Empirie ab.

2.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum wurde, wie in der folgenden Karte dargestellt, abgegrenzt:

Abbildung 3: Untersuchungsraum Lüdenscheider Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung

² Junker und Kruse im Auftrag der Stadt Lüdenscheid: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid, 2005

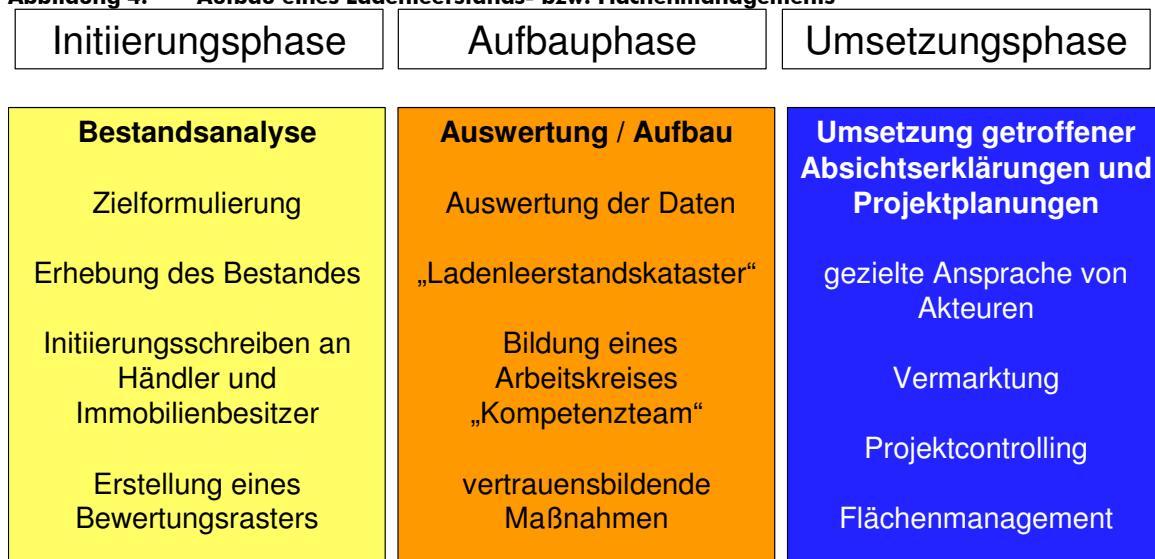
³ Stadt Lüdenscheid, Zielkonzept Innenstadt, Lüdenscheid, Dezember 2000

Er umfasst sowohl den Geschäftsbereich der Lüdenscheider Innenstadt mit seiner Hauptlage und den Nebenlagen, aber auch angrenzende Bereiche, die vornehmlich durch innerstädtische Funktionen geprägt sind. Der Untersuchungsraum erstreckt sich von Westen her über die Knapper Straße, Sternplatz und Wilhelmstraße bis hin zur Hochstraße und reicht im Norden bis zur Bahnhofstraße sowie im Süden bis zur Sauerfelder Straße.

2.2 Untersuchungsaufbau und weiteres Vorgehen

Das Konzept zum Ladenleerstandsmanagement, welches schließlich in ein Flächenmanagement münden soll, dient vor allem als Grundlage für das weitere Vorgehen im Umgang mit (potenziellen) Leerständen in Lüdenscheid. Am Anfang steht die **Initiierungsphase**. Hier findet zunächst eine grundlegende Auseinandersetzung mit dem Thema Ladenleerstand und der Leerstandssituation in der Lüdenscheider Innenstadt statt. Wesentliche Arbeitsschritte dieses Bausteins sind die Zielformulierung sowie eine detaillierte Bestandsaufnahme der Leerstände in der Innenstadt.

Abbildung 4: Aufbau eines Ladenleerstands- bzw. Flächenmanagements



Quelle: eigene Darstellung

In der anschließenden **Aufbauphase** werden die Erhebungsdaten ausgewertet und bewertet. Die Daten werden in ein Leerstandskataster eingestellt.

Die letzte Phase im Rahmen des Konzeptes zum Ladenleerstandsmanagement stellt die **Umsetzungsphase** dar, welche über den Rahmen der vorliegenden Untersuchung hinausgeht. Sie beinhaltet neben einer möglichen, gezielten Vermarktung einzelner Objekte vor allem ein Projektcontrolling sowie die Ausweitung des innerstädtischen Ladenleerstandsmanagements zu einem **Flächenmanagement**. Neben der gezielten Beseitigung von Leerständen ist damit insbesondere ein frühzeitiges Erkennen und Wiederbeleben potenzieller Leerstände beabsichtigt.

3 Analyse der Einzelhandelsstruktur unter besonderer Berücksichtigung der Leerstände in der Innenstadt

Mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenschied wird mit der dargestellten Analyse eine detaillierte Grundlage für die Bewertung der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation der Stadt Lüdenschied insgesamt, aber vor allem auch der Innenstadt Lüdenschieds, bereit gestellt. Die Ergebnisse bilden eine wichtige Basis für die Bewertung und Wieder- bzw. Umnutzung der Leerstände in der Innenstadt.

Die wesentlichen Ergebnisse der Analyse sind daher im Folgenden zusammengefasst (vgl. dazu Einzelhandelskonzept Lüdenschied, 2005).

3.1 Einzelhandelsrelevante Angebots- und Nachfragesituation

Das **Mittelzentrum Lüdenschied** liegt im Spannungsfeld der Oberzentren Dortmund und Hagen im Norden sowie Siegen im Süden. Aufgrund seiner landesplanerischen Funktion hat es eine übergeordnete Versorgungsfunktion für sein Umland, welche im Wesentlichen in der Innenstadt vorgehalten wird.

Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** für die Stadt Lüdenschied liegt bei **104,89** (BBE, Köln Stand 2004) und demnach leicht über dem bundesdurchschnittlichen Indexwert von 100. Als im Vergleich mit ihren Nachbarkommunen einwohnerstärkste Kommune verfügt Lüdenschied über ein **einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 394 Mio. Euro**.

Die **Angebotsseite** des Lüdenschieder Einzelhandels stellt sich wie folgt dar:

- Im Stadtgebiet sind insgesamt **572 Einzelhandelsbetriebe** angesiedelt. Dabei befindet sich **der überwiegende Teil in der Innenstadt (282 Betriebe)**.
- Die **Gesamtverkaufsfläche beträgt 159.210 m²**. Wobei die **Verkaufsflächenschwerpunkte** erwartungsgemäß zum einen im Bereich der **Nahrungs- und Genussmittel (24.210 m²)**, zum anderen in jenen Branchen liegen, die in erster Linie durch großflächige Anbieter geprägt sind: **Baumarktsortimente / Gartenbedarf sowie Möbel / Wohnungseinrichtungsbedarf**. Ein weiterer Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit 23.640 m² im Sortimentsbereich **Bekleidung**, einem typischen zentrenprägenden Sortiment. Insgesamt ist festzuhalten, dass alle Hauptwarengruppen durch ein entsprechendes Angebot vertreten sind.
- Im Erhebungszeitraum⁴ wurden **65 Leerstände** festgestellt. Davon lagen allein 30 im Bereich der Innenstadt, was einem Anteil von etwa 10 % am Einzelhandelsbestand entspricht. Dieser rein quantitative Wert ist jedoch vor allem auch in einen räumlichen und qualitativen Zusammenhang zu stellen.

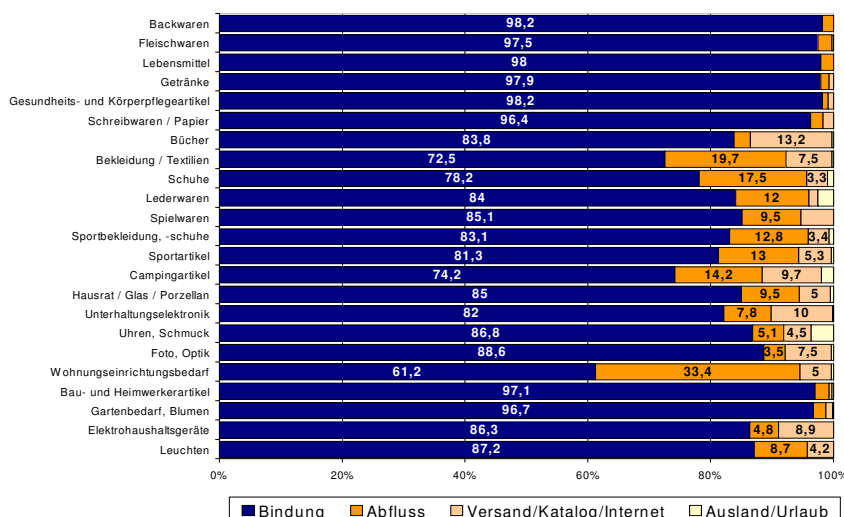
⁴ hier: Erhebungszeitraum zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes Dezember 2005 / Januar 2006. Hinsichtlich der Leerstandssituation wurde eine Fortschreibung der Bestandsanalyse in der Lüdenschieder Innenstadt bis zur Fertigstellung der vorliegenden Untersuchung vorgenommen (Mai 2006).

- Im Hinblick auf die stadtbezirksspezifische Verteilung der Verkaufsflächen bleibt festzuhalten, dass der größte Teil mit **48.920 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt** angesiedelt ist. Das Stern-Center stellt hier einen hervorzuhebenden Magneten für den Einzelhandelsstandort Innenstadt bzw. Lüdenschied dar.
- Die Grundversorgungssituation der Stadt Lüdenschied ist gekennzeichnet durch eine **Verkaufsflächenausstattung von 0,29 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner**. Dieser Wert liegt unter dem als idealtypisch anzusehenden, bundesdurchschnittlichen Wert von 0,33 – 0,35 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner und weist somit auf ein quantitatives Defizit hin, welches jedoch auch unter räumlichen und strukturellen Aspekten untersucht wurde.

Die **Nachfrageseite** stellt sich wie folgt dar:

- Es sind insgesamt **gute Kaufkraftbindungsquoten** für die Stadt Lüdenschied festzustellen, was nicht zuletzt auch auf die Lage im Raum (keine Konkurrenzzentren im direkten Umfeld, geringere Bevölkerung in den Nachbarkommunen, Grundzentren als Nachbarn) sowie die hohe Ausstrahlungskraft des Handels in der Innenstadt zurückzuführen ist.
- Die **Kaufkraftbindungsquoten im Bereich Lebensmittel liegen bei rund 98 %**. Das bedeutet, dass nur etwa 2,5 Mio. Euro der lokal vorhandenen Kaufkraft von 123,4 Mio. Euro im Bereich Lebensmittel an Konkurrenzstandorte abfließt.
- Auch in **zentrentypischen Sortimenten wie Bekleidung, Lederwaren, Sportartikel werden Bindungsquoten von mehr als 70 bzw. 80 %** erreicht. Hier sind kaum noch Steigerungen möglich.
- Schließlich ist auch eine **Bindungsquote von 61,2 % für den Bereich Möbel** als gut einzustufen. Dies ist vor allem auch auf das vorhandene großflächige Angebot (Sonneborn) zurückzuführen.
- Insgesamt werden in Lüdenschied rund 89 % der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft⁵ gebunden, dass entspricht rund 350 Mio. Euro, während nur 11 % (46 Mio. Euro) an Konkurrenzstandorte abfließen.

Abbildung 5: Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten in %



Quelle: Haushaltsbefragung Lüdenschied Februar 2005, eigene Darstellung, n = 708, dargestellt sind Werte > 3 %

⁵ Hier: Einzelhandel i.e.S. ohne Apotheken

- Als **Hauptkonkurrenzstandorte** sind insbesondere die **Oberzentren Hagen und Dortmund** zu nennen. Wobei aber auch der Bereich **Versand, Katalog, Internet** in einigen Sortimentsbereichen, wie beispielsweise Bücher, sich immer stärker entwickelt, was in Lüdenscheid ebenso wie in anderen Kommunen deutlich wird.
- Das **Einzugsgebiet** der Lüdenscheider Innenstadt umfasst **rund 250.000 Einwohner**. Davon entfallen ca. 82.000 Einwohner auf den Kerneinzugsbereich (Stadt Lüdenscheid), 150.000 Einwohner stammen aus dem näheren Einzugsgebiet, während etwa 20.000 Einwohner dem weiteren Einzugsgebiet bzw. Streueinzug zuzurechnen sind.
- Die **Umsätze** des Einzelhandels in Lüdenscheid liegen bei rund **480 Mio. Euro**, woraus im Verhältnis zur lokalen Kaufkraft ein **Zentralitätswert** über alle Warengruppen von **122** resultiert. Dass heißt, dass der Lüdenscheider Einzelhandel insgesamt deutlich über das Stadtgebiet ausstrahlt, jedoch erhebliche Unterschiede auf der Ebene der einzelnen Warengruppen aufweist.

Tabelle 1: Umsätze und Zentralität des Lüdenscheider Einzelhandels, branchenspezifisch

Branche	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	140,27	145,8	96,21
Gesundheits- und Körperpflege	22,00	19,7	111,42
Schreibwaren, Papier, Bücher	12,80	15,7	81,31
Bekleidung / Wäsche	78,01	42,7	182,79
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	12,76	9,2	138,59
Gartenbedarf, Blumen / Zoo	13,59	13,8	98,56
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	44,27	37,8	117,10
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	14,44	6,9	209,88
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	6,33	7,2	88,48
Sportartikel / Fahrräder / Camping	9,39	7,3	129,27
Möbel, Wohnungseinrichtungsbedarf	73,88	36,4	203,05
Elektrogeräte / Leuchten	19,00	11,5	165,13
Unterhaltungselektronik etc.	21,18	26,5	79,92
Foto / Optik / Akustik	7,73	8,5	90,86
Uhren / Schmuck	4,83	4,8	100,63
gesamt	480,47	393,75	122

Quelle: BBE, Köln, 2004; Unternehmenserhebung (2004/2005) und Haushaltsbefragung (2005), eigene Berechnung

- In der Summe ist ein **Kaufkraftzufluss aus dem Umland von rund 63 Mio. Euro** festzuhalten, wovon in erster Linie Anbieter der zentrentypischen Warengruppen wie beispielsweise Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat oder Bekleidung, darüber hinaus auch der Sortimentsbereich Möbel profitieren.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Stadt Lüdenscheid aus einzelhandelsrelevanter Sicht gut aufgestellt ist, dafür sprechen:

- die gute quantitative Verkaufsflächenausstattung,
- ein differenzierter Betriebsformen- und Branchenmix,
- ein zentrales Einzelhandelsangebot in der Innenstadt,

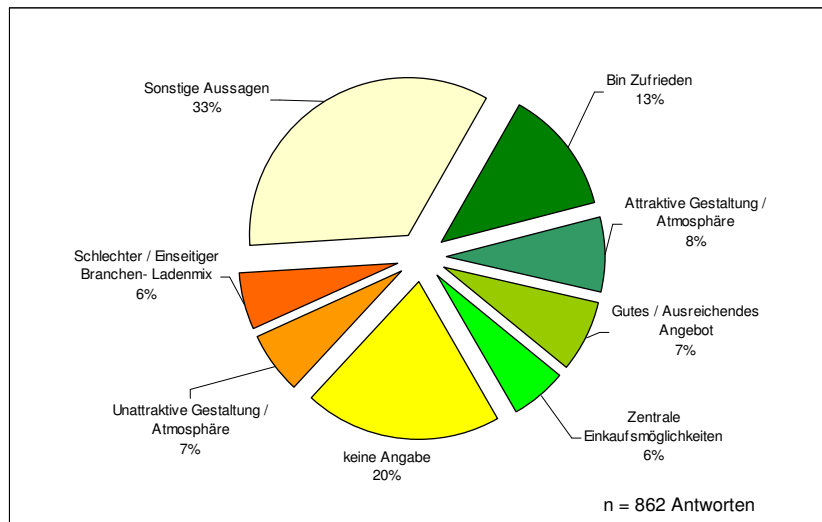
- ein großes Einzugsgebiet
- überwiegend hohe Kaufkraftbindungsquoten in den einzelnen Hauptwarengruppen sowie
- eine hohe einzelhandelsrelevante Zentralität.

3.2 Die Sichtweise der Kunden und Händler / Immobilienbesitzer

Über die Einkaufsorientierung der Bewohner von Lüdenschied hinaus sind weitere Aspekte der Nachfrage - insbesondere hinsichtlich der, über den Einzelhandel hinausgehenden, Beurteilung des Standortes Innenstadt - im Rahmen der Haushaltsbefragung untersucht worden. Deren Ergebnisse werden in den folgenden Graphiken dargestellt:

Im Hinblick auf eine allgemeine Einschätzung und **Charakterisierung des Einkaufsstandortes Innenstadt Lüdenschied** lieferte die Befragung folgendes Bild:

Abbildung 6: Wie würden Sie die Innenstadt Lüdenschieds als Einkaufsstandort charakterisieren?



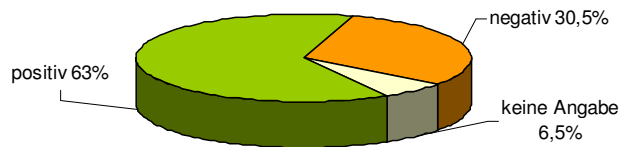
Quelle: Haushaltsbefragung Lüdenschied Februar 2005, eigene Darstellung

- In Abbildung 6 sind jene Kriterien dargestellt, auf die im Rahmen der Befragung mehr als 5 % der Antworten entfielen. Etwa 20 % der Befragten haben zu dieser Frage keine Antwort gegeben während etwa 33 % der Antworten unter der 5 % Schwelle (für einzelne Argumente) lagen, wobei in diesem Anteil aber tendenziell eher negative Meinungen wiedergegeben wurden. Diese beziehen sich auf einzelhandelsrelevante Aspekte, wie zu kleine Geschäfte, Leerstände, zu teures Angebot sowie stadtgestalterische Aspekte, wie Sauberkeit, fehlende Grünanlagen, fehlende Sitzgelegenheiten, zu viele Baustellen u.ä..
- In negativer Hinsicht stellten sich im Wesentlichen zwei Argumente besonders heraus, nämlich die Beurteilung des „Laden- bzw. Branchenmixes als einseitig und schlecht“ (6 % der Antworten) sowie eine „unattraktive Gestaltung bzw. Atmosphäre“ (7 % der Antworten).
- Stellt man die positiven Bewertungen den negativen gegenüber, so stehen sich teilweise durchaus gleichgerichtete Argumente gegenüber. Dies spiegelt die subjektive Einschätzung bestimmter Kriterien durch unterschiedliche Befragte wider: was der Eine positiv wertet, kann der Andere durchaus eher negativ oder unzureichend sehen. So sind 13 % der Befragten grundsätzlich zufrieden mit der Innenstadt und 8 % schätzen die Gestaltung und Atmosphäre der Lüdenschieds Innenstadt.

denscheider Innenstadt. Aus einzelhandelsrelevanter Sicht werden die zentralen Einkaufsmöglichkeiten und das gute und ausreichende Angebot positiv bewertet.

Im Weiteren stand die **Beurteilung der Einkaufssituation** in der gesamten Stadt und die Gründe für eine positive bzw. negative Bewertung einzelner Aspekte, welche in der Fragestellung nicht vorgegeben wurden, im Befragungsinteresse.

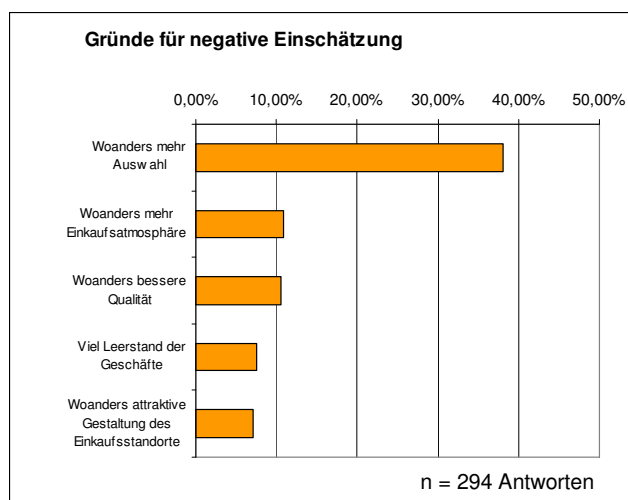
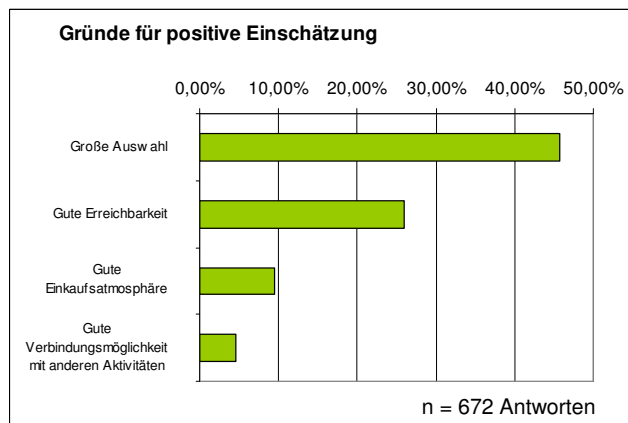
Abbildung 7: Wie schätzen Sie die Einkaufssituation in der Stadt Lüdenscheid ein?



Quelle: Haushaltsbefragung Lüdenscheid Februar 2005, eigene Darstellung, n = 708

- Nahezu zwei Drittel der Befragten schätzen die Einkaufssituation in Lüdenscheid positiv ein und nur 30,5 % bewerten sie negativ. Damit zeigt sich, dass die Mehrheit der Befragten eine positive Einstellung gegenüber der Einkaufssituation in Lüdenscheid hegt. Die schwerpunktmäßigen Begründungen werden in Abbildung 8 dargestellt.

Abbildung 8: Warum schätzen Sie die Einkaufssituation in der Stadt Lüdenscheid überwiegend positiv bzw. negativ ein?

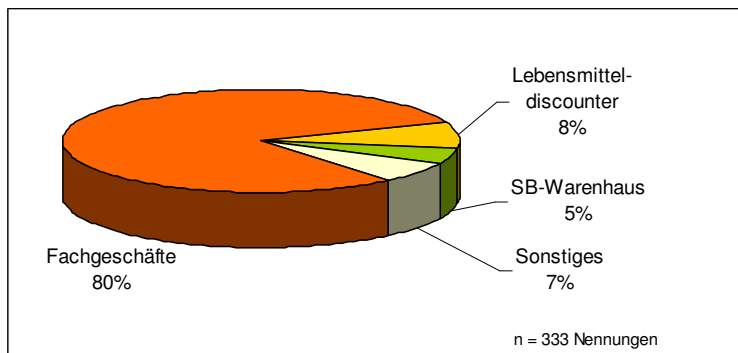


Quelle: Haushaltsbefragung Lüdenscheid Februar 2005, eigene Darstellung

- Auch bei dieser Fragestellung werden gleiche Sachverhalte sowohl positiv als auch negativ bewertet, wie beispielsweise die Auswahl des Handelsangebotes oder die Einkaufsatmosphäre. Darüber hinaus wird die Atmosphäre in der Lüdenschieder Innenstadt sowie die Möglichkeit zur Kopplung des Einkaufs mit anderen Aktivitäten, was eine Qualität der innerstädtischen Struktur herausstellt (Dichte von innenstadtrelevanten Einrichtungen) überwiegend positiv eingeschätzt.
- Es ist jedoch insbesondere auch festzuhalten, dass leerstehende Geschäfte zu einer negativen Einschätzung der innerstädtischen Einkaufssituation beitragen.

Schließlich wurde das Meinungsbild der befragten Lüdenschieder hinsichtlich vermisser Angebote und Verbesserungswünsche/-vorschlägen für die Innenstadt abgefragt:

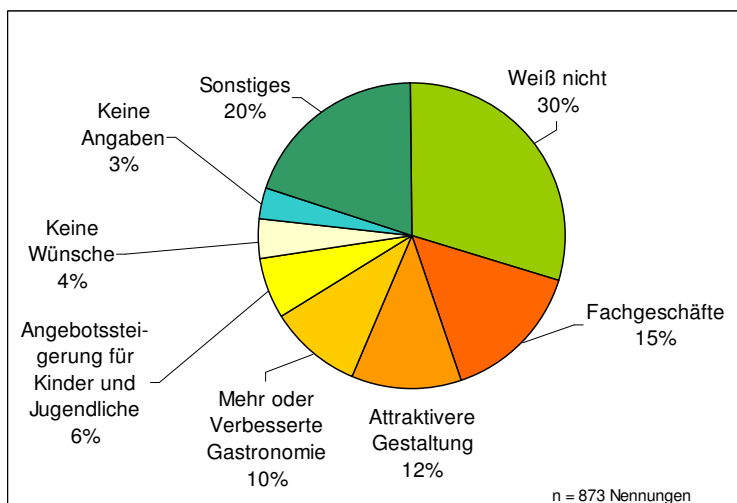
Abbildung 9: Welche Angebote / Betriebsformen vermissen Sie in Lüdenschied?



Quelle: Haushaltsbefragung Lüdenschied Februar 2005, eigene Darstellung, n = 708

- Auf die Frage, welche Einzelhandelsangebote, insbesondere welche Betriebsformen in Lüdenschied vermisst werden, wird vor allem der Wunsch nach zusätzlichen Fachgeschäften deutlich (80 % der Nennungen). Daneben entfielen 5 bzw. 8 % der Nennungen auf Lebensmitteldiscounter bzw. SB-Warenhäuser. In der Rubrik Sonstiges werden unterschiedliche Sachbereiche, überwiegend in Form von Einzelnennungen in einzelnen Stadtbezirken zusammengefasst. Diese zielten u.a. auf Dienstleistungsangebote (wie beispielsweise Post, Gastronomie, Arzt, Apotheke) ab. Eine statistisch abgesicherte Bewertung dieser Nennungen ist aufgrund der starken Streuung jedoch nicht möglich.

Abbildung 10: Wodurch könnte die Innenstadt von Lüdenschied für Sie bzw. Ihre Familie noch attraktiver werden?



Quelle: Haushaltsbefragung Lüdenschied Februar 2005, eigene Darstellung, n = 708

- Bei der Frage nach Verbesserungsvorschlägen mit dem Ziel einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt waren 15 % der Nennungen auf das Einzelhandelsangebot in Lüdenschied ausgerichtet. Dahinter steht der Wunsch nach mehr Fachgeschäften.
- Neben den einzelhandelsrelevanten Aspekten wird als wesentlicher Verbesserungswunsch eine attraktivere Gestaltung (städtebauliches Kriterium), ein verbessertes Gastronomieangebot sowie ein verbessertes Angebot für Kinder und Jugendliche geäußert.
- Auch bei dieser Fragestellung gibt es einen erheblichen Anteil (20 %) von Antworten, die von Einzelnen oder nur Wenigen genannt werden. Auch hier sind weniger einzelhandelsrelevante Kriterien als vielmehr soziale, städtebauliche oder kulturelle zu nennen. So wird z.B. der Wunsch nach mehr Aktionen, kulturellen Angeboten / Veranstaltungen, familienfreundlicher Gestaltung oder verbesserter Sicherheit geäußert.

Es bleibt festzuhalten, das etwa zwei Drittel der Befragten die Einkaufssituation in der Lüdenschied der Innenstadt positiv einschätzen und nur knapp ein Drittel negativ. Dabei wird ein unterschiedliches subjektives Empfinden bei der Nennung der Gründe für eine positive bzw. negative Einschätzung deutlich. Bei einem Vergleich der meisten Nennungen stehen sich positive und negative Bewertungen der Angebotsbreite, der Erreichbarkeit sowie der Einkaufsatmosphäre gegenüber.

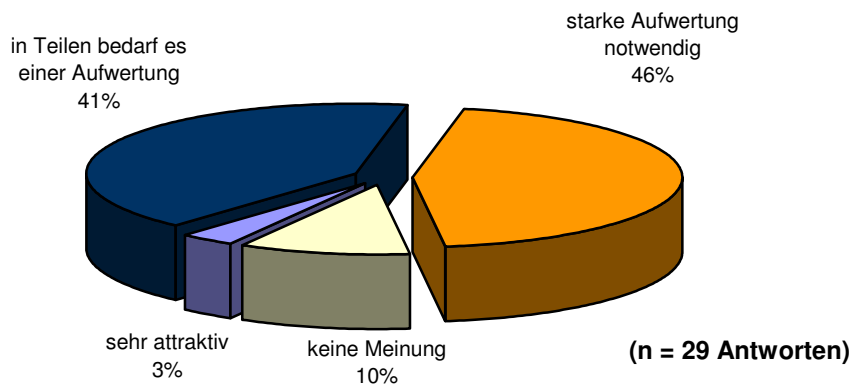
Hinsichtlich der Betriebsformen werden vor allem Fachgeschäfte vermisst, was mit dem Wunsch nach Frische, Qualität und Service sowie Bedienung / Beratung korrespondiert. Erst nachrangig wird der Wunsch nach zusätzlichen Lebensmitteldiscountern oder einem SB-Warenhaus genannt.

Neben einzelhandelsrelevanten Aspekten zielen Verbesserungsvorschläge vor allem auf gestalterische / städtebauliche, aber auch soziale bzw. kulturelle Aspekte ab.

Ergänzend zu den telefonischen Haushaltsbefragungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde eine **Fragebogenaktion bei Einzelhändlern und Immobilienbesitzern** in der Lüdenschied der Innenstadt durchgeführt (Fragebogen siehe Anhang). Angeschrieben wurden rund 270 Einzelhändler / Dienstleister / Gastronomen und Immobilienbesitzer. Der **Rücklauf** der Bögen war mit insgesamt 29 Antworten, was etwa 10 % entspricht leider **sehr gering**. Bei der Auswertung können daher nur einzelne Tendenzen angegeben werden.

Die Fragen stellten zum Teil auf einzelbetriebliche Belange ab. Ergebnisse finden sich in aggregierter Form im Rahmen der Bewertung der Leerstände wieder. Bei den Fragen zur Bewertung des Einkaufsstandortes Lüdenschied ist festzuhalten, dass der überwiegende Teil der Befragten der Meinung ist, dass der Einkaufsstandort Innenstadt einer Aufwertung bedarf.

Abbildung 11: Befragung der Händler und Immobilienbesitzer zur Attraktivität des Einkaufsstandortes Innenstadt



Quelle: Händlerbefragung Lüdenschied 2005

Als Gründe für eine positive Einschätzung des Einkaufsstandortes Innenstadt wurde von einigen Befragten das Stern-Center sowie die Umgestaltung des Rathausplatzes genannt. Gründe für eine negative Bewertung wurden überwiegend nicht präzisiert. Einzelne Antworten entfielen hier auf die negativen Entwicklungen in der Knapper Straße oder der Oberstadt sowie die Zunahme der Filialisierung.

3.3 Quantitative Entwicklungsspielräume

Im Einzelhandelskonzept wurden auf Grundlage der Analyse und unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der ökonomischen und demographischen Entwicklungen **quantitative Entwicklungsspielräume** für die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (bis zu ca. 3.300 m² Verkaufsfläche) auf der einen Seite sowie **Schreibwaren/Papier/Bücher** (bis zu ca. 1.100 m² Verkaufsfläche); **Spielwaren/Hobby** (bis zu ca. 200 m² Verkaufsfläche); **Unterhaltungselektronik/Foto/Optik/ Akustik** (bis zu ca. 800 m² Verkaufsfläche) auf der anderen Seite aufgezeigt. Während die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe Lebensmittel vor allem zur Stärkung der Nahversorgung und Anpassungen von Betriebsgrößen eingesetzt werden sollten, sollen die Verkaufsflächenpotenziale im Rahmen der zentrenrelevanten Sortimente zur Abrundung und Stärkung des Handelsangebotes in der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) dienen.

Dabei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der dargestellte Verkaufsflächenbedarf auf einer rechnerisch ermittelten Prognose beruht, die vorrangig einen „Orientierungscharakter“ besitzt. Erst durch die **Abwägung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale mit der jeweiligen Veranschlagung der potenziellen Verkaufsfläche eines konkreten Planvorhabens** nach

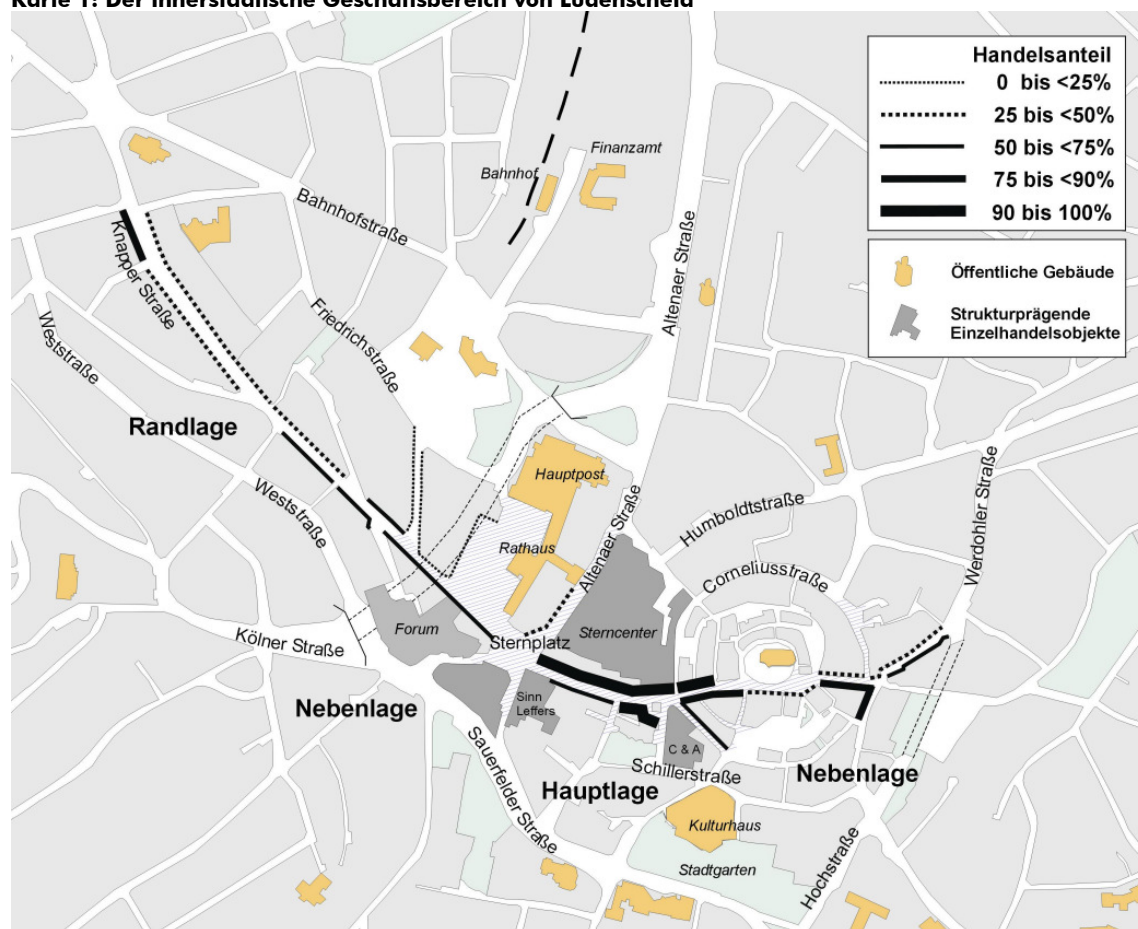
- Art (Betriebsform und –konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

kann die **absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit** eines Vorhabens abgeschätzt werden. In diesem Zusammenhang können Vorhaben – insbesondere durch eine qualitative Aufwertung des Einzelhandelsangebotes (branchenspezifische Angebotsbreite bzw. -tiefe) auch über die ermittelten quantitativen Verkaufsflächenpotenziale hinaus - an innerstädtischen Standorten zu einer Stärkung des Standortes Innenstadt beitragen und damit vor allem dem Ziel einer geordneten und nachhaltigen Stadtentwicklung Vorschub leisten.

3.4 Die Handelsstruktur im innerstädtischen Geschäftsbereich

Im Hinblick auf die Handelsstrukturen in der Stadt Lüdenschied bleibt festzuhalten, dass sich ein erheblicher Anteil erfreulicherweise in der Innenstadt konzentriert. Somit stellt die Lüdenschieder Innenstadt den zentralen Handelsstandort der Stadt dar. Mit 282 Einzelhandelsbetrieben entfallen auf diesen Bereich etwa 49 % der Einzelhandelsbetriebe insgesamt bzw. rund 48.900 m² Verkaufsfläche, was etwa 31 % der Gesamtverkaufsfläche in Lüdenschied entspricht.

Karte 1: Der innerstädtische Geschäftsbereich von Lüdenschied



Quelle: eigene Darstellung, ohne Maßstab

Aus stadträumlicher Sicht liegt das Geschäftszentrum von Lüdenschied zentral in der Innenstadt und erstreckt sich längs der Achse Knapper Straße - Wilhelmstraße. Dieser Straßenzug lässt sich

aufgrund unterschiedlicher struktureller und städtebaulicher Merkmale in folgende Abschnitte untergliedern⁶.

- **Der Bereich „Vordere“ und „Hintere“ Knapper Straße mit überwiegend kleinteiligen Baustrukturen.**



Städtebauliche Einordnung und Einzelhandelsstruktur

Die Knapper Straße ist verkehrsberuhigt ausgebaut und ansprechend gestaltet. Die Handelsdichte liegt in weiten Teilen unter 50 %. Neben Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss existieren viele Dienstleistungsbetriebe, die das Straßenbild prägen und der Straße eine insgesamt lebendige Atmosphäre verleihen. Hausfassaden und die Außendarstellung der Ladenlokale sind einfach gestaltet. Entsprechend stellt sich auch das Anbieterniveau dar, das nicht dem hohen Standard von innerstädtischen Hauptlagen entspricht. Der weitläufige Bereich um das Rathaus bildet eine städtebauliche Zäsur zu den Geschäftslagen in der Wilhelmstraße.

Das Einzelhandelsangebot⁷ im Bereich der „Vorderen“ und „Hinteren“ Knapper Straße umfasst insgesamt rund 6.500 m² Verkaufsfläche. Es handelt sich hier um kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsflächen sich generell deutlich unter der Großflächigkeit bewegen (durchschnittliche Betriebsgröße rd. 100 m² Verkaufsfläche). Sortimentsschwerpunkte liegen im grundversorgungsrelevanten Bereich (Lebensmittel, Gesundheits- und Körperpflege). Drogeriemärkte (Schlecker, Ihr Platz, Rossmann) und ein Lebensmitteldiscounter (Plus) bilden hier die Hauptanziehungspunkte. Daneben wird das einzelhandelsrelevante Angebot im Sektor zentrentypischer Sortimente wie beispielsweise Bekleidung, Glas/Porzellan/Keramik und Unterhaltungselektronik ergänzt.

Besonders auffällig ist, dass die Knapper Straße auf der gesamten Länge zahlreiche Leerstände aufweist, wobei im Untersuchungszeitraum eine erhebliche Dynamik festzustellen war, was die Entstehung weiterer Leerstände bzw. Nachnutzungen angeht. Insgesamt übernimmt die Knapper Straße als Ergänzung der City teilweise eine Grundversorgungsfunktion. Die „Hintere“ Knapper Straße ist dabei aufgrund der deutlich geringeren Handelsdichte nur noch als Randlage einzustufen.

⁶ vgl. dazu auch: Stadt Lüdenscheld, Zielkonzept Innenstadt, Lüdenscheld, Dezember 2000

⁷ Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes (2005)

- **Der von Großstrukturen dominierte City-Bereich um Sternplatz und Rathaus sowie die Hauptlage in der Wilhelmstraße mit dichtem Handelsbesatz und dem Stern-Center.**



Städtebauliche Einordnung und Einzelhandelsstruktur

Das Zentrum von Lüdenschied erstreckt sich entlang der Fußgängerzone und weist zwei unterschiedliche Bereiche auf. Der Bereich um das Rathaus wird von weitläufigen Platzanlagen mit großformatigen, modernen Gebäuden geprägt.

Der öffentliche Raum des Rathausplatzes wird zur Zeit umgestaltet. Handelsnutzungen befinden sich fast nur auf der Südseite dieses Abschnittes. In östlicher Richtung schließt sich die Wilhelmstraße mit einem dichten Handelsbesatz an.

Ein zentrentypischer Branchenmix, Angebotsqualität, Außendarstellung und öffentlicher Raum entsprechen den Anforderungen an eine Hauptlage. Tiefenentwicklungen des Handels in Richtung Schillerstraße und dort lokalisierte, attraktive, innerstädtische Plätze mit Gastronomieangeboten sind weitere hochwertige Stadtbausteine dieses City-Bereiches. Die weitläufigen Raumfolgen am Rathaus stehen dabei in reizvollem Kontrast zur Enge und Intimität der Wilhelmstraße und der Altstadt und verleihen der Innenstadt von Lüdenschied eine großstädtische Komponente.

Insgesamt sind in diesem Bereich 37.400 m² Verkaufsfläche angesiedelt, wobei jedoch auffällt, dass der Handel im westlichen Abschnitt des City-Bereiches keine adäquate Dichte für eine Hauptlage aufweist. **Auch die Qualität der Anbieter ist einfacher und teilweise dis-countorientiert. Aktuell sind vor allem größere bzw. großflächige Leerstände im ehemaligen P&C-Gebäude und im „Forum“ zu verzeichnen, das stark dienstleistungsgeprägt ist.** An der Nordseite der Knapper Straße und am Rathausplatz dominieren Dienstleistungsnutzungen. Erst östlich des Sternplatzes beginnt mit dem Sterncenter in der Wilhelmstraße die Haupteinkaufslage der Lüdenschieder Innenstadt und endet in Höhe der Einmündung der Luisenstraße. Der kleinteilige, dichte Besatz an der Wilhelmstraße auf der einen Seite und die beiden großen Textilkaufhäuser (Sinn Leffers 6.250 m² Verkaufsfläche, C&A 2.100 m² Verkaufsfläche) sowie das städtebaulich wie handelsseitig gut integrierte Einkaufszentrum Stern-Center (rund 20.200 m² Verkaufsfläche) sind die wichtigen Stützen des Geschäftszentrums und bilden eine stabile und zukunftsfähige Hauptlage.

Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Strategie zur Vitalisierung des westlichen Abschnittes erforderlich. Insbesondere für das „Forum“ sollten dabei auch Nutzungen wie z.B. Dienstleistungen in Betracht gezogen werden. Trotz der zur Zeit sichtbaren Schwächen bezüglich der Nutzungen verspricht dieser Bereich nicht zuletzt durch die ambitionierten Neugestaltungen im öffentlichen Raum zu einem attraktiven Stadtbaustein zu werden.

- **Die Altstadt mit historischen Strukturen und einer eher beschaulichen Atmosphäre.**



Städtebauliche Einordnung und Einzelhandelsstruktur

Der Abschnitt der Wilhelmstraße östlich der Luisenstraße besticht vor allem durch eine intime Atmosphäre und durch die historische weitgehend intakte Bebauungsstruktur. Der Erhaltungszustand ist überwiegend gut. Der Handel weist mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.300 m² Verkaufsfläche nur noch eine geringe Dichte auf und scheint teilweise auf dem Rückzug. Die Verkaufsflächen der Handelsbetriebe bewegen sich unterhalb der Großflächigkeit. Ein Lebensmitteldiscounter (Plus) stellt mit einer Verkaufsfläche von rund 370 m² den größten Betrieb in diesem Geschäftsbereich dar. Daneben fehlen Magnetbetriebe, die zu einer zusätzlichen Attraktivität beitragen könnten.

In den Handelslagen der Altstadt lässt sich ein trading-down-Prozess feststellen, der sowohl im Angebotsniveau und in der Außendarstellung der Betriebe als auch der Zunahme der Leerstände im Untersuchungszeitraum zu begründen ist. Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass sich vermutlich nicht alle Ladenlokale mit Einzelhandel nachnutzen lassen. Nutzungsalternativen für ein sehr individuelles und hochwertiges, städtisches Umfeld sind zu suchen. Aufgrund der geringen Handelsdichte ist der Geschäftsbereich in der Altstadt als Nebenlage einzuordnen.

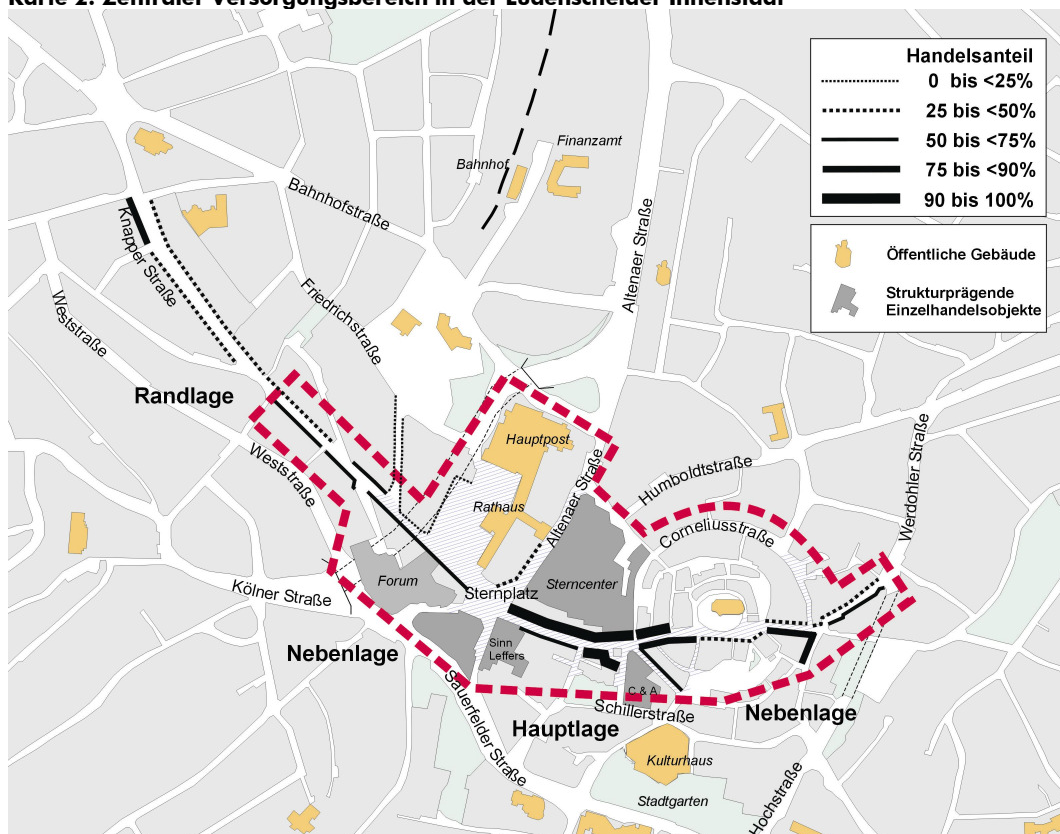
Insgesamt ist festzuhalten, dass die Innenstadt von Lüdenscheid eine attraktive Gesamtstruktur aufweist, sowohl auf städtebaulichem Feld als auch aus einzelhandelsrelevanter Sicht. Der teilweise etwas unwirtlich wirkenden Anfahrt durch die Tunnelbauwerke stehen attraktive und gepflegte Aufenthaltsbereiche gegenüber. Historische und neuzeitliche Strukturen bilden reizvolle Kontraste. Der Einzelhandel weist in einer konzentrierten räumlichen Anordnung ein breites Angebotsspektrum auf. Die Gastronomie bietet zahlreiche interessante Anlaufpunkte, die in der Innenstadt verteilt sind. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle an der Sauerfelder Straße) gegeben.

Neben der Leerstandsproblematik an den kleinteiligen westlichen und östlichen Rändern des Geschäftszentrums ist vor allem die Situation im Bereich um den Rathausplatz bzw. Sternplatz („Forum“, P&C) als kritisch zu benennen.

3.5 Entwicklungsziele für die Innenstadt

Der in der Lüdenscheider Innenstadt angesiedelte Einzelhandel (grundversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente) dient einer gesamtstädtischen, übergreifenden Versorgung. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid (2005) formuliert das Ziel einer Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen. Dazu sind künftige zentrenrelevante Entwicklungen, d.h. nicht ausschließlich einzelhandelsrelevante, auf den in der folgenden Karte dargestellten, zentralen Versorgungsbereich auszurichten. Insbesondere die Innenstadt definiert sich als Knotenpunkt wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen in der Stadt. Dabei nimmt der Einzelhandel eine herausragende Stellung ein, da er vor allem für eine ausreichende Besucherfrequenz in der Innenstadt sorgt. Eine dauerhafte und hohe Frequenz wiederum sorgt erst für die gewünschte Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität in der Innenstadt. **In diesem Zusammenhang ist es für die Stadt Lüdenscheid besonders wichtig die vorhandene, städtebaulich wertvolle, kompakte Struktur zu erhalten, um möglichst hohe Synergieeffekte der einzelnen Funktionen (im Wesentlichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) untereinander zu erlangen.**

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich in der Lüdenscheider Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung, ohne Maßstab

Das Profil des zentralen Versorgungsbereiches Lüdenscheider Innenstadt wird im Wesentlichen von der Hauptlage geformt. Hierunter ist der Bereich zu verstehen, der i.d.R.

- ein dichtes Warenangebot in beidseitiger Auflage,
- hochwertige und innenstadtrelevante Sortimente,

- eine ansprechende Architektur und
- einen hochwertig gestalteten öffentlichen Raum

aufweist. Entscheidend für die Abgrenzung dieses Bereiches ist vor allem das Bilden einer funktionalen Einheit, die neben dem Einkaufen auch weitere zentrenprägende Nutzungen umfasst. Daher zählt vor allem auch der Bereich um die Post bzw. das Rathaus aber auch die Altstadt zum innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich.

Neben der Stärkung der einzelhandelsrelevanten, innerstädtischen Struktur durch die Etablierung von Fachgeschäften, insbesondere entsprechend der ermittelten branchenspezifischen Verkaufsflächenspielflächen in den Bereichen Schreibwaren / Papier / Bücher sowie Unterhaltungselektronik, werden folgende Maßnahmen aus gutachterlicher Sicht zur Stärkung der Attraktivität der Innenstadt empfohlen:

Knapper Straße

Für diesen Bereich ist vordringlich die Nachnutzung der vorhandenen zahlreichen Ladenleerstände zu verfolgen. Neben Einzelhandel kommen für eine Nutzung der Erdgeschosse vor allem Dienstleistungsanbieter in Frage.

Sternplatz, Rathaus

Die in diesem Bereich vorhandenen Großstrukturen mit ihren in der Analyse dargestellten Schwächen (Leerstände, durch Dienstleistungen genutzte ehemalige Handelsflächen, teilweise discountorientierte Handelsnutzungen) müssen neu positioniert werden. Hier gilt es, zunächst mögliche zukunftsfähige Profile auszuloten. Aus der Sicht des Gutachters ist festzustellen, dass eine Nachnutzung aller ehemals durch Einzelhandel genutzten Flächen wiederum mit Einzelhandel eher unwahrscheinlich ist. Vor allem Obergeschosse und zurückliegende Flächen dürften schwer zu reaktivieren sein. Als Alternativnutzungen kommen hierfür insbesondere Dienstleistungen in Frage. Die weitläufigen Platzbereiche erscheinen auch als Gastronomiestandorte attraktiv. Falls keine kurzfristigen Lösungen umgesetzt werden können, sind Zielkorridore zu definieren.

Sterncenter, Wilhelmstraße

Die Hauptlage des Geschäftszentrums ist aus Sicht des Einzelhandels zur Zeit als stabil und zukunftsfähig zu bezeichnen. Akute Probleme und dringender Handlungsbedarf sind nicht festzustellen. Verbesserungsvorschläge sind mit kleinteiliger Detailarbeit verbunden oder behandeln allgemeine Themen wie z.B. Werbung oder Außendarstellung (vgl. dazu „Weitere Maßnahmen zur Stärkung des Handelsstandortes Lüdenscheid“ im Anhang des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid, 2005).

Geschäftslagen der Altstadt

Die Geschäftslagen der Altstadt sind wie in der Knapper Straße zur Zeit massiv von Leerständen betroffen. Daher ist auch für diesen Bereich das vordringlichste Ziel, die Leerstände durch ein ent-

sprechendes Management zu beseitigen bzw. durch Zwischennutzungen zu attraktivieren. Ob sich zukünftig alle Flächen wieder mit Einzelhandel füllen lassen, ist zu prüfen. Das Ambiente der Altstadt legt nahe, hier vor allem hochwertige Spezialanbieter und Fachgeschäfte anzusiedeln. Bevorzugte Lage für Einzelhandel ist der westliche Abschnitt der Wilhelmstraße, der der Hauptlage zugewandt ist. Darüber hinaus bietet es sich an weitere Gastronomiebetriebe anzusiedeln, die ebenfalls von der intimen Atmosphäre der Altstadt profitieren können.

3.6 Leerstände in der Innenstadt (Leerstandskataster)

Die Leerstände in der Lüdenscheider Innenstadt wurden bei einer flächendeckenden Begehung dokumentiert. Beruhend auf den Erhebungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes (2005) wurde eine Aktualisierung der Daten zuletzt im Mai 2006 durchgeführt. Zur Bewertung der Flächen werden folgende Kriterien herangezogen:

1. Handelslage im Innenstadtbereich

Dieses Kriterium zeigt die Lage des Standortes in der Innenstadt auf. Im Hinblick auf eine potenzielle Einzelhandelsnutzung ist ein Standort in der Hauptlage des Geschäftsbereiches positiv im Gegensatz zu Randlagen zu bewerten.

2. Städtebauliches Umfeld

Unter diesem Gesichtspunkt wird die Lage des Standortes zum Hauptgeschäftsbereich bzw. zu zentralen Handelseinrichtungen dargestellt. (Hintergrund: Ist der Standort geeignet, bestehende Einrichtungen zu ergänzen? Qualitätsmerkmale sind beispielsweise Parkmöglichkeiten, die die Einzelhandelsimmobilie positiv oder negativ beeinflussen)

3. Baulicher Zustand, Erscheinungsbild

Hier erfolgt eine Beschreibung des baulichen Zustandes und des Erscheinungsbildes des jeweiligen Gebäudes. Wenn der Zustand und die derzeitige Nutzung eine zukünftige Entwicklung der Fläche behindern, erfolgt eine negative Bewertung.

4. Erreichbarkeit

Dieses Kriterium beschreibt die Erreichbarkeit mit den unterschiedlichen Verkehrsmitteln sowie die Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich insbesondere unter dem Aspekt fußläufige Erreichbarkeit. Davon abzuleiten sind künftige Synergien der vorhandenen bzw. potenziellen Nutzungen. Je weiter die Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich so geringer die Möglichkeit, dass sich Synergien entwickeln können, was sich somit negativ auf die Bewertung auswirkt.

5 Flächenzuschnitt

Dieser Parameter gibt Auskunft über die Größe des Objektes und darüber, ob der Zuschnitt der Fläche für eine künftige Handelsnutzung geeignet ist. Daneben kann an dieser Stelle die Frage nach Teilflächen und verschiedenen Eigentümern von Belang sein.

6 Mietniveau

Unter diesem Aspekt wird das Mietniveau für den jeweiligen Teilbereich der Innenstadt in Form von Spannweiten dargestellt. Dieser Aspekt wird nachrichtlich aufgenommen, es erfolgt keine Bewertung.

7. Mögliche Nutzung

Hier wird eine möglich Nutzung aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen aufgezeigt.

8. Bewertung

In der Gesamtbewertung des Leerstandes wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen wie handelsseitigen Integration eine künftige Entwicklungsperspektive des Leerstandes angestellt.

In den nachfolgenden Tabellen verwendete Abkürzungen:

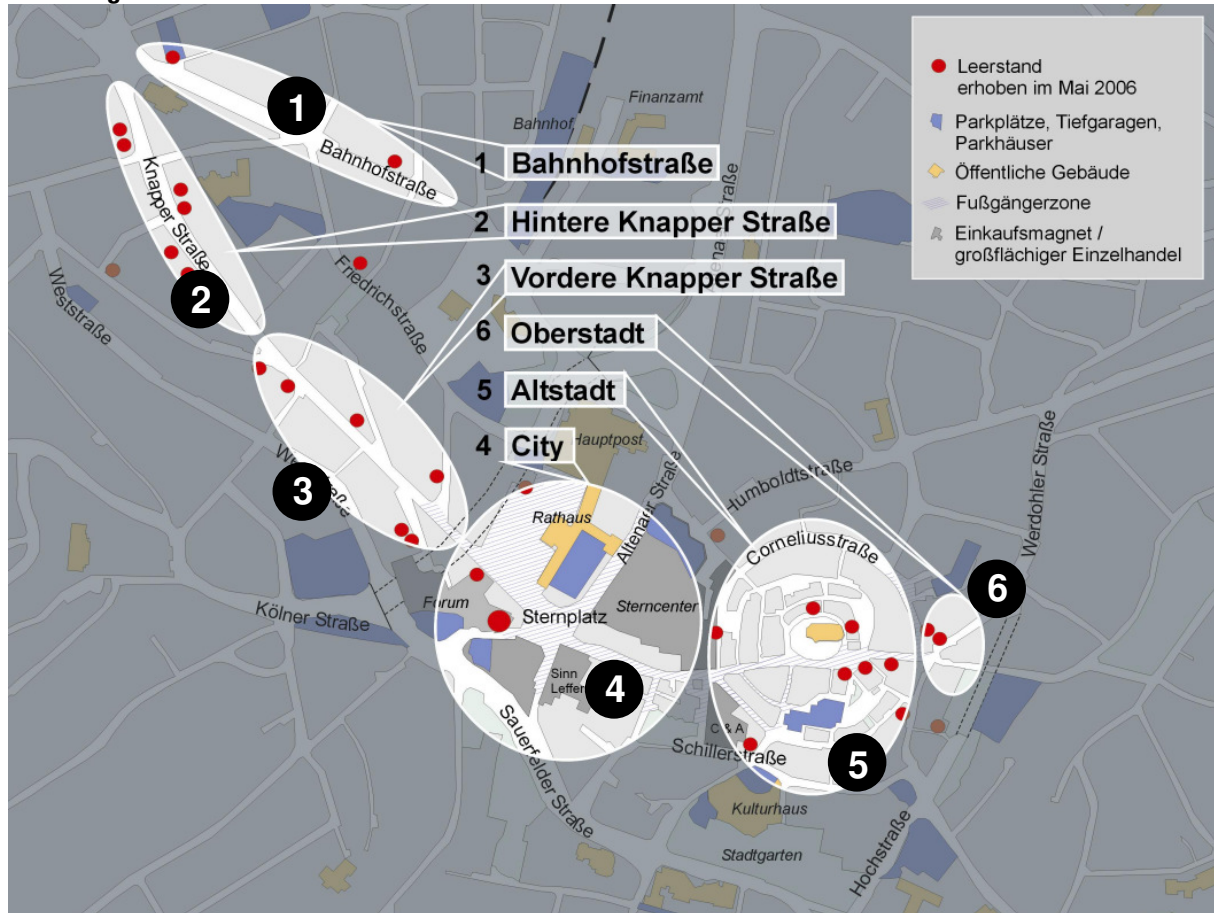
- IV Individualverkehr (Auto, Motorrad,...)
- ÖV Öffentlicher Verkehr (Bus, Bahn,...)
- HGB Hauptgeschäftsbereich
- k.A. keine Angaben vorliegend

Bewertung

- + positive Bewertung des Kriteriums
- o durchschnittliche Bewertung des Kriteriums
- negative Bewertung des Kriteriums

Entsprechend den einzelnen Funktionsbereichen in der Lüdenschieder Innenstadt werden in der folgenden Abbildung zunächst die erhobenen Leerstände insgesamt dargestellt. Anschließend wird eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Leerstände unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Bewertungskriterien vorgenommen.

Abbildung 12: Leerstände in der Lüdenschieder Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung

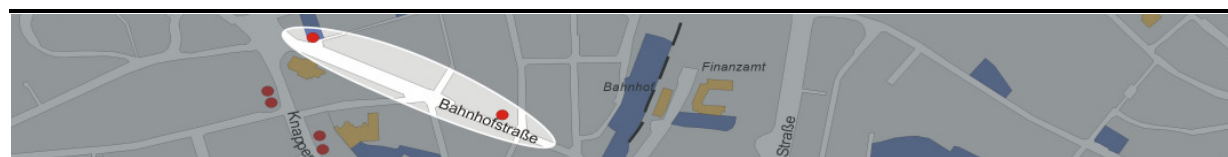
1

Bahnhofstraße / Mathildenstraße

Verkaufsfläche	Leerstände	Anzahl Leerstände
100 m ²	250 m ²	2

Mathildenstraße 3	Bahnhofstraße / Mathildenstraße	
	Handelslage	Randlage -
	Städtebauliches Umfeld	Keine Handelslage, Wohnnutzung im Umfeld, im Erdgeschoss eines 8-geschossigen Wohnhauses -
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	gepflegt 0
	Erreichbarkeit	Mehr als 800 m zur City, keine Synergieeffekte zum Zentrum -
	Flächenzuschnitt	200 m ² Verkaufsfläche 0
	Mietniveau	k.A.
	Mögliche Nutzung	Bedingt Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen 0
Bewertung	Als Einzelhandelsfläche aufgrund Lage, Flächenzuschnitt wenig geeignet -0	

Bahnhofstraße 44	Bahnhofstraße / Mathildenstraße	
	Handelslage	Randlage -
	Städtebauliches Umfeld	Im Umfeld überwiegend Wohnnutzung, keine Handelslage -
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Gepflegt 0
	Erreichbarkeit	Mehr als 800 m zu City, keine Synergieeffekte zum Zentrum -
	Flächenzuschnitt	50 m ² Verkaufsfläche -
	Mietniveau	k.A.
	Mögliche Nutzung	Bedingt Einzelhandel, Dienstleistung 0
Bewertung	Aufgrund Lage, Flächenzuschnitt und Umfeld bevorzugt in Richtung Dienstleistung, nur bedingt in Richtung Einzelhandel zu entwickeln -0	



Fazit	Bahnhofstraße / Mathildenstraße
In der Randlage der Lüdenschieder Innenstadt, Bahnhofstraße/Mathildenstraße, sind zwei Geschäfte vom Leerstand betroffen. Dieser Bereich gehört nicht zum innerstädtischen, zentralen Versorgungsbereich. Er stellt keine typische Handelslage dar. Die Wiedernutzung als Einzelhandelsfläche ist in diesem Bereich damit nur bedingt umsetzbar. Insbesondere aufgrund der vergleichsweise hohen (fußläufigen) Entfernung sind Synergieeffekte mit dem Hauptgeschäftsbereich nicht zu erwarten. Daneben ist festzuhalten, dass die Verkaufsflächen generell sehr klein sind und auch vom Zuschnitt nicht den heutigen Anforderungen des Einzelhandels entsprechen. Möglich erscheint die Nutzung durch eine Mischung aus Verkauf und Handwerksbetrieb oder bewährten Dienstleistern.	

2

„Hintere“ Knapper Straße

Verkaufsfläche	Leerstände	Anzahl Leerstände
2.500 m ²	600 m ²	8

Knapper Straße	„Hintere“ Knapper Straße		
	Handelslage	Randlage	0
	Städtebauliches Umfeld	Einbahnstraße, Kfz-Verkehr, Parkstände, Bebauung in gutem Zustand	0
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Ungepflegt, dreckig, Scheiben beklebt	-
	Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig aus der City (ca. 500 – 800 m vom Sternplatz)	0
	Flächenzuschnitt	50 m ² Verkaufsfläche	-
	Mietniveau	5 - 10 € pro m ²	
	Mögliche Nutzung	Bedingt Einzelhandel, Dienstleistung	0
Bewertung	Nachfolgenutzung vor allem in Richtung Dienstleistung zu prüfen, nur bedingt in Richtung Einzelhandel zu entwickeln		- 0

Knapper Straße 52 a	„Hintere“ Knapper Straße		
	Handelslage	Randlage	-
	Städtebauliches Umfeld	Einbahnstraße, Kfz Verkehr, Parkstände, Bebauung in gutem Zustand	0
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Mäßig gepflegt	0
	Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig aus der City (ca. 500 – 800 m vom Sternplatz)	0
	Flächenzuschnitt	90 m ² Verkaufsfläche	-
	Mietniveau	5 - 10 € pro m ²	
	Mögliche Nutzung	Bedingt Einzelhandel, Dienstleistung	0
Bewertung	Aufgrund Lage und des Flächenzuschnitts bevorzugt in Richtung Dienstleistungen und nicht Einzelhandel zu prüfen		0

Knapper Straße 61	„Hintere“ Knapper Straße		
	Handelslage	Randlage	-
	Städtebauliches Umfeld	Einbahnstraße, Kfz Verkehr, Parkstände, Bebauung in gutem Zustand	0
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Fassade/Fenster im oberen Bereich bedürfen Pflege	0
	Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig aus der City (ca. 500 – 800 m vom Sternplatz)	0
	Flächenzuschnitt	110 m ² Verkaufsfläche	0
	Mietniveau	5 - 10 € pro m ²	
	Mögliche Nutzung	Einzelhandel, Dienstleistung	0
Bewertung	Aufgrund Lage, Flächenzuschnitt und Umfeld bevorzugt in Richtung Dienstleistung zu entwickeln		0

Knapper Straße 65**„Hintere“ Knapper Straße**

Handelslage	Randlage	-
Städtebauliches Umfeld	Einbahnstraße, Kfz Verkehr, Parkstände, Bebauung im mäßigen bis gutem Zustand	0
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	ungepflegte Sockelzone im historischen Gebäude	-
Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig aus der City (ca. 500 – 800 m vom Sternplatz)	0
Flächenzuschnitt	20 m² Verkaufsfläche	-
Mietniveau	5 - 10 € pro m²	
Mögliche Nutzung	Einzelhandel, Dienstleistung	0

Bewertung Aufgrund Lage, Flächenzuschnitt und Umfeld vor allem in Richtung Dienstleistung zu entwickeln - 0

Knapper Straße 79**„Hintere“ Knapper Straße**

Handelslage	Randlage	-
Städtebauliches Umfeld	Einbahnstraße, Kfz Verkehr, Parkstände	0
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Verschlossene Rollläden „abweisend“, veraltete Bausubstanz	-
Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig aus der City (ca. 500 – 800 m vom Sternplatz)	0
Flächenzuschnitt	120 m² Verkaufsfläche	0
Mietniveau	5 - 10 € pro m²	
Mögliche Nutzung	Bedingt Einzelhandel, Dienstleistung	0

Bewertung Aufgrund Lage, Flächenzuschnitt und Umfeld bevorzugt in Richtung Dienstleistung zu entwickeln. 0

Knapper Straße 81**„Hintere“ Knapper Straße**

Handelslage	Randlage	-
Städtebauliches Umfeld	Einbahnstraße, Kfz Verkehr, kein direkter Parkstand, Bebauung im mäßigen Zustand	-
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Fassade bedarf Sanierung, Sockelgeschoss nur pflegebedürftig	0
Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig aus der City (ca. 800 m vom Sternplatz)	0
Flächenzuschnitt	Ca. 30 m² Verkaufsfläche	-
Mietniveau	5 - 10 € pro m²	
Mögliche Nutzung	Einzelhandel	0

Bewertung Aufgrund Lage, Flächenzuschnitt und Umfeld auch in Richtung nicht Einzelhandel zu entwickeln - 0

Friedrich Str. 30a**„Hintere“ Knapper Straße**

Handelslage	Randlage	-
Städtebauliches Umfeld	Wohngebiet, keine Handelsdichte	-
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Baulicher Zustand gut bis mäßig, Fassade erscheint verbraucht, unzeitgemäß, Sockelzone großzügig verglast	0
Erreichbarkeit	IV, fußläufig vom Sternplatz ca. 10- 15 min entfernt	-
Flächenzuschnitt	110 m² Verkaufsfläche	0
Mietniveau		k.A.
Mögliche Nutzung	Dienstleistung, Einzelhandel nur bedingt	0

Bewertung

Aufgrund Lage, Flächenzuschnitt und Umfeld nur bedingt in Richtung Einzelhandel, bevorzugt in Richtung Dienstleistung zu entwickeln

- 0

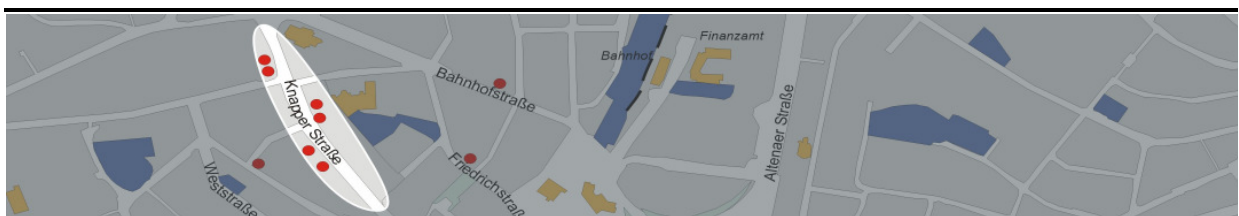
Lösenbacher Str. 14**„Hintere“ Knapper Straße**

Handelslage	Randlage	-
Städtebauliches Umfeld	Nähe zur „hinteren“ Knapper Straße, Eckgebäude, überwiegend Wohnnutzung	-
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Guter baulicher Zustand	0
Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig aus der City (ca. 800-900 m vom Sternplatz)	-
Flächenzuschnitt	53 m² Verkaufsfläche	-
Mietniveau	5 - 10 € pro m²	
Mögliche Nutzung	Dienstleistung, Wohnen	0

Bewertung

Aufgrund Lage, Flächenzuschnitt und Umfeld eher in Richtung Dienstleistung zu entwickeln

- 0

**Fazit****„Hintere“ Knapper Straße**

Der Bereich der „hinteren“ Knapper Straße befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt. Die Randlage lässt jedoch kaum Synergieeffekte erwarten. Da sechs leerstehende Geschäfte dicht beieinander liegen und vom Erscheinungsbild als ungepflegt zu bezeichnen sind, wirkt sich dieses wenig ansprechende Äußere auch negativ auf die Umgebung aus. Zwei weitere Leerstände befinden sich im weiteren Umfeld in der Lösenbacher Straße und in der Friedrichstraße. Wesentliches Merkmal dieses Bereiches ist die ethnische Prägung der Nutzungen. Um den deutlich erkennbaren Trading-Down Prozess in diesem Teilabschnitt der Knapper Straße zu durchbrechen, sollte daher in einem ersten Schritt mit einer attraktiveren Gestaltung der Schaufenster gegengewirkt werden. Zusätzliche Einzelhandelsnutzung erscheinen hier wenig zukunftsfähig, potenzielle Nutzung sollten daher eher im Bereich kurzfristiger Dienstleistungen oder sogar Wohnen überprüft bzw. entwickelt werden.

3

„Vordere“ Knapper Straße

Verkaufsfläche	Leerstände	Anzahl Leerstände
4.000 m ²	ca. 800 m ²	6

Börsenstraße 8

„Vordere“ Knapper Straße



Handelslage	Nebenlage	0
Städtebauliches Umfeld	Parkstände, Bebauung in relativ gutem Zustand, Hinterhofcharakter	0
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Gepflegt, Stufe im Eingangsbereich	0
Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig aus der City (ca. 300 m vom Sternplatz)	0
Flächenzuschnitt	250 m ² Verkaufsfläche	0
Mietniveau	20 – 45 € pro m ²	
Mögliche Nutzung	Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen	0

Bewertung	Nebenlage stellt sich als unattraktiv dar, geringe Anzahl an Parkplätzen, Nachfolgenutzung zunächst bevorzugt in Richtung Dienstleistung und Wohnen prüfen.	0
------------------	---	---

Börsenstraße 10

„Vordere“ Knapper Straße



Handelslage	Nebenlage	0
Städtebauliches Umfeld	Parkstände, Bebauung in relativ gutem Zustand, Hinterhofcharakter	0
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Gepflegt, Stufen im Eingangsbereich	0
Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig aus der City (ca. 300 m vom Sternplatz)	0
Flächenzuschnitt	100 m ² Verkaufsfläche	0
Mietniveau	20 – 45 € pro m ²	
Mögliche Nutzung	Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen	0

Bewertung	Nebenlage stellt sich als unattraktiv dar, geringe Anzahl an Parkplätzen, Nachfolgenutzung zunächst bevorzugt in Richtung Dienstleistung und Wohnen prüfen.	0
------------------	---	---

Knapper Straße 14

„Vordere“ Knapper Straße



Handelslage	Nebenlage	0
Städtebauliches Umfeld	Handel und Dienstleistungen in unmittelbarer Umgebung, gepflegtes Erscheinungsbild, Bebauung und Straßenbild gut, Kfz-Verkehr, Wechselnd einseitige Parkierung, Einbahnstraße	0
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Baulicher Zustand gut, Straßenmobiliar beschädigt	0
Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig aus der City (ca. 5 min. vom Rathaus)	0
Flächenzuschnitt	Ca. 100 m ² Verkaufsfläche	0
Mietniveau	20 – 45 € pro m ²	
Mögliche Nutzung	Einzelhandel, Dienstleistung	0

Bewertung	Rahmenbedingungen stellen sich grundsätzlich positiv für eine Nachfolgenutzung mit Einzelhandel oder Dienstleistung dar.	0
------------------	--	---

Knapper Straße 57

„Vordere“ Knapper Straße



Handelslage	Nebenlage	0
Städtebauliches Umfeld	Einbahnstraße, Kfz-Verkehr, Parkstände	0
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Bebauung in gutem Zustand bedarf aber partieller Erneuerung, Farberneuerung	0
Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig aus der City (ca. 500 m vom Sternplatz)	0
Flächenzuschnitt	80 m² Verkaufsfläche	0
Mietniveau	20 – 45 € pro m²	
Mögliche Nutzung	Einzelhandel, Dienstleistung	0

Bewertung

Rahmenbedingungen stellen sich grundsätzlich positiv für eine Nachfolgenutzung mit Einzelhandel oder Dienstleistung dar.

0

Lösenbacher Str. 5

„Vordere“ Knapper Straße



Handelslage	Nebenlage	0
Städtebauliches Umfeld	Untergeschoss, jedoch als Ladeneinheit erkennbar	-
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Bebauung in gutem Zustand, Fassade im Sockelbereich bedarf Pflege	0
Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig aus der City (ca. 500 m vom Sternplatz)	0
Flächenzuschnitt	Nicht einsehbar	-
Mietniveau	15 -25 € pro m²	
Mögliche Nutzung	Einzelhandel eingeschränkt, Dienstleistung	0

Bewertung

Rahmenbedingungen stellen sich grundsätzlich positiv für eine Nachfolgenutzung mit Einzelhandel oder Dienstleistung dar.

0

Friedrichstr. 1a

„Vordere“ Knapper Straße



Handelslage	Nebenlage	0
Städtebauliches Umfeld	Kopfbau zum Platz hin, repräsentativ zum ansprechend gestalteten Straßenraum	+
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Guter Zustand, gepflegtes Erscheinungsbild	+
Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig aus der City (ca. 100 m vom Sternplatz)	+
Flächenzuschnitt	Ca. 140 m² Verkaufsfläche	0
Mietniveau	20 – 45 € pro m²	
Mögliche Nutzung	Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung	+

Bewertung

Rahmenbedingungen stellen sich grundsätzlich sehr positiv für eine Nachfolgenutzung mit Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistung dar.

+ 0

**Fazit****„Vordere“ Knapper Straße**

Der Bereich der „**vorderen**“ **Knapper Straße** zählt zur Nebenlage der Lüdenschaid der Innenstadt. Der Geschäftsbereich wirkt, trotz der zahlreichen Leerstände, attraktiv und gepflegt. Die Rahmenbedingungen können sich positiv auf die Folgenutzung auswirken. Die Nebenlage bietet eine funktionale Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich. Mehr noch als für Einzelhandelsnutzungen, bietet er sich zur Weiternutzung und -entwicklung kurzfristiger und innerstädtischer Dienstleistungen an.

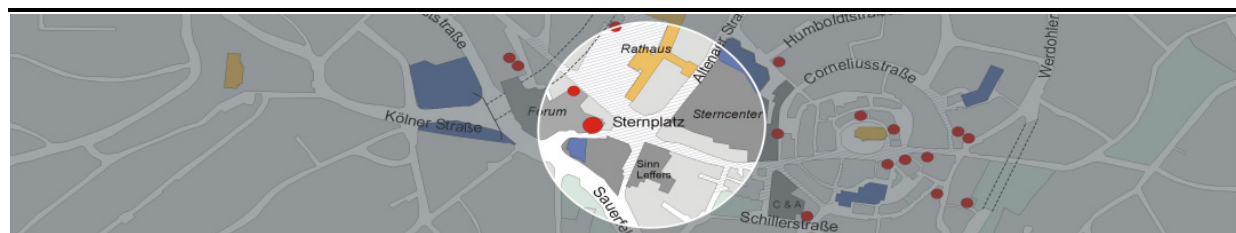
4			City
Verkaufsfläche	Leerstände	Anzahl Leerstände	
37.400 m²	Ca. 4.000 m²	10	

Rathausplatz 9 (ehemals P&C)			City
	Handelslage	im Übergangsbereich zwischen Haupt- und Nebenlage	+
	Städtebauliches Umfeld	Unmittelbare Lage zum HGB, Dichte des Handelsbesatz durch Banken, Rathaus etc. gemindert	0
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Äußerlich gepflegte Immobilie	+
	Erreichbarkeit	Fußgängerzone	+
	Flächenzuschnitt	2.400 m² Verkaufsfläche, vier Geschosse	+
	Mietniveau	20 - 45 € pro m²	
	Mögliche Nutzung	Einzelhandel, Dienstleistung	+
Bewertung			Gute Lage, Potenzial für großflächigen Handelsmagneten, einschränkend wirkt die mehrgeschossige Nutzfläche +

Rathausplatz 25			City
	Handelslage	Platzrandlagen	+
	Städtebauliches Umfeld	am Zugang zu den Parkhäusern, inner-räumliche Lage, 8 Etagen Verwaltungs-, Wohn- und Geschäftshaus, im EG Durchgangspassage	0
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Verbraucht, „unmodern“, einfaches Erscheinungsbild	0
	Erreichbarkeit	Über Fußgängerzone/Platz	+
	Flächenzuschnitt	30 m² Verkaufsfläche	-
	Mietniveau	20 - 45 € pro m²	
	Mögliche Nutzung	Einzelhandel, Dienstleistung	0
Bewertung			Aufgrund der Lage und des geringen Flächenzuschnitts nur bedingt für Einzelhandel geeignet. 0

FORUM am Sternplatz 2 (7 Leerstände)			City
	Handelslage	im Übergangsbereich zwischen Haupt- und Nebenlage	+
	Städtebauliches Umfeld	Forum am Sternplatz, dichter Handelsbesatz im Umfeld, Lage der Leerstände im Forum am Ende des belebten, vorderen Bereichs	0
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Aufwertungsbedürftige Gestaltung, z.T. wirken die Ladenlokale vernachlässigt	- 0
	Erreichbarkeit	Übergangsbereich zwischen Parkhaus und Fußgängerzone	+
	Flächenzuschnitt	Kleinflächige Ladenlokale zwischen 40 m ² bis 500 m ²	0
	Mietniveau	20 - 45 € pro m ²	
	Mögliche Nutzung	Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie	0
Bewertung		Das ganze Objekt Forum bedarf einer baulich gestalterischen Aufwertung, Handelsnutzung, aber vor allem auch Dienstleistung oder Gastronomie weiter denkbar.	0

Humboldt Straße 2			City
	Handelslage	Randlage	-
	Städtebauliches Umfeld	Historisches Gebäude in Ecklage, „überlagert“ von der Rückseite des Sterncenters	0
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Fassade erneuerungswürdig	-
	Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig (Rückseite Sterncenter)	+
	Flächenzuschnitt	Ca. 50 m²	-
	Mietniveau	20 - 45 € pro m²	
	Mögliche Nutzung	Gastronomie	0
Bewertung		Das Objekt wird nur schwer einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen sein. Eine Entwicklung in Richtung Gastronomie oder Dienstleistung ist denkbar.	0



Fazit	City
-------	------

Im Bereich der **City** sind die beiden großflächigen Leerstände im ehemaligen P&C-Gebäude und im „Forum“ zum Zeitpunkt der Erhebung als besonders problematisch zu betrachten. Zunächst benötigt das Objekt Forum eine gestalterische Aufwertung, da die Ladenlokale z.T. vernachlässigt wirken. Dieses Vorhaben wird z.Zt. jedoch durch die Ungewissheit mit dem Umgang des benachbarten Wellenbades überschattet. Eine künftige Nutzung sollte den gesamten Standortbereich im Auge behalten. Handelnutzungen sind grundsätzlich in der Hauptlage der Lüdenschieder Innenstadt erwünscht. Daneben sind zentrentypische Nachfolgenutzungen zu forcieren, um die Attraktivität der Innenstadt zu gewährleisten. Das ehemalige P&C-Gebäude bietet Potenzial für großflächige Handelsmagnete bei dichtem Handelsbesatz im Umfeld. Durch die innerstädtische Standortkonkurrenz ist jedoch auch eine Nutzung der oberen Geschosse durch Einzelhandel zu überdenken.

5 Altstadt		
Verkaufsfläche	Leerstände	Anzahl Leerstände
3.300 m ²	600 m ²	7

Wilhelmstr. 54, 1. OG Altstadt		
	Handelslage	Nebenlage 0
	Städtebauliches Umfeld	Lage an Platzsituation, Handel in der Nähe, großes Schaukastenfenster, Eingang unattraktiv -
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Gut bis mäßig gepflegt, Fassade überholungsbedürftig, Schaukastenfenster verwittert -
	Erreichbarkeit	Hügellage (Platzseite), Fußgängerzone, ca. 300 m zum Sterncenter, IV, Parkierung rückseitig 0
	Flächenzuschnitt	Ca. 200 m ² Verkaufsfläche 0
	Mietniveau	10 - 20 € pro m ²
	Mögliche Nutzung	Einzelhandel kaum, da schlecht erschließbar, Dienstleistung bedingt 0
Bewertung	Eine Einzelhandelsnutzung ist nicht zu empfehlen, eine Nutzung in Richtung Büro, Lager, Dienstleistung oder Wohnen ist zu prüfen. 0	

Wilhelmstr. 58 Altstadt		
	Handelslage	Nebenlage 0
	Städtebauliches Umfeld	Handel in der Nähe (Nebenhäuser), Lage an kleiner Platzsituation, Ladeneinheit 2-geschossig, zu 90% verglast, Trichterwirkung am Platz -
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Fassade pflegebedürftig, eingezogener, großzügiger Eingang 0
	Erreichbarkeit	Fußgängerzone, Hügellage, ca. 300 m zum Sterncenter, ÖV-Haltestelle ca. 50 m entfernt 0
	Flächenzuschnitt	130 m ² Verkaufsfläche 0
	Mietniveau	10 - 20 € pro m ²
	Mögliche Nutzung	Einzelhandel, bedingt Dienstleistung 0
Bewertung	Flächenzuschnitt sowie die Ausdehnung über 2 Geschosse wirken negativ, Einzelhandel oder Dienstleistung denkbar. 0	

Wilhelmstr. 64 Altstadt		
	Handelslage	Nebenlage -
	Städtebauliches Umfeld	Handel in der Nähe, Fußgängerzone 0
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Stark verwittert und uneinheitlich in der Sockelzone, unsauber (im Gegensatz zur restlichen Beschaffenheit des historischen Gebäudes) -
	Erreichbarkeit	ÖV-Haltestelle ca. 50 m entfernt, fußläufig vom Sternplatz ca. 500 m 0
	Flächenzuschnitt	15 m ² Verkaufsfläche -
	Mietniveau	10 - 20 € pro m ²
	Mögliche Nutzung	Gastronomie (Imbiss, Kiosk) 0
Bewertung	Flächenzuschnitt, baulicher Zustand und Lage wirken negativ, Einzelhandel ist für diesen Standort nur bedingt denkbar. - 0	

Freiherr-vom-Stein-Straße 14

Altstadt



Handelslage	Nebenlage	-
Städtebauliches Umfeld	Keine Handelseinrichtung dafür Dienstleister in unmittelbarer Nähe, repräsentatives Eckgebäude an einer Baulücke, Parkmöglichkeiten im Parkhaus (ca. 40 m entfernt)	0
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Untere Sockelzone im guten bis mäßigen Allgemeinzustand, Fenster dringend erneuerbar	0
Erreichbarkeit	IV, ÖV, aus der Fußgängerzone (Wilhelmstraße) ca. 5 min	0
Flächenzuschnitt	40 m² Verkaufsfläche	-
Mietniveau	10 - 20 € pro m²	
Mögliche Nutzung	Dienstleistung, Einzelhandel schwierig, evtl. Wohnen	0

Bewertung Nachfolgenutzung aufgrund der Lage nicht in Richtung Einzelhandel, Umnutzung denkbar, Wohnnutzung zu überprüfen -0

Corneliusstraße 3

Altstadt



Handelslage	Nebenlage	-
Städtebauliches Umfeld	Wertvolles Umfeld, 20 m zur Wilhelmstraße	+
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Sanierungsbedürftig	-
Erreichbarkeit	IV, Fußgängerzone	+
Flächenzuschnitt	Gesamtes Objekt leer	0
Mietniveau	10 - 20 € pro m²	
Mögliche Nutzung	Sockelzone Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnnutzung	+

Bewertung Trotz der Lagegunst zur Wilhelmstraße erscheint eine künftige Nutzung durch Einzelhandel wenig praktikabel. Insbesondere eine Umwandlung in Wohnraum im Rahmen einer Sanierung des gesamten Gebäudes ist zu prüfen. 0

Corneliusstraße 49

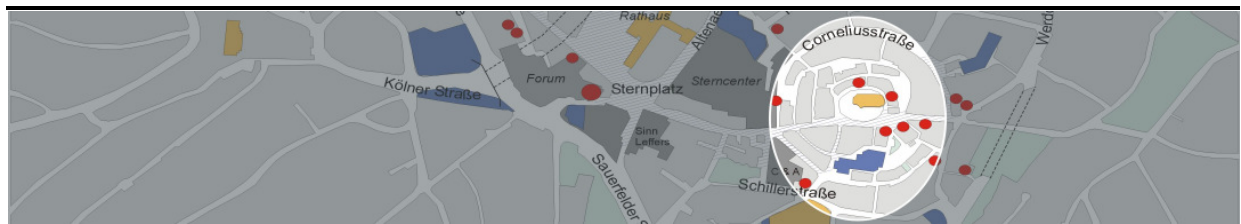
Altstadt



Handelslage	Nebenlage	-
Städtebauliches Umfeld	Wertvolles Umfeld, 10 m zur Wilhelmstraße	+
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Baufällig, z.T. eingeschlagene Scheiben	-
Erreichbarkeit	IV, ÖV, Fußgängerzone	+
Flächenzuschnitt	Gesamtes Objekt leer, Einzelhandel im EG ca. 20 m² Verkaufsfläche	-
Mietniveau	10 - 20 € pro m²	
Mögliche Nutzung	(kleiner) Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen	0

Bewertung Trotz der Lagegunst zur Wilhelmstraße erscheint eine künftige Nutzung durch Einzelhandel wenig praktikabel. Der Flächenzuschnitt ist sehr klein. Insbesondere eine Umwandlung in Wohnraum im Rahmen einer Sanierung des gesamten Gebäudes ist zu prüfen. - 0

Kirchplatz 5		Altstadt
	Handelslage	Nebenlage -
	Städtebauliches Umfeld	Historisches Gebäude, vor allem Wohnnutzung in der Umgebung, aber direkte Nähe zur Wilhelmstraße +
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Sanierungsbedürftig, baufällig -
	Erreichbarkeit	IV, Fußgängerzone +
	Flächenzuschnitt	Gesamtes Objekt leer -
	Mietniveau	10 - 20 € pro m²
	Mögliche Nutzung	Wohnnutzung, evtl. Dienstleistung -
Bewertung		Trotz der Lagegunst zur Wilhelmstraße erscheint eine künftige Nutzung durch Einzelhandel wenig praktikabel. Insbesondere eine Umwandlung in Wohnraum im Rahmen einer Sanierung des gesamten Gebäudes ist zu prüfen. 0



Fazit	Altstadt
Die Altstadt zeichnet sich durch eine historische Struktur und beschauliche Atmosphäre aus. In dieser Nebenlage ist, ähnlich zur Knapper Straße, ein Trading-Down-Prozess feststellbar, obwohl es sich um einen funktionalen Ergänzungsbereich des Hauptgeschäftsbereichs handelt. Es sollte viel Wert darauf gelegt werden, diesen Prozess aufzuhalten, um den reizvollen Kontrast von City und Altstadt zu erhalten. Durch die Ansiedelung von hochwertigen Spezialanbietern und Fachgeschäften oder Gastronomie wäre die besondere Struktur des Quartiers als „Szeneschmuckkästchen“ gesichert. Alternativ bzw. zur Überbrückung wäre die Nutzung leerstehender Gebäude durch individuelle Zwischennutzungen (z.B. Pop-up-stores) zu befürworten. Daneben stellt aber auch die Umwandlung leerstehender Ladenlokale in Wohnraum (z.B. Bereich Corneliusstraße oder Kirchplatz) eine denkbare Alternative für künftige Nutzungen in der Altstadt dar.	

6

Oberstadt

Verkaufsfläche	Leerstände	Anzahl Leerstände
900 m ²	ca. 200 m ²	3

Werdohler Straße 3 Oberstadt



Handelslage	Randlage	-
Städtebauliches Umfeld	Geringe Handelsdichte, keine Synergien zum Hauptgeschäftsbereich	-
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Älterer Baubestand, aufwertungsbedürftig	-
Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig über Fußgängerzone Wilhelmstraße, keine direkten Parkplätze vor der Immobilie	0
Flächenzuschnitt	125 m ² Verkaufsfläche (inkl. Nebenräume)	-
Mietniveau	5 - 10 € pro m ²	
Mögliche Nutzung	bedingt Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen	0

Bewertung	Aufgrund der Lage und Flächenzuschnitt nur bedingt als Einzelhandelsfläche geeignet, eher Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen	-0
------------------	---	----

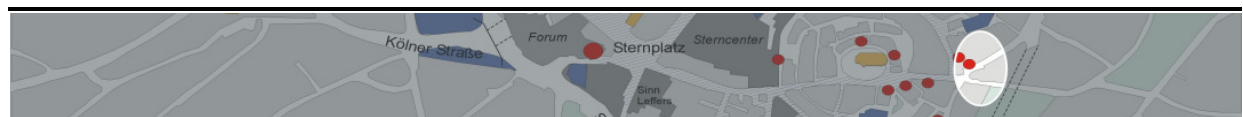
Hochstraße 7 Oberstadt



Handelslage	Randlage, Handel, Gastronomie und Dienstleistungen in der Nähe, Schwerpunkt Dienstleistungen	-
Städtebauliches Umfeld	Historisches Gebäude in gutem Zustand, große Verglasung, um zwei Stufen erhöht, eingeschränkte Parkmöglichkeiten, Einbahnstraße	0
Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Leicht verwittert, guter Allgemeinzustand	0
Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig sehr weit entfernt von der City	-
Flächenzuschnitt	Ca. 70 m ²	-
Mietniveau	5 - 10 € pro m ²	
Mögliche Nutzung	Einzelhandel / Dienstleistung, Gastronomie nur bedingt	0

Bewertung	Aufgrund der Lage und Flächenzuschnitt nur bedingt als Einzelhandelsfläche geeignet, eher Dienstleistung, Entwicklung in Richtung Gastronomie ist zu prüfen	-0
------------------	---	----

Hochstraße 10		Oberstadt
	Handelslage	Randlage -
	Städtebauliches Umfeld	Handel, Dienstleistungen und Gastronomie in der Nähe, historisches Gebäude, eingeschränkte Parkmöglichkeit, Einbahnstraße 0
	Baulicher Zustand, Erscheinungsbild	Mäßiger bis guter Allgemeinzustand, ungepflegte Sockelzone 0
	Erreichbarkeit	IV, ÖV, fußläufig weit von der City entfernt, eingeschränkte Parkmöglichkeiten -
	Flächenzuschnitt	Ca. 35 m ² Verkaufsfläche -
	Mietniveau	5 - 10 € pro m ² -
	Mögliche Nutzung	Gastronomie, da der Raum verwinkelt und schmal ist -
Bewertung		aufgrund der Lage und des Flächenzuschnitts nicht für Einzelhandel geeignet, Gastronomie denkbar - 0



Fazit	Oberstadt
Die Oberstadt liegt außerhalb des innerstädtischen, zentralen Versorgungsbereiches und somit in einer Randlage. Synergieeffekte mit dem Hauptgeschäftsbereich sind aufgrund der fußläufigen Entfernung kaum zu erwarten. Dieser Bereich stellt kein deutliches Potenzial für künftige Handelsnutzungen bereit, so dass künftige Nutzungen weniger in Richtung Einzelhandel zu suchen sind, sondern eher in Richtung Dienstleistungen / Büronutzungen ggf. Gastronomie oder Wohnen gehen können.	

Fazit

Insgesamt ist festzuhalten, dass:

- ... in den typischen Randlagen, wie der Oberstadt oder der Bahnhofstraße / Mathildenstraße kein Potenzial für künftige Einzelhandelsnutzungen besteht, die hier auftretenden Leerstände sind vornehmlich in Richtung Dienstleistung oder Wohnen zu entwickeln.
- ... im Bereich der Altstadt die Leerstände abseits der Wilhelmstraße keine potenziellen Einzelhandelsflächen darstellen. In vielen Fällen ist hier im Rahmen der Sanierung der Gebäude eine Umwandlung von Ladenflächen zu Wohnraum denkbar. Handlungsbedarf zeichnet sich darüber hinaus aber insbesondere für die Leerstände in der Wilhelmstraße ab. Sie stellt eine Randlage des Geschäftsbereiches dar. Gastronomie oder die Installation von Zwischennutzungen, die ggf. auch in Dauernutzungen übergehen können eignen sich hier zur Wiederbelebung.
- ... der Bereich der „hinteren“ Knapper Straße eine kritische Entfernung hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit des Hauptgeschäftsbereiches einnimmt. Hier ist ein Prozess der Nutzungsstrukturierung fortzuführen. Potenzielle Nutzungen sind dabei weniger in Richtung Einzelhandel als vielmehr in Richtung Dienstleistungen oder gar Wohnen zu entwickeln.

- ... der Bereich der „vorderen“ Knapper Straße die Funktion eines Ergänzungsbereiches für den Hauptgeschäftsbereich übernimmt, die weitere Etablierung von Dienstleistungsbetrieben entspricht dieser funktionalen Ausrichtung.
- ... den Schwerpunkt der künftigen Aktivitäten zur Beseitigung von Leerständen der City-Bereich - die Haupteinkaufslage in der Lüdenscheider Innenstadt – bilden sollte. Insbesondere der Bereich Forum / ehemaliger Multistore mit bestehenden, aber auch potenziellen Leerständen⁸ bedarf einer Aufwertung. Zu diesem Gebäude-Komplex zählt auch das ehemalige P&C - Gebäude, für welches im Laufe der Bearbeitung dieser Untersuchung konkrete Überlegungen zur Einzelhandelsnutzung der unteren Geschosse angestellt werden.

⁸ Für die Nutzer im ehemaligen Multistore bestehen Mietverträge mit relativ geringen Laufzeiten.

4 Ziele und Maßnahmen eines Flächenmanagements in der Lüdenscheider Innenstadt

Die Entwicklungsziele und das Leitbild des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid stellen eine wesentliche Grundlage für das künftige Handeln im Umgang mit Leerständen in der Lüdenscheider Innenstadt dar. Im Vordergrund steht dabei die Stärkung der Innenstadt und des Hauptgeschäftsbereiches. Wichtiger Grundsatz zur Realisierung dieses Zieles ist die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels (entsprechend der ermittelten quantitativen Verkaufsflächenpotenziale) im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Insbesondere aufgrund der Funktionszuweisung der einzelnen Teilbereiche der Innenstadt lassen sich wesentliche Hinweise zu künftig anzustrebenden Nutzungen ableiten. Einzelhandelsrelevante Nutzungen sind dabei vor allem in die Hauptlage des Lüdenscheider Geschäftsbereiches zu lenken.

Über die analytische und bewertende Arbeit hinaus ist der künftige Umgang mit Leerständen vor allem aber auch durch die Zusammenarbeit der einzelnen Akteure geprägt. Im folgenden werden Maßnahmen und Lösungsansätze zum künftigen Umgang mit Leerständen in der Lüdenscheider Innenstadt dargestellt. Diese unterteilen sich in fünf Schwerpunktbereiche, welche im Folgenden erläutert werden:

1. Nachnutzungen finden
2. Zwischennutzung / temporäre Nutzungen einführen
3. Umnutzung leerstehender Ladenlokale und Gebäude
4. gestalterische Maßnahmen
5. Konzeptideen zum Forum und ehemaligen Multistore

1. Nachnutzungen finden

Oberstes Ziel ist es, für vorhandene Leerstände adäquate Nachnutzungen zu finden. Für ein aktives Vorgehen auf der Suche nach Mietern bieten sich verschiedene Möglichkeiten. Freie Ladenlokale können vor Ort in Form von Aushängen an einem „Schwarzen Brett“ oder in den entsprechenden Ladenlokalen selbst beworben werden. Daneben bieten sich Veröffentlichung in Zeitungen, speziellen Newslettern oder Internetplattformen an. Im Rahmen einer Internetplattform kann ein **zentrales Ladenleerstandskataster** – auf kommunaler Ebene – eingerichtet werden⁹. Beispielsweise sei auf das Online-Flächenrecherche-System der IHK (Mittleres Ruhrgebiet)¹⁰ hingewiesen

⁹ Entsprechende Daten werden durch die vorliegende Untersuchung sowie das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid dargestellt.

¹⁰ www.free-ruhrgebiet.de

(FREE - **F**lächen-**R**echerche-System für **E**inzelhandel und Dienstleister). In Zusammenarbeit mit den Stadtmarketinggesellschaften und den Wirtschaftsförderungsämtern der Städte Bochum, Herne, Witten und Hattingen, den Einzelhandelsverbänden Ruhr-Lippe e.V. und Südwestfalen e.V. sowie in Abstimmung mit Vertretern des Ring Deutscher Makler e.V. (RDM) und des Verbandes Deutscher Makler e.V. (VDM) wird ein aktuelle Service zum Immobilien-Angebot in den Innenstädten und Stadtteilzentren des IHK-Bezirk im Internet bereitgestellt. Das System, das sich an potentielle Mieter und Käufer von Immobilien zur gewerblichen Nutzung richtet, umfasst das Angebot verfügbarer Ladenlokale insbesondere für den Einzelhandel, die Gastronomie und sonstige Dienstleistungen. Darüber hinaus gibt es ausführliche Standortinformationen (Stadtportrait, allgemeine Strukturdaten, Kaufkraft- und Umsatzkennziffern, Mietpreisspiegel), die sonst aus einer Vielzahl unterschiedlicher Quellen ermittelt werden müssten. Interessierte Mieter und Käufer erhalten so Hilfe für ihre Standortentscheidung.

Ein zentraler Ansprechpartner in der Funktion als „**Flächenmanager**“ (siehe Kapitel 5) kann insbesondere Existenzgründern und Neumieter, ohne sonstige Kontakte in der Stadt, bei der Suche nach Ladenlokalen behilflich sein. Erfahrungen aus anderen Städten haben dabei gezeigt, dass insbesondere der persönliche Kontakt zu den Interessierten begrüßt wird und eher zielführend ist als eine Beschränkung auf anonyme Datenbanken. Im Rahmen eines gemeinsamen „Tag der offenen Tür“ von beteiligten Vermietern kann beispielsweise darüber hinaus interessierten Personen die Möglichkeit geboten werden, sich intensiv über das Angebot an leerstehenden Ladenlokalen in Lüdenscheid zu informieren.

2. Zwischennutzungen / temporäre Nutzungen einführen

Das Erscheinungsbild leerstehender Gebäude ist häufig ungepflegt und wirkt sich, wie im Fall der „Hinteren“ Knapper Straße oder der Altstadt, negativ auf die Atmosphäre des Quartiers aus. Eine Möglichkeit die Verwahrlosung von leerstehenden Gebäuden, für die sich kein adäquater Mieter findet, zu verhindern, ist die Nutzung des Gebäudes im Rahmen einer Zwischennutzung. Dabei wird das Ladenlokal / Gebäude temporär durch unterschiedliche Projekte genutzt. Dies können beispielsweise Ladenprojekte (Pop-up-stores), **Ausstellungen und Installationen** (von privaten Initiatoren und Künstlern oder auch der Stadtverwaltung, z.B. Einbindung der Leerstände in Aktionen rund um das Thema Stadt des Lichts), **Werkstätten, Cafés und Imbisse** sein.

Die so genannten **Pop-up-Stores** stellen dabei eine relativ neue und innovative Idee im Kontext der Zwischennutzung dar. Dabei handelt es sich um temporäre Einzelhandelsnutzungen von leerstehenden Ladenlokalen. Mit ihrem einfachen und wirkungsvollen Konzept - nach dem Maximalprinzip aus dem Bereich der Guerilla-Marketing-Strategie: kleines Budget + ausgefallene Idee = große Wirkung und Aufmerksamkeit - etablieren die Stores für einen festgelegten Zeitraum eine

neue, experimentelle Form der Einzelhandelsnutzung und spielen dabei mit dem Reiz des Vergänglichen.

Die erfolgreiche Strategie der künstlichen Verknappung findet sich auf drei Ebenen wieder:

- die zeitliche Befristung der Verweildauer an einem Ort
- die Verknappung der angebotenen Ware
- die provisorische Ausstattung der Stores

Durch das Kooperieren von Vermietern und Gewerbetreibenden (möglicherweise begünstigt auch im Rahmen einer Immobilien- und Standortgemeinschaft, ISG) entsteht im Idealfall eine Win-win-Situation, von der beide Seiten profitieren können und woraus sich eine verstetigte Nutzung ergibt. Nicht zuletzt profitiert der Einzelhandelsstandort davon, dass er sich durch die Ansiedlung von Pop-up-Stores mit ideenreichen Nutzungskonzepten profilieren und ein unverwechselbares Gesicht bekommen kann.

Pop-up-Stores mit ihrem ganz eigenwilligen Konzept können ein Initial sein, um neue, experimentelle Nutzungsideen anzustoßen, Nutzungspotenziale zu testen und Immobilien zu entwickeln. Gleichzeitig wird innovativen Akteuren so die Möglichkeit gegeben, durch neue Geschäftsideen, Stadt und Markt mitzugestalten.

Insgesamt kann durch temporäre Nutzung nicht nur der Verwahrlosung entgegengewirkt, sondern es können auch positive Impulse für das Quartier erreicht werden. Auf der einen Seite wird dadurch dem psychologischen Aspekt der „gefühlten Leere und Unattraktivität“, die durch Ladenleerstände vermittelt wird, entgegen gewirkt. Auf der anderen Seite können sich durch meist geringe Mieten auch Anbieter wie Künstler oder soziale Organisationen ansiedeln, die sonst mit erschwerter Marktzugang zu kämpfen hätten. Häufig werden besonders im Rahmen von Zwischennutzungen innovative und spontane Produkte mit hervorzuhebender Qualität präsentiert. Auch im Bereich der Altstadt oder der Knapper Straße können Zwischennutzungsprojekte eine passende Möglichkeit sein um der Gefahr von Trading-Down-Prozessen entgegenzuwirken.

3. Umnutzung leerstehender Ladenlokale und Gebäude

In einigen der dargestellten leerstehenden Ladenlokale ist die Aufrechterhaltung der Einzelhandelsnutzung nicht mehr zu empfehlen. Kerngedanke sollte sein, das vorhandene Gebäude durch eine neue Nutzung in das stadträumliche Gesamtkonzept einzubinden. Die neue Nutzung kann aus den Bereichen Handwerk, Freizeit, Gastronomie, Dienstleistungen etc. kommen. Für die leerstehenden Ladenlokale in der Bahnhofsstraße und für einige in der „hinteren“ Knapper Straße bieten sich beispielsweise Dienstleistungsbetriebe an. Vereinzelt ist sogar die konsequente Umnutzung der Ladenlokale als Wohnstandort, mit der besonderen Qualität der Innenstadt Nähe, möglich (beispielsweise in den Nebenstraßen der Altstadt).

4. Gestalterische Maßnahmen

Auch ohne temporäre Nutzung sollte auf eine einheitliche Gestaltung und saubere Außendarstellung Wert gelegt werden. Das Erscheinungsbild des ganzen Straßenzugs und Quartiers kann durch ungepflegte und renovierungsbedürftige bzw. nicht mehr zeitgemäße Fassaden der leerstehenden Gebäude leiden. Eine attraktive Gestaltung der Schaufenster kann den Leerstand optisch kaschieren und zu einer positiven Außenwirkung des Gebäudes beitragen. Ein einheitliches Erscheinungsbild der zu vermarktenden Ladenlokale durch Aufbringen einer Folie auf die Schaufensterscheiben, mit Gucklöchern, die neugierig machen, ein Steckbrief im Schaufenster mit Kenndaten des Ladenlokals und der Telefonnummer eines Ansprechpartners stellen erste Informationen für Interessierte dar (Gestaltungsbeispiele siehe unten). Durch themen- und aktionsorientierte Plakate kann aber auch auf diesem Wege auf Besonderheiten im Stadtgeschehen aufmerksam gemacht werden und somit die Leerstände für Werbungen besonderer Art genutzt werden.

Einfache Gestaltungsbeispiele für Schaufenster leerstehender Ladenlokale, sind in den folgenden Abbildungen dargestellt:

Beispiel für einen Slogan zum Flächenmanagement



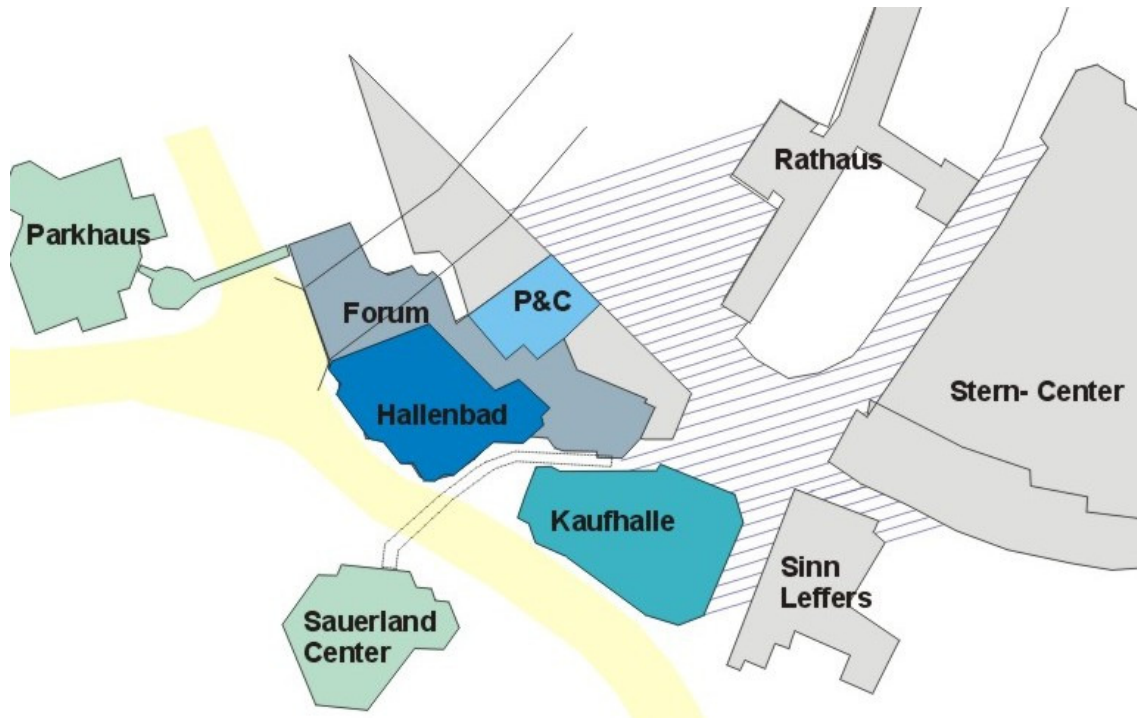


Beispiele für Schaufenstergestaltungen

5. Konzeptideen zum Forum sowie zum ehemaligen Multistore

Beschreibung der bestehenden Situation

In den 60er und 70er Jahren wurde die Innenstadt Lüdenscheids in Richtung Westen erweitert und neu geordnet. Neben dem Bau des Rathausstunnels und der Fußgängerzone wurden ein modernes Rathaus und mehrere großformatige Baukörper, sowie großflächige Einzelhandelsnutzungen errichtet. Für die weiteren Betrachtungen sind insbesondere die folgenden Bausteine von Relevanz:



- Das **Forum** ist als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit drei Nutzebenen konzipiert. Es besitzt einen langgestreckten Grundriss mit kleinteiligen Gewerbeeinheiten und verbindet die Innenstadt mit dem Parkhaus Weststraße. Eine wichtige Ankernutzung war das Hallenschwimmbad. Das Kaufhaus P&C konnte über einen zweiten Eingang direkt erreicht werden. Der Haupteingang des Forums liegt von der Hauptgeschäftslage leicht zurückgesetzt. Der vordere Bereich (Eingang bis P&C) ist im Erdgeschoss (EG) zur Zeit weitgehend genutzt; Schwerpunkt: Gastronomie, Dienstleistungen, ergänzend auch Einzelhandel; im hinteren Bereich und im Obergeschoss (OG) zahlreiche Leerstände, Dienstleistungsanbieter und vereinzelt Einzelhandelsnutzungen. Im zweiten OG befindet sich ein Fitnessstudio und eine Arztpraxis. Das Angebotsniveau ist im Allgemeinen niedrig, die Außendarstellung der Gewerbeeinheiten und die Architektur des Forums sehr einfach. Eine Ausnahme bildet der neu gestaltete Eingangs Bereich. Nach jahrelanger Stagnation mit zahlreichen Leerständen gibt es zur Zeit Überlegungen zur Ansiedlung eines griechischen Supermarktes und kleinteiligen Spezialanbietern.
- Vom 1. OG des Forums erreicht man das **Wellenbad**; dieses ist sanierungsbedürftig und wird deswegen in Kürze geschlossen. Als Nachnutzung ist z.Zt. ein Indoor-Spielplatzkonzept angedacht.
- Das Forum dient als Verbindung zwischen dem Hauptgeschäftsbereich und dem sich östlich anschließenden **Parkhaus Weststraße**, das über eine Fußgängerbrücke über die Sauerfelder Straße erreicht wird. Das Parkhaus sorgt für eine gewisse Frequenz, die insbesondere an Markttagen spürbar ist.
- Das **ehemalige P&C Kaufhaus** konnte ursprünglich vom Forum aus erreicht werden. Zur Zeit steht das Kaufhaus leer. Es gibt zur Zeit konkrete Überlegungen zur Ansiedlung von Einzelhan-

delsnutzungen im EG. Bei neuer Nutzung wird die Fußwegeverbindung wiederbelebt (durch Gehrecht gesichert).

- Das Gebäude des **ehemaligen Multistore** wird zur Zeit von einem Discountanbieter im EG und einem Schuhfachmarkt in Teilen des 1.OG's genutzt. Die Nutzungen wirken provisorisch und das Äußere des Gebäudes - nicht zuletzt auch aufgrund der prominenten Lage im Stadtraum - veraltet und unattraktiv. Zwischen diesem Gebäude und dem Forum gibt es eine fußläufige Verbindung als Unterführung unter der Sauerfelder Straße zum Sauerland-Center.

Das **Rathaus** stellt einen weiteren wichtigen zentralen Bereich dar. Es wurde mittlerweile zusammen mit dem Rathausvorplatz umgestaltet und stellt nun (wieder) einen attraktiven Innenstadtbau-stein dar. Die o.g. Einzelhandelsnutzungen und Gebäude besitzen hingegen nicht mehr ihre ursprüngliche Funktion als großflächige Magnetbetriebe und als Erweiterung der 1a-Lage. Diese Funktionen wurden vom Einkaufszentrum Stern-Center übernommen, das die Einzelhandelslandschaft im Zentrum von Lüdenscheid besonders prägt. Diese Situation wird durch die Übernahme der Flächen des heutigen Kaufhofes in Zukunft noch verstärkt. Die „alten“ Erweiterungen im Westen rücken in die „zweite Reihe“, insbesondere das kleinteilig strukturierte Forum. Für sie müssen nun neue Perspektiven und Nutzungen gefunden werden, mit dem langfristigen Ziel, wieder attraktive Innenstadtbau-Steine zu schaffen. Im Folgenden werden konzeptionelle Überlegungen zu diesem Thema vorgestellt:

Vorangestellt sei in diesem Zusammenhang, dass grundsätzlich eine **Verbesserung der Außendarstellung (Marketingstrategie)** zu einer Positionierung des Forums positiv beitragen kann.

Die Suche nach neuen Mietern und nach neuen Nutzungskonzeptionen muss mit einer Aufwertung der Außendarstellung der Gewerbeeinheiten und insbesondere auch der Architektur einhergehen. Abgesehen vom freundlichen Haupteingangsbereich präsentiert sich das Forum heute von innen wenig attraktiv. Niedrige Durchgänge, unattraktive Treppenhäuser und eine unübersichtliche Wegführung sind hierfür wichtige Gründe. Mittelfristig müssen grundlegende Verbesserungen erfolgen, um das Forum zukunftsfähig zu positionieren. Das kann und muss auf der einen Seite durch eine Veränderung/Modernisierung der Architektur in Angriff genommen werden, ist aber insbesondere auch mit Elementen wie Licht, Beschilderung oder z.B. auch mit Kunst zu schaffen.

Ein Centermanagement muss auf ein einheitliches und attraktives Äußeres der Außendarstellung und Werbung der Laden- und Gewerbeeinheiten achten und verbindliche Standards einführen. Es muss eine integrierte Werbestrategie entwickelt werden und mit gemeinsamer Werbung und Aktionen das Image des Zentrums verbessert werden. Der Branchenmix oder auch die Vorzüge, wie Nutzungen „dicht an dicht“, günstiges und nahes Parken mit Tageslicht, überdachtes Bummeln, gute Anbindung des Wochenmarktes, u.s.w. müssen aktiv vermarktet werden.

Darüber hinaus lassen sich folgende, mögliche Konzeptionen für die Entwicklung des Forums inszenieren:

Konzeptidee 1: Fortschreibung der aktuellen Entwicklungen

Die jahrelangen Bemühungen neue Nutzer für das Forum zu finden sind offensichtlich auf fruchtbaren Boden gefallen. Mit einem griechischen Supermarkt, einem Laden für Künstlerbedarf und weiteren gastronomischen Angeboten werden in Kürze neue Mieter ins Forum ziehen. Mit der Konzentration auf gastronomische Angebote, Dienstleistungen, sowie Läden mit Spezialangeboten und Nischenprodukten ist dadurch eine Profilierung für diese Bereiche vorgegeben, die es für die Zukunft zu vertiefen gilt. Die vor allem im hinteren Bereich ansässigen Billiganbieter können z.B. durch Second-Hand-Anbieter o.ä. ergänzt werden und so den Standort zu einem „Discount- bzw. Second-Hand-Marktplatz“ werden lassen. Gastronomische Angebote sind bevorzugt im vorderen Bereich anzusiedeln. Zu diesem Konzept passt auch die für das Wellenbad angedachte Umnutzung in einen Indoor-Spielplatz.

Konzeptidee 2: Profilierung Einzelhandel mit Servicezentrum

Dieses Konzept geht davon aus, dass der dem Parkhaus zugewandte hintere Teil des Forums, langfristig nicht mehr durch Einzelhandel belegt werden kann, da dort die erforderlichen Frequenzen und eine günstige Anbindung an die Hauptlagen des Geschäftszentrums fehlen. Einzelhandel und Gastronomie sollen im vorderen Bereich konzentriert werden. Für den hinteren Teil bieten sich als Nutzer Dienstleister an, die sich zu einem „Servicezentrum“ zusammenfassen lassen. So soll Besuchern des Geschäftszentrums hier die Möglichkeit gegeben werden, ergänzende Dienstleistungsangebote wie z.B. Schuhmacher, Reinigung, Schlüsseldienst, Friseur o.ä. in räumlicher Nähe zum Parkhaus wahrzunehmen. Im Zusammenhang mit dem Indoor-Spielplatz könnten verstärkt auch Dienstleistungsangebote für „Mutter und Kind“, wie z.B. eine Kinderbetreuung angeboten werden.

Konzeptidee 3: Umbau zum Servicezentrum

Dieses Konzept geht davon aus, dass das Forum aufgrund der Lage, fehlender Frequenzen und der neuen Handelsschwerpunkte in Lüdenscheid als Standort für Einzelhandel langfristig nicht gehalten werden kann. Aus der heutigen Sicht bietet sich als Thema für eine Umnutzung z.B. Gesundheit und Wellness an, da aus diesem Bereich schon einzelne entsprechende Anbieter vorhanden sind. Weitere ergänzende Nutzungen sind: Ärztehaus, Arztpraxen, Krankengymnastik, Apotheke, Sonnenstudio, Sauna, Friseure, Gastronomie.... Bei einem weiteren Bestand der Leerstandssituation oder gar im Falle einer Ausweitung der Leerstände ist es möglich, dass langfristig auch über Möglichkeiten des Rückbaus bestimmter Bereiche nachgedacht werden sollte. In diesem Zusammenhang ist insbesondere das Gebäude des Hallenbades zu sehen, das aufgrund seines Grundrisses und der sanierungsbedürftigen Gebäudesubstanz möglicherweise schwer nachzunutzen ist. Falls ein Umbau nicht gelingt, ist auch ein Abriss und ein Neubau in Erwägung zu ziehen. Ob bzw. wie weit hier auch völlig andere Nutzungen wie z.B. Wohnen oder Büros realisierbar sind, muss im Detail geprüft werden.

Auch für den **Gebäudekomplex des ehemaligen Multistore** sind langfristig **konzeptionelle Überlegungen** zu künftigen Nutzungen notwendig:

Die Immobilie ist zur Zeit durch einen Discountanbieter und einen Schuhfachmarkt in Teilen des Obergeschosses genutzt. Die Nutzungen wirken provisorisch, die Architektur vor allem auch aufgrund der exponierten Lage veraltet und unattraktiv. Positiv ist die unter dem Gebäude vorhandene Tiefgarage einzustufen.

Auch auf diese Immobilie wirken sich die Schwerpunktverlagerungen im innerstädtischen Einzelhandel deutlich aus. So dürfte die Entwicklung eines Kaufhauses, das auch das Obergeschoss vollständig nutzt, nicht zuletzt auch angesichts der aktuellen Entwicklungen im Stern-Center nicht zu realisieren sein. Die Suche nach hochwertigen, großflächigen und zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten wird sich ebenfalls schwierig gestalten. Darüber hinaus ist die Entwicklung in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Stern-Centers und der Umnutzung des Kaufhofes zu sehen. Aufgrund der günstigen und exponierten Situation am Sternplatz ist die Lage trotzdem als „für den Einzelhandel gut geeignet“ einzustufen.

Aufgrund der „prominenten“ Lage müssen Umnutzungskonzepte eine attraktivere Neugestaltung der Gebäudehülle als Mindestanforderung vorsehen. Da von einer handelsseitigen Nutzung des Obergeschosses abzuraten ist, sind dort grundlegende Umbauten hinsichtlich zukünftiger Nutzungen vorzunehmen. Als Nutzungen für die Obergeschosse kommen Dienstleistungen, Büros oder auch Wohnungen in Frage. Auch für zukünftigen Einzelhandelsnutzungen ist eine großzügigere Architektur mit hellen und hohen Eingangsbereichen und Verkehrswegen von entscheidender Bedeutung, will man einen hochwertigen Innenstadtstandard erreichen. Ob diese Umbauten im vorhandenen Bestand erfolgen können, muss geprüft werden. Eventuell ist auch ein Abriss bzw. ein Neubau sinnvoll/möglich.

Als Nutzung für das Erdgeschoss kommt in erster Linie Einzelhandel in Frage. Ergänzend können auch Dienstleister oder gastronomische Nutzungen angesiedelt werden. Denkbar sind themenorientierte Konzepte, bei denen sich mehrere Anbieter, z.B. aus dem Bereich Inneneinrichtung Wohnen, die Fläche teilen, Stichwort „Themenmarkt“. Denkbar sind auch Anbieter, die discountorientierte bzw. preisgünstige Angebote vorhalten (Reno, Radikalkauf – wie zur Zeit vorhanden, weiterhin z.B. Tedi, KIK, Adler, Takko...). Allerdings ist es zum einen unwahrscheinlich, dass sich mit einem solchen Konzept der Standort nachhaltig nach vorne bringen lässt und dass grundlegende Verbesserungen zu erzielen sind. Zum anderen wird sich eine weitere Spezialisierung auf den „Billiganbietermarkt“ ebenfalls negativ auf den Standort der Knapper Straße auswirken.

Insgesamt ist aus der Sicht des Gutachters zu empfehlen, den Einzelhandel auf das Erdgeschoss zu beschränken, dort hochwertige Nutzungen anzusiedeln und die Obergeschosse mit anderen Nutzungen wie Wohnen oder Dienstleistungen zu belegen. Das Gebäude muss wieder zu einem attraktiven Anziehungspunkt werden.

5 Umsetzung des Ladenleerstandsmanagements / Einrichtung des Flächenmanagements in der Lüdenscheider Innenstadt

Im Hinblick auf die Umsetzung des Ladenleerstandsmanagements bzw. seiner Fortführung in Form eines Flächenmanagement bedarf es eines entsprechenden Instrumentariums, dass sowohl personelle als auch konzeptionelle und finanzielle Aspekte berücksichtigt.

Zunächst sei daher auf die Funktion eines künftigen **Flächenmanagers** hingewiesen, der in anderen Kommunen, z.B. Siegen, zum Teil erfolgreich agieren konnte.

Die Erarbeitung des Konzeptes zum Ladenleerstandsmanagement hat deutlich gemacht, dass sich die Bemühungen nur dann wirkungsvoll entwickeln können, wenn eine Zusammenführung der damit verbundenen Aufgaben geschieht. Es wird für sinnvoll erachtet, die teilweise Wahrnehmung bzw. Koordination dieser Aufgaben auf einen sogenannten Flächenmanager zu übertragen. Wie sich die Anforderungen an einen Flächenmanager und sein Aufgabenprofil darstellen, wird im Folgenden skizziert:

Auf der einen Seite sollte der Flächenmanager das Ladenleerstandskataster weiterführen, auf der anderen Seite ist seine wichtigste Aufgabe die Koordination der Interessen der beteiligten Akteure (Aufbau eines Netzwerks) sowie der Aufbau einer Kommunikationsstruktur.

Zu den beteiligten Akteuren gehören im Wesentlichen Immobilienbesitzer, Immobilienmakler, Investoren und die Verwaltung der Stadt Lüdenscheid. Der Flächenmanager ist ein wichtiger Impulsgeber für die Umsetzung von Maßnahmen zur Beseitigung von Leerständen. Diese Maßnahmen können sich u.a. auf Zwischennutzungen, neugewonnene Handels- oder Dienstleistungsnutzungen oder auch Umsiedlungen / Neuordnungen beziehen. Er ist Ansprechpartner für potenzielle Investoren, sollte jedoch auch selbst aktiv werden und ggf. beispielsweise mit Projektentwicklern Kontakt aufnehmen. Er stellt somit zum einen eine zentrale Anlaufstelle in Sachen (Laden)Leerstand dar, hat aber auch eine vermittelnde Funktion zwischen den Akteuren. Dabei sind seinem Tun dahingehend Grenzen gesetzt, dass er zwar Kontakte knüpfen und Beratung durchführen kann, jedoch in die eigentliche Vermarktung der Flächen nicht einsteigt. Die Organisation von begleitenden Aktionen und Veranstaltungen kann dabei zu einer Steigerung der Akzeptanz durch die Lüdenscheider Bevölkerung beitragen. Zur Seite steht ihm dabei die **Lenkungsgruppe Flächenmanagement Innenstadt**.

Diese Lenkungsgruppe (Kompetenzteam) kann aus Vertretern der Grundstückseigentümer, Immobilienbesitzer, Einzelhändler, Dienstleister, freien Unternehmen, des Kreditgewerbes und den Vertretern der Stadt Lüdenscheid gebildet werden. Sinnvoll erscheint die Weiterführung des Kompetenzteams im Umfang der Beteiligten des ersten Arbeitskreises zum Ladenleerstandsmanagement in Lüdenscheid. Die hier vertretenen Personen haben bereits eine grundsätzliche Bereitschaft zur weiteren Mitwirkung signalisiert.

Die Lenkungsgruppe kann zum einen die inhaltlich-organisatorische Koordination des Gesamtprojektes übernehmen und sich zum anderen im Hinblick auf die Bestimmung der Ziele als auch auf Ideen zur Umsetzung einbringen. Die künftige Umsetzung und fachliche Begleitung sollte dann der Flächenmanager übernehmen.

Förderung und Finanzierung

Das Leerstandsmanagement / Flächenmanagement verfolgt das Ziel, Leerstände und Mindernutzungen möglichst schon vor deren Eintreten zu verhindern. Ist dies nicht möglich, sollten bestehende Leerstände möglichst schnell einer neuen Nutzung zugefügt werden, die sich in das städtebauliche Gesamtkonzept eingliedert. Das Land Nordrhein-Westfalen widmet sich im Stadtmarketingerlass u.a. dieser Problemstellung mit dem Ziel der nachhaltigen Stabilisierung bzw. Aufwertung von städtischen Zentren. Gefördert werden Städte, die in besonders hohem Maße von bestehenden oder zu erwartenden Leerständen im städtischen Zentrum betroffen sind (vgl. Stadtmarketingerlass).

In der Stadt Lüdenscheid ist mit einer Leerstandsquote von 10% in der Innenstadt ein relativ hoher Anteil erreicht. Dieser resultiert vor allem aus dem hohen Leerstand in den kleinteilig geprägten westlichen und östlichen Rändern des Geschäftszentrums und dem Bereich um den Rathausplatz bzw. Sternplatz. Dort sind besonders die (potenziellen) Leerstände im ehemaligen Multistore-Gebäude und im „Forum“ als kritisch zu betrachten, so dass die beantragte Anschubfinanzierung der städtischen Entwicklung dienlich ist. Die Koordination und Vernetzung aller Beteiligten sollte durch einen Flächenmanager abgesichert werden.

Ebenfalls durch den Stadtmarketingerlass des Landes NRW wird die Bildung von **Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGs)** gefördert. Die Idee der ISG kommt ursprünglich aus Amerika um Probleme in den Innenstädten durch privates Engagement in den sogenannten „BIDs“ (Business Improvement Districts) zu beheben. Die Erfolge dort und in anderen europäischen Ländern führen dazu, dass diese Art der Problemlösung auch in Deutschland vermehrt umgesetzt wird. Der Grundgedanke ist der Zusammenschluss von Immobilienbesitzern, Mietern, öffentlichen Planungsträgern und Bürgern zu einer Interessengemeinschaft. Diese leitet gemeinsam, finanziell wie organisatorisch, Maßnahmen zur Verbesserung der städtischen Situation ein, um zu einer nachhaltigen Stabilisierung und Aufwertung des städtischen Zentrums beizutragen.

Der Aufbau von ISGs erfolgt auf freiwilliger Basis unter der Zuhilfenahme der Landesförderung NRW. Der Fördersatz durch das Land NRW beträgt 60 %, die für Bestandsaufnahme, Organisation und Konzeptentwicklung und Moderation/Mediation genutzt werden können. Der Eigenanteil von 40% der Gesamtkosten kann zwischen Kommune und privaten Akteuren in ihrer Verteilung frei ausgehandelt werden, muss jedoch jeweils einen Mindestanteil von 10 % umfassen.

Grundlegend für die Realisierung einer ISG-Innenstadt in Lüdenscheid ist das Engagement der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer in den Bereichen Knapper Straße, City, Altstadt und Oberstadt und die Bereitschaft der Stadt, sich am Projekt zu beteiligen. Die inhaltliche Ausrichtung des Projekts wird sich an den jeweiligen Problemlagen in den einzelnen Geschäftslagen orientieren. Nach dem Prinzip der Eigenverantwortung können die Betroffenen selber über die zu ergreifenden Maßnahmen und die eingesetzten Mittel entscheiden. Die Aktivitäten können dabei vielfältig sein und sich auf verschiedene Bereiche beziehen. Die ISG fungiert dabei zunächst als Interessensvertretung von Hauseigentümern, Gewerbetreibenden, Anwohnern und Besuchern. Darüber hinaus ist sie Ansprechpartner für alle am Thema Lüdenscheider Innenstadt Interessierte. Durch den ständigen Kontakt zu Politik und Verwaltung ist es der ISG auch möglich, Einfluss auf Bau- und Verkehrsmaßnahmen zuzunehmen. Die ISG kann Projekte in verschiedenen Bereichen wie Marketing und Erscheinungsbild gestalten und Arbeitskreise zu wichtigen Themen des jeweiligen Quartierbereichs bilden, um so gemeinsam an der positiven Entwicklung des Quartiers mitzuarbeiten. Das Erreichte wird zur Gewährleistung der Information und Integration der Öffentlichkeit über regelmäßige Info-Blätter oder über eine Internetseite nach außen transferiert.

Daneben sei auf ein neues Modell für ein finanziell dauerhaft gesichertes Qualitätsmanagement für die Innenstadt hingewiesen, welches u.a. auch zur Wiederbelebung von Leerständen genutzt werden kann. Es handelt sich dabei um das Konzept eines **Innenstadtentwicklungsfonds** der Stadt Bad Dürkheim¹¹, das im Rahmen der „Werkstatt Innenstadt“ (Rheinland-Pfalz) den ersten Preis erhalten hat. Dieser Fonds soll als **„nachhaltiges, umsetzungsorientiertes Beratungs- und Finanzierungsinstrument zur Weiterentwicklung der Innenstadt“** dienen. Zweck der jeweiligen Förderung, die durch entsprechende Förderrichtlinien geregelt wird, ist die Attraktivitätssteigerung des Standortes Innenstadt (mit allen damit verbundenen Nutzungen).

¹¹ siehe www.bad-duerkheim.de/html/Wirtschaft/InnenStadtEntwicklungs-Fonds; auf dieser Internetseite ist auch der Entwurf der Förderrichtlinie zu finden, der weitere Details dieses Fonds zu entnehmen sind.

6 Schlusswort

Abschließend ist festzuhalten, dass mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid (2005) sowie dem hier vorgelegten Konzept zum Ladenleerstandsmanagement für die Lüdenscheider Innenstadt wichtige Grundlagen für Entscheidungen und Arbeitsprozesse im Rahmen der künftigen Stadtentwicklung in Lüdenscheid zur Verfügung stehen.

Dabei ist das künftige Flächenmanagement ein wichtiger Baustein, der mit seinen Zielen und Maßnahmen zur Profilierung der Innenstadt und des (Einzelhandels-)standortes Lüdenscheid beiträgt. Eine positive, erfolgversprechende Weiterentwicklung des hier angestoßenen Prozesses bedarf der Zusammenführung der unterschiedlichen Aufgabenbereiche und Akteure, dabei kommt es zum einen darauf an, die einzelnen Elemente optimal zu verzahnen und zum anderen eine praktikable und von Vertrauen geprägte Kommunikationsstruktur zwischen den Beteiligten aufzubauen.

7 Anhang

Im Rahmen der Befragung der Händler und Immobilienbesitzer haben die im folgenden dargestellten Personen / Firmen geantwortet. Einige signalisierten Interesse an künftigen Entwicklungen im Rahmen des Flächenmanagements und waren z.T. auch zu weiterführenden Gesprächen bereit:

Gesprächsbereitschaft

Kein Interesse

Keine Angabe

Telefonisches Gespräch

Persönliches Gespräch

Immobilienbesitzer

Einzelhändler

Aachner Grundvermögen
Wörthstr. 32
50668 Köln
aachner@achner-grund.de

Bitte um Infomaterial zum Zwischenbericht

Margot Roth
Oberkasseler Str. 133
40545 Düsseldorf
Tel: 0211 552963

Ingrid Klingenheben
Urdenbacher Dorfstr. 58
40593 Düsseldorf
Tel: 0211 717716

Dr. med. Karl-Friedrich Diemer
Auf den Neuen Höfen 5
37276 Meinhard-Neuerode
Tel: 05651 50974

Ango Reha-Technik Vertriebs GmbH
Michael Heymer
Steinweg 2
59846 Sundern
Tel: 02935 968256
info@ango-reha.de

Klaus Dickhagen
Wilhelmstr. 3
58511 Lüdenscheid
Tel: 02351 23864
klaus.dickhagen@tiscali.de

Rechtsanwalt Dr. Theo Klapp
Roffloh 17a
25494 Borstel - Hohenrade
Tel: 04101 75469

Waechter & Partner Immobilien GmbH
Jan Holzweißig
Holsteinische Str. 2
12136 Berlin Steglitz
Tel: 030 79790127
Mob: 0172 3242227

Cigdem Yilmaz
Knapper Str. 65
58807 Lüdenscheid

Horst Riepegerste
Schlittenbacher Str. 70
58511 Lüdenscheid

Martin Weitz
Werdohler Str. 4 und 25
Tel: 02351 22775

Stute Vermögensverwaltungs GmbH
Eugen Stute
Teutonenstr. 81
58509 Lüdenscheid
Tel: 02351 3235

Adolf Abel OHG
Weingroßhandlung
Knapper Str. 36
58507 Lüdenscheid
Tel: 02315 17940

Bettenhaus Neumann KG
Werdohler Str. 21-23
58511 Lüdenscheid
Tel: 02351 22963

Die Gründerzeitstube
Grabenstraße 11
58511 Lüdenscheid

Jürgen Westerik
Tel: 02351 363058

Optik Lütringhaus u. Schulz OHG
Rathausplatz 3-7
Lüdenscheid

Schubidu
Graf-Engelbert-Platz 3
58511 Lüdenscheid

Bellezza
Petra Knoth
Knapper Str. 37
58507 Lüdenscheid
Tel: 02351 27437

Gerit Marquart
Knapper-Str. 45
58507 Lüdenscheid
Tel: 0231 358182

Randolf Bilz
Knapper Str. 54
Tel: 02351 3451

Kaffeekultur e.K.
Sebastian Benkhofer
Schempersstr. 6
58511 Lüdenscheid
Tel: 02351 911515
kaffeekultur@t-online.de

Achim's Tatoo & Piercing
Knapper Str. 67
58507 Lüdenscheid
Mo-Fr ca. 14.30 - 18.00 Uhr
Tel: 02351 25921

Christian Kurz
Sternplatz 2
58507 Lüdenscheid
Tel: 02351 380401

Jan Riepegerste
Wilhelmstr. 51
58511 Lüdenscheid

Michael Jünger
Knapper Str. 19
58507 Lüdenscheid
info@juenger-brillendesign.de

LADENLEERSTANDSMANAGEMENT LÜDENSCHIED

Fragebogen an die Immobilienbesitzer in der Lüdenscheider Innenstadt!

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorab möchten wir Ihnen versichern, dass wir Ihre Angaben streng vertraulich behandeln und keine Einzeldaten veröffentlichen. Selbstverständlich wird der Datenschutz eingehalten!

In Anknüpfung an den Infobrief möchten wir Sie zunächst fragen, ob Sie Interesse an einem persönlichen Gespräch zum Thema Einzelhandelskonzept / Ladenleerstandsmanagement haben?

- ☐ Ja, ich habe Interesse an einem persönlichen Gespräch.
- ☐ Ja, ich habe Interesse an einem telefonischen Gespräch.
- ☐ Nein, ich habe kein Interesse an einem Informationsgespräch.

Ich bin wie folgt erreichbar:

Name, Vorname, Straße, PLZ – Ort, Tel, e-mail

1. Wie schätzen Sie die Attraktivität des Einkaufsstandortes Innenstadt Lüdenscheid ein?

- ☐ sehr attraktiv
- ☐ in Teilen bedarf es einer Aufwertung
- ☐ starke Aufwertung notwendig
- ☐ keine Meinung

Wenn **positive** Einschätzung, welche Aspekte führen zu Ihrer Einschätzung?

Wenn **negative** Einschätzung, welches sind die Gründe für Ihre Einschätzung?

2. Welche Immobilie/n besitzen Sie in der Lüdenscheider Innenstadt?

3. Aus welchem Baujahr stammt diese Immobilie?

4. Wer ist für die Verwaltung der Immobilie zuständig?

Name, Vorname, Straße, PLZ – Ort, Tel, Fax., e-mail

5. Wie groß ist die Nutzfläche?

6. Welche Nutzung befindet sich zur Zeit in Ihrer Immobilie?

Erdgeschoss _____

1. Obergeschoss _____

2. Obergeschoss _____

7. Nutzen Sie die Immobilie selbst oder wird sie vermietet?

☐ ich nutze die Immobilie selbst

☐ ich habe die Immobilie vermietet

8. Über welchen Zeitraum laufen die Mietverträge?

Erdgeschoss von: _____ bis: _____

1. Obergeschoss von: _____ bis: _____

2. Obergeschoss von: _____ bis: _____

9. Wie hoch ist der Mietpreis pro Quadratmeter?**Erdgeschoss**

- ☐ 5 – 10 Euro / m²
- ☐ 10 - 20 Euro / m²
- ☐ 20 - 45 Euro / m²
- ☐ 45 Euro / m² und mehr

1. Obergeschoss

- ☐ 5 – 10 Euro / m²
- ☐ 10 - 20 Euro / m²
- ☐ 20 - 45 Euro / m²
- ☐ 45 Euro / m² und mehr

2. Obergeschoss

- ☐ 5 – 10 Euro / m²
- ☐ 10 - 20 Euro / m²
- ☐ 20 - 45 Euro / m²
- ☐ 45 Euro / m² und mehr

9. Planen Sie kurz- oder mittelfristig, in die Immobilie zu investieren?

Wenn **ja**, wie

Wir bedanken uns für Ihre Mitarbeit!

Bitten senden Sie, den Fragebogen **bis zum 29. April 2005** an die umseitige

Adresse zurück!

LADENLEERSTANDSMANAGEMENT LÜDENSCHIED

Fragebogen an die Einzelhändler in der Lüdenscheider Innenstadt!

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorab möchten wir Ihnen versichern, dass wir Ihre Angaben streng vertraulich behandeln und keine Einzeldaten veröffentlichen. Selbstverständlich wird der Datenschutz eingehalten!

In Anknüpfung an den Infobrief möchten wir Sie zunächst fragen, ob Sie Interesse an einem persönlichen Gespräch zum Thema Einzelhandelskonzept / Ladenleerstandsmanagement haben?

- ☐ Ja, ich habe Interesse an einem persönlichen Gespräch.
- ☐ Ja, ich habe Interesse an einem telefonischen Gespräch.
- ☐ Nein, ich habe kein Interesse an einem Informationsgespräch.

Ich bin wie folgt erreichbar:

Name, Vorname, Straße, PLZ – Ort, Tel, e-mail

1. Wie schätzen Sie die Attraktivität des Einkaufsstandortes Innenstadt Lüdenscheid ein?

- ☐ sehr attraktiv
- ☐ in Teilen bedarf es einer Aufwertung
- ☐ starke Aufwertung notwendig
- ☐ keine Meinung

Wenn **positive** Einschätzung, welche Aspekte führen zu Ihrer Einschätzung?

Wenn **negative** Einschätzung, welches sind die Gründe für Ihre Einschätzung?

2. Wie heißt Ihr Betrieb und wo liegt Ihr Geschäft in der Lüdenscheider Innenstadt?

Bitte Name, Straße und Hausnummer angeben:

3. Wie groß ist die Verkaufsfläche?

4. Über welchen Zeitraum laufen die Mietverträge?

Erdgeschoss von: _____ bis: _____

1. Obergeschoss von: _____ bis: _____

2. Obergeschoss von: _____ bis: _____

5. Wie hoch ist der Mietpreis pro Quadratmeter?

Erdgeschoss

- ☐ 5 – 10 Euro / m²
- ☐ 10 - 20 Euro / m²
- ☐ 20 - 45 Euro / m²
- ☐ 45 Euro / m² und mehr

1. Obergeschoss

- ☐ 5 – 10 Euro / m²
- ☐ 10 - 20 Euro / m²
- ☐ 20 - 45 Euro / m²
- ☐ 45 Euro / m² und mehr

2. Obergeschoss

- ☐ 5 – 10 Euro / m²
- ☐ 10 - 20 Euro / m²
- ☐ 20 - 45 Euro / m²
- ☐ 45 Euro / m² und mehr

6. Planen Sie kurz- oder mittelfristig Ihr Geschäft umzugestalten?

Wenn **ja**, wie

7. Planen Sie kurz- oder mittelfristig den Standort aufzugeben?

Wenn **ja**, warum ?

Wir bedanken uns für Ihre Mitarbeit!

Bitten senden Sie, den Fragebogen **bis zum 29. April 2005** an die umseitige

Adresse zurück!

Infobrief 1

LADENLEERSTANDSMANAGEMENT LÜDENSCHIED

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihren Händen halten Sie den ersten Infobrief zum Ladenleerstandsmanagement in Lüdenscheid.

Wie Sie wahrscheinlich wissen, hat die Stadt Lüdenscheid das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Stadtplanung aus Dortmund damit beauftragt, ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept sowie die Entwicklung eines Konzeptes zum Ladenleerstandsmanagements in der Lüdenscheider Innenstadt zu erarbeiten. Bei der Auftaktveranstaltung am 23. November 2004 wurde die wesentliche Struktur der Untersuchung, die etwa bis Ende Mai laufen wird, erläutert.

Insgesamt wurde somit ein **transparenter Planungsprozess** angestoßen, bei dem auch verstärkte Kontakte zu den Beteiligten bzw. Akteuren in der Lüdenscheider Innenstadt hergestellt werden, das sind insbesondere Grundstückseigentümer, Immobilienbesitzer, Einzelhändler, Dienstleister, freie Unternehmer, Vertreter des Kreditgewerbes sowie die Stadt.

Der nachhaltige Erfolg eines Konzeptes zum Ladenleerstandsmanagement hängt auch erheblich von der aktiven Mitarbeit aller Akteure ab. **Daher**

kommt es auf jeden Einzelnen an!

Neben der bereits durchgeführten **flächendeckenden Erhebung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet der Stadt Lüdenscheid, einer Kundenherkunftserhebung** sowie **einer Haushaltsbefragung** (im Januar 2005) wird im Rahmen der erweiterten Analysephase nun eine **Fragebogenaktion** bei Ihnen, den Immobilienbesitzern und Gewerbetreibenden in der Lüdenscheider Innenstadt, durchgeführt. Außerdem suchen wir, vom Planungsbüro Junker und Kruse, **das persönliche Gespräch** mit Ihnen. In diesem Zusammenhang wollen wir Sie einerseits über den aktuellen Stand der Untersuchung und Entwicklungen in der Lüdenscheider Innenstadt informieren. Andererseits interessiert uns, wie Sie den Einzelhandels- und Immobilienstandort Lüdenscheider Innenstadt bewerten, welche Zukunftsplanungen Sie beabsichtigen.

Wir möchten Sie bitten, zur möglichen Terminabstimmung, dies an entsprechender Stelle zu Beginn des Fragebogens zu vermerken!

Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben! Beteiligen Sie sich im Sinne eines stabilen Einkaufs- und Immobilienstandortes an der Er-

arbeitung am Konzept zum Ladenleerstandsmanagement durch Ihre Mitarbeit. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen!

Sollten Sie Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ihre **Ansprechpartner** bei der Stadt Lüdenscheid bzw. beim Planungsbüro

Junker und Kruse sind:

- Dirk Aengeneyndt, Amt für Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften, 02351/171260
- Mattias Bartmann, Stadt Lüdenscheid - Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr, Tel. 02351/172385
- Nadine Tita, Stadt Lüdenscheid - Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr, Tel. Tel. 02351/171348
- Elisabeth Kopischke, Junker und Kruse, Stadtforschung ▪ Planung, Dortmund, Tel. 0231-5578580