

**Trans | L | Oek**  
**Transformation der  
Lokalen Oekonomie**

Ökonomische Nebenschauplätze im Funktionswandel stärken  
Aufbau eines regionalen Kompetenzzentrums  
„Lokale Ökonomien am Niederrhein“

**2. Treffen des Kompetenznetzwerkes zum Thema  
„Leerstand oder Potentialflächen? Wege im Funktionswandel“  
8. Oktober 2020**

1. Begrüßung & Themenvorstellung

2. Theoretische Einordnung & Leerstand in den Projektquartieren

3. Input Gewerblicher Leerstand in Duisburg Marxloh (Herr Idik, Projektleiter EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH )

4. Input „Aktion Uerdinger Schaufenster“ (Herr Eiberg, Einzelhändler im Ruhestand und Gründer der Initiative)

5. Diskussion in den Break-Out Sessions

# 1. Begrüßung & Themenvorstellung

## Ziele des heutigen Treffens

- Information und Austausch zum Umgang mit gewerblichem und nicht-gewerblichem Leerstand
  - Mögliche Umgangsweisen mit Leerstand und Ideensammlung
  - Was können wir aus den Erfahrungen und Impulsen von anderen Quartieren lernen?
  - Welche Konzepte sind erfolgreich und welche eher nicht? – Woran liegt das?

# 2. Theoretische Einordnung & Leerstand in den Projektquartieren



Quelle: Eigene Darstellung

# 2.1 Leerstand im Hauptgeschäftszentrum Gladbach

**Legende:**

- Zentraler Bereich nach Nahversorgungs- und Zentrenkonzept 2017
- Ungenutzte Räumlichkeiten für Einzelgeschäfte mit Zugang im Erdgeschoss
- Zwischennutzung
- Ungenutzte Räumlichkeiten im Obergeschoss
- Gleisanlagen
- Gebäude
- Verkehrsflächen
- Baublöcke
- Straßennamen
- Hausnummern

Kartografie:  
 Stadt Mönchengladbach, FB 61.30, 24.09.2020  
 Ansprechpartner: Hr. Spieß (Durchwahl -9214)

Datenquellen:  
 - Stadt Mönchengladbach, FB 62, Geoinformation, StadtGIS  
 - Nahversorgungs- und Zentrenkonzept 2017  
 - Eigene Erhebungen

**Erhebungsstand: 09/2020**



# 2.1 Leerstand im Hauptgeschäftszentrum Gladbach

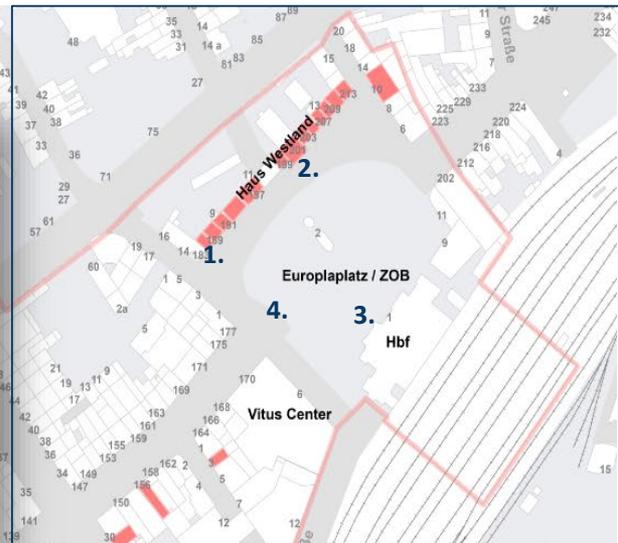


# 2.1 Leerstand im Hauptgeschäftszentrum Gladbach

## Immobilienleerstand „Haus Westland“



Kauzinerplatz

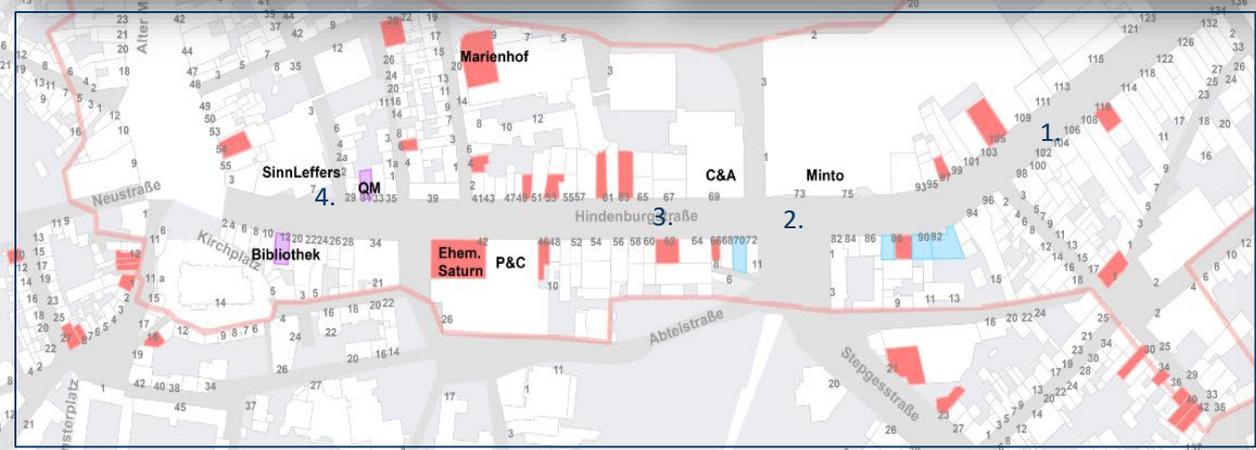


# 2.1 Leerstand im Hauptgeschäftszentrum Gladbach

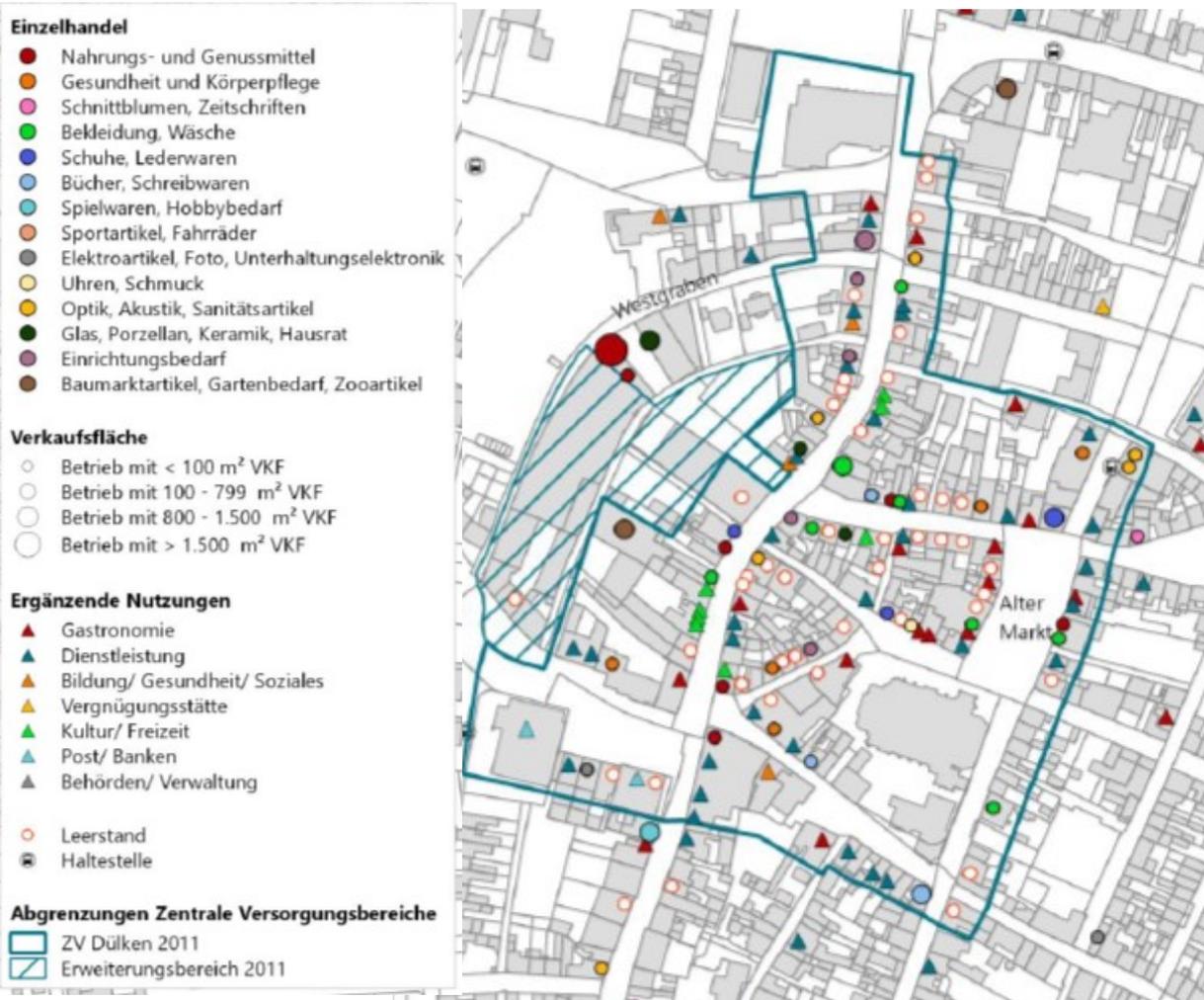


# 2.1 Leerstand im Hauptgeschäftszentrum Gladbach

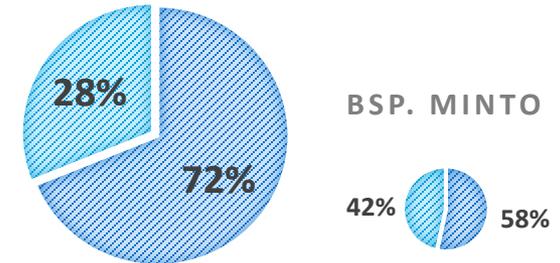
## Städtebaulich induzierter Leerstand „Shoppingcenter - Minto“



## 2.2 Leerstand im zentralen Versorgungsbereich Dülken



### Untergenutzte Öffnungszeiten?



### Hohe Fluktuation? (seit 03/19):

|           |          |
|-----------|----------|
| EZH       | 39 -> 30 |
| Gastro    | 13 -> 15 |
| Leerstand | 40 -> 46 |

### Digitaler Leerstand?

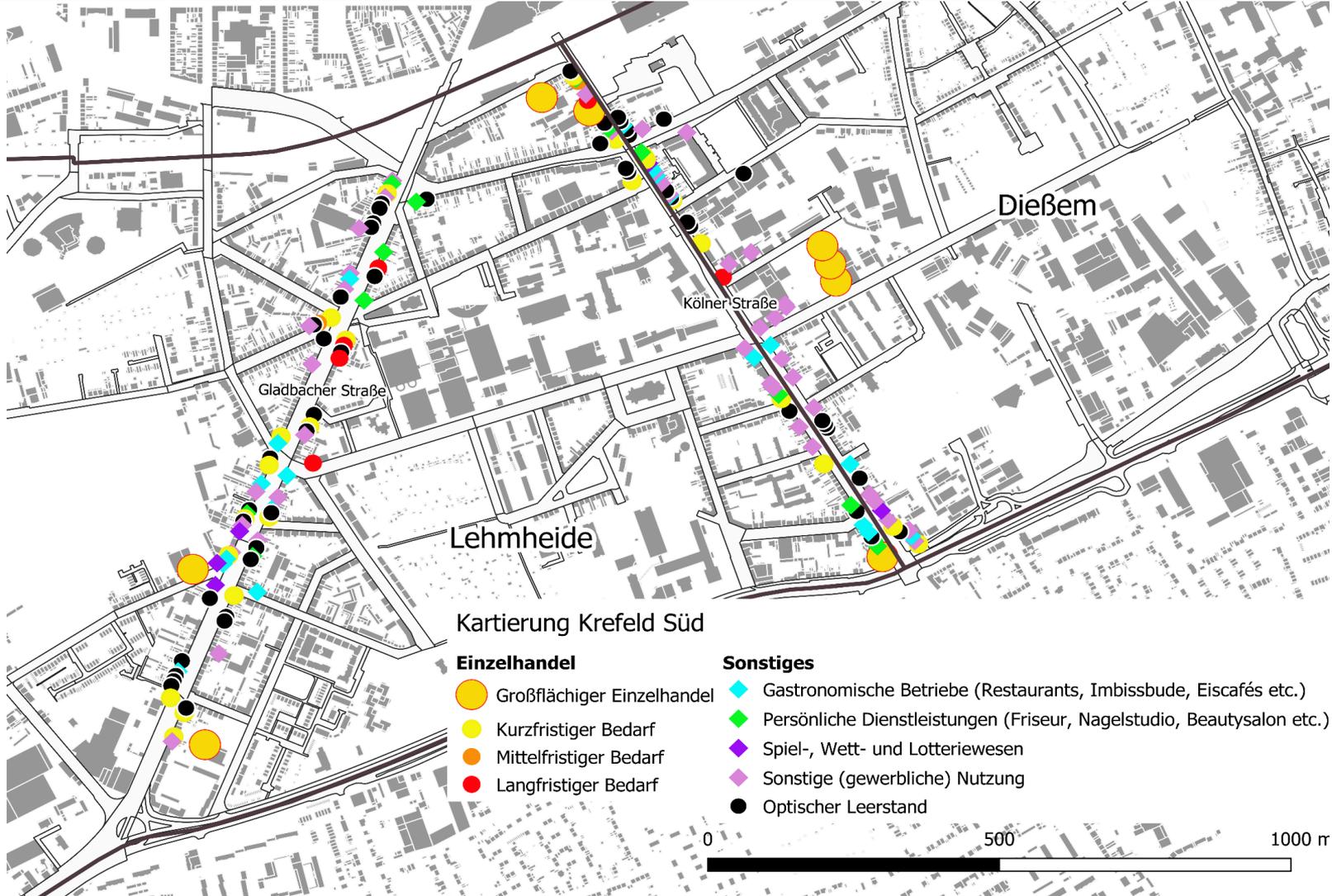
-107 Gewerbe mit HP, FB oder Insta -> *etwa 50 nicht aktuell/aktiv*

- 32 erloschene Gewerbe mit HP, FB oder Insta

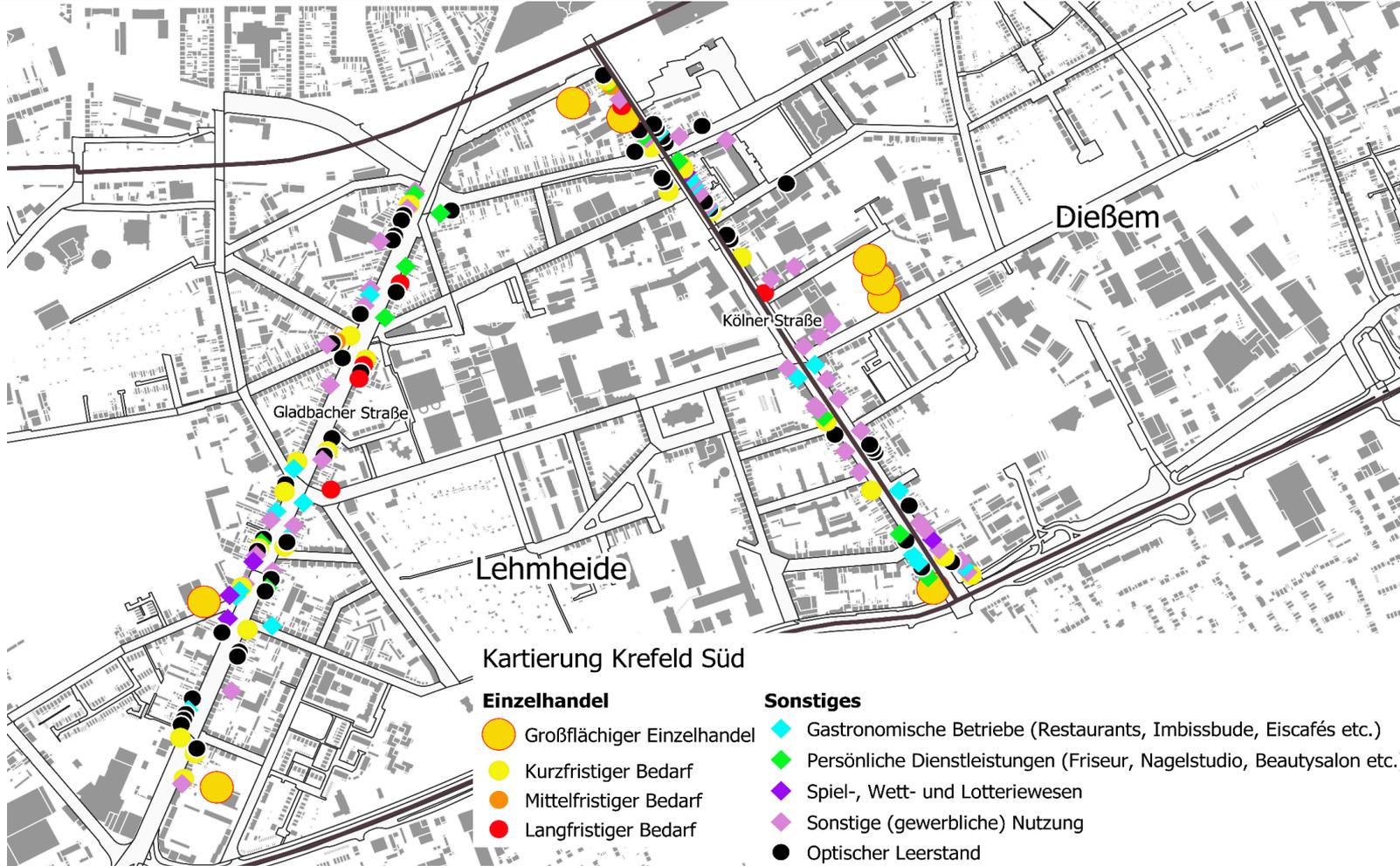
Quelle: CIMA (2020): Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020).



# 2.3 Leerstand in Krefeld Süd



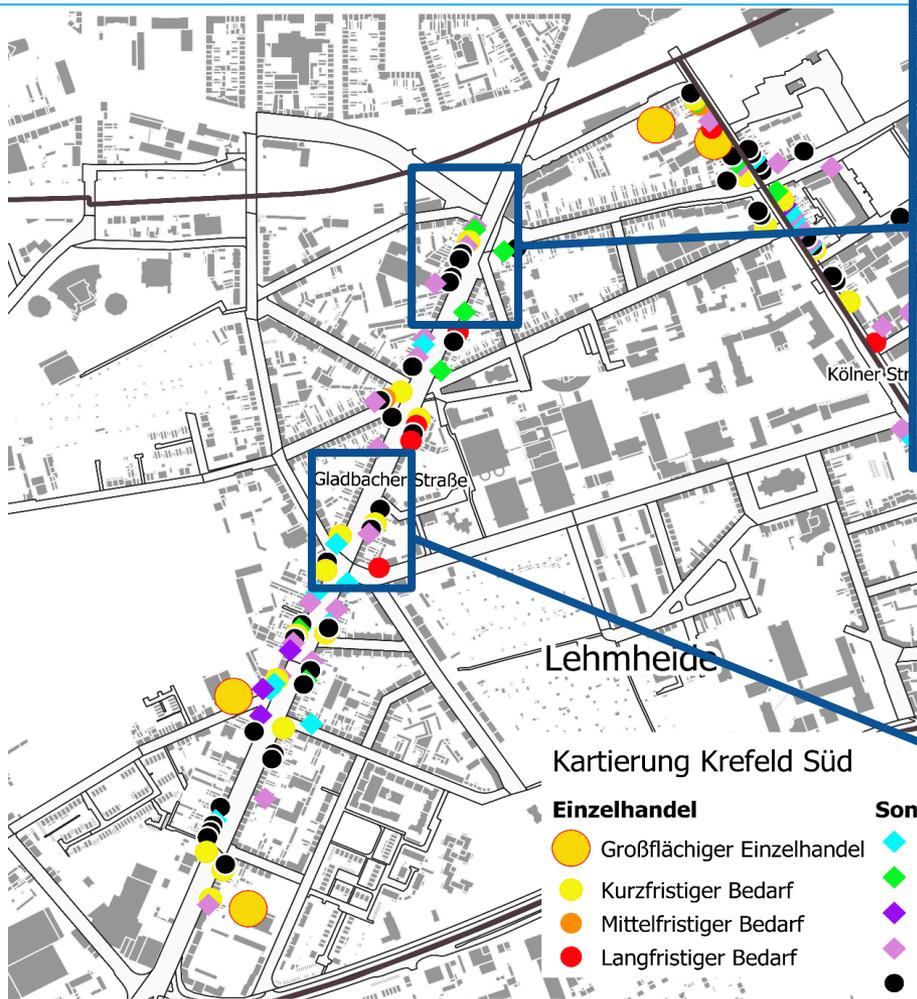
## 2.3 Leerstand in Krefeld Süd



### Leerstandsentwicklung in den Nahversorgungsbereichen:

|                   | 2012 | 2020 | Leerstandsanteil 2020 |
|-------------------|------|------|-----------------------|
| Gladbacher Straße | 11   | 26   | 32,9%                 |
| Kölner Straße     | 5    | 20   | 25,6%                 |

# 2.3 Leerstand in Krefeld Süd



**Leerstandsentwicklung in den Nahversorgungsbereichen:**

|                   | 2012 | 2020 | Leerstandsanteil 2020 |
|-------------------|------|------|-----------------------|
| Gladbacher Straße | 11   | 26   | 32,9%                 |
| Kölner Straße     | 5    | 20   | 25,6%                 |

# 2.3 Leerstand in Krefeld Süd



Quelle: <http://www.wz.de/nrw/krefeld/krefeld-ruine-des-studentenwohnheims-soll-zum-wohnhaus-umgebaut>



Quelle: <http://radschlag-krefeld.eu/team/suedbahnhof/>



## 2. Theoretische Einordnung & Leerstand in den Projektquartieren

| Ausmaß / Zeitverlauf | Kurzfristig vereinzelter Leerstand  | Mittelfristiger vereinzelter Leerstand  | Mittelfristig vermehrter Leerstand  | Langfristig vermehrter Leerstand  |
|----------------------|---|---|---|---|
| Standort-typen       | <b>Sporadischer Leerstand</b><br>Betriebsbedingter Leerstand, Fluktuation           | <b>Umbruch-Leerstand</b><br>z.B. durch Wegfall bzw. Verlagerung Frequenzbringer, Bau eines Einkaufszentrums, Erlebnislücken, drohender Imageverlust | <b>Leerstands-induzierter Leerstand</b><br>Trading Down-Prozess, Angebotslücken, hohe Fluktuation und Billiganbieter, Gravierende Umsatzeinbußen der Eigentümer | <b>Struktureller Leerstand</b><br>z.B. schrumpfende Standorte / Regionen, prägender Image-wandel, Neu-orientierung erforderlich |
| Maßnahmen vor Ort    | Vorausschauende Akquisition und Flächenvermittlung, Innovative Angebotsprofilierung | Temporäre Nutzungen<br>Testnutzungen, Existenzgründungs-Förderung und Beratung  | Beratung von Eigentümern<br>Mietpreissenkungen<br>Testnutzungen fördern   | Pioniernutzungen ermöglichen, Geschäftsstraßen-Verkürzung, Konzentration des Einzelhandels, Umnutzung                           |
| Ergänzende Maßnahmen | Wettbewerb, Geschäftsidee   | Kunst- und Kulturaktionen, Leerstand kaschieren   | Inkubation (Existenzgründerzentren) und Nischennutzungen ansiedeln  |   |

Eigene Darstellung zu Leerstandsdynamiken und Maßnahmen in Anlehnung an Poppitz, Marianna (2008): Nutzung gewerblicher Leerstände: zwischen der Sicherung, Stärkung und Entwicklung von Standorten. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW). Berlin.

## 3. Input Gewerblicher Leerstand in Duisburg

1. Vorstellung Ercan Idik
2. EG Du Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbh
3. Gebietsbeschreibung
4. Vorgehen / Maßnahmen
5. Entwicklung
6. Initiative Marxloh-Weseler Straße

## 3.1 Gebietsbeschreibung Duisburg-Marxloh

- Leerstand sehr hoch (ca. 30-40 % 1995)
- Konzentration im Einzelhandel
- Entstehung von Einkaufszentren (Centro Eröffnung 1996)
- Wandel im Konsumentenverhalten

## 3.2 Vorgehen und Maßnahmen Duisburg-Marxloh

- Kunst in leeren Ladenlokalen
- Schaufenster-Wettbewerb
- Zwischennutzungen
- Leerstandskataster

## 3.2 Vorgehen und Maßnahmen Duisburg-Marxloh



### Kaiser-Wilhelm-Straße

- 1999 Marxloh lädt ein.. Internationaler Basar
- Umbau Pollmann-Kreuz und Weseler Straße
- Umfangreiche Sanierung
- Gefälle zwischen KWS und Rest des Stadtteils
- Beschwerden der Geschäftsleute, Anwohner, Eigentümer
- Hohe Unzufriedenheit mit der augenblicklichen Situation

## 3.2 Vorgehen und Maßnahmen Duisburg-Marxloh



### Kaiser-Wilhelm-Straße

- Ziel: Keine bloße Sanierung, sondern grundlegende Veränderung der Verhältnisse
- Vorbereitungen der „Ideenwerkstatt“
- Ideenwerkstatt 09. – 11. März 2001
- Ca. 60 Teilnehmer
- Vergangenheit, aktuelle Situation, Zukunft der Straße
- Ausarbeitung gemeinsamer Ziele
- Bildung von Arbeitsgruppen

# 3.2 Vorgehen und Maßnahmen Duisburg-Marxloh



## Kaiser-Wilhelm-Straße

Ablauf der Ideenwerkstatt

| <u>Freitag</u>                           | <u>Samstag</u>                              | <u>Sonntag</u>                                      |
|--|---|---|
| 17:00 • Einstieg<br>Kennenlernen         | 10:00 • Gegenwart -<br>unser Beitrag        | 10:00 • Gemeinsame<br>Ziele finden                  |
| • Rückblick in<br>die Vergangen-<br>heit | • Entwurf der<br>Zukunft                    | 12:30 Mittagessen                                   |
| • Gegenwart -<br>externe Trends          | 12:30 Mittagessen                           | 13:30 • Maßnahmen<br>planen, Projekte<br>erarbeiten |
| 21:00 Ende                               | 13:30 • Inszenierung<br>der Zukunft         | 16:00 • Abschluss-<br>runde                         |
|  | • Präsentation<br>der Zukunfts-<br>entwürfe |   |
|  | • Gemeinsame<br>Ziele heraus-<br>arbeiten   |   |
|  | 18:00 Ende                                  |   |

# 3.2 Vorgehen und Maßnahmen Duisburg-Marxloh



**Kaiser-Wilhelm-Straße**



Arbeitsgruppe

## 3.2 Vorgehen und Maßnahmen Duisburg-Marxloh



### Kaiser-Wilhelm-Straße

- Verkehr und Mobilität
- Positive Internationalität
- Neue Nutzungen, Vielfalt der Geschäfte, Image
- Wohnumfeldverbesserungen
- Historische Gebäude
- Wohnen / Umfeld

## 3.2 Vorgehen und Maßnahmen Duisburg-Marxloh

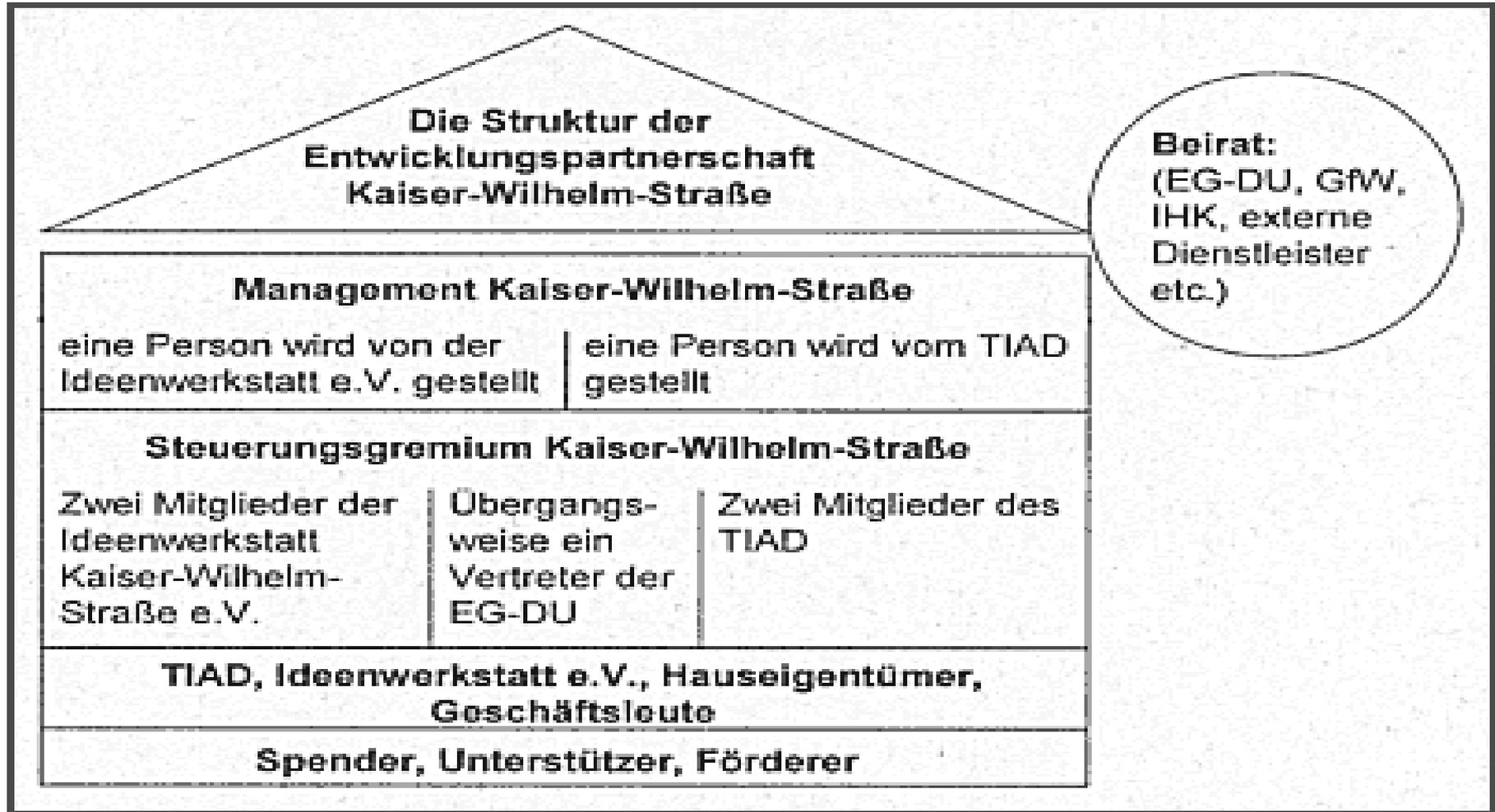
- Leitbild für die Straße / Das Entwicklungskonzept
- Die KWS ist international. Hier wohnen und arbeiten Menschen unterschiedlichster Herkunft. Die vorhandene Nachfrage reicht nicht aus, um attraktive Angebote aufrecht zu halten, deshalb müssen Kunden von außerhalb angesprochen werden. Diese Besonderheit ist der Ausgangspunkt für eine Angebotspalette hochwertiger und einzigartiger internationaler Produkte und Dienstleistungen, die im besonderen Flair der Straße angeboten werden und so Kunden von auswärts anziehen.
- Dazu werden die ansässigen Geschäfte unterstützt und neue Investoren und Unternehmen gezielt angesiedelt.

## 3.2 Vorgehen und Maßnahmen Duisburg-Marxloh

- Vereinsgründung „Ideenwerkstatt e.V.“ November 2001
- Landesprogramm „Initiative ergreifen“
- Initiativen in Stadtteilen und Siedlungen
- Landesförderung für professionelle Planung
- Lenkungskreis / Beauftragung externer Büros
- Prozesssteuerung, städtebauliche und ökonomische Inputs / Untersuchungen
- Künstlermeile
- Das internationale Handels- und Dienstleistungszentrum
- Die Piazza / Gastronomiemeile
- Dialog der Kulturen und Religionen
- Förderantrag: 1,9 Mio. € für 4 Jahre
- Bewilligt: 285.000 € für 2 Jahre



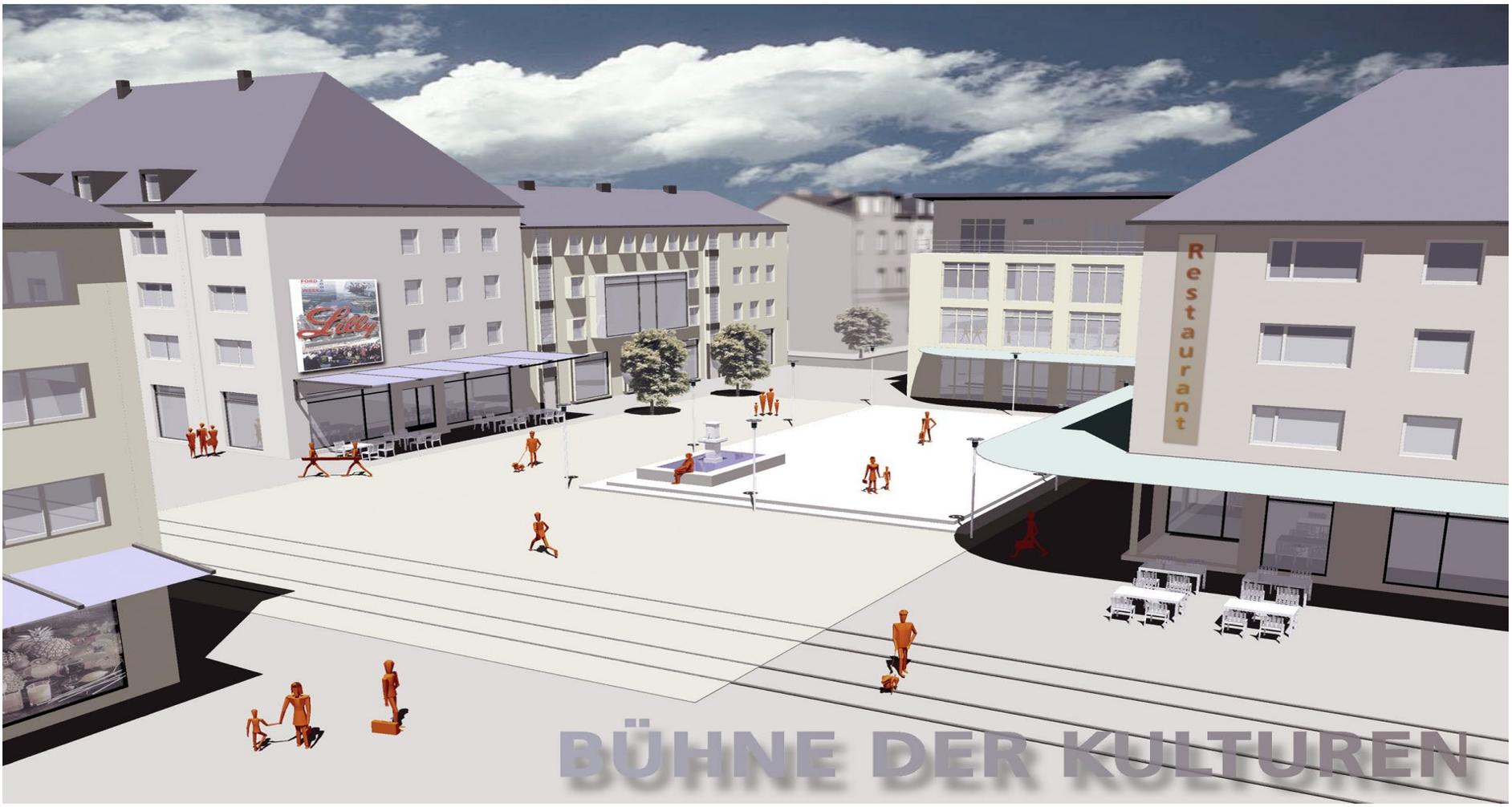
### 3.3 Entwicklung Kaiser-Wilhelm-Straße



## 3.3 Entwicklung Kaiser-Wilhelm-Straße

- Kunstoase – Ausstellungen, Lesungen, Workshops
- Schilder, Parkplätze
- Flächenpool, Wohnungsbörse
- Unternehmertreffen
- Straßenführer
- Werbefilm – Media Markt
- Gemeinsame Werbung
- Leere Ladenlokale als Info-Zentrale
- Stadtteilstadt
- Weihnachtsbäume und –beleuchtung
- Nikolausfest
- Konzept zum IHZ
- Grundstückserwerb für die Piazza
- 7 Neuansiedlungen in 2 Jahren
- Piazza gebaut
- IHZ umgesetzt

### 3.3 Entwicklung Kaiser-Wilhelm-Straße



## 3.4 Initiative Marxloh-Weseler Straße



### Hand in Hand für die Weseler Straße

#### An alle Geschäftsleute der Weseler Straße und Umgebung!

Die Weseler Straße hat als Einkaufsstraße einen hohen Bekanntheitsgrad über den Grenzen Duisburgs und Nordrhein-Westfalens hinaus. Tag für Tag besuchen Hunderte von Menschen die Weseler Straße zum Einkaufen. Wir eine Gruppe von Geschäftsleuten haben uns getroffen, um gemeinsam die Zukunft der Weseler Straße und Umgebung mitzugestalten. Bei einem Treffen wurden Stärken und Schwächen der Straße offen angesprochen und es wurde die **„Initiative Weseler Straße“** ins Leben gerufen.

#### Stärken der Weseler Straße sind:

- Hoher Bekanntheitsgrad
- Hohe Besucherfrequenz
- Vielfältiges Angebot
- Internationalität
- Lebendiges und friedliches Zusammenleben
- Kein Leerstand
- Gute Verkehrslage

#### Schwächen der Weseler Straße sind:

- Schmutzige Bürgersteige
- Parkplatzmangel
- Unansehnliche Schaufenster
- Wildes Plakatieren
- Wenig Freizeitmöglichkeiten
- Großer und lauter Durchgangsverkehr
- Zu wenige Fachgeschäfte

#### Was wollen wir?

Wir wollen gemeinsam mit Ihnen für eine schönere, saubere und noch lebendigere Weseler Straße arbeiten. Neben diversen Gesprächsrunden mit Vertretern der Stadt, werden wir in bestimmten Abständen Experten einladen, um Antworten auf gemeinsame Fragen zu bekommen. Ferner planen wir eine gemeinsame Werbekampagne um kostengünstig für alle Beteiligten zu werben. Eine Werbebroschüre und ein Straßenführer mit allen Geschäften der Weseler Straße und Umgebung sind ebenfalls geplant.

**Gemeinsam sind wir stark! · „Initiative Weseler Straße“**

**Kontakt: Mehmet Rüzgar (0163-5444110), Sevki Kaya (0177-4472939)  
Bekir Han (0163-7079494), Ufuk Yıldırım (0171-1946139)**

### 3.4 Initiative Marxloh-Weseler Straße



**GEMEINSAM FÜR EINE SAUBERE  
WESELER STRASSE...!**

## 4. Input „Aktion Uerdinger Schaufenster“

1. Vorstellung Karl-Heinz Eiberg
2. Motivation
3. Gebietsbeschreibung
4. Immobilieneigentümer
5. Beginn und Verlauf der ehrenamtlichen Aktion
6. Dekorationspartner/Helfer und Materialien
7. Vorschläge Fußgängerzone

Initiative „Aktion Uerdinger Schaufenster“

## 4. Input „Aktion Uerdinger Schaufenster“

### 1. Vorstellung Karl-Heinz Eiberg

- ca. 40 Jahre Einzelhandelserfahrung in Citylagen von Hannover, Krefeld, Moers und Neuss

### 2. Motivation

- Verschlechterung des Wohnumfeldes
- Umwandlung von „Schandflecken“ in Werbe-/Ausstellungsflächen

## 4. Input „Aktion Uerdinger Schaufenster“

### 3. Gebietsbeschreibung

- Fußgängerzone Uerdingen insb. Oberstraße und Niederstraße mit 120 ansässigen Gewerbebetrieben

### 4. Immobilieneigentümer

- Kontakt zu ca. 30 Eigentümern
- Enge Zusammenarbeit mit 15 Immobilieneigentümern

## 4. Input „Aktion Uerdinger Schaufenster“

### 5. Beginn und Verlauf der ehrenamtlichen Aktion

- März 2016 – ca. 20 Leerstände
- Reinigung, Entrümpelung und Dekoration
- Zeitweise 10 Schaufenster bestückt
- 10 Neueröffnungen in der Oberstraße
- Heute noch 10 Leerstände

## 4. Input „Aktion Uerdinger Schaufenster“

### 6. Dekorationspartner/Helfer und Materialien

- 15 Künstler
- 10 Uerdinger Geschäfte und Vereine
- Schulen und Institutionen
- 80 Einzelaktionen in Schaufenstern durchgeführt
- Hilfe von Familie und Freundeskreis

### 7. Vorschläge für die Fußgängerzone in der Zukunft

- Bessere Förderung der Stadt für gefrustete Einzelhändler

# 4. Input „Aktion Uerdinger Schaufenster“

## Flyer „Aktion Uerdinger Schaufenster“

### Liebingsplatz OeDing

Sie sind Hauseigentümer\*in, und haben einen Leerstand, den Sie verschönern möchten?  
 Sie sind Gewerbetreibende\*r, und suchen Ausstellungsflächen?  
 Sie suchen eine Präsentationsfläche für die Angebote Ihres Vereins, Ihrer Initiative oder ähnliches?  
 Sprechen Sie uns an!  
 Info & Kontakt: Karl-Heinz Eiberg  
 T. 0 21 51 / 1 54 36 69 · kalle.eiberg@gmx.de

### Ihre Ideen sind gefragt! Freiräume beleben Ladenlokal dekorieren







Ein Projekt des Verfügungsfonds im Stadtbau Krefeld-Uerdingen. Der Verfügungsfonds stellt Fördermittel für bewohnerschaftliche Projekte im Stadtbaugebiet Uerdingen zur Verfügung. Ob Kunst im Park oder der Fußgängerzone, Feste und Veranstaltungen, Workshops oder Verschönerungen im öffentlichen Raum – es gibt eine breite Palette von Möglichkeiten!  
**Haben Sie auch eine Projektidee? Wir haben die Fördermittel!**  
 Quartiersbüro Uerdingen · Marktplatz 5 · Mo 10-16 Uhr · Mi 10-18 Uhr  
 T. 0 21 51 / 86 16 90 · qm-uerdingen@krefeld.de

**Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung.**





### Hier tut sich was.

Seit 4 Jahren engagiert sich die Aktion „Uerdinger Schaufenster“ für eine attraktive Fußgängerzone in unserem Stadtteil. Zusammen mit aktiven Uerdinger\*innen werden leerstehende Schaufenster dekoriert und gepflegt. Die vom

Gymnasium am Stadtpark  
 Projektwoche zum Thema "Stadtpark – Gutes Klima"



SC Bayer 05 Kanuabteilung



Sportsoase Uerdingen





Quartiersmanagement unterstützte Aktion hat mit dazu beigetragen, dass die Laden-Leerstände seit 2016 um 50% zurückgegangen sind. Bisher haben sich über 50 Immobilieneigentümer\*innen und Aussteller\*innen an der Aktion beteiligt. Doch am Liebingsplatz OeDing gibt es noch viel zu tun. Helfen Sie mit.

Tierbilder der Uerdinger Malschule Bilderhalt





# 4. Input „Aktion Uerdinger Schaufenster“

## Vorher/ Nachher Niederstraße 40a



# 4. Input „Aktion Uerdinger Schaufenster“

Vorher/ Nachher Oberstraße 5-7



# 4. Input „Aktion Uerdinger Schaufenster“

Vorher/ Nachher Oberstraße 10



## 5. Diskussion in den Break-Out Sessions

### Diskussionsanregung:

*„Vor allem Standorte mit langfristigen, strukturellen Leerständen lassen sich kaum noch durch die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen beleben bzw. es ist zumeist nicht möglich, neue Einzelhändler als Frequenzbringer für solche Standorte zu gewinnen. Es gilt daher zumeist, **andere Nutzungen abseits des klassischen Einzelhandels** für solche Standorte zu finden, um eine Belebung solcher Standorte und eine dauerhafte Beseitigung der Leerstände zu erreichen.“*

(Innovationsagentur Stadtumbau NRW (2009): Strategisches Leerstandsmanagement. Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung. Düsseldorf.)

1. Was können wir aus den Erfahrungen und Impulsen von anderen Quartieren lernen?
2. Was sind die aktuellen Hoffnungsträger (Konzepte, Maßnahmen, Initiativen)?
3. Welches sind die zentralen Erfolgsfaktoren, die wirksame Konzepte hervorbringen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Kontakt:**

[transloek@hs-niederrhein.de](mailto:transloek@hs-niederrhein.de)



EUROPÄISCHE UNION  
Investition in unsere Zukunft  
Europäischer Fonds  
für regionale Entwicklung



EFRE.NRW  
Investitionen in Wachstum  
und Beschäftigung

Ministerium für Wirtschaft, Innovation,  
Digitalisierung und Energie  
des Landes Nordrhein-Westfalen

