

Stadtteilentwicklung Leverkusen-Opladen

Kooperation zwischen Wirtschaftsförderung, Stadt und Quartiersmanagement in der Einzelhandelsentwicklung



Forum deutscher Wirtschaftsförderer

21./22. November 2019 in Berlin

Rainer Bertelsmeier, WfL Leverkusen

Die Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH



Gründung 1998, 10 Mitarbeiter/innen

Gesellschafter:

- Stadt Leverkusen - 80%
- Sparkasse Leverkusen - 19%
- Currenta GmbH & Co. OHG - 1%

Geschäftsfelder:

- Unternehmensansiedlung und Bestandspflege
- Handel und Zentrenentwicklung
- Gründungsberatung und Existenzfestigung
- Standortmarketing
- digitales Innovationszentrum
„Probiervwerk Leverkusen“

Leverkusen – ein Überblick aus Einzelhandelssicht



- Großstadt am Rhein
- 167.000 EW
- „Sandwich-Stadt“ zwischen Köln und Düsseldorf
- polyzentrisch, junge 90 Jahre
- Hauptzentrum: City Leverkusen im Stadtteil Wiesdorf
- 2 Nebenzentren: Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch
- Kaufkraftindex 2019: 101,5
- Zentralitätskennziffer: 106,0

Der Stadtteil Opladen im Überblick



- größter, urbanster Stadtteil Leverkusens mit 24.000 EW
- Stadtbezirkszentrum für 60.000 EW
- bis 1974 Kreisstadt des ehem. Rhein-Wupper-Kreises
- 1975: Eingemeindung in die Stadt Leverkusen
- Verlust der Selbständigkeit und der Einzelhandelsfunktion, nachhaltiger Identitätsverlust der Bevölkerung
- standorttypischer Einzelhandelsbesatz, hoher Anteil Facheinzelhandel

Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzepts Opladen seit 2016



Quelle: Stadt Leverkusen, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

23 Projekte mit den Schwerpunkten

- Wohnen
- Arbeiten
- Freizeit/Kultur
- Stadtgestaltung /Stadtgrün
- Verknüpfung des Stadtteils mit der nbso
- Einzelhandel und Gastronomie

5 Schwerpunktprojekte Entwicklung Einzelhandel/Gastronomie, Zentrenstärkung

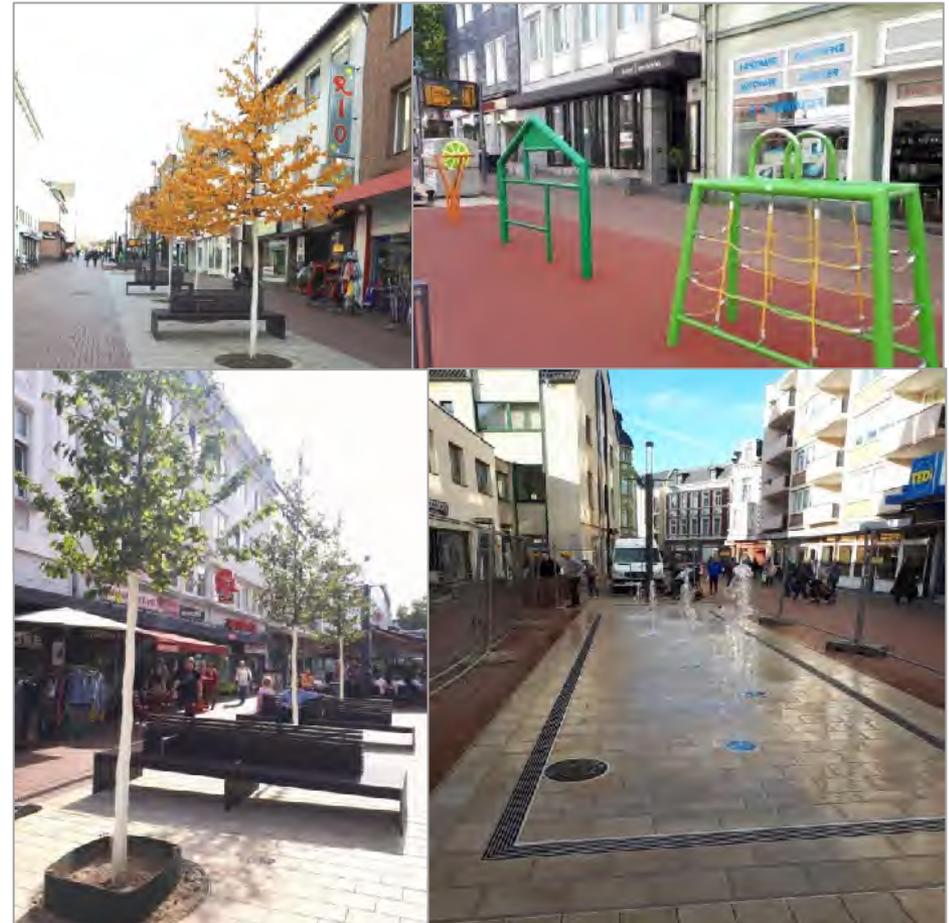
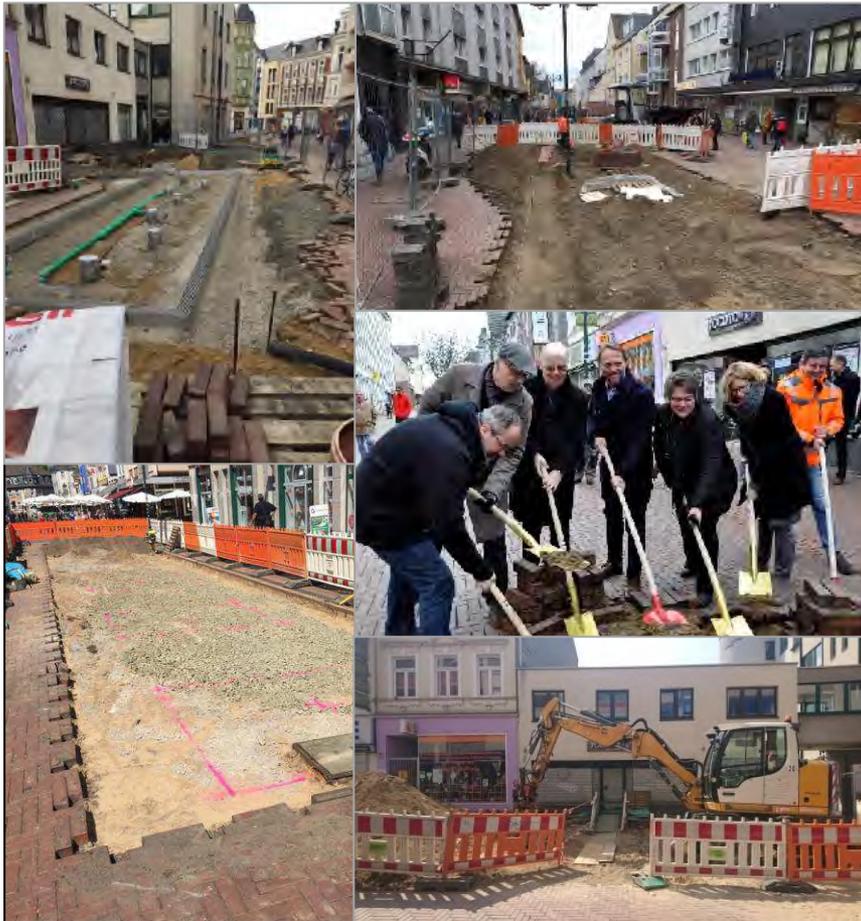
- Qualifizierung des bestehenden Einzelhandels
- Geschäftsflächenmanagement
- Förderung marktgerechter Ladenlokale
- Qualitätsoffensive Gastronomie in Opladen
- ISG Bahnhofstraße

Umsetzung im Projektteam aus Stadt Leverkusen, Wirtschaftsförderung und Quartiersmanagement

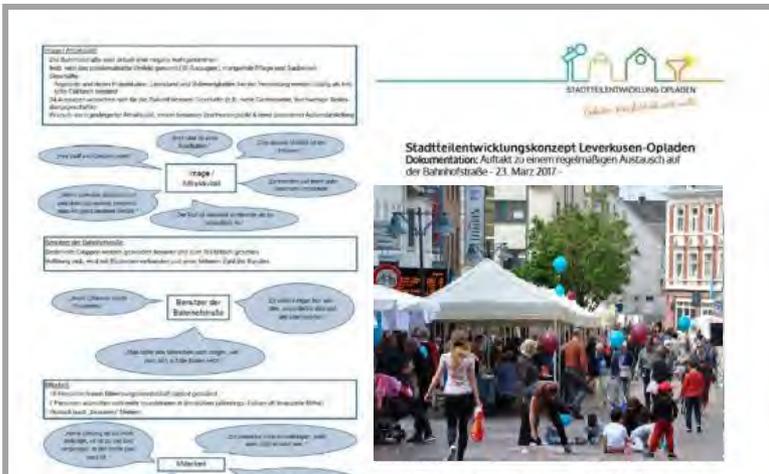


- Förderung der Einzelhandelsprojekte mit 380.000 €, Laufzeit 2016-2020
- Beauftragung eines externen Stadtteilmanagements
- Projektleitung, Fördermittelmanagement und Übernahme behördlicher Aufgaben durch Stadt Leverkusen - Fachbereich Stadtplanung
- standortbezogene Projekt- und Maßnahmenentwicklung und Mitarbeit in der Umsetzung durch WfL
- Projektumsetzung und Bereitstellung von Methoden und Instrumenten durch Stadtteilmanagement
- 14-tägiger Jour-fixe des Projektteams

Umgestaltung der Fußgängerzone - Schlüsselmaßnahme städtischer Investitionen in den öffentlichen Raum

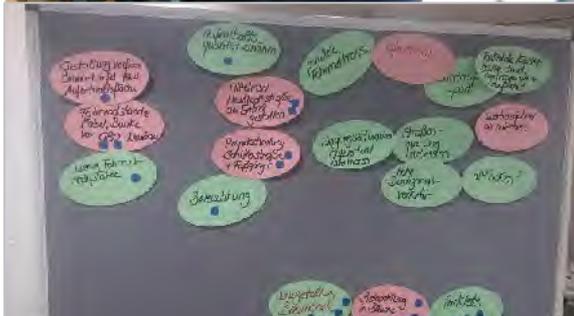


Bahnhofstraße - inklusive, partizipatorischer Begleitprozess zur Standortaufwertung



- zentrale Schnittstelle zwischen Innenstadt und nbso/Bahnhof
- starkes Trading-down
- zahlreiche Spielhallen, Imbisse, Ein-Euro-Läden
- 30 Geschäftstreibende
- große Unterschiede in Kultur, Sprache und Mentalität
- vier Workshops: Kennenlernen, Analyse, Sicherheit, Zusammenarbeit
- Ergebnis: weiterhin wenig Kooperation, aber hohes Standortengagement und Investitionsbereitschaft

Bildung von Quartieren, Quartiersarbeit - Standortprofilierung von Einzelhandelslagen



- imagebildende Quartiersbildung und Quartierstreffen „Birkenbergstraße“ und „Obere Kölner Straße und Neustadt“
- Erkennbarkeit und Profil-schärfung des Einzelhandels in den „Seitenstraßen“ außerhalb der FGZ
- Aktivierung und Vernetzung der Einzelhändler und Gastronomen zur Quartiersaufwertung
- Schaffung von Verbundenheit mit dem Quartier und dem Stadtteil
- Erarbeitung von Aktionen und gestalterischer Maßnahmen

Fördern und aktivieren privater Investitionen am Standort - Gestaltungsleitfaden für Außenmöblierung und Sondernutzungen



- Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens in der Fußgängerzone
- Vorschläge für eine einheitliche, wertige Gestaltung der Außengastronomie und der Sondernutzungsflächen
- aktivierende Ansprache durch WfL und das Stadtteilmanagement
- hohe Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft bei den Akteuren

Fördern und aktivieren privater Investitionen am Standort - der Quartiersarchitekt



- Beauftragung eines lokalen Quartiersarchitekten im Frühjahr 2018
- Ziel: zeitgemäße, nachhaltige Neugestaltung der Geschäfte, der Warenpräsentation, des Ladenbaus, der Schaufenster
- Anregung zu privaten Investitionen in das Geschäft
- kostenlose Erstberatung von Ladeninhabern außerhalb der HOAI
- 22 Beratungsgespräche seit 2018, zwölf Maßnahmen wurden bereits umgesetzt



weitere aktivierende Maßnahmen -

Vermietungsmanagement, Zwischennutzung, Fake-Shops, Verfügungsfonds




STADTELEMENTWICKLUNG OPLADEN

LADENLOKAL ZU VERMIETEN

Opladener Platz 3




Informationen zum Objekt
 Verkaufsfläche im EG: 77 m²
 Nebenflächen im UG: 42 m²
 für Einzelhandel, Dienstleistungen, Büro
 - Gastronomie nicht möglich -

Ansprechpartnerin
 Frau Stepanski, Telefon 0171 570 17 40
 weitere Informationen unter
www.stadtelementwicklung-opladen.de/
 immobilien



STADTTEILENTWICKLUNG OPLADEN

und: Gespräche, Gespräche, Gespräche...



Fazit: Bewertung der Kooperation in der Stadtteilentwicklung

Effekte für die Stadtteilentwicklung

- deutliche Erhöhung der Standortzufriedenheit bei Händlern und Gastronomie
- Erhöhung der Investitionsbereitschaft und des Standortengagements
- Positive Veränderung der Standortbetrachtung in der Bevölkerung
- „Aufbruchstimmung“ in Verbindung mit Entwicklung der nbso-Westseite
- Aufwertung des Standortes für Neuansiedlungen, steigende regionale Aufmerksamkeit
- Verstetigung der aufgebauten Strukturen bei Beendigung der Projektphase

Fazit der Kooperation

- zielorientierte Zusammenführung der Kompetenzen der Projektpartner
- zielführende, „agile“ Projektarbeit durch unterschiedliche Ansätze der Projektpartner: stadtgestalterisch - standort- und unternehmensorientiert - partizipatorisch-integrativ



BIS BALD IN LEVERKUSEN!

RAINER BERTELSMEIER.

Dipl.-Ing - Projektleiter Handel & Zentrenentwicklung

Tel. 0214 8331-30 ■ E-Mail: bertelsmeier@wfl-leverkusen.de

www.stadtteilentwicklung-opladen.de

www.neue-bahnstadt-opladen.de

www.wfl-leverkusen.de



WFL LEVERKUSEN

Wirtschaftsförderung Leverkusen
Economic Development

HERAUSGEBER Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH, Dönhoffstraße 39, 51373 Leverkusen

TEL. +49 214.83 31-0, info@wfl-leverkusen.de, www.wfl-leverkusen.de