

# Werkstatt mit Gewerbetreibenden der Innenstadt ISEK Euskirchen Innenstadt Kreisstadt Euskirchen | 02. Juni 2017

Dokumentation im Rahmen der  
Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)  
für die Innenstadt von Euskirchen| **Dokumentation**

## Rahmen und Ziel der Veranstaltung

Am 02. Juni 2017 wurde mit Einzelhändlern, Dienstleistern und Gastronomen der Innenstadt von Euskirchen ein gemeinsames Werkstattgespräch durchgeführt. Den Rahmen der Veranstaltung bildete das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Innenstadt.

Moderiert wurde die Veranstaltung von der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK), die von der Kreisstadt Euskirchen zur Begleitung des Prozesses beauftragt wurde.

Ziel der Veranstaltung war es, die lokalen Gewerbetreibenden in die Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einzubinden, um eine angepasste Entwicklung im Bereich Handel & Versorgung anzustoßen.

Im Rahmen des Werkstattgespräches fand eine gemeinsame Diskussion mit den Teilnehmern zur aktuellen Situation und den Rahmenbedingungen der Gewerbetreibenden statt. Auch die anstehenden Herausforderungen für die Zukunft bildeten ein wichtiges Diskussionsthema der Veranstaltung.

## Veranstaltungsablauf

Herr Knaup, technischer Beigeordneter der Stadt Euskirchen eröffnete die Veranstaltung. Daran anschließend führte Herr Kalscheuer (DSK) in das Thema ein und erklärte die Ziele & Inhalte zur Erstellung eines ISEKs für die Innenstadt. Im Anschluss wurde mittels der bisherigen Ergebnisse der Bestandsanalyse von Frau Blümel (DSK) eine Problemdarstellung für die Einzelhandelsentwicklungen vorgenommen. Hierzu bildete eine Leerstandsbeobachtung über die Dauer eines halben Jahres einen wichtigen Analyseschwerpunkt. Diese gab Hinweise auf eine Zunahme von Leerständen und sich bildende Verstetigungstendenzen in den westlichen

und nördlichen innerstädtischen Randlagen. Innerhalb der Problemdarstellung wurden im Vortrag weitere wichtige Einflussfaktoren auf den innerstädtischen Handel dargestellt. Hierzu zählen unter anderem die Gestaltung öffentlicher Räume, der Gebäudestrukturen und der verkehrlichen Situation sowie deren Verflechtung in der Innenstadt. Herausforderungen für die Zukunft des Handels werden daneben durch eine stetige Steigerung des Online Handels und ein verändertes Käuferverhalten hinzukommen.

Im Anschluss an die Einführungspräsentation folgte die Diskussionsphase. Hierzu wurden zwei thematische Arbeitsgruppen gebildet, in denen jeweils ca. 10 Teilnehmer neben den Vertretern der Verwaltung und DSK vertreten waren.

### AG 1 Hauptlagen

- ▶ Herr Kalscheuer (DSK),
- ▶ Herr Knaup (Verwaltung),
- ▶ Frau Keller (Verwaltung)

### AG 2 Nebenlagen

- ▶ Frau Blümel (DSK),
- ▶ Frau Denny (Verwaltung),
- ▶ Herr Bienstein (Verwaltung)

## Ablauf in den Arbeitsgruppen

Für die Arbeitsgruppen wurde vorab in einem Arbeitsgespräch zwischen der DSK und der Verwaltung eine einheitliche Methodik in drei Blöcken festgelegt.

**Block 1:** Diskussion über die Dimensionierung des Hauptgeschäftsbereichs und Nebenlagen. Hierzu sollten jeweilige Lagen im Plan des Untersuchungsgebiets eingezeichnet werden.

- Wo befindet sich für die Gewerbetreibenden der Hauptgeschäftsbereich?
- Welche Lagen bilden Ausläufer? Wo gibt es Probleme?

Werkstatt mit Gewerbetreibenden ISEK Euskirchen Innenstadt

**Block 2:** Diskussion der Bestandssituation

- Stärken / Schwächen Sammlung
- Sammlung erster Ideen, Anregungen und Wünsche für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt in Bezug auf Einzelhandel und Gewerbe.

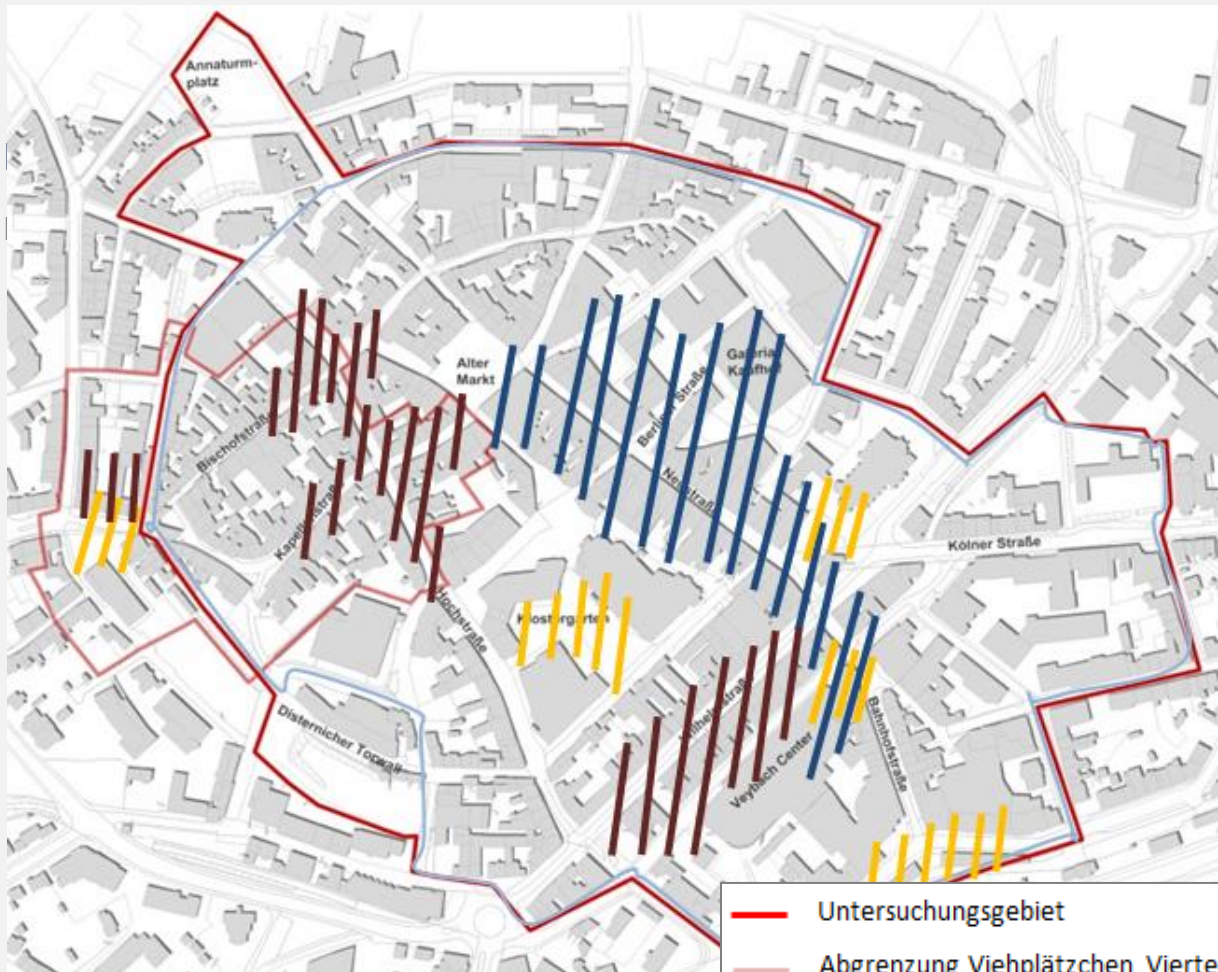
- Wie stellen sich die Gewerbetreibenden aktuell darauf ein?
- Was können sie allein tun?
- Wofür benötigen sie „Verbündete“?
- Was erwarten sie von der Stadt?

**Block 3:** Herausforderungen/Tendenzen der Innenstadtentwicklung in Bezug auf einen zunehmenden E-Commerce vs. Off-line Handel:

Die Ergebnisse der beiden Arbeitsgruppen wurden im Nachgang der Veranstaltung geclustert und für diese Dokumentation als gesammelte Darstellung aufbereitet.

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Block 1 Dimensionierung des Geschäftsbereiches



	Untersuchungsgebiet
	Abgrenzung Viehplätzchen Viertel
	Zentraler Versorgungsbereich
	Haupthandelsbereich
	Kritische Geschäftslagen
	Angsträume

## Ergebnisse der Arbeitsgruppen

### Block 2 Stärken und Schwächen

#### Stärken

- Geschichte der Stadt ist durch historische Strukturen ablesbar
- Ankergeschäfte (Kaufhof, Saturn...)
- Branchenmix
- Einzugsgebiet Eifel, hohe Kaufkraft für Euskirchen
- Parken & kurze Wege
- Besucher sehen Euskirchen positiver als Euskirchener selbst
- Sonntageinkauf und Events
- Filialisten (Neustraße, zwischen Berliner Straße und Wilhelmstraße)

#### Schwächen

##### **Handel**

- Lage zum Ausland & geringe Verknüpfung mit regionaler Identität (Eifel-Markt)
- Branchenmix ist ausgedünnt
- Keine/wenig Lebensmittel in der Innenstadt
- Brüche in den Geschäftslagen (Einkaufen vs. Parken vs. Aufenthalt)
- In den Nebenlagen Sortimentslücken (Marken fehlen)
- kleine Ladenlokale
- Problematischer Geschäftsbesatz in der Hochstraße – Wenig Anlaufstellen für einen Besuch der Hochstraße
- Eingang des Veybach Centers ist schlecht positioniert
- Attraktivitätsverlust entlang der Bahnhofstraße, heute nur noch Rennlage (durch Wegfall Post, Sparkasse, Eisdiele)
- Schwieriges Umfeld in vielen innerstädt. Lagen (Spielhallen, Snackbuden, Leerstände, Bewohner)
- Geringes Engagement für Verbesserungsvorschläge
- Teilnahme an Events ist für kleine Geschäfte sehr aufwendig – Fachhändler profitieren weniger
- Rabattschlachten im Einzelhandel

##### **Gebäudebestand**

- Geringe Wertigkeit von Gebäuden, Plätzen und Werbung
- Veralteter Gebäudebestand und fehlende barrierefreie Zugänge für Geschäfte
- Immobilien sind zum Wohnen unattraktiv

##### **Öffentlicher Raum**

- Fehlende Orientierung
- Kein Rundgang möglich
- „Zwischenräume“ in der Innenstadt sind unattraktiv/trist
- Mangelnde Sauberkeit
- Plätze sind zu groß, man fühlt sich verloren
- Fehlende öffentliche Toiletten
- Angsträume in einigen Lagen (z.B. City Forum und hinter Galeria Kaufhof)
- Ungewünschtes Klientel auf Verweilflächen – fehlende Kontrolle (durch Kümmerer im öffentlichen Raum)

##### **Parken & Verkehr**

- Kein Parkleitsystem und kein kostenfreies Parken
- Euskirchener sind sehr autobezogen
- Veybach- Parkhaus „Fluch & Segen“ zugleich
- Galeria Kaufhof fehlen Parkplätze, Parkhaus Veybach ab 11:00 Uhr voll

## Werkstatt mit Gewerbetreibenden ISEK Euskirchen Innenstadt

### Block 3 Herausforderungen für den Handel

#### Wünsche/ Anregungen

##### **Gemeinsame Positionierung des Handels:**

- Großes Einzugsgebiet von Euskirchen bietet viel Potential zu regional starker Positionierung
- Zusammenarbeit zwischen den Einzelhändlern hat noch Potential
- Bedarf für Image Steigerung: Euskirchen fehlt die eigene DNA
- Fachgeschäfte müssen sich positionieren
- Auch die Nebenlagen sind wichtig für einen Branchenmix, müssten durch attraktiven Besatz wieder belebt werden
- Ein Kümmerer für die Innenstadt - eine beauftragte Person, die für Ordnung und Sauberkeit in der Innenstadt sorgt (unabhängig von der Verwaltung)

##### **WLAN in der Innenstadt:**

- Freifunk gibt es in der gesamten Innenstadt – viele Kunden wissen das aber nicht
- kostenloses WLAN in der Innenstadt muss kundenwirksam positioniert/vermarktet werden – bisher kein Zugewinn
- Lösung finden um nächtliche Ruhestörung durch WLAN Nutzung einzelner Personengruppen zu unterbinden

##### **Online Handel:**

- Euskirchen muss überlebensfähig bleiben (Online Handel)
- Die Händler müssen schneller sein als der Online Handel
- Online Handel/Showrooms in die Innenstadt einbauen, um weiterer Frequenzabnahme der Kunden entgegen zu wirken
- Erlebbarkeit für Kunden erkennbar machen (Marketing/Werbung)

##### **Verweilen in der Innenstadt:**

- zur Erhöhung der Verweildauer müssten auch Parkgebühren entsprechend angepasst werden z.B. nach 3 Stunden wieder günstiger werden, um Anreize zum längeren Aufenthalt zu bieten

##### **Wohnen:**

- Umnutzung von EG Gewerbeeinheiten zu Wohnen (z.B. für Flüchtlingsunterkünfte, wie es zum Teil bereits der Fall ist)
- Modernisierung bewirkt Mieterhöhung

##### **Öffentlicher Raum**

- Plätze gestalten, um mehr Heimeligkeit zu erzeugen
- Platzbelegungen durch mobile Stationen (z.B. kostenfreie Wasserausgabe, Trinkbrunnen etc.)
- Im Bereich Viehplätzchen Viertel müsste der Rudesheimer Platz besser gestaltet werden (Schattenspende, Begrünung) um Kunden anzulocken

##### **Parken:**

- Parkleitsystem mit App zur Online Einsehbarkeit der aktuellen Parkhausauslastung
- Freies Parken - für eine Stunde „Brötchen Taste“

## Ergebnisse der Werkstatt

Die Ergebnisse der Werkstatt dokumentieren einen deutlichen Handlungsbedarf zur Sicherung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen aus Sicht der Gewerbetreibenden. Die Teilnehmer wünschen sich eine Unterstützung zur Bewerkstelligung zukünftiger Herausforderungen, die sich vor allem durch eine gemeinsame Positionierung der Händler und der Entwicklung eines Images für die Euskirchener Innenstadt ergeben.

Aus Sicht der Einzelhändler sind Entwicklungsmaßnahmen dringend notwendig, um einem weiteren Abfall der Geschäftslagen v.a. in den Nebenlagen entgegen zu wirken. Aktuell entstehen vor allem in den Bereichen Viehplätzchen Viertel, Wilhelmstraße, Hochstraße und Annaturmstraße zunehmend strukturelle Leerstände, die in Verbindung mit mangelnden Gebäudeausgestaltungen ein negatives Erscheinungsbild erzeugen und eine abnehmende Kundenfrequenz mit sich bringen. Diese Bereiche werden als kritische Geschäftslagen eingestuft und bedürfen Überlegungen, ob der Geschäftsbesatz langfristig als solcher erhalten bleiben kann. Gegebenenfalls besteht die Möglichkeit, die Erdgeschosslagen langfristig anderen Nutzungen zuzuführen und die Dimensionierung des Hauptgeschäftsbereiches zu überdenken.

Weitere Probleme für die Händler bilden hohe Parkgebühren, die aus ihrer Sicht zu weiteren Kundenverlusten führen und ein weiteres Problem bilden, die Geschäftslagen zu sichern.

Im Zusammenhang mit den Problemlagen für Handel und Versorgung werden beeinflussende Schnittstellen, wie das Fehlen attraktiver Verweilzonen für Besucher in der Innenstadt, eine fehlende Orientierung innerhalb der Geschäftslagen, vielfach benötigte Aufwertungen baulicher Substanzen und Erdgeschoseinheiten sowie barrierefreier Zugänge für Kunden (v.a. in den Nebenlagen) angesprochen.

Aufgrund der vielschichten Problemlagen ist die Lenkung der innerstädtischen Entwicklungen notwendig. Im Zuge des Erarbeitungsprozesses des ISEKs konnten hierzu zahlreiche Anregungen und Wünsche gesammelt werden, die ebenfalls dokumentiert wurden.

Im weiteren Verlauf werden diese Ergebnisse mit den Erkenntnissen weiterer Beteiligungsformate verdichtet und mit den Ergebnissen der Bestandsanalyse verknüpft. Anschließend werden Handlungsfelder und Leitlinien für die zukünftige Entwicklung abgeleitet und in einem zweiten Bürgerforum mit der Öffentlichkeit diskutiert.