

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

**Aktuelle Entwicklung und Perspektiven
des Einzelhandels am Beispiel
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn**

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

Inhalt

- 1. Allgemeine Anmerkungen**
- 2. Geschichte/Erfahrung**
- 3. Bewertungen anderer Gutachter**
- 4. Aktuelle Entwicklung**

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

1. Allgemeine Anmerkungen

- a. Größe Verkaufsflächen/Leerstände
- b. Öffnungszeiten
- c. Parken
- d. Unterschiedliche Einschätzung
Händler/Passanten
- e. Städtebauliches Umfeld
- f. Filialisierung

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

1 a. Größe Verkaufsflächen/Leerstände

- Differenziertere Betrachtung **City und Altstadt** sinnvoll (siehe 3 b. Gutachten Dr. Jenne)
- Es fehlt ein Vollsortimenter im Lebensmittelbereich.
- Leerstand zuletzt ca. 14 Läden, absolut ca. 5 %, im Bezug auf die Verkaufsfläche weniger als 2 %.

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

1 b. Öffnungszeiten

- Fehlende Kernöffnungszeiten in allen Geschäften schaden dem gesamten Einzelhandelsstandort **City/Altstadt**
- Vergleich Peripherie
- Vergleich Einkaufscenter
- Ziel: Zuverlässigkeit in der Erreichbarkeit herstellen

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

1 c. Parken

- Geschichte
- Anzahl Parkplätze
- Parkleitsystem
- Preisgestaltung
- Freie Parkzeiten
- Anregungen
 - Brötchentaste?
 - Kostenerstattung Einzelhandel?

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008



Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

1 d. Unterschiedliche Einschätzung Händler/Passanten

- Die Schwächen sucht der Handel oft bei Dritten.
- Es fehlt an Selbstkritik (siehe Stärken-/Schwächen-Profil).
- Mit dieser Einstellung ist ein „Aufbruch“ nur schwer möglich.

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

1 e. Städtebauliches Umfeld

- Ladenbesatz ist wichtiger als attraktives Pflaster.
- Dennoch bedürfen die Fußgängerbereiche nach zum Teil mehr als 30 Jahren einer gestalterischen Aufwertung.
- Eine Verkehrsberuhigung und wesentliche städtebauliche Aufwertung der Grabenstraße ist leider nicht möglich, dennoch eine bessere Verknüpfung City/Altstadt erforderlich.

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

1 f. Filialisierung

Filialisierung nicht verteufeln.

- Filialisten erfüllen die Erwartungen der Kunden.
- Stärken der Filialisten liegen in der zentralen Führung und Werbung, starken Einkaufsmacht, Eigenmarken usw. usw.
- Zum Erfolg trägt oft die Managementschwäche der eigentümergeführten Laden bei.
- Erfolge durch Kundenorientierung (z. B. Ford, Ikea, Aldi).
- Durch horrenden Mieten geht Angebotsvielfalt verloren.

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

2. Geschichte/Erfahrung

- a. Persönlicher Werdegang und Bezug zu Limburg
- b. Geschichtlicher Rückblick
- c. Heftige Diskussionen zu allen Zeiten

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

2 a. Persönlicher Werdegang und Bezug zu Limburg

- 8 km von Limburg aufgewachsen
- Schüler in Limburg
- Studium Architektur FH Wiesbaden
- Studium Raum- und Umweltplanung Uni Kaiserslautern (Abschluss 1975)
- 2/78 bis 6/86 Angestellter Stadt Limburg (u. a. Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung)
- 1986 bis 1997 Leiter Kreisbauamt Limburg-Weilburg
- 1993 bis 1997 Stadtverordneter, Ausschuss- und Fraktionsvorsitzender in Limburg
- Seit 02.12.1997 Bürgermeister der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

2 b. Geschichtlicher Rückblick

- Handelsstadt
- Behördensitz
- Ansiedlung produzierender Betriebe
- Ausgewogene Wirtschaftsstruktur

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

2 c. Heftige Diskussionen zu allen Zeiten

- Bedenken des Handels gegen Neues (Karstadt, C&A, Fußgängerzone)
- Konkurrenz Innenstadt/Peripherie
- Konkurrenz Nachbarkommunen
- Verwertung von Gewerbe- und Industriebrachen
- Standortdiskussion Kino
- Problematik FOC

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

3. Bewertungen anderer Gutachter

- a. Dr. Nordmann 1980
- b. Dr. Jenne 2007

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

3 a. Gutachten Dr. Nordmann 1980

Vorschläge aus einer Kundenbefragung 1979 (I)

- Vergrößerung des Parkplatzangebotes
- Durchgehende Ladenöffnungszeiten
- Stärkere Begrünung Stadtzentrum
- Einrichtung von Kinderhorten für einkaufende Mütter
- Einrichtung eines gemütlichen Cafes
- Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

3 a. Gutachten Dr. Nordmann 1980

Wünsche aus einer Kundenbefragung 1979 (II)

- Anstrahlung schöner Gebäude
- Attraktivere Gestaltung der Geschäfte
- Durchgehende Gaststättenöffnungszeiten
- Verbesserung der Schaufenstergestaltung
- Stärkere Zuvorkommenheit des Personals (nur 6 %)
- Kostensenkung Parkhausgebühren (nur 5 %)

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

3 a. Gutachten Dr. Nordmann 1980

Empfehlungen Gutachter

- Verbesserung einiger Nahverkehrsverbindungen
- Vergrößerung des Parkplatzangebots
- Ausbau eines günstig gelegenen Omnibusbahnhofs
- Vergrößerung der Verkaufsflächen in der Innenstadt
- Niederlassung weiterer Spezialgeschäfte, besonders in der Altstadt
- Bau eines größeren Bekleidungshauses
- Verbesserung des Einzelhandelsangebots
- Attraktivere Gestaltung zahlreicher Geschäfte

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

3 b. Gutachten Dr. Jenne

Empfehlung

Differenzierte Profilierung von **City und Altstadt** unter dem gemeinsamen Dach „Innenstadt“

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

3 b. Gutachten Dr. Jenne

Ansatzpunkte für die **City**

- Abrundung des Markenbesatzes
- Schaffung der dafür notwendigen Flächen
- Gestalterische Aufwertung der Fußgängerzone Werner-Senger-Straße bzw. Neumarkt
- Vermarktungsaktivitäten i. S. eines regionalen Einzelhandelszentrums Limburg

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

3 b. Gutachten Dr. Jenne

Empfehlungen für die **Altstadt**

- Positionierung als hochwertiger, facettenreicher Standort für höherwertige Einzelhandels- und Gastronomieangebote, auch für Touristen und Tagesbesucher
- Vermarktung, z. B. auch über Packages (Kopplung von Kultur-, Städte- bzw. Einkaufstourismus, besondere Events) i. S. von Erlebnis- und Eigeninitiative, z. B. Chorsingen im Dom, Mal- und Musikkurse etc.

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

3 b. Gutachten Dr. Jenne

Ansätze für beide Bereiche **City und Altstadt**

- Optimierung der inneren und äußeren Erreichbarkeit (z. B. Aufwertung zum Teil modernisierungsbedürftiger Parkhäuser, Vernetzung von Parkierungsschwerpunkten und Haupteinkaufslagen durch Beschilderung, Info-Flyer etc.)
- Zielgruppenspezifische Werbung der „Dachmarke“ Innenstadt mit jeweiliger Schwerpunktsetzung

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

LÜHRMANN.			
Limburg Einzelhandelskennzahlen			
		Rang*	Q**
Kaufkraftkoeffizient 2007 pro Einwohner	104,35	61	101,20
Umsatzkoeffizient 2007 pro Einwohner	220,15	3	131,23
Zentralitätskoeffizient 2007	220,55	5	129,85
Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner 2007 in Euro	5.843,00	61	5.866,89
Einzelhandelsumsatz absolut 2007 in 1000 Euro	403.785,00	139	889.740,71
Einzelhandelsumsatz pro Einwohner 2007 in Euro	11.884,00	3	6.776,56
Filialisierungsgrad (Stand: Juli 2007)			
Internationale Filialisten	22,2%	174	26,1%
Nationale Filialisten	24,4%	72	20,5%
Regionale Filialisten	2,2%	198	4,2%
Örtliche Einzelhändler	51,2%	102	49,2%

* Rangierung unter 254 von LÜHRMANN untersuchten Städten
 ** Durchschnitt aller von LÜHRMANN untersuchten Städte

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

<u>E Einzelhandelsstandorte im Vergleich</u>						
	Umsatz gesamt	Platz	Umsatz pro Einwohner	Platz	Kaufkraft pro Einwohner	Platz
Limburg (34000 Einwohner)	404 Millionen Euro	139	11884 Euro	3	5843 Euro	61
Limburg 2006	379 Millionen Euro		11197 Euro		5299 Euro	
Wetzlar (52000 Einwohner)	442 Millionen Euro	129	8422 Euro	36	5500 Euro	178
Koblenz (106000 Einwohner)	910 Millionen Euro	58	8546 Euro	33	5766 Euro	89
Gießen (74000 Einwohner)	749 Millionen Euro	71	10171 Euro	10	5421 Euro	199
Durchschnitt der untersuchten 254 Städte (136000 Einwohner) in Deutschland	890 Millionen Euro	-	6776 Euro	-	5666 Euro	-

Quelle: Studie "Lühhmann CityFacts"

Veröffentlicht: Nassauer Tageblatt, den 01.07.2008

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

4. Aktuelle Entwicklung I (Künftige Nutzung ehemaliges Bahnausbesserungswerk)

- Verkehrsanbindung
- Verknüpfung City (Chance Bahnhofsvorplatz)
- Corporate Design
- Beschilderung

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

Städtebauliche Einbindung



Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

Limburg _Ehemaliges Ausbesserungswerk der DB
- Fußwegkonzept Vorentwurf -



Beispiel für ein Corporate Design an Eingangsbereichen
- Nutzung als Identifikationsmerkmal, zur Orientierung und zur Wegeleitung

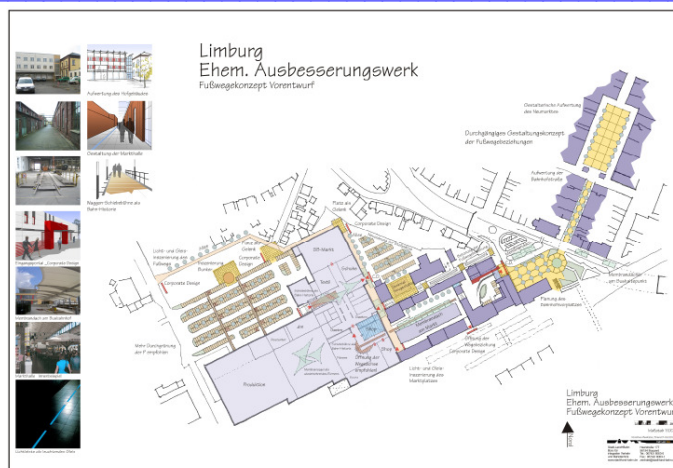
Stand: 13.02.2008



6

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008



Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

4. Aktuelle Entwicklung II

- a. BID/INGE
- b. Fördergebiet „Aktive Kernbereiche“

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

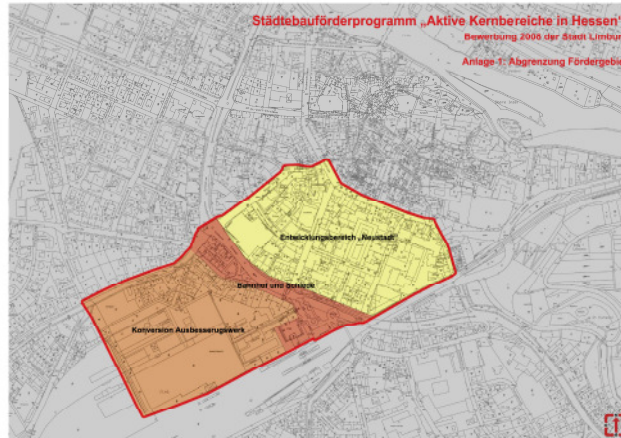
4 b. Fördergebiet „Aktive Kernbereiche“ I

Handlungsfeld 1: städtebauliche Struktur

- Aufwertung der Fußgängerzone „Werner-Senger-Straße“ /
Bahnhofsstraße / Neumarkt
- Maßnahmen für die Aufwertung der Grabenstraße
- Gestaltung Bahnhofsvorplatz, Verbesserung der Abläufe im ÖPNV
- Verbindungen schaffen, Wegebeziehungen, Passagen herstellen
- Erstellen eines „Wegeleitsystems“
- Orte der Innenstadt durch Fußgängerleitsystem und/oder
Stadtmöblierung
- „Zukunftsfassade Limburg“ gestalten
- Leerstandsmanagement, Zwischennutzungen

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008



Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

4 b. Fördergebiet „Aktive Kernbereiche“ II

Weitere Handlungsfelder:

- wirtschaftliche und handelsbezogene Aspekte
- soziale und kulturelle Entwicklung
- touristische Entwicklung
- klimagerechte Entwicklung
- Öffentlichkeitsarbeit
- Prozessstrukturierung und
- Begleitung

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

4. Aktuelle Entwicklung III

Kooperation Stadt/Stadtmarketing/Handel

- Stadtmarketingbeirat
- Kontakte zu CityRing und Arbeitskreis Altstadt
- Bisher veranstaltungslastig
- Neue Mitarbeiterin

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

Fazit:

City und Altstadt haben gute Entwicklungschancen, wenn alle handelnden Gruppen zu einer selbstkritischen Analyse fähig sind und gemeinsam bzw. in Abstimmung untereinander versuchen, die aufgezeigten Schwachstellen abzustellen und Maßnahmen zur Verbesserung zu greifen.

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Kolloquium an der TU Kaiserslautern am 11. Juli 2008

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Bürgermeister Martin Richard, Kreisstadt Limburg a. d. Lahn