Dokumentation der Ergebnisse I:

Nutzungskartierung Innenstadt Frechen März 2022
Aktualisierung der Leerstandssituation Mai 2023
City-Qualitäts-Check

Anstoß eines Zentrenmanagements in der Innenstadt Frechen

Gudula Böckenholt (Projektleiterin)
Helge Harnack (Berater) und Nadine Voß (Beraterin)

26. Mai 2023 (aktualisierte Fassung, Langversion)

Nutzungskartierung und Leerstandssituation

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Nutzungskartierung und Leerstandssituation

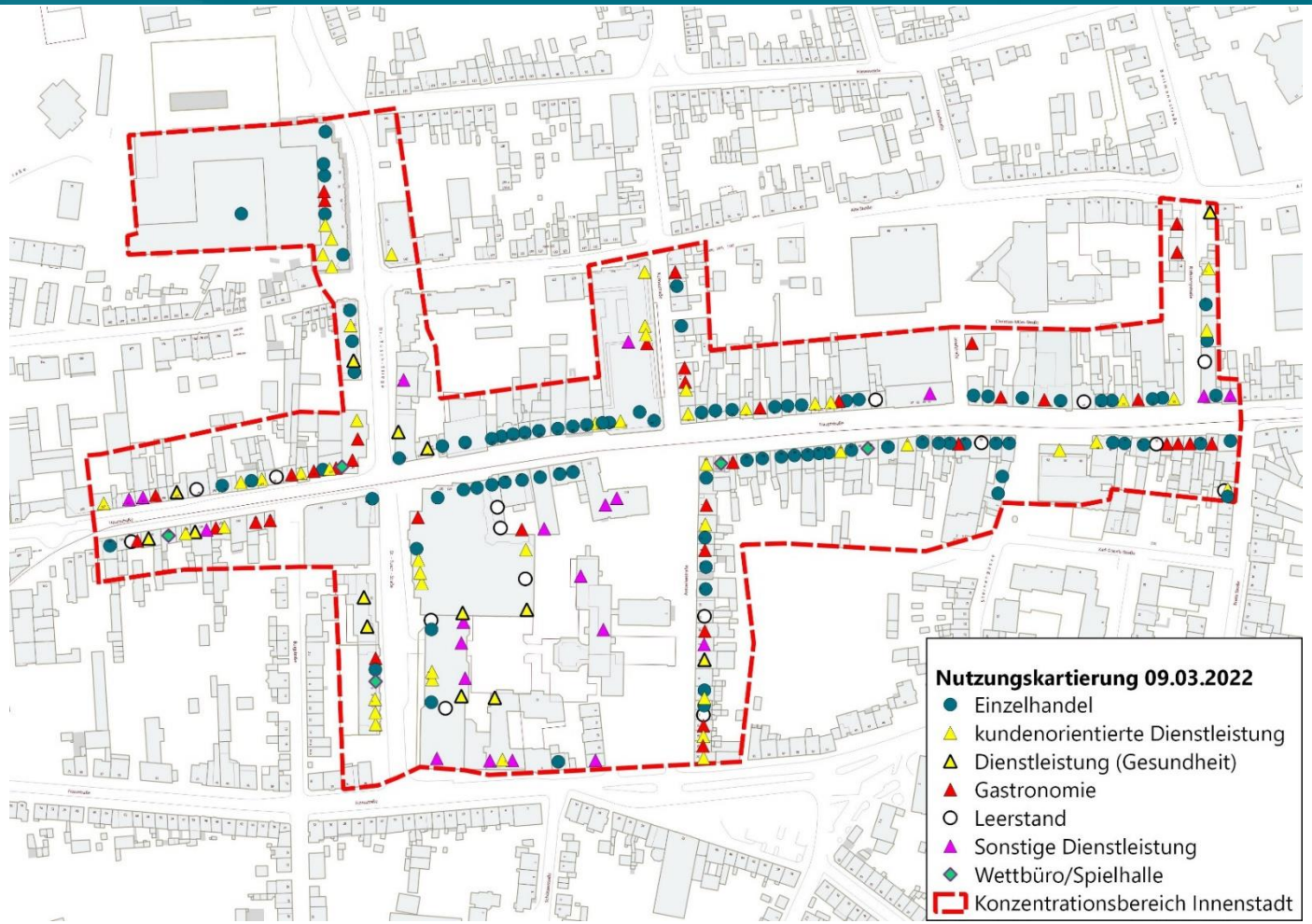
Methodik und Hinweise

- Im März 2022 wurde eine Nutzungskartierung in der Innenstadt Frechen durchgeführt (Konzentrationsbereich gem. Antragsstellung Sofortprogramm NRW).
- Weiterer Baustein ist die Anlage eines **Katasters über leerstehende Ladenlokale**. Dabei wurde im März 2022 der Bestand aller zu aktivierenden Ladenlokale in der Frechener Innenstadt detailliert aufgenommen und im Mai aktualisiert. Darin inbegriffen ist u. a. eine Bewertung der Standortkriterien (u. a. Verkaufsflächengröße (wenn möglich), barrierefreier Zugang, bauliche Attraktivität, Umfeldnutzungen) sowie Empfehlungen zu möglichen (alternativen) Nutzungen.
- Das Kataster stellt die Basis für eine nachfolgend regelmäßig vorzunehmende Fortschreibung dar. Da bereits Voruntersuchungen durch die Stadt Frechen aus dem Jahr 2020 vorliegen, ist ein Vergleich der zur Verfügung gestellten Informationen möglich. Die Leerstandssituation wurde im Mai 2023 aktualisiert und ist in den folgenden Folien dokumentiert.
- Da eine Neubelegung leerstehender Ladenlokale sowohl von den wirtschaftlichen als auch standortbezogenen Rahmenbedingungen abhängt, ist z. B. zu prüfen, ob (kleinere) Ladeneinheiten Möglichkeiten für zukunftsorientierte Lösungen bieten oder ob bauliche Veränderungen (z. B. Schaffung von Barrierefreiheit, Zusammenlegung von Ladeneinheiten etc.) erforderlich sind, um eine mögliche Vermietbarkeit herzustellen.
- Die Leerstandserfassung und -analyse ersetzt keinen Makler, sondern liefert wichtige Grundlagen-, Informations- und Beratungsarbeit, um auf dieser Basis kurz- oder mittelfristige Lösungen für leerstehende Objekte auf den Weg bringen zu können. Bei Bedarf können relevante Daten der leerstehenden Objekte mit dem Ziel einer Neuvermietung auf der Homepage der Stadt oder aber einer zu erstellenden Projekthomepage veröffentlicht werden.
- Grundsätzlich ist eine Ansprache der Eigentümerseite angeraten, um bereits frühzeitig, ggf. bereits bei drohender Schließung des Betriebes eine Nachfolgenutzung zu finden.
- Die Gestaltung der Fassade (auch Werbeträger, Markisen) sowie die ansprechende Nutzung der Schaufensterflächen (ggf. ansprechende Plakate, Sichtschutz bei Umbaumaßnahmen) sind dabei u.a. relevant für die Außenwirkung des Leerstandes.

Nutzungskartierung und Leerstandssituation

Status Quo der Innenstadt Frechen

- Im März 2022 wurde eine Nutzungskartierung in der Innenstadt Frechen durchgeführt. Dabei wurden 93 Einzelhandelsbetriebe, 62 Dienstleistungsbetriebe (bspw. Bankfiliale, Friseur, Arztpraxis) sowie 38 Gastronomiebetriebe im Erdgeschoss aufgenommen - hier zeigt sich die Angebotsvielfalt.
- 16 Leerstände in Erdgeschosslage wurden 2022 vorgefunden. Es erfolgt eine vertiefende Untersuchung der Leerstände und eine weitere Bearbeitung im Zuge des Zentrenmanagements zur Erhöhung der Nachnutzungschancen.
- Hervorzuhebende Lagebereiche sind die mittlere Hauptstraße, u. a. mit H&M, Rossmann, Mayersche Buchhandlung, der Rathausplatz (Antoniterstraße) sowie die Hauptstraße um das ehemalige C&A-Gebäude mit Zugang zum Stadtsaal über die Josefstraße.
- Im Untersuchungsgebiet wurden drei Wettbüros und zwei Spielhallen ermittelt.
- Negative städtebauliche Effekte auf das Standortumfeld sind zu vermeiden, insbesondere in Kombination mit vermehrtem Leerstand.



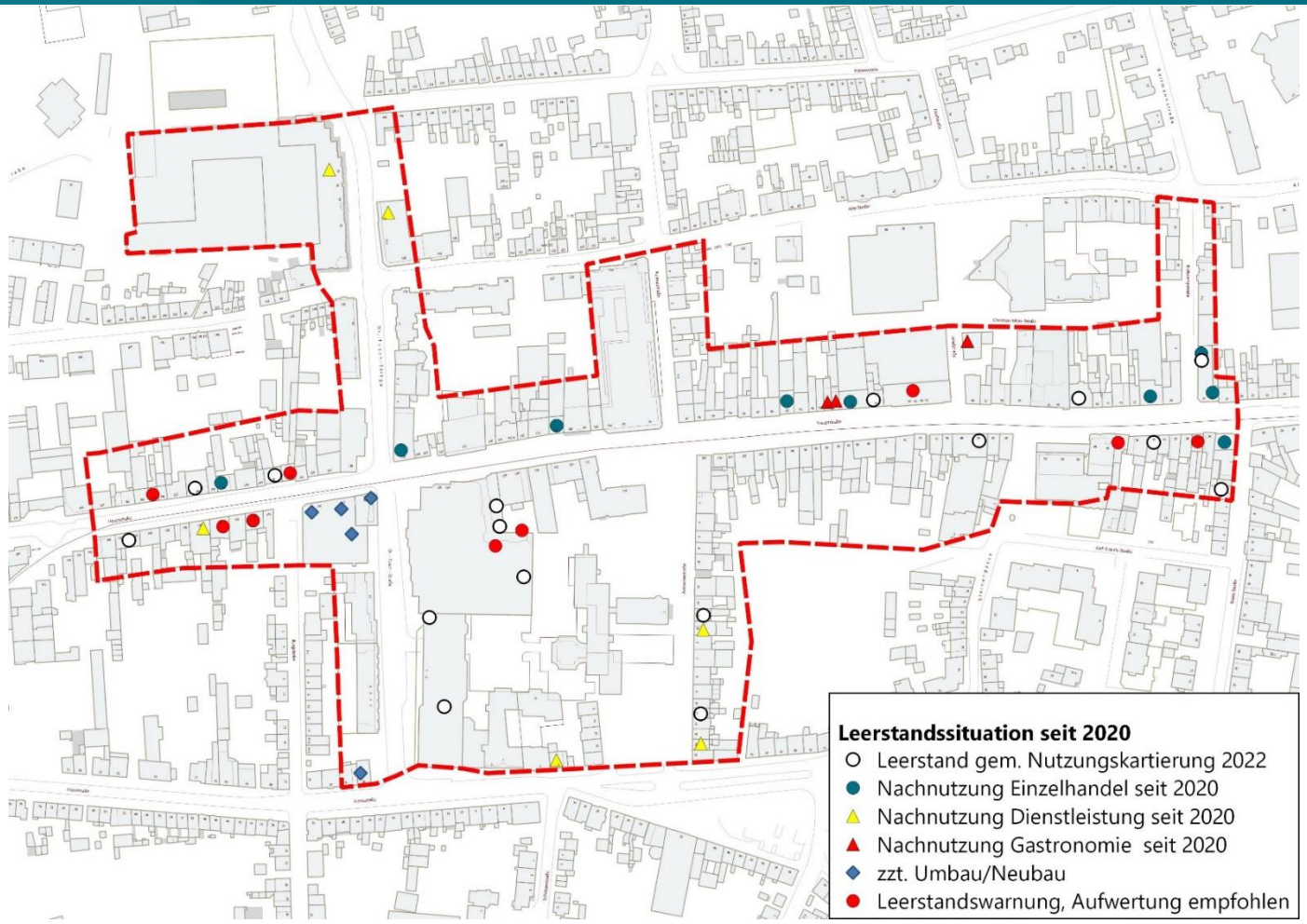
Quelle: cima 2022, Kartengrundlage: Stadt Frechen
Sachstand März 2022

Nutzungskartierung und Leerstandssituation

Status Quo der Innenstadt Frechen

Die Überprüfung bestehender Informationen (Stadt Frechen) aus dem Jahr 2020 zeigt folgende Entwicklungen innerhalb der letzten zwei Jahre:

- Seit 2020 ist ein stetiger Wandel im Besatz der Shop-Einheiten festzustellen, von kurzfristigen Umbaumaßnahmen nach Geschäftsaufgabe bis hin zu strukturellen, langfristigen Leerständen. Strukturelle Defizite sind für die westliche Hauptstraße sowie die östlichen Lagen des Konzentrationsbereiches (Einmündung Keimesstraße/Breite Straße) zu erkennen.
- Eine Leerstandsnachnutzung (auch Neubau) konnte seit 2020 für 18 Objekte abgeleitet werden. Die Hälfte dieser Leerstände wurde durch einen Einzelhandelsbetrieb nachgenutzt (z. B. „tüllträume“ Breite Straße).
- Die Baumaßnahmen an der Dr. Tusch-Straße beeinflussen die Leerstandssituation. Eine strategische Entwicklung des Quartiers an der westlichen Hauptstraße ist aufgrund mehrerer Leerstände und abzuleitender Trading Down-Effekte anzustreben.
- Die Shop-Einheiten in der Passage zum Platz der Deutschen Einheit bieten Potenzial, eine aktive Vermarktung in Abstimmung mit dem Immobilieneigentümer wird empfohlen. Einzelne Shop-Einheiten entlang der Hauptstraße sind gut nachnutzbar und stehen teilweise in der Vermarktung.



Quelle: cima 2022, Kartengrundlage: Stadt Frechen
Sachstand März 2022

Nutzungskartierung und Leerstandssituation

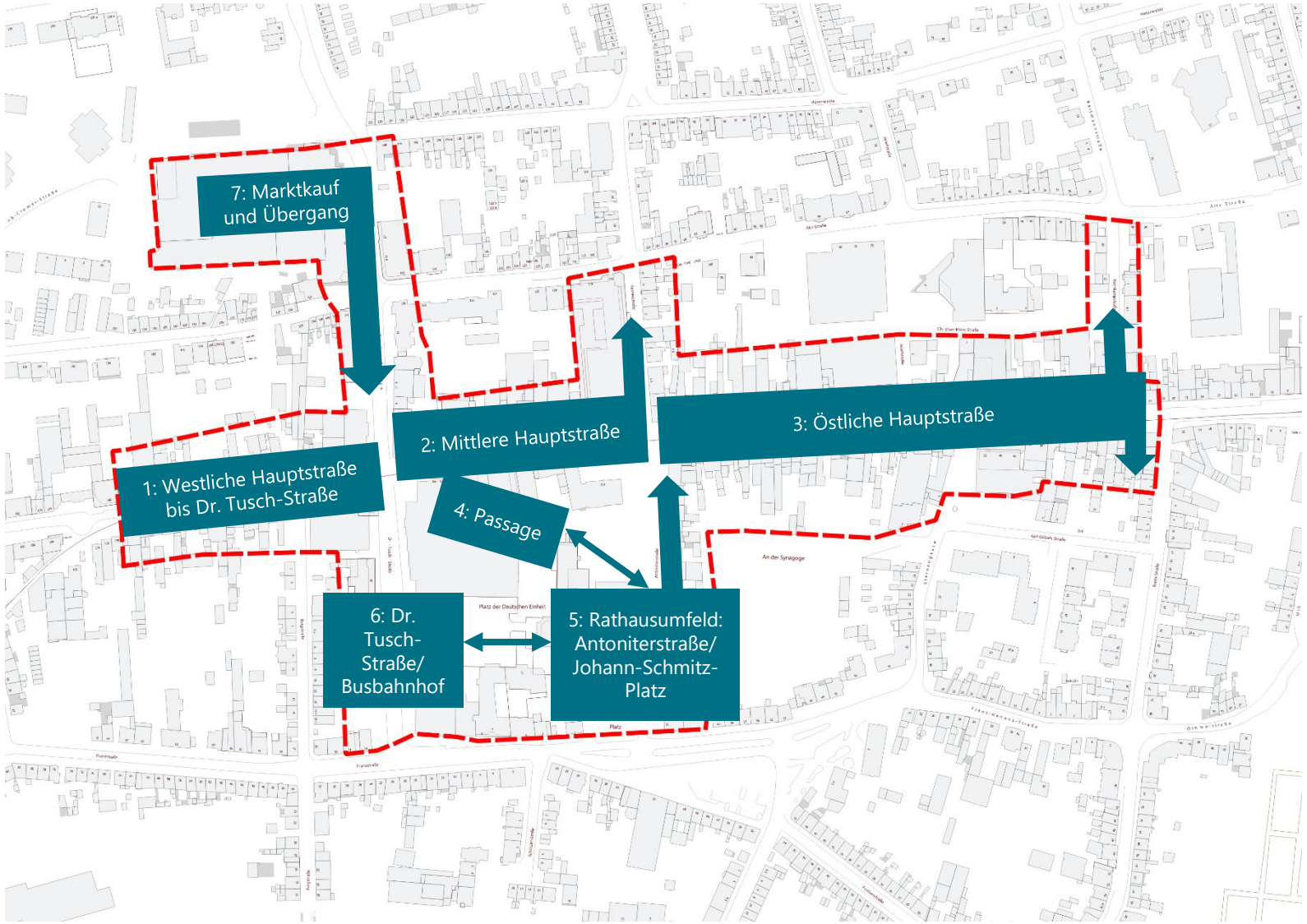
Methodik und Hinweise

- Im März 2022 wurde eine Nutzungskartierung in der Innenstadt Frechen durchgeführt (Konzentrationsbereich gem. Antragsstellung Sofortprogramm NRW).
- Weiterer Baustein ist die Anlage eines **Katasters über leerstehende Ladenlokale**. Dabei wurde im März 2022 der Bestand aller zu aktivierenden Ladenlokale in der Frechener Innenstadt detailliert aufgenommen und im Mai aktualisiert. Darin inbegriffen ist u. a. eine Bewertung der Standortkriterien (u. a. Verkaufsflächengröße (wenn möglich), barrierefreier Zugang, bauliche Attraktivität, Umfeldnutzungen) sowie Empfehlungen zu möglichen (alternativen) Nutzungen.
- Das Kataster stellt die Basis für eine nachfolgend regelmäßig vorzunehmende Fortschreibung dar. Da bereits Voruntersuchungen durch die Stadt Frechen aus dem Jahr 2020 vorliegen, ist ein Vergleich der zur Verfügung gestellten Informationen möglich.
- Da eine Neubelegung leerstehender Ladenlokale sowohl von den wirtschaftlichen als auch standortbezogenen Rahmenbedingungen abhängt, ist z. B. zu prüfen, ob (kleinere) Ladeneinheiten Möglichkeiten für zukunftsorientierte Lösungen bieten oder ob bauliche Veränderungen (z. B. Schaffung von Barrierefreiheit, Zusammenlegung von Ladeneinheiten etc.) erforderlich sind, um eine mögliche Vermietbarkeit herzustellen.
- Die Leerstandserfassung und -analyse ersetzt keinen Makler, sondern liefert wichtige Grundlagen-, Informations- und Beratungsarbeit, um auf dieser Basis kurz- oder mittelfristige Lösungen für leerstehende Objekte auf den Weg bringen zu können. Bei Bedarf können relevante Daten der leerstehenden Objekte mit dem Ziel einer Neuvermietung auf der Homepage der Stadt oder aber einer zu erstellenden Projekthomepage veröffentlicht werden.
- Grundsätzlich ist eine Ansprache der Eigentümerseite angeraten, um bereits frühzeitig, ggf. bereits bei drohender Schließung des Betriebes eine Nachfolgenutzung zu finden.
- Die Gestaltung der Fassade (auch Werbeträger, Markisen) sowie die ansprechende Nutzung der Schaufensterflächen (ggf. ansprechende Plakate, Sichtschutz bei Umbaumaßnahmen) sind dabei u.a. relevant für die Außenwirkung des Leerstandes.

Nutzungskartierung und Leerstandssituation

Lagebereiche im Konzentrationsbereich

- Die Lagebereiche des Konzentrationsbereiches sind Anhaltspunkte für die Zuordnung der Funktionen und der Lage von Leerständen.
- Zudem ist eine mittelfristige Fortschreibung der Leerstandssituation in einem Leerstandskataster vornehmbar.



Leerstandssituation Innenstadt Frechen

Überprüfung Mai 2023 – weiterhin leerstehend seit März 2022

Hauptstraße 162-164

Ehem. Walter weiterhin leerstehend

Hauptstraße 64

Bahlsen-Outlet weiterhin leerstehend, Kontakt zu Makler besteht

Hauptstraße 124-126

Passage: Nano Burger – kein aktiver Betrieb ersichtlich

Hauptstraße 155

Ehem. Burg-Apotheke weiterhin leerstehend

Johann-Schmitz-Platz 12

weiterhin leerstehend, zzt. Gerüstbau

Hauptstraße 69

Ehem. Fotostudio; leerstehend

Hauptstraße 145

Ehem. Trödel-Krone weiterhin leerstehend

Antoniterstraße 16

Ehem. Stadtfriseur, weiterhin leerstehend

Überprüfungsergebnis März 2022- Mai 2023:

8 Leerstände wurden von der cima bereits im März 2022 vorgefunden und sind unverändert

Leerstandssituation Innenstadt Frechen

Überprüfung Mai 2023 – hinzugekommene Leerstände

Hauptstraße 51

Schuhhaus Nagel, leerstehend, Schaufenster mit Kunst gestaltet; Kontakt zu Eigentümer

Hauptstraße 31

H & D Mode, leerstehend, Kontakt zu Eigentümer

Dr. Tusch-Straße 6

Busbahnhof – ehem. Tipster leerstehende Fläche

Hauptstraße 31

Ehem. Corona-Testzentrum, leerstehend

Hauptstraße 124-126

Passage: Kiosk zzt. leerstehend, persp. Nachnutzung Wettannahmestelle, da vorher Kiosk mit Toto Lotto

Hauptstraße 189

Sportwetten TipBet, offenbar geschlossen, Prüffall

Keimesstraße 7

Orient Sweets, leerstehend, zwischen-zeitlich geöffnet

Überprüfungsergebnis März 2022- Mai 2023:

Weitere 7 Leerstände sind neu hinzugekommen

Leerstandssituation Innenstadt Frechen

Überprüfung Mai 2023 – Nachnutzung erfolgreich

Hauptstraße 124-126 (Passage)

Nachnutzung Kindertagesstätte

Breite Straße 1

Beauty and Lashes, Betrieb mit eingeschränkten Öffnungszeiten

Hauptstraße 36

In Kürze Neueröffnung: Betrieb mit indischen Lebensmitteln

Hauptstraße 124-126 (Passage)

Nachnutzung Robokebap

Hauptstraße 29-31

Nachnutzung IT-Dienstleistung

Hauptstraße 51

Café Engel, zzt. leerstehend, in Kürze: Baby Beach /Salzgrotte für Kinder

Hauptstraße 124-126

Nachnutzung Chido Restaurant

Hauptstraße 47

Nachnutzung: Hotel zzt. im Umbau

Sternengasse 1

Lamé Mode zzt. leerstehend, persp. Nachnutzung Zeitarbeitsfirma

Leerstandssituation Innenstadt Frechen

Überprüfung Mai 2023 – anderweitige Nachnutzung

Dr.-Tusch-Straße 1-3

Wird als Lagerfläche genutzt.

Dr.-Tusch-Straße 1-3

Durchgang Busbahnhof zum Platz der Deutschen Einheit: Büronutzung vom Gold-Krämer-Haus

Johann-Schmitz-Platz 18

Ehem. Jelly Donuts, zwischenzeitlich leerstehend, nachgenutzt durch religiös/kulturellen Verein o.Ä.

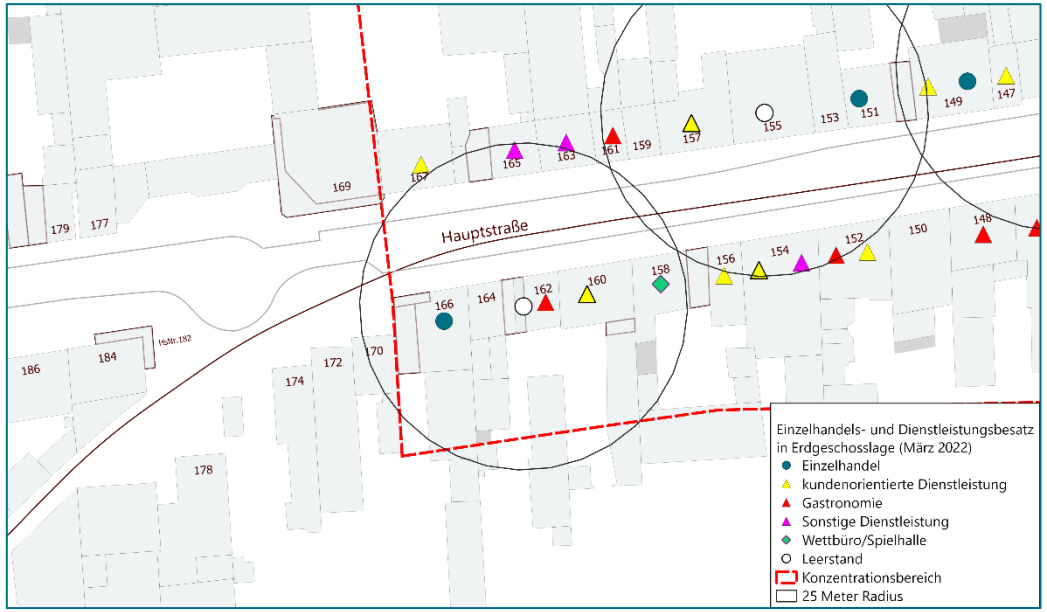
Überprüfungsergebnis März 2022- Mai 2023:

Insgesamt 12 ehemalige oder zwischenzeitliche Leerstände werden nachgenutzt.

Leerstandssituation Innenstadt Frechen

Steckbriefe für die Bewertung des jeweiligen Leerstands (Beispiel)

Objekt-Nr.	1.1
Adresse	Hauptstraße 162-164
Lage	Westliche Hauptstraße
Fläche	ca. 60 m²
Bisherige Nutzung	Kunstatelier



Bewertung Außenwirkung		Bewertung Verkaufsraum
Zustand Fassade	☐ guter Zustand ☐ moderate Modernisierung notwendig ■ starke Modernisierungsrückstände	offen geschnittener Raum, gute Verwendbarkeit, auch als Ausstellungsraum
Schaufenster Zahl: 1 % Fassade: 50	☐ bodentief ■ max. 50 cm Sockel ☐ Höherer Sockel	**Empfehlungen** ▪ Die kurzfristige Anpassung durch neutrale Darstellung der Inneneinrichtung und der Werbeträger ist sinnvoll. ▪ Eine ansprechende Übergangs-gestaltung des Schaufensters sollte zudem etabliert werden. ▪ Die Nachnutzbarkeit der Fläche für Einzelhandel und Dienstleistung ist grundsätzlich gegeben. Es bestehen Einschränkungen aufgrund der Randlage der westlichen Hauptstraße mit weniger attraktivem Umfeld.
Barrierefreier Zugang	■ Optimal: Ebenerdig ☐ Moderater Investitionsbedarf ☐ Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	☐ Ansprechende Leerstandsdekoration ☐ Schaufenster zugehängt ■ Keine Dekoration / ist einsehbar	
Vermarktung	☐ Professionelle Vermarktung ☐ Vermarktungsansatz erkennbar ■ Keine Vermarktung	
Sonstiges	zurückversetzter Eingangsbereich an der Seite, gute Sichtbarkeit durch Schaufensterfront	

Foto: cima 2022
Kartengrundlage: Stadt Frechen 2022

City-Qualitäts-Check

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

City-Qualitäts-Check
Methodik

Zur Bewertung der Angebotsqualität in der Frechener Innenstadt wurde auf Basis der Nutzungskartierung der Innenstadt (Stand März 2022) der **City-Qualitäts-Check** durchgeführt, der auf Grundlage von qualitativen Merkmalen Stärken und Schwächen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Konzentrationsbereiches der Frechener Innenstadt aufdeckt. Dazu werden anhand eines eigenen, standardisierten Schemas die Betriebe im abgegrenzten Konzentrationsbereich im Hinblick auf die Warenpräsentation und Laden- / Schaufenstergestaltung sowie die Zielgruppen- und Qualitätsorientierung qualitativ bewertet. Das von der cima entwickelte Bewertungstool liefert fundierte, qualitative Einblicke in die Struktur des Einzelhandels vor Ort.

Die **Zielgruppen- und Qualitätsorientierung** beschreibt im Wesentlichen das Angebotsniveau des örtlichen Einzelhandels. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Unternehmen mit einer eindeutigen Zielgruppenansprache oder einer besonderen Spezialisierung auf ein Angebotsniveau und Unternehmen, deren Zielgruppenansprache eher diffus oder nicht zuzuordnen ist. Ein entscheidendes Differenzierungsmerkmal ist, ob mit einer klaren Markenwerbung die Qualitätsorientierung in den Vordergrund gestellt, oder ob mittels eindeutiger Discountorientierung nur der Preis als Marketinginstrument eingesetzt wird. Ein hoher Anteil an discountorientierten Betrieben kann Hinweis für eine Orientierung des Einzelhandels auf ein insgesamt unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau sein. Insgesamt werden sechs Kategorien unterschieden:

- exklusiv, hochwertig, qualitätsorientiert
- gehobene Mitte, qualitätsorientiert
- standardisiert, konsumig
- discountorientiert
- diffus, keine eindeutige Zielgruppenorientierung
- nicht zuzuordnen

Die **Warenpräsentation und Ladengestaltung** kennzeichnet konkret den Marktauftritt. Beide Faktoren geben die Visitenkarte des Unternehmens ab. Die Kompetenz eines Betriebes kann durch eine klare Konzeption in der Schaufenster- und Ladengestaltung unterstrichen werden. Folgende vier Kategorien werden unterschieden:

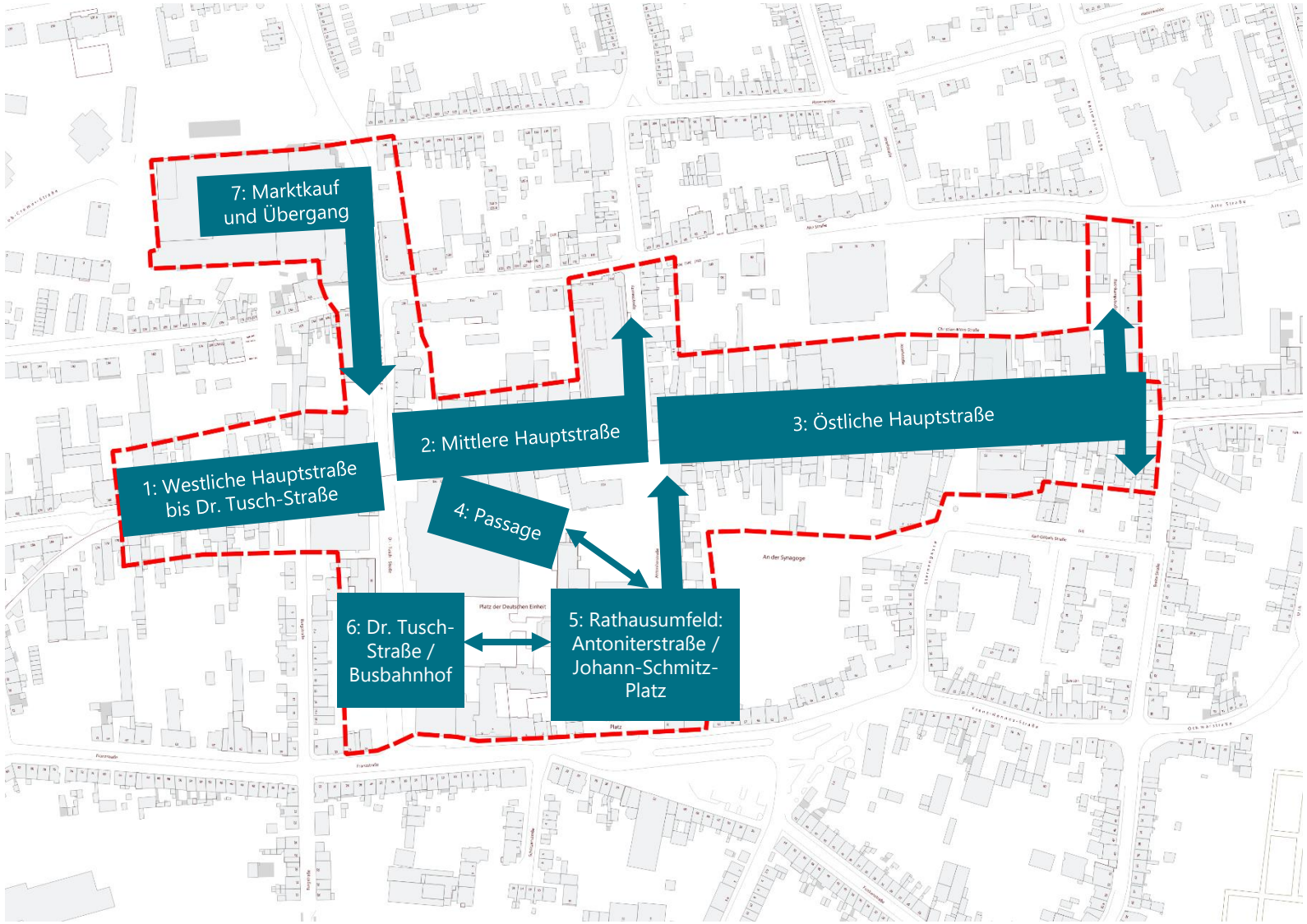
- top, in allen Ansprüchen genügend
- modern, zeitgemäß (regelmäßige Maßnahmen zur Attraktivierung erkennbar)
- normal, ohne Highlights, ggf. Optimierungsbedarf
- veraltet, renovierungsbedürftig

City-Qualitäts-Check

Lagebereiche im Konzentrationsbereich

- Die Lagebereiche innerhalb des Konzentrationsbereiches geben Anhaltspunkte für die Zuordnung der Handelsbetriebe in der Innenstadt.
- Der Schwerpunkt der Einzelhandels-aktivität liegt in der mittleren Hauptstraße sowie in der östlichen Hauptstraße.
- Der Passage zum Platz der Deutschen Einheit wurden keine Einzelhandelsbetriebe zugeordnet (hier Dienstleistung / Leerstand).

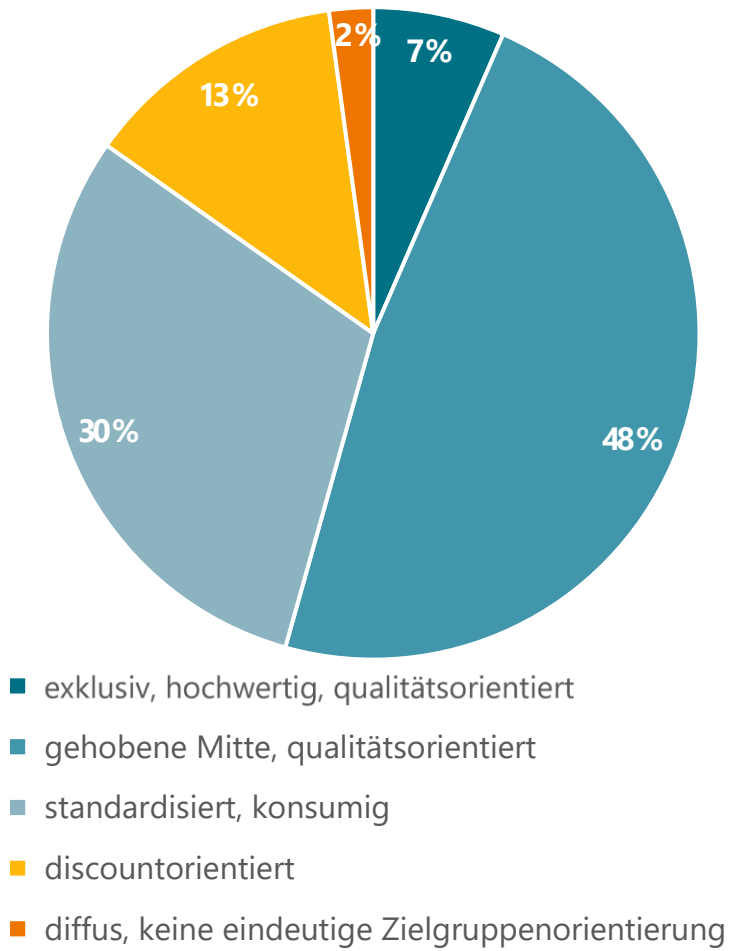
Lagebereich	Anzahl Einzelhandels-betriebe
1: Westliche Hauptstraße bis Dr. Tusch-Straße	3
2: Mittlere Hauptraße	24
3: Östliche Hauptstraße	44
5: Rathausumfeld Antoniterstraße / Johann-Schmitz-Platz	6
6: Dr. Tusch-Straße/ Busbahnhof	6
7: Marktkauf und Übergang	9
SUMME	**92**



City-Qualitäts-Check

Zielgruppen- und Qualitätsorientierung

Zielgruppen- und Qualitätsorientierung
gesamt, n = 92



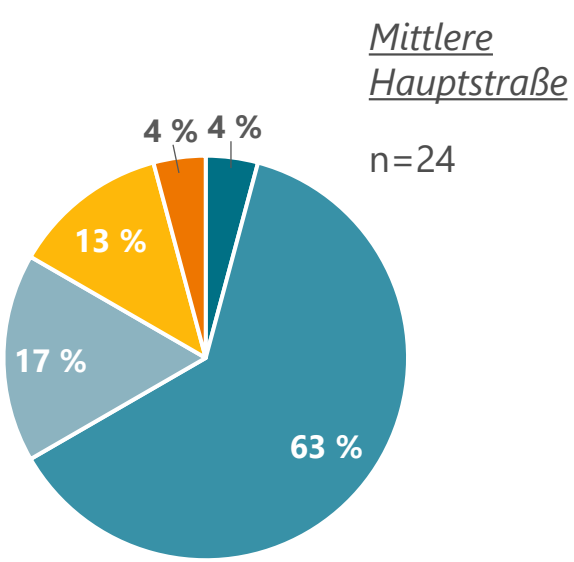
Frechener Innenstadt gesamt

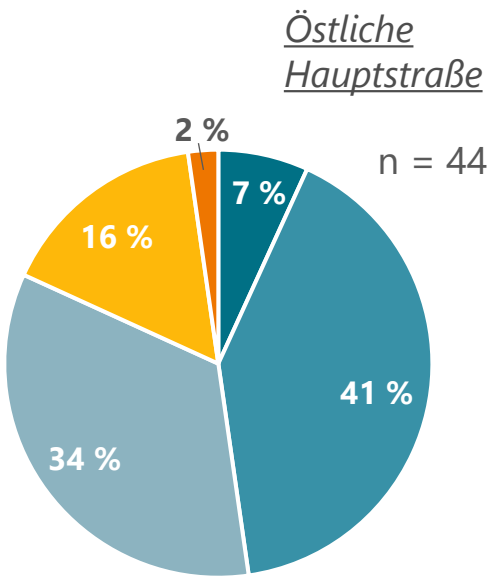
- Im Hinblick auf die Zielgruppen- und Qualitätsorientierung ist knapp die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe der gehobenen Mitte zuzuordnen bzw. als qualitätsorientiert einzustufen. Diese Betriebe bilden das durchaus solide Fundament des Handels. Darüber sprechen nur wenige Betriebe eine exklusivere Zielgruppe an.
- Bei rd. 30 % der Betriebe ist die Zielgruppen- und Qualitätsorientierung als „standardisiert, konsumig" zu bewerten.
- 13 % der Einzelhandelsbetriebe weisen demgegenüber eine Discountorientierung auf. Nur wenige Betriebe sind keiner Zielgruppen- sowie Qualitätsorientierung eindeutig zuzuordnen.

City-Qualitäts-Check

Zielgruppen- und Qualitätsorientierung

Zielgruppen- und Qualitätsorientierung





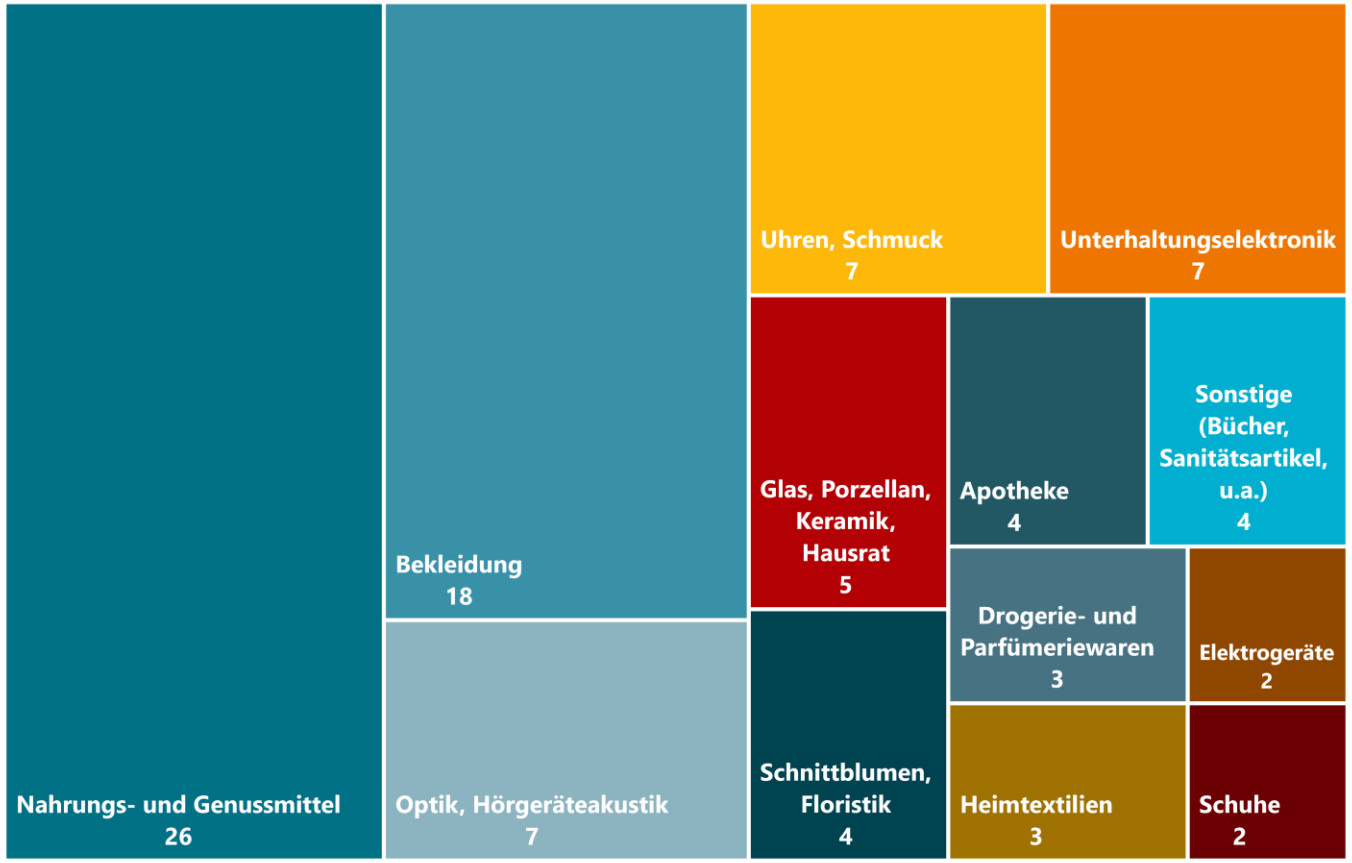
- exklusiv, hochwertig, qualitätsorientiert
- gehobene Mitte, qualitätsorientiert
- standardisiert, konsumig
- discountorientiert
- diffus, keine eindeutige Zielgruppenorientierung

- Im Vergleich der innerstädtischen Lagebereiche sind zwischen der Mittleren Hauptstraße (östlich der Dr. Tusch-Straße bis Einmündung Keimesstraße) und dem weiter östlich gelegenen Hauptstraße (bis Breite Straße) Unterschiede in der Zielgruppen- und Qualitätsorientierung festzustellen.
- Der Großteil der Betriebe ist auf die gehobene Mitte ausgerichtet: Ein Anteil von 41 % im Lagebereich Östliche Hauptstraße steht einem Anteil von rd. 63 % auf der Mittleren Hauptstraße gegenüber.
- In der östlichen Hauptstraße werden drei Betriebe im Bereich der Zielgruppen- und Qualitätsorientierung als „exklusiv, hochwertig, qualitätsorientiert“ eingestuft, während auf der westlichen Hauptstraße ein Betrieb dieser Kategorie zugeordnet werden kann. U. a. der Kaffeespezialist esperanto wurde als „exklusiv, hochwertig, qualitätsorientiert“ bewertet.
- Auf der östlichen Hauptstraße wird ein Drittel der Betriebe als "standardisiert, konsumig" eingestuft. In der Mittleren Hauptstraße fallen 17 % in diese Kategorie.
- In beiden Lagebereichen entfällt ein Anteil von 13 % bzw. 16 % der Betriebe im Bereich der Zielgruppen- und Qualitätsorientierung auf die Kategorie "discountorientiert".

City-Qualitäts-Check

Branchenmix in der Innenstadt

Einzelhandel nach Hauptsortiment
(n=92)

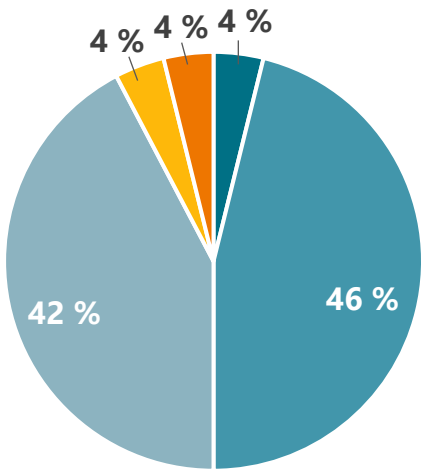


- Der Branchenmix der Einzelhandelsbetriebe wird durch Betriebe mit dem Hauptsortiment **Nahrungs- und Genussmittel** deutlich geprägt. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Lebensmittelanbieter REWE, MARKTKAUF, einen Unverpacktladen, kleinere Frischemärkte, Kioske und Bäckereien.
- Im **sonstigen periodischen Bedarf** sind Drogerie- und Parfümeriewaren (u. a. ROSSMANN), Apotheken und Schnittblumen, Floristik zu nennen. Somit besteht ein Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Das Sortiment Bekleidung sowie weitere Sortimente des **persönlichen Bedarfs** (Uhren, Schmuck, Schuhe) sind für die Innenstadt ebenso von Bedeutung (27 Betriebe); als Magnetbetrieb fungiert hier u. a. H & M.
- Die Vielfalt ist in der Breite mit den Sortimenten Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Unterhaltungselektronik und Optik, Hörgeräteakustik sowie Heimtextilien vorhanden, zeigt jedoch Bedarf an gezielter Nachbesetzung.

City-Qualitäts-Check

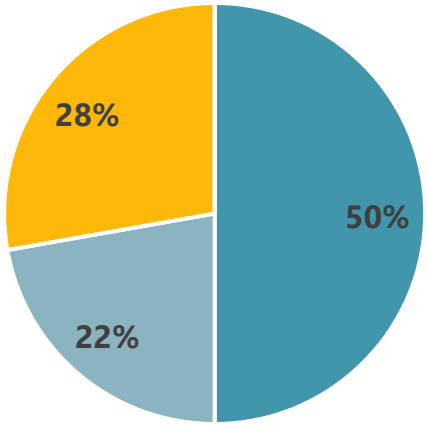
Zielgruppen- und Qualitätsorientierung

Hauptsortiment **Nahrungs- und Genussmittel**, n = 26



- exklusiv, hochwertig, qualitätsorientiert
- gehobene Mitte, qualitätsorientiert
- standardisiert, konsumig
- discountorientiert
- diffus, keine eindeutige Zielgruppenorientierung

Hauptsortiment **Bekleidung** gesamt, n = 18

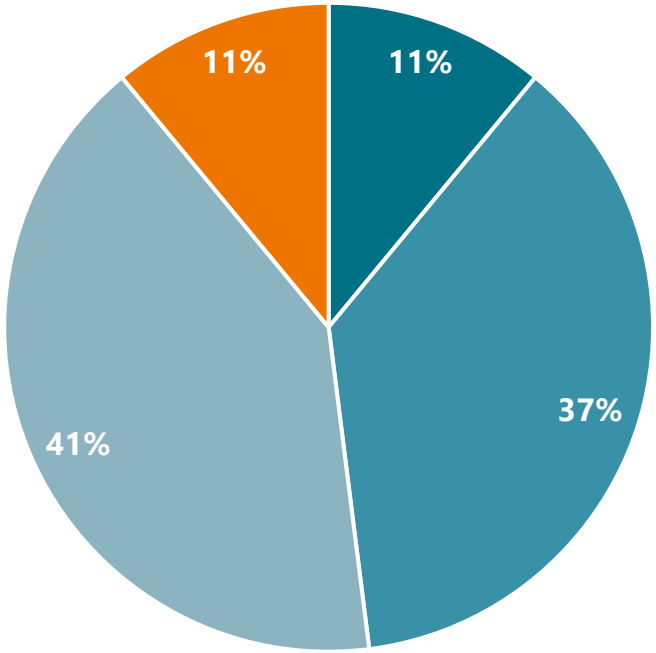


- In Bezug auf die am häufigsten vorgefundenen Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel oder Bekleidung sind im Detail Unterschiede erkennbar.
- Während Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit mehr als 88 % mindestens als „standardisiert, konsumig“ eingestuft wurden, sind es bei dem Hauptsortiment Bekleidung 72 % der Betriebe.
- In beiden Hauptsortimenten ist der Anteil an Betrieben mit „exklusiv, hochwertig, qualitätsorientierter“ Zielgruppen- und Qualitätsorientierung nur gering ausgeprägt.
- Im Sortiment Bekleidung ist der Anteil an discount-orientierten Betrieben mit 28 % verhältnismäßig hoch.

City-Qualitäts-Check

Warenpräsentation und Ladengestaltung der Geschäfte

Warenpräsentation und Ladengestaltung
gesamt, n = 92



- top, in allen Ansprüchen genügend
- modern, zeitgemäß
- normal, ohne Highlights
- veraltet, renovierungsbedürftig

Frechener Innenstadt gesamt

- In Bezug auf die untersuchten Kriterien zur Warenpräsentation und Ladengestaltung erfüllt etwa jeder 10. von insgesamt 92 Betrieben die höchsten Ansprüche. Ein weiteres Drittel ist als „modern, zeitgemäß“ zu bewerten.
- Ein Großteil der Betriebe zeigt eine normale Warenpräsentation und Ladengestaltung, die keine Highlights erkennen lässt. Für diese Betriebe gibt es demnach Ansatzpunkte, um ihre Ware aus Kundensicht ansprechender zu gestalten.
- Größerer Handlungsbedarf ist bei insgesamt zehn Betrieben (11 %) der Frechener Innenstadt zu erkennen; sie werden in Rahmen des City-Qualitätschecks als „veraltet, renovierungsbedürftig“ eingestuft. Empfohlen werden gestalterische Maßnahmen bzw. Investitionen in den Bereichen Schaufenster, Werbeträger oder Warenträger, um die Waren modern und kundengerecht zu präsentieren.

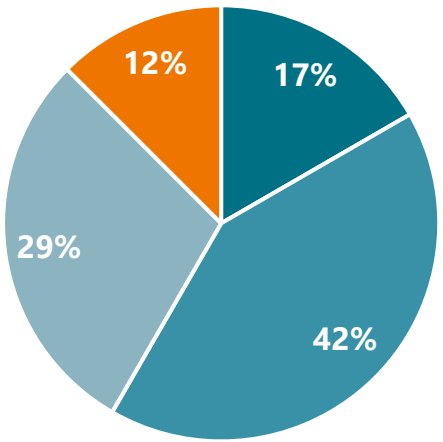
City-Qualitäts-Check

Warenpräsentation und Ladengestaltung der Geschäfte

Warenpräsentation und Ladengestaltung

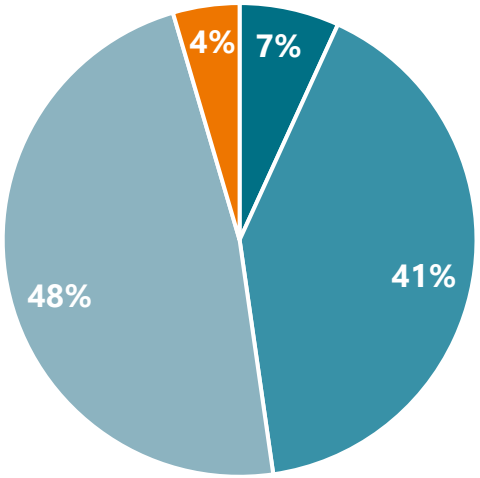
Mittlere Hauptstraße

n = 30



Östliche Hauptstraße

n = 46



- top, in allen Ansprüchen genügend
- modern, zeitgemäß
- normal, ohne Highlights
- veraltet, renovierungsbedürftig

- Auf der mittleren Hauptstraße entfallen 17 % der Betriebe im Bereich der Warenpräsentation und Ladengestaltung auf die Kategorie "top, in allen Ansprüchen" genügend. Auf der östlichen Hauptstraße sind dies rd. 7 %.
- Ein Großteil der Betriebe fällt in die Kategorie "modern, zeitgemäß": 42 % auf der mittleren Hauptstraße und 41% auf der östlichen Hauptstraße. Hier sind regelmäßige Maßnahmen zur Attraktivierung erkennbar.
- 29 % der Betriebe auf der mittleren Hauptstraße werden im Bereich der Warenpräsentation und Ladengestaltung als "normal, ohne Highlights" bewertet, die noch Optimierungsbedarf im Bereich der Warenpräsentation und Ladengestaltung aufzeigen. Auf der östlichen Hauptstraße sind es dagegen knapp die Hälfte aller Betriebe (rd. 48 %).
- Bei der letzten Kategorie "veraltet, renovierungsbedürftig" liegt der Anteil der Betriebe bei 12 % bzw. 4 %.
- Insgesamt sind die Betriebe in beiden Lagebereichen im Bereich Warenpräsentation und Ladengestaltung gut aufgestellt.

City-Qualitäts-Check
Fazit

- In der Frechener Innenstadt sind sowohl **größere Filialisten** (bspw. H&M, Deichmann, Woolworth) als auch Frequenzbringer der **Nahversorgung** (Rewe, Rossmann, Marktkauf) im Wechsel mit einer **Vielzahl an kleineren Betrieben** (< 100 m^2) ansässig, sodass der Branchenmix insgesamt als gut zu bewerten ist.

- Die Frechener Innenstadt wird dabei durch eine Reihe von Betrieben geprägt, die eine hohe Zielgruppen- und / oder Qualitätsorientierung aufweisen und auch in puncto Warenpräsentation und Ladengestaltung überzeugen, somit zeitgemäß und kundengerecht aufgestellt sind. Diese Betriebe – dazu zählen u. a. H&M, Deichmann, Stoffmaat und schnörkellos – fungieren oftmals zugleich als Magnetbetriebe mit Synergiewirkungen für benachbarte Betriebe.

- Auf der anderen Seite nehmen in der Innenstadt vermehrt discountorientierte Anbieter einen Anteil am Einzelhandelsbesatz ein. Darunter weisen manche Betriebe nur eine unzureichende Warenpräsentation und Ladengestaltung auf.

- Unter Berücksichtigung der Ausstrahlung der verschiedenen Betriebe auf ihr Umfeld muss es zukünftig verstärkt darum gehen, ein ausgewogenes Verhältnis einerseits zwischen modernen und weniger zeitgemäßen Betrieben, andererseits zwischen größeren Magnetbetrieben und kleinstrukturiertem Einzelhandel zu generieren. Im Rahmen des Projektes „Anstoß eines Zentrenmanagements“ kann den kleineren Betrieben mit Optimierungsbedarf ein Beratungsangebot unterbreitet werden.

- Mit Blick auf vorhandene Leerstände und bestehende Angebotsdefizite sollte ein hohes Augenmerk auf die Wiederbelebung der größeren Leerstände bzw. Potenzialflächen (bspw. das ehem. C&A-Gebäude, der Neubau an der Dr.-Tusch-Straße / Hauptstraße sowie eine derzeit leerstehende Fläche neben der Rossmann-Filiale in der Passage zum Platz der Deutschen Einheit) gelegt werden. Diese bieten die Option einer qualitativen Ergänzung des Branchenmix bei gleichzeitiger Verstärkung der Magnetwirkung auf den übrigen innerstädtischen Einzelhandel.

City-Qualitäts-Check
Fazit

- An den Randbereichen, wo sich bereits heute der Handel im Rückzug befindet, sodass diese nicht mehr als zentrale Einzelhandelslagen zu fassen sind (bspw. Johann-Schmitz-Platz, Breite Straße, Keimesstraße, Westliche Hauptstraße), sind neue Formen der Gestaltung bzw. Vermarktung (z. B. Quartiersbildung, Nutzungsszenarien) notwendig, um Trading-Down-Effekte zu vermeiden.
- Auf Basis des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Frechen sowie der Erhebungen im Rahmen der vorliegenden Analyse wird empfohlen, Veränderungen der Angebotsstrukturen regelmäßig zu dokumentieren und in Zusammenarbeit mit den lokalen Akteur:innen nach gemeinsamen Lösungen zu suchen. Regelmäßige Kundenfrequenzzählungen können unterstützend eingesetzt werden.
- **Angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel muss die Ausrichtung auf eine multifunktionale Innenstadt im Rahmen der anstehenden Stadtentwicklungsplanungen mitgedacht werden, da sich der Handel teilweise zurückzieht und das Zusammenspiel mit anderen frequenzbringenden Nutzungen wichtiger wird. Die Profilierung der Frechener Innenstadt mit ihren Stärken und Besonderheiten stellt eine wichtige und langfristige Zielsetzung dar. Eine individuelle Positionierung ist unerlässlich, um die Funktion der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich dauerhaft zu sichern.**
- **Der Kommunikation mit den lokalen Akteur:innen, insbesondere den Immobilieneigentümer:innen und Gewerbetreibenden (v. a. inhabergeführte Geschäfte) kommt dabei eine besondere Rolle im Rahmen des Zentrenmanagements zu.**

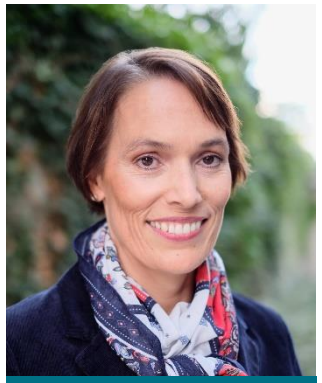
Anstoß eines Zentrenmanagements in der Innenstadt Frechen

Projektteam cima

CIMA Beratung + Management GmbH

- gegründet 1988
- 9 Standorte in Deutschland
- rd. 80 Mitarbeiter
- unabhängig und partnergeführt

- CIMA Österreich
- CIMA Institut für Regionalwirtschaft
- cima.digital



Gudula Böckenholt
Projektleiterin

- geb. 1972
- Studium der Geographie in Münster (Dipl. Geogr.)

Nadine Voß
Beraterin

- geb. 1990
- Studium der Sozial- und Bevölkerungs-geographie in Bamberg (M. A.)

Helge Harnack
Berater

- geb. 1986
- Studium Humangeo-graphie in Münster (M.Sc.)

So erreichen Sie uns:
CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2, 50858 Köln
T.: 02234-92965-17
E-Mail: harnack@cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.