

# „Förderung der lokalen Ökonomie in der Viersener Südstadt“

## Abschlussbericht

Niederrhein Institut für Regional- und Strukturforschung (NIERS)

Social Concepts – Institut für Forschung und Entwicklung in der Sozialen Arbeit (SO.CON)

Hochschule Niederrhein

Mönchengladbach, 01.08.2014

Prof. Dr. Rüdiger Hamm  
Katja Keggenhoff  
Niederrhein Institut für Regional- und  
Strukturforschung  
Speicker Straße 8  
41061 Mönchengladbach

Dr. Ann Marie Krewer  
Leif Lüpertz  
Social Concepts – Institut für Forschung und  
Entwicklung in der Sozialen Arbeit  
Richard-Wagner-Straße 98  
41065 Mönchengladbach

Dieses Projekt wurde in Kooperation mit der Stadt Viersen durchgeführt. Unser Dank gilt insbesondere den Fachbereichen Stadtentwicklung, Soziales und Wohnen sowie Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing, speziell Herrn Walter Jenniches und Herrn Manfred Wittmann für ihre kontinuierliche Unterstützung im Projektverlauf.

Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autoren.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>III</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>IV</b>
<b>1 EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>2 VORGEHENSWEISE .....</b>	<b>2</b>
<b>3 CHARAKTERISIERUNG DER AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>3</b>
3.1 Beschreibung der drei wichtigsten Bereiche der lokalen Ökonomie zum Stand Anfang 2012	4
3.2 Handlungsansätze für die Bereiche Südliche Hauptstraße, Große Bruchstraße und Gereonsplatz	5
<b>4 MANAGEMENT GEWERBLICHER LEERSTÄNDE .....</b>	<b>7</b>
<b>5 ALTERSGRUPPENSPEZIFISCHE BETRACHTUNG .....</b>	<b>12</b>
5.1 Junge Bedarfe	12
5.2 Seniorenökonomie	13
<b>6 AKTIVIERUNG UND WEITERENTWICKLUNG DER STADTTEILPRÄGENDEN UNTERNEHMERSCHAFT MIT DEM SCHWERPUNKT SONDERBEDARFE .....</b>	<b>16</b>
<b>7 ZUSAMMENFASSUNG DER PROJEKTERGEBNISSE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>21</b>
<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>23</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>24</b>

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: DAS PROGRAMMGEBIET „VIERSENER SÜDSTADT“ .....	3
ABBILDUNG 2: DIE DREI BEREICHE DER LOKALEN ÖKONOMIE IN DER SÜDSTADT .....	4
ABBILDUNG 3: KARTIERUNG DER GEWERBEFLÄCHEN UND LEERSTÄNDE – OKTOBER 2012 .....	7
ABBILDUNG 4: KARTIERUNG DER GEWERBEFLÄCHEN UND LEERSTÄNDE – MAI 2014 .....	8
ABBILDUNG 5: BEISPIELE FÜR LEERSTÄNDE IN DER SÜDSTADT.....	9
ABBILDUNG 6: VERSCHÖNERUNG EINES LEERSTEHENDEN LADENLOKALS (LINKS VORHER, RECHTS NACHHER) .....	9
ABBILDUNG 7: BEISPIEL FÜR EIN EXPOSÉ ZUR VERMARKTUNG VON LEERSTÄNDEN .....	10
ABBILDUNG 8: ALTERSGRUPPENVERTEILUNG IM VERGLEICH SÜDSTADT UND GESAMTSTADT (STAND 31.12.2013).....	12
ABBILDUNG 9: BARRIEREFREIHEIT DER LADENLOKALE.....	15
ABBILDUNG 10: GRÜNDUNGSJAHRE DER UNTERNEHMEN.....	17
ABBILDUNG 11: ANZAHL DER MITARBEITER .....	17
ABBILDUNG 12: ERLEDIGUNGEN IN DER SÜDSTADT .....	18
ABBILDUNG 13: IHRE SPEZIALGESCHÄFTE DER VIERSENER SÜDSTADT QUELLE: .....	19
ABBILDUNG 14: HOMEPAGE DER SÜDSTADT-UNTERNEHMEN .....	19

## Abkürzungsverzeichnis

ABB.	ABBILDUNG
BIWAQ	BILDUNG, WIRTSCHAFT, ARBEIT IM QUARTIER
BMUB	BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT
BZGL.	BEZÜGLICH
BZW.	BEZIEHUNGSWEISE
D	DEUTSCHLAND
ET AL.	ET ALIA, UND WEITERE
ETC.	ET CETERA, UND WEITERES
ESF	EUROPÄISCHER SOZIALFONDS FÜR DEUTSCHLAND
HSNR	HOCHSCHULE NIEDERRHEIN
I.D. R.	IN DER REGEL
JG.	JAHRGANG
KAP.	KAPITEL
MIO.	MILLIONEN
MRD.	MILLIARDEN
NIERS	NIEDERRHEIN INSTITUT FÜR REGIONAL- UND STRUKTURFORSCHUNG
ÖPNV	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR
S.	SEITE
S.	SIEHE
SO.CON	SOCIAL CONCEPTS – INSTITUT FÜR FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG IN DER SOZIALEN ARBEIT
U.A.	UNTER ANDEREM
USW.	UND SO WEITER
VGL.	VERGLEICHE
Z.B.	ZUM BEISPIEL
€	EURO
∅	MATHEMATISCHER DURCHSCHNITT

## 1 Einleitung

Das Projekt „Förderung der lokalen Ökonomie in der Viersener Südstadt“ lief im Zeitraum von Anfang Januar 2012 bis Ende Mai 2014. Es wurde im Rahmen des ESF-Bundesprogramms „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ (BIWAQ) gefördert und war verknüpft mit dem Soziale Stadt-Projekt Viersener Südstadt, welches das Ziel verfolgt, die Folgen des fortschreitenden Funktionswandels in der Viersener Südstadt abzumildern. Grundlage für die Quartiersentwicklung bildet das integrierte Handlungskonzept.

Die Themenfelder des Soziale Stadt-Programms werden durch das BIWAQ-Programm gezielt um arbeitsmarktpolitische Maßnahmen ergänzt. Die soziale Situation der Bewohner\_innen sowie deren Qualifikation und damit auch ihre Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt sollen verbessert werden. Neben der Förderung der lokalen Ökonomie arbeiteten zwei weitere BIWAQ-Teilprojekte an diesen Zielen:

- Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen (Diakonie Krefeld & Viersen)
- Verbesserung des Übergangs von der Schule in den Beruf (Kreishandwerkerschaft Niederrhein)

Zentrales Ziel dieses Teilprojekts „Stärkung der lokalen Ökonomie in der Viersener Südstadt“ ist die nachhaltige Entwicklung der lokalen Ökonomie entsprechend ihrer Stärken und Potenziale. Hierzu wurde eine Analyse durchgeführt, welche die Strukturveränderungen in der regionalen Wirtschaft der Viersener Südstadt sowie die Standortqualität inklusive der Problemlagen aufdeckt. Aufbauend auf den Informationen dieser Studie wurden durch stete Kommunikation mit den Akteuren vor Ort sowie durch aktivierende Netzwerkarbeit eine Neuausrichtung und eine Vermarktung des Stadtteils durchgeführt. Hierzu wurden konkrete Projekte zur wirtschaftlichen Stadtteilentwicklung (Unternehmensberatung, Imageverbesserung, etc.) entwickelt, initiiert und auf längere Sicht begleitet. Die Besonderheit des Projekts liegt in der ständigen, wechselseitigen Interaktion von wissenschaftlicher Analyse und betriebswirtschaftlichen Quartiersmanagement vor Ort und soll langfristig zu einer ökonomischen Stabilisierung führen und die Attraktivität der Südstadt fördern.

Im Folgenden werden zunächst die Heterogenität der Südstadt auf kleinstem Raum beschrieben, um die Ausgangssituation zu charakterisieren, und Handlungsansätze für die beschriebenen Teilräume aufgezeigt (s. Kapitel 3).

Die Projektergebnisse und Wirkungen dieser Handlungsansätze werden neben der Darstellung der Projektschritte im weiteren Verlauf für folgende zentralen Handlungsfelder konkretisiert:

- Umgang mit gewerblichen Leerständen (s. Kapitel 4)
- Aktivierung und Weiterentwicklung der stadtteilprägenden Unternehmerschaft mit dem Schwerpunkt Sonderbedarfe (s. Kapitel 6)

Neben den Zielgruppen des betriebswirtschaftlichen Quartiersmanagements wurden darüber hinaus zwei zentrale Bewohnergruppen altersspezifisch betrachtet (s. Kapitel 5) und hinsichtlich ihrer ökonomischen Anforderungen, Zufriedenheit und Gewohnheiten untersucht.

## 2 Vorgehensweise

Zur Durchführung der Studie wurden eine Befragung der Unternehmen der Südstadt zu den Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Wirtschaftsstandortes und eine Analyse anhand von sozio-ökonomischen Kontextindikatoren durchgeführt. Zur Erfassung des Images und der Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils fand darüber hinaus eine Passantenbefragung in der Gesamtstadt statt. Ergänzende qualitative Befragungen von Multiplikatoren im Stadtteil liefen durchgehend und lieferten über die Befragungen hinausgehende Informationen. Darüber hinaus wurden die Südstadtbewohner\_innen ab 55 Jahren zum Thema „Wohnen im Alter“ sowie junge Menschen zwischen 15 und 24 Jahren zu ihren Ansprüchen an die Wohn- und Freizeitqualität des Stadtteils befragt.

Die Auswertung der Ergebnisse der Befragungen lief mit Hilfe von Expertenworkshops. Auf der Grundlage dieser Resultate wurden konkrete Handlungsempfehlungen und Projekte zur Förderung der lokalen Ökonomie entwickelt und eine Positionierung der Südstadt vorgenommen. Ein ständiger Meinungs austausch mit den Akteur\_innen und Akteursnetzwerken im Stadtteil sollte darüber hinaus sicherstellen, dass Projekt- und Maßnahmenvorschläge nicht an den Wünschen der Bürger\_innen und Unternehmen vor Ort „vorbei gehen“.

Damit die Analyseergebnisse möglichst rasch zu einer Initiierung von Projekten und Maßnahmen führen und somit Wirkung im Stadtteil zeigen konnten, wurde das bereits bestehende Quartiersmanagement im Stadtteilbüro Südstadt, das sich bis dahin vornehmlich sozialen Problemstellungen widmete, um ein betriebswirtschaftlich orientiertes Quartiersmanagement erweitert. Dessen Aufgaben lagen in der Vernetzung von Akteur\_innen der lokalen Ökonomie (Unternehmer\_innen, Bürger\_innen, Stadt, IHK, etc.), Aktivierung ihres Engagements, Standortprofilierung und Beratung ansässiger oder ansiedlungsinteressierter Unternehmer\_innen. Dies wurde durch eine intensive Zusammenarbeit mit dem Stadtteilbüro und dem Werbering sowie eine regelmäßige Sprechstunde vor Ort und aufsuchender Beratung ermöglicht.

Die Projektbausteine lauten zusammengefasst:

- Studie zum Funktionswandel des Wirtschaftsstandortes Südstadt
  - Flächendeckende Unternehmensbefragung
  - Passantenbefragung zum Stadtteilimage und zu Potenzialen und Schwächen
  - Quantitative und qualitative Leerstandserhebung
  - Wochenmarktbefragung
  - Befragung zum Wohnen im Alter
  - Befragung zu jungen Bedarfen
- Betriebswirtschaftliches Quartiersmanagement
  - Aktivierung und Vernetzung der Unternehmerschaft
  - Gewerbeflächenmanagement
  - Individuelle Unterstützung / betriebswirtschaftliche Beratung
  - Erstberatung von Existenzgründer/-innen

### 3 Charakterisierung der Ausgangssituation

Die Viersener Südstadt ist ein in mehrfacher Hinsicht heterogener Stadtteil. Das Programmgebiet besteht aus mehreren sich unterscheidenden Bereichen (s. Abbildung 1). Das Rintgen rund um den Gereonsplatz bildet das Zentrum der Südstadt. Es ist der älteste Bereich des Quartiers und war früher das Einkaufszentrum der Stadt Viersen. Der größte Bereich ist ein Gewerbegebiet im Süden, das Rintgen-Süd. Im Osten des Rintgens schließt sich ein kleineres Gewerbegebiet mit dem Bahnhof und dem Bahnhofsvorplatz an. Im Norden und Westen gibt es darüber hinaus zwei Bereiche von Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts, den Casinogarten und das Festhallenumfeld.

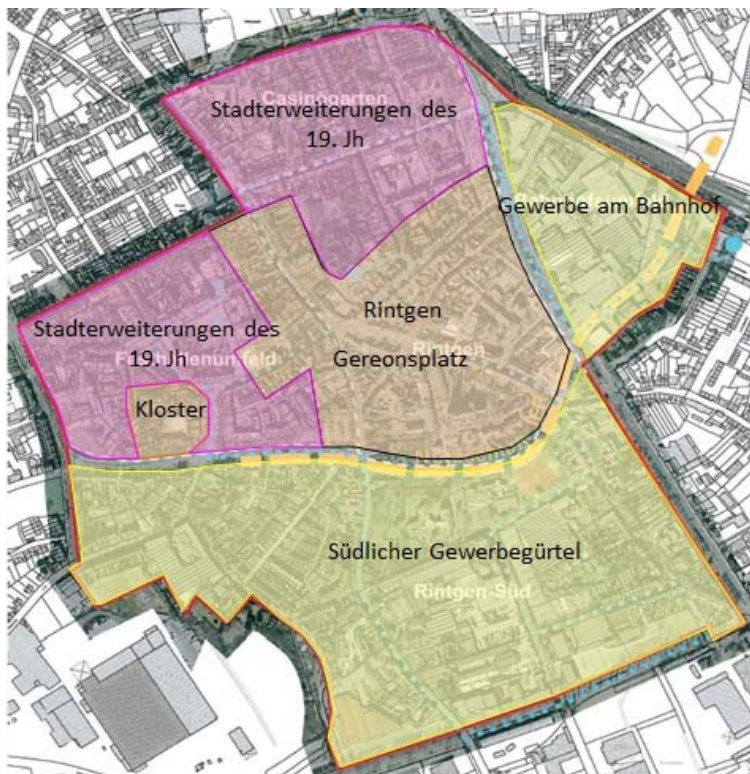


Abbildung 1: Das Programmgebiet „Viersener Südstadt“

Quelle: Stadt Viersen

Für die lokale Ökonomie ist besonders das Zentrum der Südstadt, das Rintgen, interessant. Hier haben die meisten lokalen Unternehmen ihren Sitz. Dieser Bereich ist wiederum sehr heterogen in seiner Struktur. Diese Heterogenität lässt sich grob durch die Einteilung in drei Bereiche darstellen (s. Abbildung 2).



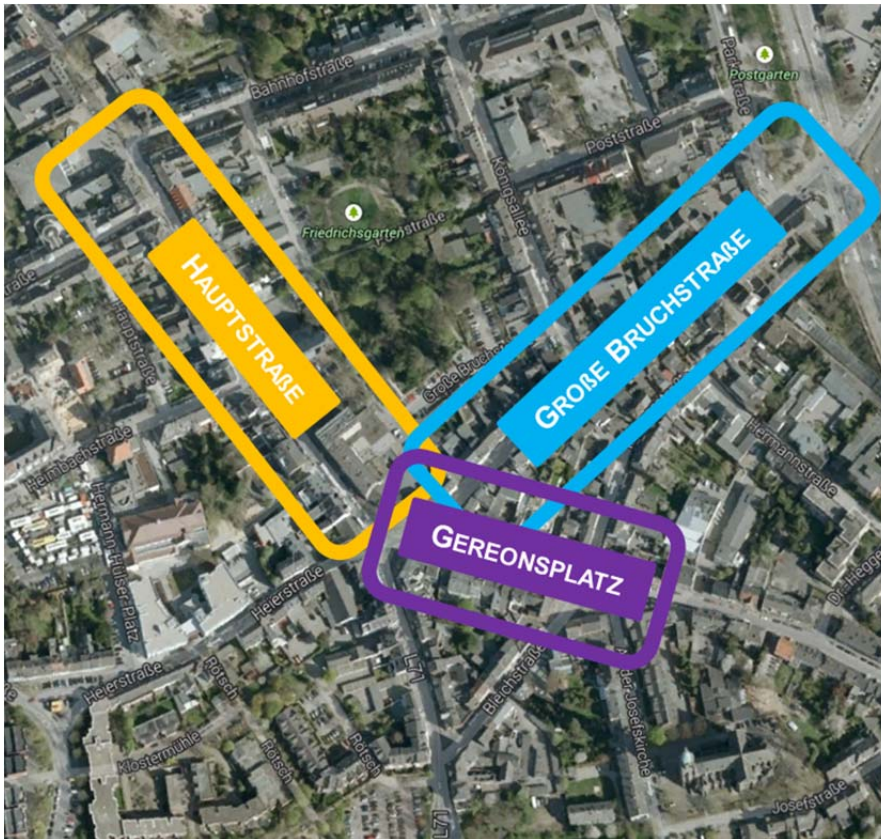


Abbildung 2: Die drei Bereiche der lokalen Ökonomie in der Südstadt  
Quelle: Eigene Darstellung

### 3.1 Beschreibung der drei wichtigsten Bereiche der lokalen Ökonomie zum Stand Anfang 2012

Den ersten Bereich stellt die südliche Hauptstraße, die den direkten Anschluss an die Fußgängerzone bildet. Es handelt sich um eine Einbahnstraße mit einigen Parkmöglichkeiten. Im nördlichen Teil findet sich vergleichsweise viel Laufkundschaft. Die südliche Hauptstraße hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion und bietet vereinzelt Spezialgeschäfte und Filialisten. Eine weitere positive Eigenschaft ist die Nähe zum Hermann-Hülser-Platz mit der Festhalle und dem samstags stattfindenden Wochenmarkt. Problemstellungen finden sich in diesem Bereich hauptsächlich durch langfristige Leerstände, „trading down“-Effekte und teilweise unmoderne Ladenlokale, beispielsweise mit zurückversetzten Eingängen oder Schaufensterpassagen.

Der zweite Bereich ist die Große Bruchstraße, die eher in Randlage in der Innenstadt und nur noch teilweise zum zentralen Versorgungsbereich gehört. Hier finden sich vermehrt inhabergeführte Fachgeschäfte und nur wenig Laufkundschaft. Es handelt sich um eine beiderseits befahrene Straße mit

<sup>1</sup> „Der Begriff "Trading Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Stadtteilzentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft. Nicht nur Leerstände sind ein Indikator für einen Trading-Down-Effekt. Auch vermietete Gewerbeeinheiten können problematisch sein, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passt. Die Chance ist groß, dass sie zu potenziellen künftigen Leerständen werden oder nach und nach hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden. Prominente Beispiele dafür sind Spielhallen oder Ein-Euro-Läden. Auch das kann zu einem Imageverfall des Standortes beitragen.“ (MGS 2012: o.S.).

einigen Parkmöglichkeiten. Im Laufe der Jahre hat sich ein Rückgang der Dichte und Qualität des Einzelhandelsangebotes eingestellt. Es gibt viele kurz- und mittelfristige Leerstände, die im Zusammenhang stehen mit einer hohen Fluktuation von Geschäften. Es finden sich einige Geschäfte und Leerstände mit baulichen Mängeln, wie beispielsweise nicht barrierefreie Eingänge, Einfachverglasung oder ein in den Ladenlokalen befindlicher Aufgang. Unter anderem auch durch die hohe Verkehrsbelastung steht die Große Bruchstraße in Stadtbild und Image eher negativ dar.

Der dritte Bereich ist im Gegensatz zu den anderen zwei Bereichen kein Straßenzug, sondern ein Platz. Der Gereonsplatz liegt direkt verbunden mit der südlichen Hauptstraße und der Großen Bruchstraße und besitzt eine hohe Bekanntheit in Viersen. Auch hier finden sich einige Spezialgeschäfte und vergleichsweise viel Gastronomie. Besonders spannend ist die Zukunft des Gereonsplatzes, da hier ein Umbau geplant ist, der Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere bezüglich eines Ausbaus der Gastronomie bietet. Eine Problemstellung dieses Bereichs ist nämlich der derzeit noch fehlende Platzcharakter. Eine weitere Problematik ergibt sich durch die Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Büros und Gastronomie, die dazu führt, dass dem Platz keine eindeutige Funktion zugeschrieben werden kann. Darüber hinaus finden sich auch hier die oben aufgeführten baulichen Mängel.

Zusammenfassend lässt sich zunächst einmal feststellen, dass die drei Lagen „Große Bruchstraße“, „Gereonsplatz“ und „südliche Hauptstraße“ unterschiedliche Funktionen für die Innenstadt haben. Die südliche Hauptstraße als Einzelhandelsstandort bildet eine Brücke von der Nord- bzw. Innenstadt in die Südstadt. Der Gereonsplatz trägt zur Aufenthaltsqualität in der Südstadt bei und ist ein wichtiger Standort für Gastronomie und Spezialgeschäfte. In der Großen Bruchstraße finden sich viele weitere Spezialgeschäfte.

### **3.2 Handlungsansätze für die Bereiche Südliche Hauptstraße, Große Bruchstraße und Gereonsplatz**

In der südlichen Hauptstraße wurde – aus mehreren Gründen – nur eine eher geringe Aktivierung durch das Projekt erreicht.

Mögliche Gründe:

- Geringerer Leidensdruck durch noch vorhandene Laufkundschaft
- Beteiligung am Werbering
- Oftmals kein Zugehörigkeitsgefühl zur Südstadt
- Wenige Geschäfte mit der Ausrichtung auf Zielkundschaft im Vergleich zur restlichen Südstadt

Dennoch wurden vereinzelt betriebswirtschaftliche Beratungen auf der südlichen Hauptstraße durchgeführt. Die Unternehmer\_innen wurden darüber hinaus regelmäßig zum Unternehmertreff eingeladen. Dieses Angebot zur Teilnahme wurde zwar grundsätzlich angenommen, doch zu einem darüber hinausgehenden Arrangement kam es nur in Einzelfällen.

Ganz anders sah und sieht die Beteiligung auf der Großen Bruchstraße und auf dem Gereonsplatz aus. Hier konnten zahlreiche Unternehmer\_innen aktiviert und vernetzt werden. Mit dem Unter-

---

nehmertreff wurde eine Gemeinschaftswerbung etabliert, die Marketingmaßnahmen für den Standort der Spezialgeschäfte durchführt. Beim Gereonsplatz wurde zusätzlich die geplante Umgestaltung insbesondere im Hinblick auf die Gastronomie wissenschaftlich begleitet und weitere Funktionen des Platzes in der Zukunft (z.B. Flohmarkt, Biomarkt) diskutiert.

Allen drei Teilräumen ist ein vergleichsweise hoher Gewerbeleerstandsanteil gemein. Hierdurch wird das ohnehin eher negative Image durch ein ungünstiges Stadtbild verstärkt.

Die hohe Bedeutung der beschriebenen Handlungsansätze werden durch die anfängliche Befragung aller ansässigen Unternehmen in der Südstadt zu ihrem Standort<sup>2</sup> und durch die breit angelegte Pasantenbefragung zum Image und zu den Potentialen der Südstadt<sup>3</sup> gestützt.

---

<sup>2</sup> S. im Anhang den Bericht zur Unternehmensbefragung: „Viersener Südstadt. Die Rolle der lokalen Ökonomie und die Bedeutung der lokalen Standortfaktoren“, 2012.

<sup>3</sup> S. im Anhang den Bericht zur Imagebefragung: „Die Viersener Südstadt. Image und Entwicklungsmöglichkeiten“, 2012 – 2013.

## 4 Management gewerblicher Leerstände

Vor dem Projekt „Förderung der lokalen Ökonomie im Bereich Südstadt“ gab es keine operativen Ansätze, die Gewerbeleerstände in der Südstadt konkret zu bekämpfen. Der Arbeitskreis Immobilien im Rahmen des Soziale-Stadt-Projektes fokussierte sich eher auf Hausfassaden und Wohnraum.

Seit den Neunzigerjahren war eine schleichend zunehmende Vermehrung der Gewerbeleerstände zu erkennen. Der Gesamttenor in der Unternehmer\_innen- und Bewohner\_innenschaft spiegelte die Situation so wider, dass der nördliche Teil der Innenstadt u.a. durch den Ausbau der Fußgängerzone, größere Gewerbeflächen und eine allgemein höhere Attraktivität für und durch Laufkundschaft mehr und mehr Kaufkraft aus der Südstadt abzöge. Geschäfte würden sich eher für die Nordstadt als Standort entscheiden und Unternehmen der Südstadt würden mitunter aktiv umworben, ihren Standort in die Nordstadt zu verlagern.

Sowohl bei den Untersuchungen (Unternehmens-, Imagebefragung, etc.) als auch beim regelmäßigen Gang durch das Quartier stand das Thema Leerstand stets im Mittelpunkt und stellt eines der wichtigsten negativen Standortfaktoren der Südstadt dar. Um Maßnahmen gegen das Stadtbild dominierende Thema zu entwickeln, wurden die Leerstände regelmäßig kartiert und qualitativ bewertet (s. Abbildung 3 und 4).

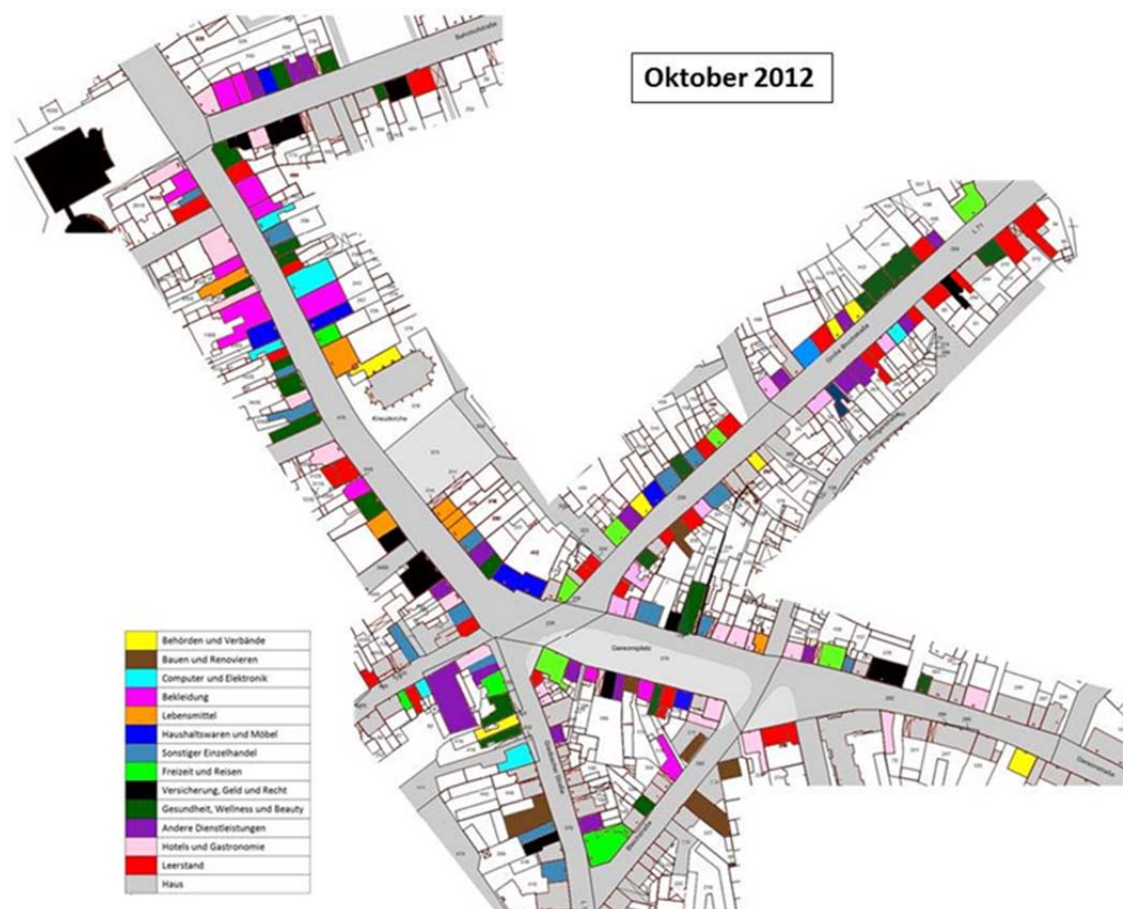


Abbildung 3: Kartierung der Gewerbeflächen und Leerstände – Oktober 2012

Quelle: Eigene Darstellung

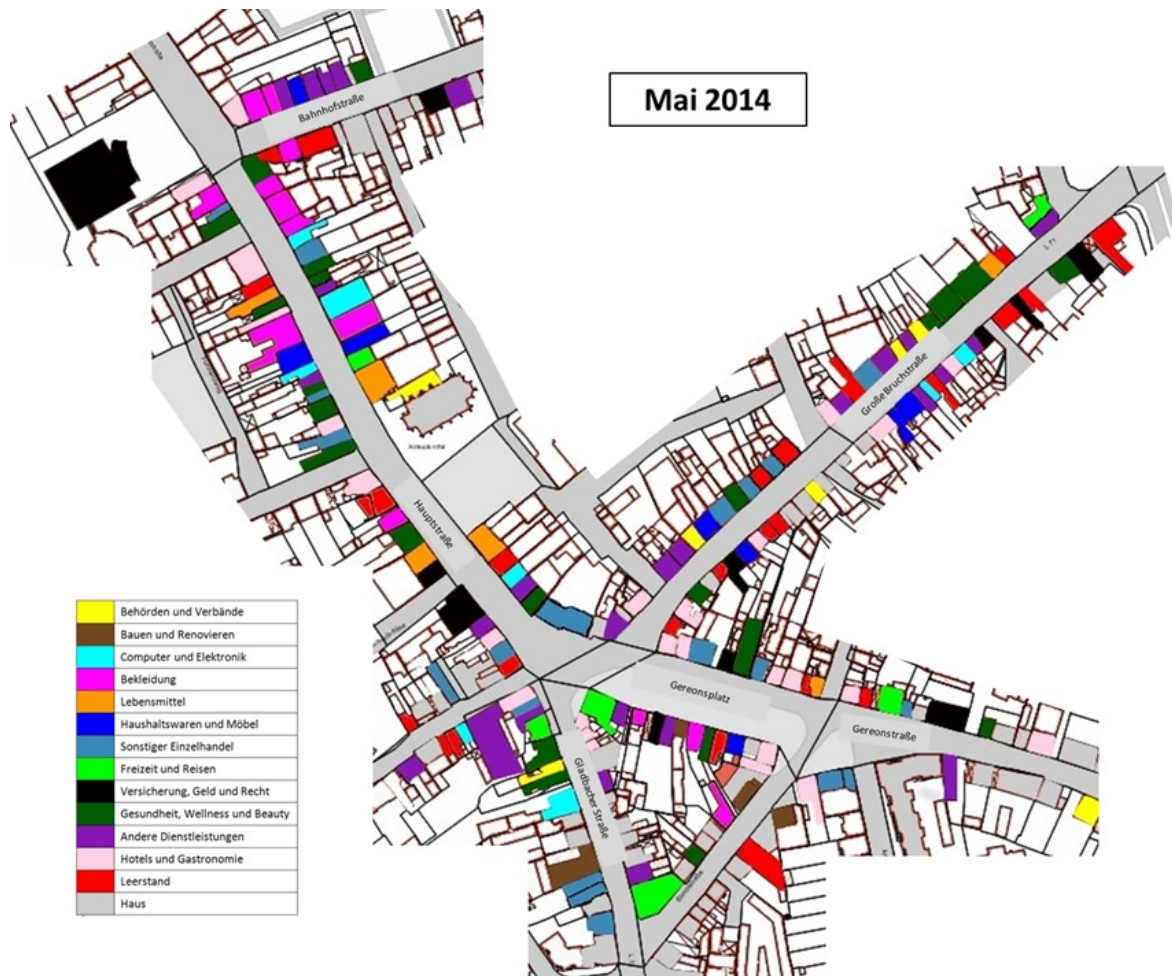


Abbildung 4: Kartierung der Gewerbeflächen und Leerstände – Mai 2014

Quelle: Eigene Darstellung

Dabei fiel auf, dass es auf der einen Seite langfristige Leerstände gibt, die schon zu Projektbeginn vorhanden waren und bei denen es bis zum Abschluss des Projektes keine Veränderungen gab. Hierfür gibt es mehrere Gründe:

- Größe der Verkaufsfläche nicht passend (in den meisten Fällen zu klein)
- Fehlende Barrierefreiheit
- Bauliche Mängel
  - Einfachverglasung (Problematische Wärmedämmung, fehlender Einbruchschutz)
  - Kein separater Eingang, Aufgang zu den oberen Stockwerken im Ladenlokal
- Unmoderne Ladenlokale
  - Zurückversetzte Eingänge
  - Schaufensterpassagen

Auf der anderen Seite gibt es eine hohe Fluktuation an leerstehenden Ladenlokalen. Viele Leerstände haben eine neue Nutzung im Einzelhandels- oder Dienstleistungsbereich gefunden, viele Geschäfte sind aber auch verschwunden und haben einen Leerstand hinterlassen.

Im Vergleich der Kartierungen von Oktober 2012 bis Mai 2014 drückt sich dieses Phänomen so aus, dass sich 25 leerstehende Ladenlokale auf lediglich 23 reduziert haben, obwohl es deutlich mehr Bewegung bei der Nutzung der Gewerbeflächen in der Südstadt gab.



Abbildung 5: Beispiele für Leerstände in der Südstadt

Quelle: Eigene Fotos

Gerade die langfristigen Leerstände fallen negativ im Stadtbild auf (s. Abbildung 5), da dort meist seit längerer Zeit keine Investitionen mehr getätigt wurden. Um diesen Zustand zu verbessern, wurde den Immobilieneigentümer\_innen Unterstützung beim Leerstandsmanagement angeboten.

Folgende kostenlose Angebote standen den Immobilieneigentümer\_innen dabei zur Verfügung:

- Verschönerung der Schaufenster (s. Abbildung 6)



Abbildung 6: Verschönerung eines leerstehenden Ladenlokals (links vorher, rechts nachher)

Quelle: Eigene Fotos

- Nutzung der Räumlichkeiten als Galerie
- Nutzung der Räumlichkeiten als Werbefläche für Unternehmen der Südstadt
- Unterstützung bei der Vermarktung
  - Standortmarketing

- Exposés (s. Abbildung 7)



Abbildung 7: Beispiel für ein Exposé zur Vermarktung von Leerständen

Quelle: Foto und Exposé von Thomas Walta (Immobilienmanager der Viersener Südstadt)

- Einbindung des Arbeitskreis Immobilien
  - Gezielte Vermittlung von Ladenlokalen an Gründer\_innen von Fach- und Spezialgeschäften durch die Stadt Viersen

Diese Maßnahmen sollten in Kooperation mit den Teilprojekten „Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen“ und „Übergang Schule und Beruf“ sowie dem städtischen Hof- und Fassadenprogramm und dem Stadtteilbüro durchgeführt werden. Obwohl es sich um kostenlose und niedrigschwellige Angebote gehandelt hat, haben sich nur wenige Immobilieneigentümer\_innen – trotz mehrfacher Versuche mit unterschiedlichen Methoden – dafür interessiert. Auf alle Versuche, in diesem Problemfeld zu agieren, ob Angebote zur mittelfristigen Verschönerung oder zur Unterstützung bei der Vermarktung der leerstehenden Gewerbeflächen, reagierten die Immobilieneigentümer\_innen sehr verhalten. Folgende mögliche Gründe für das Desinteresse wurden ausgemacht:

- Bei den kurzfristigen Leerständen besteht kein ausreichender Handlungsdruck.
- Viele Immobilieneigentümer\_innen leben nicht in der Südstadt, so dass keine persönliche Betroffenheit vorliegt.
- Die Eigentümer\_innen haben eigene Planungen für ihre Leerstände.

Dennoch wird empfohlen, diese Thematik weiter zu verfolgen, die Angebote kontinuierlich zu unterbreiten und die Immobilieneigentümer\_innen von den Vorteilen zu überzeugen. Um das Stadtbild und somit auch das Image der Südstadt weiter zu verbessern, muss das derzeitige Bild, das durch die Leerstände entsteht, verändert werden. Idealerweise verringert sich diese Problematik automatisch durch die Ansiedlung neuer Fach- und Spezialgeschäfte. Durch diese Neuansiedlungen wird der Rückgang des Einzelhandels in der Südstadt jedoch lediglich abgemildert oder bestenfalls gestoppt. Trotzdem bleibt die Gesamtfläche der Südstadtladenlokale zu groß und muss strukturell verkleinert werden. Im Zuge der Verkehrsberuhigung der Große Bruchstraße, die mit der Fertigstellung des Inneren Erschließungsringes einhergeht und die zur Verbesserung der Wohnlage beitragen kann, können einzelne Ladenlokale für die Wohnnutzung freigegeben werden. Punktuell ist dies bereits gängige Praxis.

---

Durch das betriebswirtschaftliche Quartiersmanagement konnten trotz intensiver Bemühungen und verschiedener Wege der Kontaktaufnahme auch unter Zuhilfenahme von Unternehmer\_innen, Bürger\_innen und der Stadtverwaltung nur vereinzelt Kontakte zu Gewerbeleerstandseigentümer\_innen hergestellt werden und o. g. kurzfristige Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes umgesetzt werden. Bei zukünftigen Kontaktaufnahmen und bei Überlegungen zu strukturellen Umnutzungen einzelner Leerstände kann vor Ort der aus BIWAQ heraus gegründete Unternehmertreff Südstadt und der Arbeitskreis Immobilien des Soziale-Stadt-Projektes Viersener Südstadt zu Rate gezogen werden.



## 5 Altersgruppenspezifische Betrachtung

In der Südstadt gibt es zwei Altersgruppen, die im Vergleich zu Viersen besonders hervorstechen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt in der Südstadt höher als in der Gesamtstadt (s. Abbildung 8). Dabei handelt es sich um die 20- bis 34-jährigen und die Über-80-Jährigen.

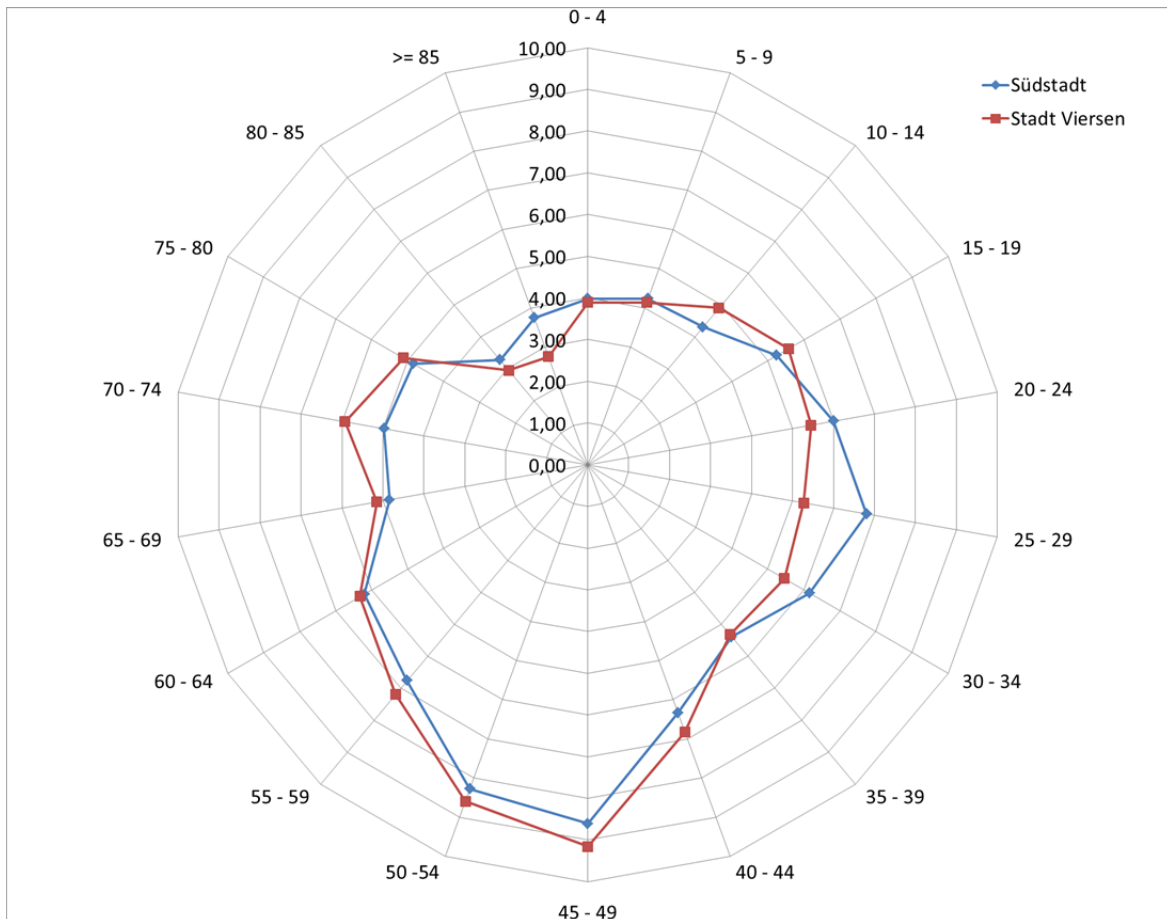


Abbildung 8: Altersgruppenverteilung im Vergleich Südstadt und Gesamtstadt (Stand 31.12.2013)  
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Viersen

Dementsprechend interessant ist es, sich diese beiden Gruppen genauer anzuschauen.

### 5.1 Junge Bedarfe

Beim Thema „Junge Bedarfe“ war es zunächst einmal wichtig zu sehen, welche Ausbildungsmöglichkeiten es für junge Menschen in der Südstadt gibt. Da die lokale Ökonomie vorwiegend kleinere Unternehmen mit nur wenigen Mitarbeiter\_innen aufweist, ist der Anteil der Ausbildungsbetriebe als eher gering einzustufen. Hinzu kommt, dass die Personen, die in der Südstadt einen Ausbildungsplatz haben, in den allermeisten Fällen nicht aus der Südstadt kommen. Dies zeigt einerseits einen Handlungsbedarf auf, diese Verbindung langfristig zu verbessern und mehr jungen Südstadtbewohner\_innen die Möglichkeit zu geben, ihre Ausbildung in ihrem Wohnviertel zu absolvieren. Andererseits betont es die Notwendigkeit, die Wohn- und Freizeitqualität in der Südstadt zu erhöhen. Denn wenn die meisten jungen Menschen ihren Ausbildungsplatz in einem anderen Ort haben oder bei-

spielsweise an der Fachhochschule in Mönchengladbach/Krefeld studieren, besteht ein hohes Abwanderungsrisiko für die Südstadt.

Die Wohn- und Freizeitqualität wurde in einer Befragung der Personen zwischen 15 und 24 Jahren untersucht. Dabei wurde zunächst einmal festgestellt, dass etwas mehr als  $\frac{3}{4}$  der befragten Jugendlichen gerne in der Südstadt wohnen.

Etwas anders sieht es bei der Bewertung der Freizeitmöglichkeiten aus. Hier wurde deutlich eine Unzufriedenheit zum Ausdruck gebracht. Den jungen Leuten fehlen Angebote wie ein Kino, eine Disco und ein Schwimmbad sowie Shoppingmöglichkeiten für ihre Altersgruppe. Auch mit den Sportangeboten und den Freizeitplätzen sind sie nicht zufrieden. Insgesamt hat dies zur Folge, dass die Jugendlichen ihren Freizeitaktivitäten an Orten außerhalb der Südstadt nachgehen.

Dies bestätigt sich auch in den Aussagen darüber, was den Jugendlichen besonders gut an der Südstadt gefällt: die zentrale Lage bzw. die Nähe zur Stadt. Sie sind außerdem mit der Anbindung des ÖPNV innerhalb der Stadt Viersen und an die umliegenden Städte und Gemeinden im Großen und Ganzen zufrieden. Mit anderen Worten und etwas spitz formuliert: Wohnen lässt es sich in der Südstadt gut, für alles andere kommt man zügig weg.

Abschließend resultieren diese Ergebnisse in einem vorher vermuteten hohen Abwanderungsrisiko. Auf die Frage, wo die Jugendlichen in der Zukunft leben möchten, antworteten fast die Hälfte (48,1 vH), dass sie nicht in der Südstadt bleiben möchten. Ein Drittel ist sich noch nicht sicher und nur etwas weniger als ein Fünftel möchte sicher nicht wegziehen.

Zusammenfassend können die Verkehrsinfrastruktur und die Innenstadtlage als positive Standortfaktoren für junge Menschen postuliert werden. Dagegen gibt es wenige konkrete Freizeitangebote für junge Menschen direkt in der Südstadt.

Zur Verbesserung der Angebote vor Ort und zur weiteren Aufwertung des Stadtteils als Wohnstandort für junge Menschen kann die Umgestaltung des Gereonsplatzes beitragen, wenn die damit verbundene Absicht des Ausbaus der Gastronomie am Platz sich auch verstärkt an den Bedürfnissen junger Menschen orientiert. Insbesondere dieser Punkt kann durch ein Folgeprojekt ab 2015, dessen Idee aus der durchgeführten Befragung heraus entstanden ist, weiterverfolgt werden.

## 5.2 Seniorenökonomie

Das Thema „Wohnen im Alter“ rückte schon zu Anfang des Projekts in den Fokus, obwohl es auf den ersten Blick kein primärer Bestandteil der lokalen Ökonomie ist. In der Viersener Südstadt ist in den vergangenen Jahren viel barrierefreier und seniorengerechter Wohnraum entstanden. Besonders durch Neubauprojekte der Caritas sowie der AWO sind in größerem Umfang Seniorenwohnungen und „Betreutes Wohnen“-Angebote hinzugekommen. Der Bereich um die Festhalle – ein zentraler Raum in der Südstadt – wurde durch diese Veränderungen sowie durch städtebauliche Projekte im Rahmen des EU-Programms „Soziale Stadt“ belebt und von einem eher unbeliebten zu einem attraktiven Aufenthaltsort umgestaltet.

Hinzu kommt die allgemeine demografische Entwicklung, deren Ergebnis u.a. eine Alterung der Gesellschaft ist. Der medizinische Fortschritt und eine bewusster Lebensweise ermöglichen dabei im-

mer mehr Menschen nicht nur älter zu werden, sondern auch länger gesund und fit zu bleiben. Dadurch erhalten viele Menschen die Möglichkeit, im Anschluss an das Berufsleben aktiv einen weiteren Lebensabschnitt zu beginnen.<sup>4</sup> Diese Entwicklung kann ein Stadtteil, der wie die Südstadt aufgestellt ist, durchaus positiv für sich nutzen, und zwar wenn sich die Lokale Ökonomie frühzeitig darauf vorbereitet und sich stärker auf die Zielgruppe „Senioren“ ausrichtet. Dies kann beispielsweise durch eine gezielte Ausrichtung des Sortiments bzw. der Dienstleistungen oder durch einen Liefer- bzw. Hausbesuchsservice geschehen.

Auch die Passanten, die in der Imagebefragung nach möglichen Entwicklungsrichtungen für die Südstadt gefragt wurden, sprachen sich für eine Entwicklung zu einem „seniorengerechten Stadtteil“ aus. Dies ist jedoch nicht im Sinne einer gezielten Konzentration von älteren Menschen gemeint, sondern im Sinne der Schaffung eines barrierefreien und attraktiven Wohnviertels für alle Generationen.

Für die lokale Ökonomie ist dies interessant, da sich hinter den Personen ab 55 Jahren ein ökonomisches Potenzial versteckt. Schon jetzt kann man von einer durchschnittlich besseren Gesundheit, einem durchschnittlich höheren Bildungsniveau, einer durchschnittlich höheren Vertrautheit mit Bildungsangeboten und Lernsituationen sowie einer durchschnittlich besseren finanziellen Situation für ältere Menschen sprechen und davon ausgehen, dass zukünftige Generationen länger einen aktiven positiven gesellschaftlichen Beitrag leisten können.<sup>5</sup>

Die „älteren“ Südstadtbewohner\_innen wünschen sich mehr Fachhandel: ein Haushaltswarengeschäft, mehr Bekleidungsgeschäfte, ein Schuhgeschäft, einen Elektronikmarkt und einen Gemüsehändler. Außerdem gibt es einen Bedarf an gastronomischen Einrichtungen, wie beispielsweise einer Eisdiele, einer Bäckerei und einem (deutschen) Restaurant. Ein weiteres Lebensmittelgeschäft, ein Kino und eine Poststelle würden die befragten Personen auch gerne in der Südstadt nutzen.

Mit Blick in die Zukunft wird ein barrierefreier Zugang zum Ladenlokal immer wichtiger. In der Südstadt gibt es aktuell noch Handlungsbedarf (s. Abbildung 9). Besonders in der Großen Bruchstraße weisen einige Geschäfte Schwellen oder Stufen am Eingang auf, die für viele Personen ein Hindernis darstellen. Aber auch am Gereonsplatz und in der südlichen Hauptstraße besteht bei einigen Unternehmen die Notwendigkeit, in diesem Bereich zu handeln, um langfristig für alle Kundengruppen erreichbar zu bleiben.

---

<sup>4</sup> Vgl. BMBF 2013: o.S.

<sup>5</sup> Vgl. BMFSFJ 2005: 29.



Abbildung 9: Barrierefreiheit der Ladenlokale

Quelle: Busch 2013: 14

Darüber hinaus wird empfohlen, dass die Akteur\_innen im Stadtteil (Unternehmer\_innen, Soziale Einrichtungen, Stadt Viersen, Bürger\_innen, etc.) gemeinsam konkrete Handlungsansätze zum Thema Seniorenökonomie entwickeln und deren Umsetzung verfolgen. Eine Ansiedlung von Seniorenökonomie wäre ein Gewinn für den Stadtteil. Um das oben beschriebene Potenzial nutzen zu können, wäre eine Verbreiterung der Produkt- und Dienstleistungsangebote in der Südstadt wünschenswert.

In einem Folgeprojekt, das auf Grundlage der Befragungen und vorliegenden Studienergebnissen entwickelt worden ist, soll ab 2015 ein quartiersbezogenes Versorgungskonzept entstehen und umgesetzt werden, das im Gegensatz zum BIWAQ-Projekt „Förderung der lokalen Ökonomie im Bereich Südstadt“ weniger die vorhandene Ökonomie im Stadtteil adressiert, sondern verstärkt die Versorgungssituation der Bewohner\_innen in den Blick nimmt.

## 6 Aktivierung und Weiterentwicklung der stadtteilprägenden Unternehmerschaft mit dem Schwerpunkt Sonderbedarfe

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt war eine explizite Förderung der lokalen Ökonomie nicht vorgesehen. Dementsprechend wurde dieses Thema im integrierten Handlungskonzept lediglich oberflächlich behandelt.

Da die Südstadt ein Teil der Innenstadt ist und entsprechend viel Ökonomie und insbesondere stadtteilprägende und stadtteilabhängige Einzelhändler\_innen beherbergt, erhält dieses Handlungsfeld jedoch eine besondere Relevanz.

Schon im Rahmen des Stadtteilmanagements wurden einige Jahre vor Projektstart Anstrengungen unternommen, die ansässigen Einzelhändler\_innen in die Quartiersarbeit einzubinden. Diese Anstrengungen waren allerdings nicht explizit auf Leitziele bzw. auf die Potentiale des Wirtschaftsstandortes Südstadt ausgerichtet. Die Bemühungen um einen unternehmergetragenen Verein im Sinne einer Werbegemeinschaft und die Anbindung der Unternehmer\_innen an den stadtweiten Werbering blieben ohne Erfolg.

Eine tiefere Auseinandersetzung mit der Situation des Einzelhandels und des Wirtschaftsstandortes Südstadt sowie die Forcierung und Bearbeitung etwaiger Problemlagen konnte erst im Rahmen des BIWAQ-Projektes „Förderung der lokalen Ökonomie im Bereich Südstadt“ verfolgt werden.

Durch eine flächendeckende Befragung aller Südstadt-Unternehmen und durch Stadtteilbegehungen wurde bereits am Anfang des Projektes deutlich, dass im Gegensatz zu anderen Viersener Geschäftsvierteln in der Viersener Südstadt relativ viele inhabergeführte Fachgeschäfte ansässig sind, deren Kunden meist nicht in der Südstadt leben. Dass die inhabergeführten Fachgeschäfte häufig ein großes Kundeneinzugsgebiet über die Südstadt hinaus haben, ist auf das spezielle Angebot an verschiedenem Sonderbedarf der Händler\_innen und Dienstleister\_innen zurückzuführen:

- Elektrohaushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik und Leuchten (Radio Paschmanns, electric Schaffrath, Licht-Studio Einköters etc.)
- Deko, Wohnen, Design (Ideenreich, Gardinenstudio Brasseler, Ilse Wolle, Nähzentrum Maxen etc.)
- Individualität durch besondere Fachgeschäfte (Fachgeschäfte mit sehr speziellen Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs und einem häufig weit über die Stadtgrenzen Viersens hinausreichenden Kundeneinzugsgebiet – z.B. Modehaus Sauerbrei, Nähzentrum Maxen, Tommy's Musik Shop, Pelze Kreiten, Modellbahnland Arts)
- Kulturelles Angebot (Festhalle, Musikschulen, Varieté Freigeist, Tanzschulen Behneke und Fauth)
- Wochenmärkte am Hermann-Hülser-Platz und auf dem Sparkassenvorplatz

Zu einem großen Teil werden diese Geschäfte bereits seit mehreren Generationen inhabergeführt. Beispiele hierfür sind das Licht-Studio Einköters, Nähmaschinen Maxen, Frisör und Zweithaarstudio Jansen, Polster Biensfeld, Radio Paschmanns, Radsporthaus Lankes und Pelzhaus Kreiten. Doch auch

kürzliche Gründungen oder Neuansiedlungen zählen hier i.d.R. zu den inhabergeführten Fachgeschäften: z.B. Glasperlen-Studio, Gardinenstudio Brasseler, Der Fischladen und Fachwerk (s. Abbildung 10).

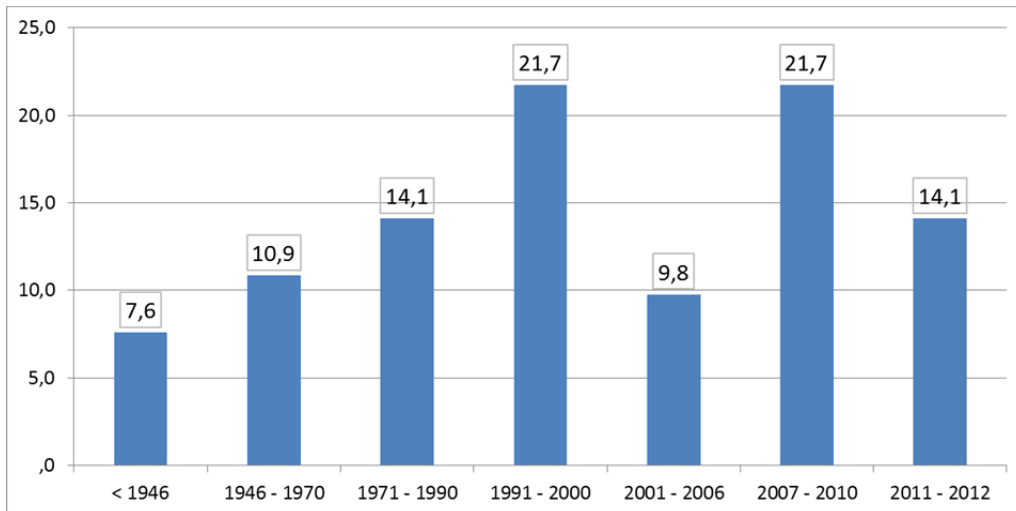


Abbildung 10: Gründungsjahre der Unternehmen

Quelle: Unternehmensbefragung Viersener Südstadt 2012

Die Verkehrsinfrastruktur mit vielen Parkplätzen in der Umgebung und guter Erreichbarkeit der einzelnen Geschäfte der Südstadt mit dem PKW begünstigt die für Fachgeschäfte wichtige Zielkundschaft. Die verhältnismäßig kleinen Einzelgewerbeflächen in der Südstadt eignen sich in besonderem Maße für Fachgeschäfte mit wenigen Mitarbeiter\_innen und pointierten Sortiment (s. Abbildung 11).

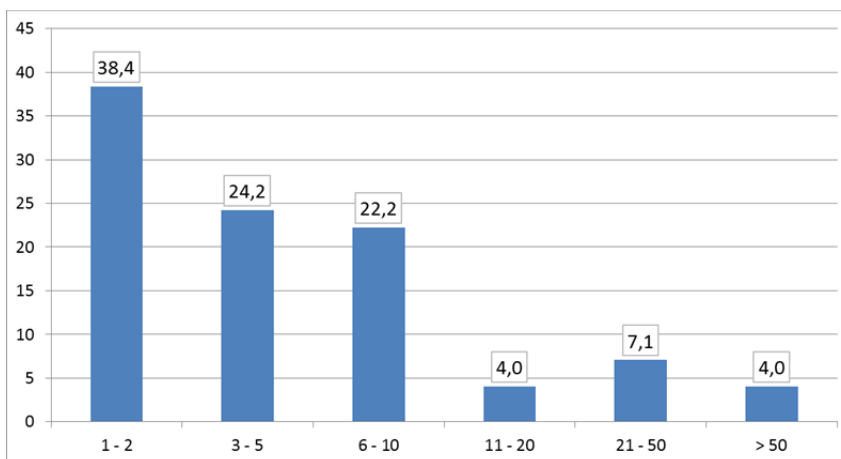


Abbildung 11: Anzahl der Mitarbeiter

Quelle: Unternehmensbefragung Viersener Südstadt 2012

In einer Befragung von zufällig ausgewählten Passant\_innen in der Viersener Nord- und Südstadt wurde u.a. danach gefragt, welche Erledigungen sie in der Südstadt tätigen. Dabei kam heraus, dass bei den Personen, die nicht in der Südstadt leben, am häufigsten der Einkauf von Sonderbedarf genannt wurde (s. Abbildung 12), obwohl sich unter den Befragten vermeintlich eher Laufkundschaft als Zielkundschaft befand.

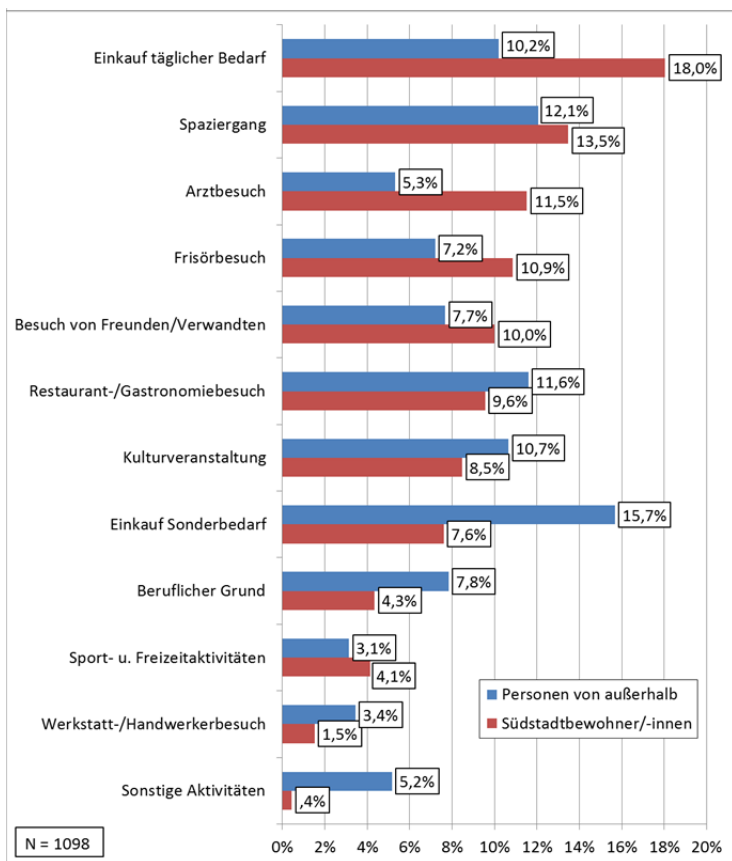


Abbildung 12: Erledigungen in der Südstadt

Quelle: Passantenbefragung zum Stadtteilimage der Viersener Südstadt 2012

Insgesamt ist die Nachfrage im Fachhandel eher rückläufig. Der Südstadt fehlte es an einem systematischen Standortmarketing im Gegensatz zu z. B. zentralen Versorgungsbereichen in Innenstädten oder Einkaufszentren.

Das betriebswirtschaftliche Quartiersmanagement im Rahmen des Projektes stellte sich von Januar 2012 bis Mai 2014 der Aufgabe, die Einzelhändler\_innen, Gastronom\_innen und Dienstleister\_innen der Viersener Südstadt zu vernetzen. Aus einem regelmäßig stattfindenden Südstadt-Unternehmertreff entstand eine Arbeitsgruppe, die sich der gemeinschaftlichen Werbung und Öffentlichkeitsarbeit für den Standort Südstadt gewidmet hat.

Die Zielsetzung war eine Neupositionierung des Stadtteils als Wirtschaftsstandort für spezialisierte Geschäfte, die sich hauptsächlich auf Zielkundschaft spezialisieren und qualitativ hochwertige bzw. seltene Produkte bzw. Dienstleistungen vertreiben. Diese Positionierung trug in erster Linie der für die Südstadt charakteristischen Ausrichtung der meisten Geschäfte vor Ort Rechnung, begünstigt durch die Infrastruktur mit vielen oft kostenfreien Parkplätzen in unmittelbarer Umgebung der Geschäfte, die für Zielkundschaft unerlässlich sind. Zudem lassen auch die fast ausschließlich kleinen und mittelgroßen Gewerbeflächen keine Ansiedlungen größerer Geschäfte mit breiterem Sortiment zu.

Der erste Schritt zur Neupositionierung war der Zusammenschluss der Südstadt-Unternehmen unter einem gemeinsamen Label mit dem Slogan „Ihre Spezialgeschäfte der Viersener Südstadt“ (s. Abbildung 13).



Abbildung 13: Ihre Spezialgeschäfte der Viersener Südstadt Quelle: Unternehmer-Treff Südstadt

Neben der Internetseite [www.viersen-suedstadt.de](http://www.viersen-suedstadt.de) (s. Abbildung 14), die zunächst als niederschwelliges Instrument zur Vernetzung der Unternehmen verwendet wurde, entstanden in weiteren Schritten bald Gemeinschaftsanzeigen, Verkaufsförderungsaktionen, Presseartikel und Informationsbroschüren für die Vielfalt des Angebotes in der Südstadt (s. Anhang).



Abbildung 14: Homepage der Südstadt-Unternehmen Quelle: [www.viersen-suedstadt.de](http://www.viersen-suedstadt.de)

Dabei wurden folgende Werbeziele verfolgt:

- Regionale Bekanntheit des Standortes und dessen Angebotes
- Image als Einkaufsstandort für besondere Dinge von hoher Qualität

Neben o. g. Zielen entstanden weitere nach innen und außen gerichtete Effekte. Die Unternehmer\_innen wurden aktiviert und haben einen Grundstein für eine strategische Kommunikation für den Standort Südstadt gelegt. Das Unternehmernetzwerk und dessen Bekanntmachung tragen genauso zur Ansiedlung weiterer Spezialgeschäfte in der Südstadt bei wie die günstige Infrastruktur. Schon während des Projektzeitraums konnte ein Anstieg der Qualität bei den neuangesiedelten Spezialgeschäften beobachtet werden.



Zum Abschluss des Projektes haben sich etwa 30 Unternehmen regelmäßig an der Gemeinschaftswerbung beteiligt. Insbesondere die Arbeitsgruppe Gemeinschaftswerbung hat sich zur inhaltlichen Fortführung des Unternehmernetzwerkes verpflichtet. Sie besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Iris Einköters-Achten vom Licht-Studio Einköters (Sprecherin)
- Frau Kristina Ellesson vom Glasperlen-Studio (Internetseite)
- Herr Achim Bungardt vom Radsporthaus Lankes
- Herr Peter Paschmanns von Radio Paschmanns
- Herr Bernd Ivangs von der LBS Viersen-Schwalm-Nette

Im Mai 2014 hat das Projekt „Förderung der lokalen Ökonomie in der Viersener Südstadt“ geendet. Die Folge sind ein Rückgang der Werbeaktivitäten und der Akquise teilnehmender Unternehmen, da die Arbeitsgruppenmitglieder lediglich im ehrenamtlichen Umfang neben dem Tagesgeschäft ihres Unternehmens tätig sein können.

Auch wenn o. g. Arbeitsgruppe verstetigt wurde und diese wiederum zur Neupositionierung bzw. zum Imagewandel der Südstadt weiter beiträgt, benötigt sie Unterstützung und Beratung zu Marketingthemen und zur Anbindung in ein gesamtstädtisches Werbekonzept. Zwischen der Arbeitsgruppe zur Gemeinschaftswerbung und der städtischen Wirtschaftsförderung gibt es dahingehend bereits Gespräche.

Weiterhin sollte die Stadtverwaltung darauf hinwirken, dass das Unternehmernetzwerk für den Standort Südstadt wirbt, da die Unternehmen eine wichtige Säule für den Funktionswandel der Südstadt darstellen. Neben einem regelmäßigen Austausch mit der städtischen Wirtschaftsförderung ist auch eine finanzielle Unterstützung zur Umsetzung von Standortmarketingmaßnahmen oder Veranstaltungen denkbar.

Ideal wäre die zukünftige Sicherstellung eines betriebswirtschaftlichen Quartiersmanagements für weitere drei Jahre, um die geplanten Stadtentwicklungen in der Südstadt zu begleiten und um das Unternehmernetzwerk weiter zu betreuen. Konkrete Handlungsansätze sind die Etablierung neuer Werbemittel – z.B. Radiospots – zur Steigerung des regionalen Bekanntheitsgrades und die Planung von Veranstaltungen – z.B. „Spezial“-Weihnachtsmarkt in Kooperation mit örtlichen sozialen Trägern.

## 7 Zusammenfassung der Projektergebnisse und Handlungsempfehlungen

Die Südstadt ist ein Gebiet im Süden der Viersener Innenstadt mit etwa 6.000 Einwohner\_innen, verschiedenen kleineren Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben. Im Zuge einer über Jahrzehnte andauernden Verlagerung der Innenstadt in den Norden veränderten sich die Umstände für die lokale Ökonomie der Südstadt. Als die Institute NIERS und SO.CON im Januar 2012 ihre Arbeit aufnahmen, litt das Quartier unter folgenden Problemen, die heutzutage typisch für einen Stadtteil am Rande des Zentrums sind: viele leerstehende Gewerbeflächen, schwindende Laufkundschaft, Verschlechterung der Infrastruktur, wenige attraktive Anziehungsmagnete.

Im Rahmen der Förderlinie BIWAQ II haben die Institute SO.CON und NIERS der Hochschule Niederrhein einen Ansatz entwickelt, eine umfassende Standortanalyse mit praktischen Handlungsansätzen vor Ort zu kombinieren. Handlungsbedarfe wurden erkannt und untersucht, um in direkter Folge gemeinsam mit den Akteur\_innen, Bürger\_innen und Unternehmer\_innen vor Ort Maßnahmen zur Lösung zu entwickeln und durchzuführen. Zusammengefasst wurden folgende direkten Projektergebnisse (Output) erzielt:

- Individuelle betriebswirtschaftliche Beratungen ansässiger Unternehmer\_innen
- Erstberatungen für Existenzgründer\_innen
- Eine Analyse der ansässigen Unternehmen der Südstadt hinsichtlich ihrer Marktchancen und Marktrisiken, ihrer Ausbildungs- und Beschäftigungssituation sowie ihrer Sicht auf verschiedene relevante Standortfaktoren mithilfe einer flächendeckenden Befragung
- Die Aktivierung und Vernetzung der ansässigen Unternehmer\_innen und Gründung eines regelmäßigen Unternehmertreffs
- Eine Analyse des Stadtteilimages, der Chancen, Risiken, Stärken, Potentiale und Schwächen des Stadtteils mithilfe einer Passantenbefragung, flächendeckender Jugend- und Seniorenbefragungen sowie sozioökonomischer Kontextindikatoren der Sozialplanung
- Die Neupositionierung des Stadtteils als Wirtschaftsstandort für spezialisierte Geschäfte, die sich hauptsächlich auf Zielkundschaft spezialisieren und qualitativ hochwertige bzw. seltene Produkte bzw. Dienstleistungen vertreiben, mithilfe eines unternehmergetragenen Standortmarketings
- Eine regelmäßige quantitative Erhebung der ansässigen Geschäfte und Leerstände sowie eine qualitative Erhebung der Gewerbeflächen zur Dokumentation von Veränderungen und zur Ableitung von Handlungsstrategien zur strukturellen Umgestaltung der Gewerbeflächen
- Die Entwicklung von mittelfristigen Vermarktungsmaßnahmen und kurzfristigen Stadtbildverschönerungsmaßnahmen für Gewerbeleerstände
- Expertisen zu aktuellen Entwicklungen der Südstadt, die außerhalb der Projekte im Rahmen von BIWAQ oder Soziale Stadt gelagert sind – z. B. die fachliche Begleitung des Standortwechsels des Mittwochsmarktes und die Umgestaltung des Gereonsplatzes.

Mithilfe der Projektschritte und direkten Projektergebnissen (Output) wurden weitere inhaltliche Ergebnisse und mittel- bis langfristige Wirkungen des Projektes (Outcome) verfolgt. Diese werden im Folgenden zusammengefasst:

- Die Südstadt ist ein Standort des Fachhandels. Hier gibt es viele kleinere Ladenlokale und inhabergeführte Spezialgeschäfte, die durch Vernetzung und gemeinsames Marketing unter dem Label „Ihre Spezialgeschäfte der Viersener Südstadt“ ihr außergewöhnliches Angebot einem immer größer werdenden Kundenkreis bekannt machen und so den weiteren negativen Funktionswandel abmildern, indem die bislang rückläufigen Umsätze am Standort wieder ansteigen. Als Wirkung soll eine mittelfristige Erholung und eine Attraktivitätssteigerung der Wirtschaftsstandortes erzielt werden.
- In der Südstadt gibt es zu viele leerstehende Ladenlokale. Durch eine gezielte Ansiedlung von Fach- und Spezialgeschäften von hoher Qualität konnte die Fluktuation und Erhöhung der Leerstandsflächen abgemildert werden. Mithilfe einer durchdachten Verkleinerung der Gesamtleerstandsfläche kann dieser Problematik weiter entgegen getreten werden, sodass das Stadtbild und die Qualität der ansässigen Geschäfte nachhaltig verbessert und erhalten werden kann.
- Die Südstadt verändert sich. Geschäfte wechseln, Parks werden umgestaltet, barrierefreie Wohnungen werden gebaut. Zukünftig wird der Gereonsplatz umgestaltet und der Verkehr in der Großen Bruchstraße verringert, so dass sich hier ein großes Potenzial für die lokale Ökonomie ergibt, insbesondere für die Außengastronomie auf dem Gereonsplatz. In einem geplanten Folgeprojekt wird daher die Gastronomie als neue Unternehmerzielgruppe fokussiert. Auch die Bedarfe der Bewohnerschaft fließen in die einhergehende ökonomische Gestaltung des Gereonsplatzes ein.
- Auch die Südstadt wird im Zuge des demografischen Wandels immer älter. Wenn sich die lokale Ökonomie frühzeitig darauf vorbereitet und sich stärker auf die bereits jetzt vergleichsweise große Zielgruppe „Senioren“ ausrichtet – beispielsweise durch einen barrierefreien Zugang zum Ladenlokal –, kann sie diese Entwicklung positiv für sich nutzen. Dienstleistungen und Produkte können im Rahmen eines quartiersbezogenen Versorgungskonzeptes entsprechend angepasst oder entwickelt werden, um auch die Nahversorgung im Quartier bedarfsgerecht zu gestalten. Ein entsprechendes BIWAQ-Folgeprojekt, das auf den Ergebnissen des auslaufenden Projektes fußt, ist in Planung.

Das Projekt „Förderung der lokalen Ökonomie“ gibt insgesamt eine Initialzündung. Wichtig ist, dass die angestoßenen Maßnahmen nach dem Auslaufen der Finanzierung fortgeführt werden, um die beabsichtigten Wirkungen (Outcome) zu erzielen.

Handlungsansätze, die sich aus der Studie ergeben und bislang nicht Teil des Quartiersmanagements gewesen sind, sollten aufgegriffen und weiterverfolgt werden – z. B. die Entwicklung eines quartiersbezogenen Versorgungskonzeptes und die Weiterentwicklung des Gereonsplatzes. Die an einigen Stellen bereits erwähnten Folgeprojektplanungen sollen in im Zuge der Neuauflage des BIWAQ-Programms 2015 bis 2018 gefördert werden und im Falle einer positiven Beantragung bereits Anfang 2015 starten.

Generell ist daraufhinzuweisen, dass die unterschiedlichen Funktionen der drei Teilräume der Südstadt (s. Kapitel 3.1) weiter im Blick behalten und ggf. gestärkt werden. Darüber hinaus stützen schon jetzt weitere Entwicklungen außerhalb des BIWAQ-Projektes „Förderung der lokalen Ökonomie im Bereich Südstadt“ die forcierte Neupositionierung der Viersener Südstadt – z. B. diverse Umgestaltungen im öffentlichen Raum seitens der Stadt Viersen, das flankierende Hof- und Fassadenprogramm seitens des Planungsbüros Heinz-Jahnen-Pflüger Aachen und das Quartiersmanagement im Rahmen des Soziale-Stadt-Projektes Viersener Südstadt seitens der Diakonie Krefeld und Viersen.

---

## Literaturverzeichnis

BMBF (Bundesministerium für Bildung und Forschung): Das Wissenschaftsjahr 2013 - Die demografische Chance, Bonn, 2013. Online unter: <http://www.bmbf.de/de/21029.php> (zuletzt abgerufen am 04.07.2013)

BMFSFJ (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend): Fünfter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland. Potenziale des Alters in Wirtschaft und Gesellschaft. Der Beitrag älterer Menschen zum Zusammenhalt der Generationen, Berlin, 2005. Online unter: <http://www.bmfsfj.de/RedaktionBMFSFJ/Abteilung3/Pdf-Anlagen/fuenfter-altenbericht,property=pdf,bereich=bmfsfj,sprache=de,rwb=true.pdf> (zuletzt abgerufen am 10.02.2014)

BUSCH, ROLAND: Perspektiven des Einzelhandelsstandortes „Viersen Südstadt“. Expertise, Dortmund, 2013

MGS (Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH): Trading Down. Online unter: [http://www.flaechenmanagement-muenchen.de/index.php?option=com\\_content&view=article&id=58&Itemid=66](http://www.flaechenmanagement-muenchen.de/index.php?option=com_content&view=article&id=58&Itemid=66) (zuletzt abgerufen am 25.07.2014), München, 2012

## Anhang

Dokument	Titel	Seite
Flyer des Projekts „Stärkung der lokalen Ökonomie in der Südstadt“	„Ihr Unternehmen ist die Südstadt...“	25
Imagebroschüre des Unternehmertreffs – 1	„Ihre Spezialgeschäfte der Viersener Südstadt“	26
Imagebroschüre des Unternehmertreffs – 2	„Ihre Spezialgeschäfte der Viersener Südstadt“	27
Imagebroschüre des Unternehmertreffs – 3	„Ihre Spezialgeschäfte der Viersener Südstadt“	28

Angehängt als eigenständiges pdf-Dokument:

Dokument	Titel
Bericht zur Unternehmensbefragung	„Viersener Südstadt. Die Rolle der lokalen Ökonomie und die Bedeutung der lokalen Standortfaktoren“, 2012
Bericht zur Imagebefragung	„Die Viersener Südstadt. Image und Entwicklungsmöglichkeiten“, 2012 – 2013
Bericht zur Wochenmarktbefragung	„Die probeweise Verlegung des Mittwochsmarktes in Viersen. Analyse der Auswirkungen auf die Marktbesucher und die Besucher“, 2013
Bericht zur Befragung der Personen ab 55 Jahren:	„Umfrage zum Wohnen im Alter in der Viersener Südstadt“, 2013
Bericht zur Jugendbefragung:	„Junge Bedarfe in der Südstadt. Befragung der 15- bis 24-jährigen zur Wohn- und Freizeitqualität“, 2014

## Flyer des Projekts „Stärkung der lokalen Ökonomie in der Südstadt“

Haben Sie schon konkreten Beratungsbedarf oder Ideen und Anregungen, über die Sie gerne mit Ihrem Berater sprechen möchten?

- Betriebswirtschaftliche Beratung
- Fort- und Weiterbildungsbedarf
- Besetzung von Stellen oder Ausbildungsplätzen
- Unterstützung bei Marketing und Werbung
- Interesse an der Mitwirkung in Arbeitskreisen zur Unterstützung der Südstadt und zum regelmäßigen Austausch mit Verwaltung, Politik, Verbänden etc.
- Sonstiges:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Name \_\_\_\_\_

Anschrift \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Rufen Sie uns an oder senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an das Stadtteilbüro Südstadt, Große Bruchstr. 6A, 41747 Viersen.

### Kontaktdaten im Überblick

#### Vor-Ort-Beratung durch Herrn Lüpertz

Stadtteilbüro Südstadt  
Betriebswirtschaftliches Quartiersmanagement  
Große Bruchstr. 6A  
41747 Viersen  
fon. 0 21 62 / 102 9440

#### Die beteiligten Institute der Hochschule Niederrhein

Hochschule Niederrhein  
Institute NIERS und SO.CON  
Speicker Str. 8  
41061 Mönchengladbach  
fon. 0 21 61 / 186 6413

#### Namen und E-Mailadressen des gesamten Teams

Leif Lüpertz M. A. und Laura Kleine Vennekate B. A.  
[leif.luepertz@hs-niederrhein.de](mailto:leif.luepertz@hs-niederrhein.de)

Dipl.-Geogr. Katja Keggenhoff  
[katja.keggenhoff@hs-niederrhein.de](mailto:katja.keggenhoff@hs-niederrhein.de)

Dr. Ann Marie Krewer  
[ann-marie.krewer@hs-niederrhein.de](mailto:ann-marie.krewer@hs-niederrhein.de)

Prof. Dr. Rüdiger Hamm  
[ruediger.hamm@hs-niederrhein.de](mailto:ruediger.hamm@hs-niederrhein.de)



### Betriebswirtschaftliche Beratung im Stadtteilbüro Südstadt



### Wer wir sind!

Seit einigen Jahren gibt es das Stadtteilbüro in der Südstadt. Als Anlaufpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner der Südstadt hat es sich etabliert und soziale und städtebauliche Projekte vorangetrieben.

Die betriebswirtschaftliche Beratung ist an das Stadtteilbüro Südstadt angeknüpft. Gemeinsam mit der Hochschule Niederrhein verfolgt die Stadt Viersen das Ziel, den Wirtschaftsstandort Südstadt noch mehr in den Fokus zu rücken. Neben der Einzelberatung werden auch Seminare, Workshops und Arbeitskreise für Sie angeboten. Insgesamt soll der Wirtschaftsstandort attraktiver und die Kaufkraft erhöht werden.

Als Berater für Ihr Unternehmen steht Ihnen Herr Leif Lüpertz M. A. (32) zur Verfügung. Er ist gelernter Werbekaufmann, Sozialökonom und Wissenschaftlicher Projektleiter am SO.CON Institut der Hochschule Niederrhein. Herr Lüpertz verfügt über langjährige Erfahrung in den Bereichen Marketing, Personalmanagement, Förderung von Unternehmen und Existenzgründerberatung.

Ihr betriebswirtschaftlicher Berater vor Ort  
Leif Lüpertz M. A.  
fon. 0 21 62 / 102 9440 (Stadtteilbüro)  
fon. 0 21 61 / 186 6413 (Hochschule Niederrhein)  
[leif.luepertz@hs-niederrhein.de](mailto:leif.luepertz@hs-niederrhein.de)

Sprechstunde im Stadtteilbüro  
dienstags von 9 bis 13 Uhr und nach Vereinbarung  
Große Bruchstr. 6A, 41747 Viersen



Neben Herrn Lüpertz führt Frau Diplom-Geographin Katja Keggenhoff (27) vom Niederrhein Institut für Regional- und Strukturforchung (NIERS) der Hochschule Niederrhein federführend eine Studie durch, in der die momentane Situation der lokalen Ökonomie in der Südstadt abgebildet wird.

Gemeinsam mit Ihnen möchten wir die Stärken der Südstadt fördern und Maßnahmen für eine positive Entwicklung gestalten und durchführen.

Studienverantwortliche  
Dipl.-Geogr. Katja Keggenhoff  
fon. 0 21 61 / 186 6413  
[katja.keggenhoff@hs-niederrhein.de](mailto:katja.keggenhoff@hs-niederrhein.de)



Weitere Projektbeteiligte  
Prof. Dr. Rüdiger Hamm, Institutsleiter NIERS  
Dr. Ann Marie Krewer, Bereichsleiterin SO.CON  
Laura Kleine Vennekate B. A., Projektassistentin

### Die Studie!

Persönliche Erfahrungen sind wichtige Anhaltspunkte, um die Situation der Südstadt einzuschätzen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der Studie auch viele Akteure im Stadtteil einzeln interviewt.

Doch um ein Gesamtbild zu erhalten, werden weitere wissenschaftliche Methoden benötigt. Neben den vorhandenen Informationen über den Stadtteil, wurden bzw. werden flächendeckend die Unternehmerinnen und Unternehmer zu ihrer Wahrnehmung und zum Image der Südstadt befragt.

Gemeinsam mit allen interessierten Unternehmerinnen und Unternehmern der Südstadt entwickeln wir darauf aufbauend schließlich konkrete Maßnahmen, Aktionen und Projekte (z. B. ein gemeinsames Marketing), um das Image der Südstadt zu verbessern und um insgesamt den Wirtschaftsstandort Südstadt zu stärken.

### Betriebswirtschaftliche Beratung!

Die Beratung findet vor Ort in der Südstadt statt. Ihnen entstehen weder Kosten noch sonstige Verpflichtungen, da die Beratung im Rahmen des EU-Teilprojektes „Förderung der lokalen Ökonomie in der Südstadt“ erfolgt.

Herr Lüpertz hilft Ihnen bei allen betriebswirtschaftlichen Angelegenheiten, ggf. sucht er mit Ihnen Experten bzw. Stellen, die ihr Anliegen adäquat behandeln können. Folgende Themenbereiche können beispielsweise Teil der Beratung sein:

- Finanzierungsplanung für Geschäftserweiterungen oder Gründungen
- Personalangelegenheiten (z. B. Fort- und Weiterbildungen)
- Personalsuche
- Unterstützung bei der Berufsausbildung
- Marketingkonzepte und Werbung
- Außerdarstellung Ihres Unternehmens
- Öffentlichkeitsarbeit
- Organisation von Arbeitskreisen, Workshops und Seminaren

## Imagebroschüre des Unternehmertreffs – 1

**Einköters GmbH**  
Elektro-Lichtstudio  
Fachbetrieb für Gebäudetechnik

Große Bruchstr. 16  
41747 Viersen

Öffnungszeiten:  
Montag - Freitag  
09.30 - 12.30 und  
14.30 - 18.30 Uhr



Installationsservice, Tel. 02162-15 462 (MO-FR 8-18.30 Uhr)

 **RADSPORTHAUS LANKES**  
Qualität hat Tradition in Viersen

seit 1930

Inh. Achim Bungardt  
Heierstr. 3  
41747 Viersen  
Telefon: 02162-13 302  
Telefax: 02162-35 68 42

Email: info@radsporthaus-lankes.de  
Homepage: radsporthaus-lankes.de

**Öffnungszeiten**  
Montag bis Freitag  
10.00 - 13.00 Uhr und  
14.00 - 18.00 Uhr  
Samstag  
09.00 - 14 Uhr  
Mittwoch Nachmittag  
geschlossen

 Ihre **Spezialgeschäfte**  
der **Viersener Suedstadt**



[www.viersen-suedstadt.de](http://www.viersen-suedstadt.de)

**Glasperlen Studio**

- Handgefertigte Glasperlen & Schmuckartikel
- Dekoartikel
- Schnupperkurse in der Glasperlenherstellung
- Kindergeburtstags Schmuckkurs
- Glasperlen & Zubehör

Öffnungszeiten  
Mo: Kurstag, Di + Fr: 10 - 13.30 & 15 - 18 Uhr,  
Mi + Do: 15 - 18 Uhr, Sa: 10 - 14 Uhr

Inhaberin Kristina Elsson • Große Bruchstraße 9 • 41747 Viersen  
Telefonnr.: 0178-18 84 206 • Email: information@glasperlen-studio.de



*El Artista Loco*

**Tattoo und Piercing Studio**

Große Bruchstr. 25  
41747 Viersen  
fon. 02162-91 92 895  
url. www.el-artista-loco.com  
mailto. el-artista-loco@hotmail.com

Piercings • Dermal Anchors • Skin Divers •  
Tattoos • Airbrush • Artworks



Wenn Sie in die Suedstadt und durch die südliche Hauptstraße, die Große Bruchstraße und über den Gereonsplatz gehen, fallen sofort die vielen kleinen Ladenlokale, Cafés und inhabergeführten TraditionsGeschäfte auf.

In der Suedstadt finden Sie besondere Dinge. Lassen Sie sich von den Fachleuten beraten.

**P** Auch mit dem Auto ist die Viersener Suedstadt sehr gut erreichbar.

Das Bistro am Gereonsplatz 1

**casablanca**

Wir feiern mit Ihnen durch die Nacht!  
Live Musik • vielseitige Musikauswahl  
• Karaoke • gemütliche Atmosphäre

Kontakt: 02162-81 63 638  
Öffnungszeiten: täglich ab 13.00 bis Ende offen



Fotos von Foto Evers Viersen, Imagebroschüre beauftragt durch den Unternehmertreff der Viersener Suedstadt, erstellt durch die Hochschule Niederrhein, gefördert aus dem Europäischen Sozialfonds der Europäischen Union und aus Mitteln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.



**Kosmetik Fachinstitut Vieten**

Gereonsplatz 20  
41747 Viersen  
Tel. 02162-12 948

Öffnungszeiten:  
Di - Fr 9 - 13 Uhr und 14 - 18 Uhr  
und nach Vereinbarung

Kosmetikbehandlungen • Parfümerie • Accessoires

Pflege & mehr



Bei uns gibt's nicht nur was für die Ohren!

**radio paschmanns**  
...einmalig anders

Zertifizierter Potenzhändler  
der Marken: Loewe, Metz,  
TechniSat, Advance Acoustics,  
Vincent, Block, Blac Monitor,  
Audio, Quadral, etc.

Ihr Spezialist für  
HDTV, Surround & HiFi

Gladbacher Straße 11-13 • 41747 Viersen  
Tel. 02162 15088 • radiopaschmanns.de

Öffnungszeiten  
Mo - Fr 10 - 18.30 Uhr  
Sa 10 - 14 Uhr

Eigene Kundenparkplätze **P**



**Militär & Freizeit Shop**

Seit ca. 18 Jahren besteht der Militär & Freizeitshop. Zu unseren Kunden zählen Förster, Angler, Feuerwehrleute, Polizisten, Jäger und Mitarbeiter von Sicherheitsdiensten. Sie finden ein großes Angebot an Sicherheits-, Outdoor- und Militärartikeln sowie Streetware.

Große Bruchstr. 20  
41747 Viersen  
Telefon/Fax: 02162-91 47 23

Unsere Öffnungszeiten:  
Mo - Fr 10 - 13 und 15 - 18 Uhr  
Sa 10 - 14 Uhr

<http://www.militaer-freizeitshop.de>



 [www.viersen-suedstadt.de](http://www.viersen-suedstadt.de)

Die Spezialgeschäfte der Viersener Suedstadt sind ein Zusammenschluss der Einzelhändler und Dienstleister der Viersener Suedstadt.

Ziel ist es, die Attraktivität der Viersener Suedstadt zu erhalten und auszubauen.

Auf der Internetseite [www.viersen-suedstadt.de](http://www.viersen-suedstadt.de) wird regelmäßig über die besonderen Angebote und Veranstaltungen in der Viersener Suedstadt informiert.

Ihre **Spezialgeschäfte**  
der **Viersener Suedstadt**

**POLSTER BINSFELD**  
EINRICHTUNGEN

Wir nehmen beim Kauf neuer Möbel, Ihre gebrauchten Möbel in Zahlung. Kostenlose Parkplätze stehen Ihnen hinter unserem Haus zur Verfügung.

Große Bruchstraße 8-10  
41747 Viersen  
Telefon: 02162-15 224  
info@polster-binsfeld.de  
[www.polster-binsfeld.de](http://www.polster-binsfeld.de)

Öffnungszeiten  
Montag - Freitag  
09.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.30 Uhr  
Samstag  
10.00 - 14.00 Uhr



**KREITEN**  
werk 1970

PELZMODE, DIE SIE ANZIEHT

- Pelzkollektion 2013/13
- Pelzherstellung
- Pelzaccessoires
- Pelzberatung
- Pelzreinigung

VIP AMI [www.vipami.com](http://www.vipami.com)  
ist unser neuer Accessoire-Online Shop

Pelzhaus Kreiten • Gereonsplatz 20-21 • 41747 Viersen • Tel. 02162 - 13 220 • [www.kreiten.com](http://www.kreiten.com)



**LBS**  
Immobilien der Spitzenvereine

Gebietsleitung  
Viersen-Schwalm-Nette  
Bernd Invang

Telefon: 02162 / 10 20 70  
Fax: 02162 / 10 20 777  
eMail: [info.viersen@lbs-viersen.de](mailto:info.viersen@lbs-viersen.de)  
[www.lbs-viersen.de](http://www.lbs-viersen.de)

Öffnungszeiten der Kundencenter  
Viersen und Lobbich  
Mo - Fr: 9.00-13.00 und 14.00-18.00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

Die LBS Gebietsleitung Viersen betreut insgesamt rund 20.000 Bauverkäufer. Tätigkeitsbereiche sind neben dem klassischen Baugeschäft die Vermittlung von Wohnungsbau- und Mietwohnungsangeboten sowie die Beratung zum Thema Altersvorsorge inklusive der neuen Wohnzweck-Förderung. Außerdem ist die LBS als Immobilienmakler für Kauf- und Mietzwecke sehr erfolgreich tätig.



Imagebroschüre des Unternehmertreffs – 2



**Ihre Spezialgeschäfte der Viersener Südstadt**



[www.viersener-suedstadt.de](http://www.viersener-suedstadt.de)



Wenn Sie in die Südstadt und durch die südliche Hauptstraße, die Große Bruchstraße und über den Gereonsplatz gehen, fallen sofort die vielen kleinen Ladenlokale, Cafés und inhabergeführten TraditionsGeschäfte auf.

In der Südstadt finden Sie besondere Dinge. Lassen Sie sich von den Fachleuten beraten.

**P** Auch mit dem Auto ist die Viersener Südstadt sehr gut erreichbar.

**Einkötters GmbH**  
Elektro-Lichtstudio  
Fachbetrieb für Gebäudetechnik

Große Bruchstr. 16  
41747 Viersen

Öffnungszeiten:  
Montag - Freitag  
09.30 - 12.30 Uhr  
14.30 - 18.30 Uhr

Installationservice, Tel. 02162-15 462 (Mo-Fr 9-18.30 Uhr)

**Kosmetik Fachinstitut Vieren**

Gereonsplatz 20  
41747 Viersen  
Tel. 02162-12 948

Öffnungszeiten:  
Di - Fr 9-13 Uhr und 14 - 18 Uhr  
Sa 9 - 13 Uhr  
und auch Voreinbarung

Kosmetikbehandlungen • Parfümerie • Accessoires

**POLSTER BINSFELD**

Große Bruchstraße 9-10  
41747 Viersen  
Tel. 02162-13 224  
info@polster-binsfeld.de  
www.polster-binsfeld.de

Öffnungszeiten:  
Montag - Freitag  
09.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.30 Uhr  
Samstag  
10.00 - 14.00 Uhr

**Glasperlen Studio**  
Wir sind Filat & Filamente und erstellen Ihre Unikate

- Glasperlen Unikate am eigenen Brenner gefertigt
- Schmuck aus dem eigenen Werkstoff
- Kurse in der Glasperlenherstellung
- Schmuckapparatur
- Atelier Kurse

Öffnungszeiten:  
Mo, Dienstag, Di + Fr: 10 - 13.30 & 15 - 18 Uhr,  
Mi + Do: 10 - 13 Uhr, Sa: 10 - 14 Uhr  
Schulische KIDDES (Eltern) • Große Bruchstraße 9 • 41747 Viersen  
Telefon: 02162 84 206 • Email: info@glasperlen-studio.de

**Das Bistro am Gereonsplatz 1**

**casablanca**

Wir feiern mit Ihnen durch die Nacht!  
Live Musik • vielfältige Musikpalette  
• Karaoke • gemütliche Atmosphäre

Kontakt: 02162-81 63 638  
Öffnungszeiten: täglich ab 13.00 bis Ende offen

**radio paschmanns**  
...einmalig anders

Bel uns gibt's nicht nur was für die Ohren!

Ihre Spezialisten für  
HDTV, Surround & HiFi

Waldschloß Straße 11-13, 41747 Viersen  
Tel. 02162 12088 • info@paschmanns.de

Öffnungszeiten:  
Di - Fr 10 - 18 Uhr, Sa 10 - 14 Uhr  
Eigene Kundenparkplätze

**KREITEN**

PELZMODE, DIE SIE ANZIEHT

- Pelzmode (2011)
- Häuterei
- Pelzchen
- Pelzaccessoires

VAP AMI  
www.vapami.com

Waldschloß Straße 11-13, 41747 Viersen  
Telefon: 02162 12088 • info@paschmanns.de

**LBS**

Gebietsleitung  
Viersen-Schwalm-Nette

Telefon: 02162 / 10 20 70  
Fax: 02162 / 10 20 777  
Email: info.gesamtheit@lbs-viersen.de  
www.lbs-viersen.de

Öffnungszeiten des Kundencenter Viersen und Lubbeck:  
Mo. - Fr. 9.00 - 13.00 und 14.00 - 18.00 Uhr  
sonst nach Vereinbarung



**Ihre Spezialgeschäfte der Viersener Südstadt**

Auf der Internetseite [www.viersener-suedstadt.de](http://www.viersener-suedstadt.de) wird regelmäßig über die besonderen Angebote und Veranstaltungen in der Viersener Südstadt informiert.

Ziel ist es, die Attraktivität der Viersener Südstadt zu erhalten und auszubauen.

**VINTAGE STORE**

Gereonsplatz 25  
41747 Viersen  
Tel. 02162 / 3642795

Öffnungszeiten:  
Di-Fr 14 - 18 Uhr  
Sa 10 - 14 Uhr

Inh. Ruth Hültinger

**Goldmann Goldschmuck in Viersen**

Goldmann Goldschmuck & Edelstein  
41747 Viersen  
Tel. 02162 / 87 800

Öffnungszeiten:  
Montag bis Freitag von 10 bis 14 Uhr  
Samstag von 10 bis 14 Uhr

**maxen**

Große Bruchstr. 28-30  
41747 Viersen

Tel.: 02162-13724  
Fax: 02162-23430  
URL: www.maxen.de

geöffnet von Montag bis Freitag  
9.30 bis 13 Uhr und 14.30 bis 18.30 Uhr  
sowie samstags von 9.30 bis 13 Uhr

**Gardinerstudio Bräseker**

Große Bruchstr. 23  
41747 Viersen  
Tel. 02162 / 81 58 861  
www.gardinerstudio-braeseker.de

Öffnungszeiten:  
Mo, Di, Do und Fr  
10 - 12.30 und 15 - 18 Uhr  
sonst nach Vereinbarung

**Blumen Schmitz**

Königs Str. 20a  
41747 Viersen

Tel. 02162 / 107 60

Öffnungszeiten:  
Mo-Fr 9.00 bis 18.00 Uhr  
Sa 9.00 bis 14.00 Uhr

**Döner Imbiss**

Gereonsplatz 2  
41747 Viersen

geöffnet:  
Mo, Di, Do 12-21h  
Mi Ruhetag  
Fr 12-22h  
Sa 13-22h  
So 14-21h

**„Südstadt“**

02162 4 80 80

Volksbank Viersen eG

**LANKES**

seit 1930

Inh. Achim Bungardt  
Heisterstr. 3  
41747 Viersen  
Telefon: 02162-13 302  
Telefax: 02162-35 68 42  
Email: info@radsporthaus-lankes.de  
Homepage: radsporthaus-lankes.de

Öffnungszeiten:  
Montag bis Freitag  
10.00 - 13.00 Uhr und  
14.00 - 18.00 Uhr  
Samstag  
09.00 - 14 Uhr  
Hißbruch Nachmittag  
geschlossen

**Ilse Wollmar**

Ilse Wollmar  
Gereonsplatz 6  
41747 Viersen  
Tel. 02162 / 17 947

Öffnungszeiten:  
Mo-Fr 10-18 Uhr,  
Sa 10-15 Uhr

Fotos von Foto Evers Viersen, Imagebroschüre beauftragt durch das Unternehmertreff der Viersener Südstadt, erstellt durch die Hochschule Niederrhein, gefördert aus dem Europäischen Sozialfonds der Europäischen Union und aus Mitteln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

ESF  
EUROPEISCHE UNION



Imagebroschüre des Unternetztreffs – 3

**Ihre Spezialgeschäfte der Viersener Südstadt**

[www.Viersen-Suedstadt.de](http://www.Viersen-Suedstadt.de)

Gehen Sie durch die südliche Hauptstraße, über den Gewerksplatz und durch die Straße Bruchstraße hier finden Sie die vielen kleinen Ladenlokale, Cafés und inhabergeführten TraditionsGeschäfte auf.

**P** Jetzt mit Parkplatzzkarte

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Wir freuen uns, Ihnen unseren neuen Flyer der Spezialgeschäfte der Südstadt zu überreichen.  
Die Fachgeschäfte stellen sich in dieser Broschüre mit ihren Firmen vor, viele davon sind schon seit Jahren in der Südstadt bekannt. Hier steht die Hofedienstleistung und die Qualität der Produkte im Mittelpunkt.  
Traditionelle und handwerkliche Leistungen finden auch in der Südstadt. In der dieser Broschüre haben Sie die Adressen und eine Übersicht über die vielen Fachgeschäfte mit Namen und Adressen stets zur Hand.  
Die Südstadt freut sich über Ihren Besuch!  
Ihre ErklärerAchten  
Sprecherin der Werbegemeinschaft Südstadt

**RADSPORTHAUS LANKES**  
Qualität für Familien in Viersen

Info: Achim Burgardt  
Hakenstr. 3  
42747 Viersen  
Telefon: 02162-13 302  
Telefax: 02162-13 48 42

Email: info@radsporthaus-lankes.de  
Homepage: radsporthaus-lankes.de

**Öffnungszeiten**  
Montag bis Freitag  
10.00 - 13.00 Uhr und  
14.00 - 18.00 Uhr  
Samstag  
09.00 - 14 Uhr  
Mittwoch Nachmittag  
geschlossen

**NIETZ & Fretzel Nierig**

Seit ca. 18 Jahren besteht der Nieritz & Fretzelhof. Zu unseren Kunden zählen Friseur, Angler, Fischereifreunde, Pflanzen- und Tierliebhaber von Berufstätigen, die haben ein großes Angebot an Tierbedarf, Outdoor- und Wohnbedarf sowie Spielzeug.

Große Bruchstr. 20  
41747 Viersen  
Telefon/Fax: 02162-91 47 23  
http://www.nietz-fretzelhof.de

Unsere Öffnungszeiten:  
Mo - Fr 10 - 13 Uhr und 14 - 18 Uhr  
Sa 10 - 14 Uhr

**maxen**

Wir stellen Ihnen einen komplett neu renovierten und modernsten Laden mit kompletter Ausstattung mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen. Wir sind bereit, Ihre Kunden, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen, mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen, mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen.

Große Bruchstr. 28-30  
41747 Viersen  
Tel: 02162-13324  
Fax: 02162-23418  
URL: www.maxen.de

geöffnet von Montag bis Freitag  
9 Uhr bis 13 Uhr und 14 Uhr bis 18 Uhr  
sonst samstags von 9.30 bis 13 Uhr

**Blumen Schmitz**

Angerstr. 10  
41747 Viersen  
Tel: 02162-13 302

Öffnungszeiten:  
Mo-Fr 9-18 Uhr  
Sa 9-14 Uhr  
So 10-14 Uhr

Stellungs- und Beratungsgeschäfte  
Tiere, Pflanzen, Spielzeug, Spielzeug, Spielzeug  
Bienenwaben, Honig, Honig, Honig

**POLSTER BINSFELD**

Wir nehmen jeden Kauf neuer Möbel, eine geräumliche und komfortable Ausstattung für Ihren Wohnraum und einen hochwertigen Preis für Ihre Möbel.

Große Bruchstraße 8-18  
42747 Viersen  
Telefon: 02162-13 224  
info@polsterbinsfeld.de  
www.polsterbinsfeld.de

Öffnungszeiten:  
Montag - Freitag  
10.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.30 Uhr  
Samstag  
10.00 - 14.30 Uhr

**Gartennutzzentrum Bräse**

Wir stellen Ihnen einen komplett neu renovierten und modernsten Laden mit kompletter Ausstattung mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen. Wir sind bereit, Ihre Kunden, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen, mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen.

Große Bruchstr. 33  
42747 Viersen  
Tel: 02162-13 18 80  
www.gartennutzzentrum.de

Öffnungszeiten:  
Mo - Fr 10.00 - 18.00 Uhr  
Sa 10.00 - 15.00 Uhr  
So 10.00 - 14.00 Uhr

**radio paschmanns**  
täglich 07-19 Uhr

Wir präsentieren für Sie  
HDTV, Surround & HiFi

Waldstraße 11-13 | 41747 Viersen  
Tel: 02162-13 084

Öffnungszeiten:  
Mo-Fr 10-18 Uhr  
Sa 10-14 Uhr

**LBS**  
Gebietsleitung Viersen-Schwalm-Netze

Telefon: 02162-13 20 20  
Fax: 02162-13 20 777  
eMail: info@lbs-netze.de

Öffnungszeiten der Kundencenter:  
Mo-Fr 9:30-13:30 und 14:00-18:00 Uhr  
sonst nach Vereinbarung

**casablanca**

Wir feiern mit Ihnen durch die Nacht!

• Live Musik • vielseitige Musikpalette  
• Karaoke • gemütliche Atmosphäre

Kontakt: 02162-41 63 638  
Öffnungszeiten: täglich ab 13.00 bis früh offen

**fachwerk**  
Laden & Café

Wir stellen Ihnen einen komplett neu renovierten und modernsten Laden mit kompletter Ausstattung mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen. Wir sind bereit, Ihre Kunden, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen, mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen.

**KREITEN**  
PELZMODE, DIE SIE ANZIEHT

• Pelzmode  
• Pelzaccessoires  
• Pelzpflege  
• Pelzberatung

Waldstraße 11-13 | 41747 Viersen  
Tel: 02162-13 084

Öffnungszeiten:  
Mo-Fr 10-18 Uhr  
Sa 10-14 Uhr

**Wolle**  
Ihre Wollmarkt

Gewerksplatz 6  
41747 Viersen  
Tel: 02162-13 79 943

Öffnungszeiten:  
Mo-Fr 10-18 Uhr  
Sa 10-14 Uhr

**lutter**

Wir stellen Ihnen einen komplett neu renovierten und modernsten Laden mit kompletter Ausstattung mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen. Wir sind bereit, Ihre Kunden, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen, mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen.

Gewerksplatz 2  
41747 Viersen

**WHEEL**

Wir stellen Ihnen einen komplett neu renovierten und modernsten Laden mit kompletter Ausstattung mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen. Wir sind bereit, Ihre Kunden, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen, mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen.

**Kosmetik Fachinstitut Viersen**

Pflege & mehr

Gewerksplatz 20  
41747 Viersen  
Tel: 02162-12 948

Öffnungszeiten:  
Mo-Fr 9-13 Uhr und 14-18 Uhr  
Sa 9-13 Uhr  
sonst nach Vereinbarung

**Die seriöse Technikwelt in Viersen**

Wir stellen Ihnen einen komplett neu renovierten und modernsten Laden mit kompletter Ausstattung mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen. Wir sind bereit, Ihre Kunden, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen, mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen.

Gewerksplatz 2  
41747 Viersen

**„Südstadt“**

Wir stellen Ihnen einen komplett neu renovierten und modernsten Laden mit kompletter Ausstattung mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen. Wir sind bereit, Ihre Kunden, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen, mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen.

Gewerksplatz 2  
41747 Viersen

**NEBB EISENWERK**

Wir stellen Ihnen einen komplett neu renovierten und modernsten Laden mit kompletter Ausstattung mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen. Wir sind bereit, Ihre Kunden, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen, mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen.

**Parkplatzkarte**

**La La La**

Wir stellen Ihnen einen komplett neu renovierten und modernsten Laden mit kompletter Ausstattung mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen. Wir sind bereit, Ihre Kunden, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen, mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen.

**ESF**

Wir stellen Ihnen einen komplett neu renovierten und modernsten Laden mit kompletter Ausstattung mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen. Wir sind bereit, Ihre Kunden, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen, mit allen Waren, die Sie im Handel oder im Einzelhandel benötigen.

**Einköter GmbH**  
Elektro-Lichtstudio  
Fachbetrieb für Gebäudetechnik

Große Bruchstr. 16  
41747 Viersen

Öffnungszeiten:  
Montag - Freitag  
09.30 - 12.30 Uhr und  
14.30 - 18.30 Uhr

Installationservice, Tel. 02162-15 462 (Mo-Fr 8-18.30 Uhr)

Die Spezialgeschäfte der Viersener Südstadt sind ein Zusammenschluss der Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister. Ziel ist es, die Attraktivität der Südstadt zu erhalten und auszubauen. Dies gelingt durch ein vielfältiges und besonderes Angebot.

Auf der Internetseite [www.viersen-suedstadt.de](http://www.viersen-suedstadt.de) wird regelmäßig über die Viersener Südstadt informiert. Ansprechpartner hierfür ist Kristina Ellesson. Machen Sie mit und seien Sie dabei auf der Internetseite und im nächsten Flyer. Sprechen Sie Frau Ellesson an unter 0178 188 42 06 oder senden Sie eine EMail an [info@viersen-suedstadt.de](mailto:info@viersen-suedstadt.de)

**Webdesign Kristina Ellesson**

-Banner für Ihre Website, Ihren Blog oder Facebook  
-Webseiten und Flyer erstellen  
-Profilseite & eMailer Webdesign zum Festpreis für Ihr Unternehmen  
-Webentwicklung sind Sie immer auf dem neuesten Stand der Technik

eMail: [info@viersen-suedstadt.de](mailto:info@viersen-suedstadt.de)  
Mobil: 0178 188 42 06  
Website: [www.store-solution.de](http://www.store-solution.de)