

# Pilotprojekt EWG-Monitoring 2010-2011

Projekte, Ergebnisse, Bewertung  
- gekürzte Fassung -



## Hintergrund für den Aufbau eines Monitorings waren fehlende belastbare Daten zur Attraktivität und Entwicklung der Rheiner Einkaufsstadt

- Gefühlter Attraktivitätsverlust der Innenstadt
- Keine neutrale Situationsanalyse möglich, um dieses „Bauchgefühl“ zu bestätigen bzw. zu widerlegen
- Punktuelle Leerstände im Einzelhandel verstärkten die negative Wahrnehmung
- Mit der Hertie-Schließung wurde der Leidensdruck größer: städtebauliche Projekte wurden in Frage gestellt
- Aufbau eines umfassenden Inhouse-Monitoringsystems mit internen Ressourcen und dem Ziel, eine belastbare Datengrundlage zu schaffen und die Entwicklung der Attraktivität der Einkaufsstadt zu verfolgen



Seit 2010 führt die EWG ein umfassendes Monitoringsystem für die Stadt Rheine mit internen Ressourcen durch

### Elemente des EWG Monitoringsystems

- Regelmäßige Frequenzmessungen



- Kundenherkunftserhebungen



- Kunden- und Bürgerbefragungen



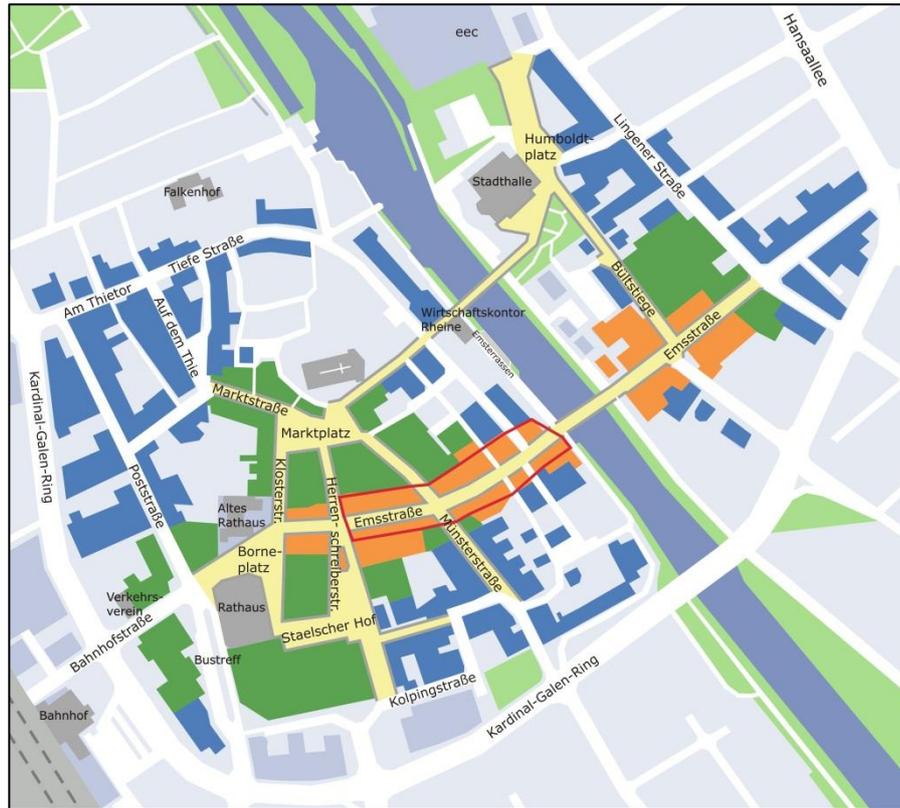
Daten werden systematisch gesammelt, aufbereitet und analysiert.  
Sachverhalte können detailliert beschrieben, überprüft und fortgeschrieben werden

## Über das Monitoring ist die Zusammenarbeit mit den regionalen Hochschulen Münster und Osnabrück deutlich intensiviert worden

- Vielseitige Einbindung von geschulten Studierenden bei Projekten des EWG-Monitorings
- Durchführung von Praktika, Seminar- und Abschlussarbeiten
- Präsentationen und Diskussionen im Rahmen von Exkursionen und Seminaren
- Ständiger fachlicher Austausch mit Dozenten der Universitäten



# Beispiel Verwendungsmöglichkeiten der Passantenfrequenzen als wichtiges Tool für die kontinuierliche Bewertung der Lagequalitäten in der Stadt



Passantenfrequenzen als ein Bewertungskriterium für Innenstadtlagen (in Abstimmung mit Gutachterausschuss)

## Standortexposés zur Vermarktung von Standorten

WIR UNTERNEHMEN

**Standortprofil: Marktplatz Rheine**

Der Marktplatz Rheine überzeugt mit Qualität im Herzen der Stadt!

Lage in der Rheiner Innenstadt:

Strukturdaten Rheine:	
Einwohner:	75.505
EZH-Kaufkraft:	367,9 Mio. €
Umsatz im EZH:	377,3 Mio. €
Zentralitätskennziffer:	110,2
EZH-Betriebe:	580
VKF-Gesamt:	175.000 m <sup>2</sup>
VKF-Innenstadt:	70.000 m <sup>2</sup>

Strukturdaten Marktplatz:	
Passantenfrequenz (10-18 Uhr):	Mittwochs: ca. 1500-2300 Pers. Samstags: ca. 3500-4000 Pers.
Mietniveau:	Ø 13,74 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	550 €/m <sup>2</sup>

**Charakteristik des Quartiers:**

Der historische Marktplatz vermittelt ein besonderes Altstadtflair. Direkt an der St. Dionysiuskirche gelegen, wird der Marktplatz auch in heutiger Zeit seiner Funktion für den Wochenmarkt gerecht. Im Herzen der Rheiner Innenstadt verortet, grenzt der Marktplatz unmittelbar an die Hauptzeinkaufsstraße, die Emsstraße. Historische Fassaden mit hochwertigen Fachgeschäften und attraktiver (Außen) Gastronomie prägen das lebenswerte Zentrum der Stadt Rheine.

**Geschäftsbesatz:**

- Bekleidung (Damen- und Herrenbekleidung aus dem mittel bis hochpreisigen Segment)
- Uhren/Schmuck, Spielwaren, Bücher, Lederwaren
- Möbel, Gesundheit und Gastronomie
- Flächenreserven in denkmalgeschützten Gebäuden
- Im Obergeschoss Dienstleistungen und Wohnen

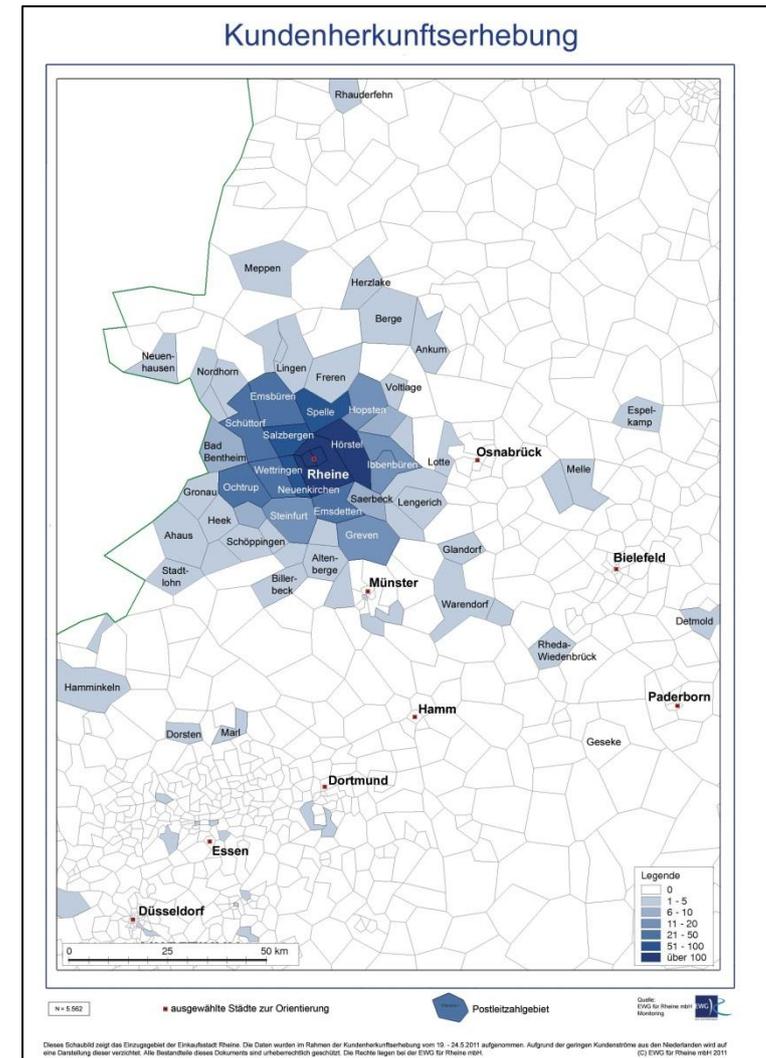
**Besonderheiten:** Wochenmarkt am Dienstag, Donnerstag und Samstagvormittag

**Quartiersansichten:**

Quellen: EWG für Rheine mbH, Stadt Rheine, GfK GeoMarketing GmbH (Stand: 2010), Junker & Kruse Stadtforschung und -planung

## Beispiel Einzugsgebiet der Einkaufsstadt: Bei den Einzelhändlern erfährt die Kundenherkunftserhebung der EWG eine breite Unterstützung

- Durchgeführt an den Werktagen der Woche vom 19. bis zum 24. Mai 2011
- Erfassung der Kundenherkunft durch schriftliche Aufnahme der Postleitzahl
- Rund 50 Unternehmen aus der Innenstadt haben sich an der Erhebung beteiligt
- Mehr als 6.200 Postleitzahlen wurden erfasst
- Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung bilden einen wichtigen Bestandteil zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes



Auch „ad-hoc“ kann das EWG-Monitoring schnell und flexibel für weitere Projekte und Beratungen eingesetzt werden



Im Rahmen größerer Entwicklungsprojekte (Beispiel Ems-Galerie) liefern die Kennzahlen des Monitoring eine belastbare Entscheidungsgrundlage



Auch überregional und in der Fachwelt stößt das Pilotprojekt Monitoring auf reges Interesse und soll in einigen Städten ebenfalls aufgebaut werden

- Fachvorträge:



- Externe Anfragen (u.a.)



- diverse Anfragen von Einzelhändlern, Investoren im Bereich Einzelhandel sowie von Immobiliengesellschaften

## Ausgewählte Stellungnahmen zum Pilotprojekt Monitoring (Statements S. 1)

### **Stefan Kruse, Junker & Kruse**

*„Die Erhebungen des EWG-Monitorings liefern wertvolle Hinweise und Bausteine für gesamtstädtische Gutachten bzw. Konzepte und tragen somit zu einer validen, belastbaren, transparenten Datenbasis bei. Durch die Berücksichtigung dieser regelmäßig durchgeführten Erhebungen konnten Kosteneinsparungen bei neu zu beauftragenden Konzepten/Gutachten erreicht werden.“*

### **Peter Schöning, Innenstadtverein**

*„Die Kennzahlen des Monitoringsystems bieten eine hervorragende Möglichkeit, die Attraktivitätsentwicklung diverser Innenstadtlagen zu verfolgen. Für die Bewertung und Vermarktung einzelner Standorte sind diese Informationen nicht nur wertvoll, sondern notwendig. Vor allem für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt fußend auf den Erkenntnissen der letzten Jahre des Monitoring sind diese gesicherten Entwicklungsdaten von sehr großer Bedeutung und ich spreche mich ganz klar für eine Weiterführung aus.“*

## Ausgewählte Stellungnahmen zum Pilotprojekt Monitoring (Statements S. 2)

### **Gutachterausschuss der Stadt Rheine**

*„Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass die Entwicklung der Bodenwerte und der Geschäftsmieten in der Innenstadt auch in Zukunft auf Plausibilität abgeglichen werden soll. Dieser Abgleich ist insbesondere anzustreben, da nur relativ wenig Vergleichsmieten und Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke vorliegen. [...] Ausschussmitglieder haben den Wunsch geäußert, dass die EWG in der nächsten Bodenrichtwertsitzung im Februar 2012 über die Erhebung und die weiteren Passantenfrequenzmessungen berichtet.“*

### **Büro Frauns, Münster**

*„Erfolgreiches Stadtmarketing erfordert eindeutige und realistische Zielsetzungen, klar definierte Handlungsfelder und Aufgaben, transparente und funktionsfähige Strukturen sowie eine fachlich versierte und leistungsfähige Gesamtkoordination. Unabhängig von der konkreten Verortung einer koordinierenden Stelle für Stadtmarketing in Rheine benötigt diese zukünftig Steuerungsinstrumente. Ein regelmäßiges Monitoring ist dabei die Grundlage und Navigationshilfe für die Konzeption, Begleitung, Erfolgsmessung und kontinuierliche Weiterentwicklung von Maßnahmen des Stadtmarketing.“*

Entwicklungs- und  
Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH  
Herrn Hofschröder  
Heiliggeistplatz 2  
48431 Rheine

Lingen, 12.09.2011

#### Ems-Galerie Rheine

Sehr geehrter Herr Hofschröder,

vielen Dank für die Zusendung der aktuellen Monitoring Ergebnisse. Die Untersuchungen des EWG-Monitorings sind für unsere Projektentwicklung am Standort Rheine von großer Bedeutung. Durch die repräsentativen Ergebnisse des Monitoringsystems konnten die innerstädtischen Akteure und Multiplikatoren von der Notwendigkeit und Verträglichkeit der Quartiersentwicklung in der Innenstadt von Rheine überzeugt werden. Ebenso ist es für die Weiterentwicklung des gesamten Handelsstandorts Rheine wichtig, regelmäßige Kennzahlen im Innenstadtbereich zu erheben und somit auch weiterhin mögliche Entwicklungspotentiale in der Stadt zu identifizieren.

Im Voraus schon einmal herzlichen Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichem Gruß

  
Hermann Klaas

Sparkasse Emsland (BLZ: 26650001)  
Kto-Nr.: 1001059508  
BIC: NOLADE21EMS  
IBAN: DE05 2665 0001 1001 0595 08

Geschäftsführer: Hermann Klaas  
Amtsgericht Osnabrück  
HRB 202716  
UStIdNr.: DE264924449

T 0591 - 9777780 - F 0591 - 97777860  
info@klaas-projekt.de - www.klaas-projekt.de  
Poststraße 5 - 49808 Lingen  
Postfach 1580 - 49785 Lingen

Handelsverein Rheine e. V., Bahnhofstraße 14, 48431 Rheine

EWG für Rheine mbH  
**Herrn Dr. Manfred Janssen**  
Heiliggeistplatz 2

48431 Rheine

26. September 2011

#### EWG Monitoring

Sehr geehrter Herr Dr. Janssen,

in den früheren Jahren waren wir oft gezwungen, das Kaufverhalten unserer Kunden durch nicht repräsentative Umfragen, oder bloße Annahmen unserer Mitglieder zu bewerten.

Durch die Untersuchungen des EWG-Monitoring können wir heute konkret nachvollziehen, wie sich die Angebots- und Nachfragesituation im Einzelhandel der Stadt Rheine darstellt und verändert. Die Folgeentwicklungen, die diese Veränderungen mit sich bringen, können wir jedoch nur dann zuverlässig bewerten, wenn wir die Untersuchungen in den kommenden Jahren regelmäßig fortschreiben.

Gerade auch für die zukünftige Entwicklung unserer Innenstadt sind diese gesicherten Entwicklungsdaten von sehr grosser Bedeutung. Die stetig wachsende Beteiligung der Einzelhändler belegt das große Interesse der Händlerschaft an den Standortuntersuchungen sehr deutlich.

Wir setzen uns deshalb nachdrücklich für eine Weiterführung des EWG-Monitorings ein und bieten in Bezug auf eine stetige Weiterentwicklung ausdrücklich unsere Unterstützung an.

Mit freundlichen Grüßen

  
Bruno Müller

Handelsverein Rheine e.V.  
Bahnhofstraße 14  
48431 Rheine

1.Vorsitzender: Bruno Müller  
2.Vorsitzender: Markus Beming  
Schatzmeisterin: Birgit Schild  
Schriftführerin: Elisabeth Brügge

T 05971 - 80065-0  
F 05971 - 80065-20  
info@handelsverein-rheine.de  
www.handelsverein-rheine.de

Volksbank  
Nordmünsterland eG  
BLZ: 401 637 20  
Kto.:1943120600

Vereinsregister  
AG Rheine  
VR-Nr.: 21027  
St.Nr.: 31158240838



WIR UNTERNEHMEN!

**EWGdirekt**   
05971-800 660  
Montag – Freitag  
8 – 20 Uhr

**Entwicklungs- und  
Wirtschaftsförderungsgesellschaft  
für Rheine mbH**

Heiliggeistplatz 2  
48431 Rheine  
T: 05971 800 66-0  
F: 05971 800 66-99  
[www.ewg-rheine.de](http://www.ewg-rheine.de)

Referent/Ansprechpartner:  
Dr. Manfred Janssen  
Geschäftsführer  
T: 05971 800 66-10  
[manfred.janssen@ewg-rheine.de](mailto:manfred.janssen@ewg-rheine.de)

