

EINZELHANDELS- MARKT-REPORT

WUPPERTAL
2017/2018



HERZLICH WILLKOMMEN IN WUPPERTAL



01



02

Wuppertal wandelt sich. Und das betrifft nicht nur den positiven wirtschaftlichen Wandel der bergischen Metropole oder die wieder wachsende Bevölkerungszahl.

Auch der Einzelhandelsstandort Wuppertal entwickelt sich dynamisch. In Elberfeld rückt die Fertigstellung des städtebaulichen Großprojekts Döppersberg näher. Die B7, wichtigste Verkehrsachse im Tal der Wupper, wurde schon im Sommer 2017 wiedereröffnet. Durch die privaten wie öffentlichen Investitionen entwickelt sich Elberfeld zum Hauptzentrum für die Gesamtstadt. Doch auch die City von Barmen befindet sich auf einem erfolgreichen Weg der Neuprofilierung. In Barmen wie Elberfeld leisten die Immobilienstandortgemeinschaften – abgestimmt mit städtischen Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte. Mit der Qualitätsoffensive Innenstadt hat die Stadt Wuppertal einen Dialogprozess initiiert, aus dem weitere städtebauliche Maßnahmen zur Steigerung der Standortqualität in den Citybereichen folgen werden.

Die Eröffnung der IKEA-Filiale Wuppertal im Herbst 2016 und die Realisierung des Bauhaus-Standortes auf Lichtscheid im Jahr 2014 zeigen, dass auch außerhalb der Citybereiche weitere attraktive Einzelhandelsansiedlung stattgefunden haben. Im Rahmen der Neuausrichtung des Fachmarktzentrums Wicküler Park wurde der Sportartikelanbieter Decathlon als neuer Mieter gewonnen.

An bestehenden Standorten des Lebensmitteleinzelhandels finden Modernisierungsprozesse statt. Durch neu realisierte Standorte konnten das Versorgungsnetz weiter optimiert und die Nahversorgungssituation weiter verbessert werden.

Das Pilotprojekt Online-City Wuppertal hat große mediale Aufmerksamkeit erfahren. Es bietet sowohl dem kleinteiligen familiengeführten als auch dem filialisierten Einzelhandel Unterstützung beim Einstieg in den Onlinehandel und schafft neue Multichannel-Perspektiven.

Entdecken Sie die Potenziale unserer Einzelhandelsstandorte und investieren auch Sie. Ob Sie als Projektentwickler, Expansionsbeauftragter starker Filialisten oder eigentümergeführter Einzelhändler bei uns Ihre Chancen nutzen möchten, wir sind als Ansprechpartner gerne für Sie da.

Dr. Rolf Volmerig

Vorstand

Wirtschaftsförderung Wuppertal



04

01
Skulptur „Ein neuer erfolgreicher Tag“
in der Elberfelder City (A)

02
Dr. Rolf Volmerig (A)

03
Abendliche Stimmung im Luisenviertel (B)

04
Die Großbaustelle Döppersberg
und die Elberfelder City (C)

03



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

Einzelhandelsstandort

Wuppertal steht mit ca. 360.000 Einwohnern auf Platz 17 der größten Städte Deutschlands und ist die siebtgrößte Stadt in Nordrhein-Westfalen. Die bergische Metropole befindet sich in einem attraktiven Umfeld mit hoher Wirtschafts- und Kaufkraft. Sie übernimmt eine Schnittstellenfunktion und liegt verkehrsgünstig zwischen der Rhein-schiene mit Köln und Düsseldorf sowie dem Ruhrgebiet mit Dortmund, Essen und weiteren Großstädten.



01

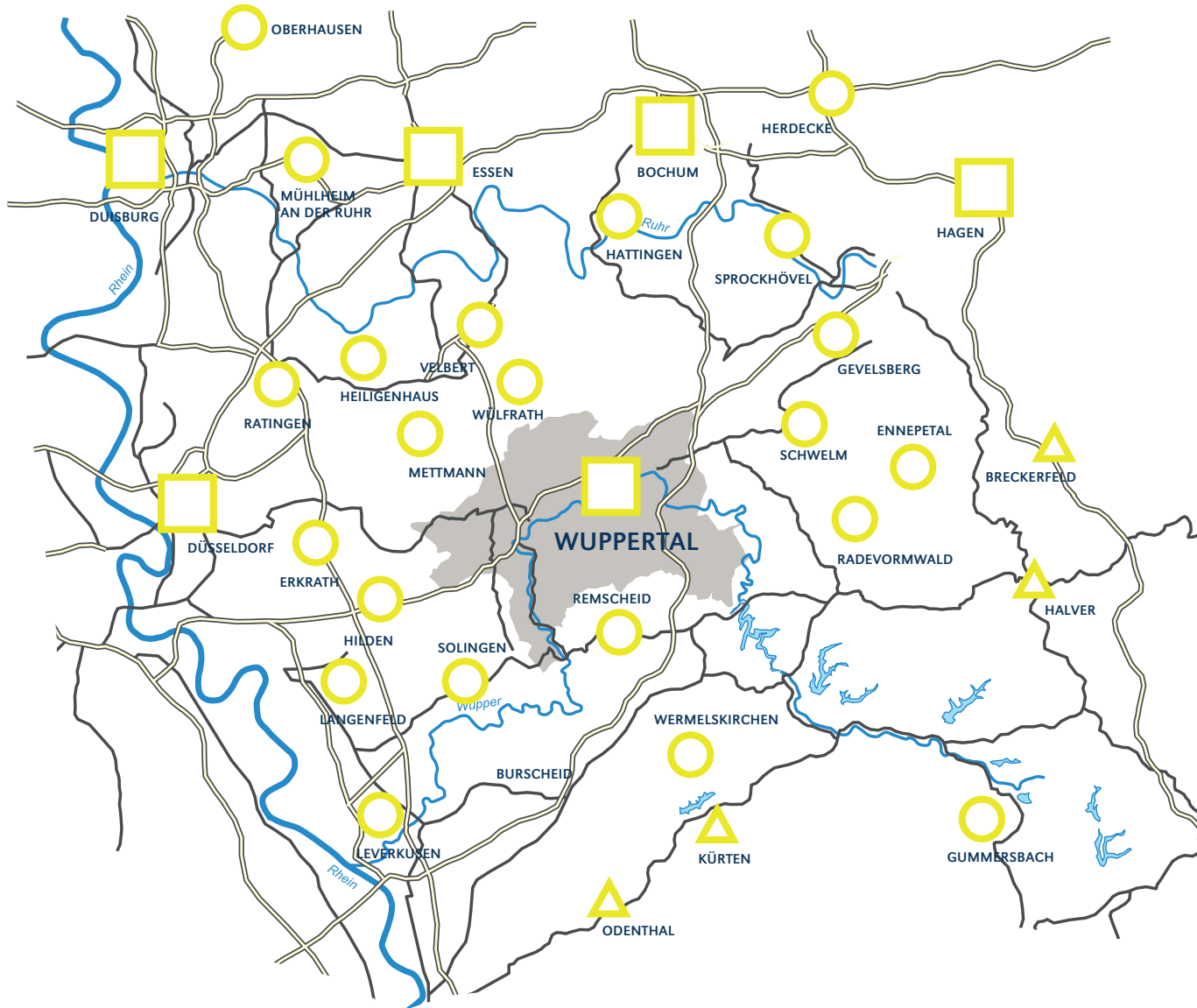
ZENTRALE KENNDATEN

Einwohner 30.06.2017 (1)	359.545
Fläche in km² (1)	168,39
Wanderungsgewinn 2016 (1)	4.173
Bevölkerungsprognose 31.12.2025 (1)	366.651
Einwohnerdichte (Einwohner/km²) 30.06.2017	2.129
Gewerbesteuer (Hebesatz) 2017 (1)	490
Grundsteuer A (Hebesatz) 2017 (1)	240
Erwerbstätige (Arbeitsort) 2015 (2)	165.793
Einpendler (2015 (2)	57.491
Arbeitslosenquote (alle zivilen Erwerbspersonen) Juni 2017 (3)	9,0
Gäste in Beherbergungsbetrieben 2016 (1)	232.433
Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben 2016 (1)	565.614

01
Shopping Center
City-Arkaden in Elberfeld (A)

02
Die Wuppertaler Schwebebahn –
116 Jahre alt und immer noch
innovativ (D)

LAGE DER STADT WUPPERTAL UND ZENTRALÖRTLICHE GLIEDERUNG



Quelle: Eigene Erstellung
(basierend auf: BBE 2016:29)

Oberzentrum Mittelzentrum Grundzentrum



Einzelhandelskennziffern

Der Einzelhandelsstandort Wuppertal mit seinen ca. 8.600 sozialversicherungspflichtig Einzelhandelsbeschäftigten (Jahr 2015, IT NRW) bietet vielfältige Entwicklungspotentiale. Eine Kaufkraftkennziffer von ca. 100 und eine wachsende Einwohnerzahl verdeutlichen die solide Nachfragesituation. Die für ein Oberzentrum vergleichsweise geringe Zentralitätskennziffer weist auf die noch nicht ausgeschöpften Investitions- und Ansiedlungspotentiale hin.

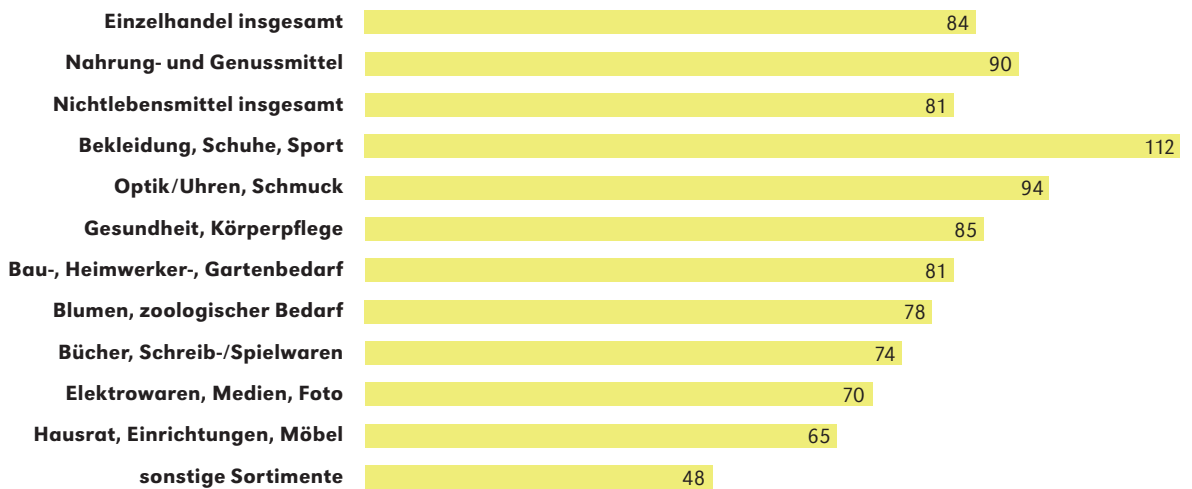
Die Einzelhandelszentralität liegt in vielen Hauptwarengruppen unter 100. Dies lässt sich einerseits durch die wachsende Bedeutsamkeit des Onlinehandels erklären. Andererseits fließt Kaufkraft zu den Einzelhandelsstandorten im Wuppertaler Umfeld, insbesondere nach Düsseldorf und Köln, ab. Durch eine aktive Ansiedlungspolitik konnte die Einzelhandelszentralität in den Bereichen Baumarkt sowie Möbel in den letzten Jahren deutlich verbessert werden. Selbst hohe Zentralitätswerte – wie z.B. im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport – sind im Vergleich zu anderen Großstädten oft unterdurchschnittlich, da die Bündelungseffekte dort meist noch stärker ausfallen. Insofern existieren weiterhin erhebliche Investitionspotentiale und Möglichkeiten, die lokale und regionale Kaufkraft stärker in der bergischen Metropole zu konzentrieren.

Einzelhandelskennziffern: Regionaler Vergleich

	Wuppertal	Bielefeld	Bochum	Dortmund	Düsseldorf	Essen	Gelsenkirchen	Köln
Einwohner 31.12.2015 (1)	350.046	333.090	364.742	586.181	612.178	582.624	260.368	1.060.582
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2014 (2)	20.746	21.158	19.422	18.206	24.128	20.046	16.136	20.799
Veränderung verfügbares Einkommen 2011 – 2014 (3)	+2,3	+2,1	+2,6	+2,6	+1,8	+2,3	+2,6	+2,6
Einzelhandelskaufkraft in Mio. EUR 2017 (3)	2.280,10	2.144,58	2.335,84	3.718,76	4.717,61	3.871,23	1.494,41	7.590,67
Einzelhandelskaufkraft pro Kopf in EUR 2017 (3)	6.462	6.375	6.366	6.278	7.582	6.585	5.710	7.033
Einzelhandelskaufkraftkennziffer 2017 (D= 100) (3)	98,2	96,9	96,7	95,4	115,2	100,1	86,8	106,9
Einzelhandelsumsatz in Mio. EUR 2017 (3)	2.187,98	2.225,02	2.430,00	3.823,01	4.923,44	3.881,80	1.322,04	7.594,50
Einzelhandelsumsatz pro Kopf in EUR 2017 (3)	6.201	6.615	6.623	6.454	7.913	6.603	5.051	7.037
Einzelhandelsumsatzkennziffer 2017 (D= 100) (3)	106,2	113,3	113,4	110,5	135,5	113,1	86,5	120,5
Zentralitätskennziffer 2017 (D= 100) (3)	108,2	117,0	117,3	115,9	117,7	113,0	99,7	112,8
Einzelhandelsbetriebe (ohne Handel mit KFZ) 2015 (2)	1.624	1.634	1.728	2.686	3.684	2.628	1.029	5.792

Quellen: (1) Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Bevölkerungsfortschreibung Zensus 2011), (2) IT NRW, (3) Michael Bauer Research/ CIMA Beratung + Management/ BBE Handelsberatung

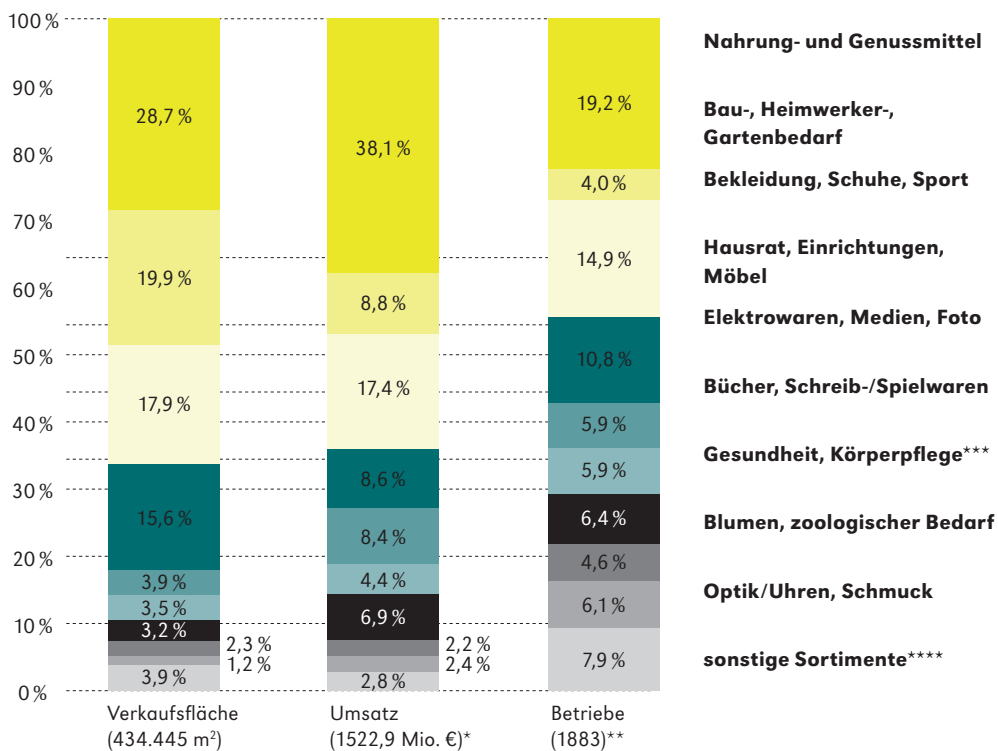
EINZELHANDELSZENTRALITÄT IN WUPPERTAL NACH HAUPTWARENGRUPPEN



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation. GMA-Berechnungen 2014 (ca.-Werte, gerundet), Point of Sales, Quelle: Eigene Erstellung (basierend auf Stadt Wuppertal 2015a: 56)

Die sortimentsspezifisch unterschiedlichen Marktstrukturen zeigen sich auch beim Vergleich der Verkaufsfläche mit dem Umsatz und der Anzahl der Betriebe.

EINZELHANDELSBESTAND NACH BRANCHEN WUPPERTAL



* bereinigte Werte, Verkaufsflächen und Umsätze der Mehrbranchenbetriebe wurden den jeweiligen Sortimentsgruppen zugeordnet

** Zuordnung nach Sortiments-schwerpunkt

*** Umsatz: ohne verschreibungspflichtige Medikamente, bei Apotheken wird nur der Umsatz berücksichtigt, der durch frei verkäufliche Artikel erwirtschaftet wird

**** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z.B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

Quelle: Eigene Erstellung (basierend auf Stadt Wuppertal 2015a: 46)

Einzelhandelsimmobilien

Die Mietpreise für Einzelhandelsimmobilien in den 1A-Lagen Wuppertals sind moderat. In Anbetracht der guten Kaufkraftkennziffer und Frequenzwerte bieten sich interessante Ansiedlungspotentiale für weitere Mieter aus dem Einzelhandel. Der vergleichsweise geringe Kaufpreisfaktor weist auf die attraktiven Einstiegspotentiale für Immobilieninvestoren hin (siehe auch Comfort 2015:5).

EINZELHANDELSIMMOBILIEN IN 1A-LAGEN IM REGIONALEN VERGLEICH

	Wuppertal	Bielefeld	Bochum	Dortmund	Düsseldorf	Essen	Gelsenkirchen	Köln
Mietpreise 1A-Lage 80 – 120 m² (1)	69	125	73	205	280	95	52	280
Mietpreise 1A-Lage 300 – 500 m² (1)	29	63	32	90	145	44	25	150
Kaufpreisfaktor (1)	17–19	19,5 – 21,5	16,5 – 18,5	21 – 23	29 – 31	20 – 22	15 – 17	27 – 29
Passantenfrequenz 2017 (2)	5.420	8.035	3.910	8.750	13.710	5.825	6.995	13.505
Filialisierungsgrad (3)	75,0	65,1	64,6	86,0	85,5	74,2	69,7	90,4

Quelle: (1) Comfort 2016; (2): JLL 2017 (stärkster Zählpunkt, Zähltag 6.5.2017); (3): JLL 2014 (Bielefeld: Bahnhofstr., Bochum: Kortumstr., Dortmund: Westenhellweg, Düsseldorf: Schadowstr., Essen: Kettwiger Str., Gelsenkirchen: Bahnhofstr., Köln: Schildergasse, Wuppertal: Alte Freiheit/Poststr.)

Eine genauere Differenzierung der Mietpreise für Ladenlokale in den Hauptversorgungszentren des Bergischen Landes weist die Mietpreisspannen aus. In der Elberfelder Hauptlage liegt sie für ein Ladenlokal unter 150 qm bei 60 bis 100 Euro, in Barmen bei 25 bis 50 Euro. Die Spitzenmiete in Wuppertal liegt bei 125 Euro pro qm. Auch der Spitzenwert weist auf die gestiegene Bedeutsamkeit und Attraktivität Elberfelds als City für die Gesamtstadt hin.

MIETEN FÜR LADENLOKALE IM BERGISCHEN STÄDTEDREIECK (STAND: FEBRUAR 2017)

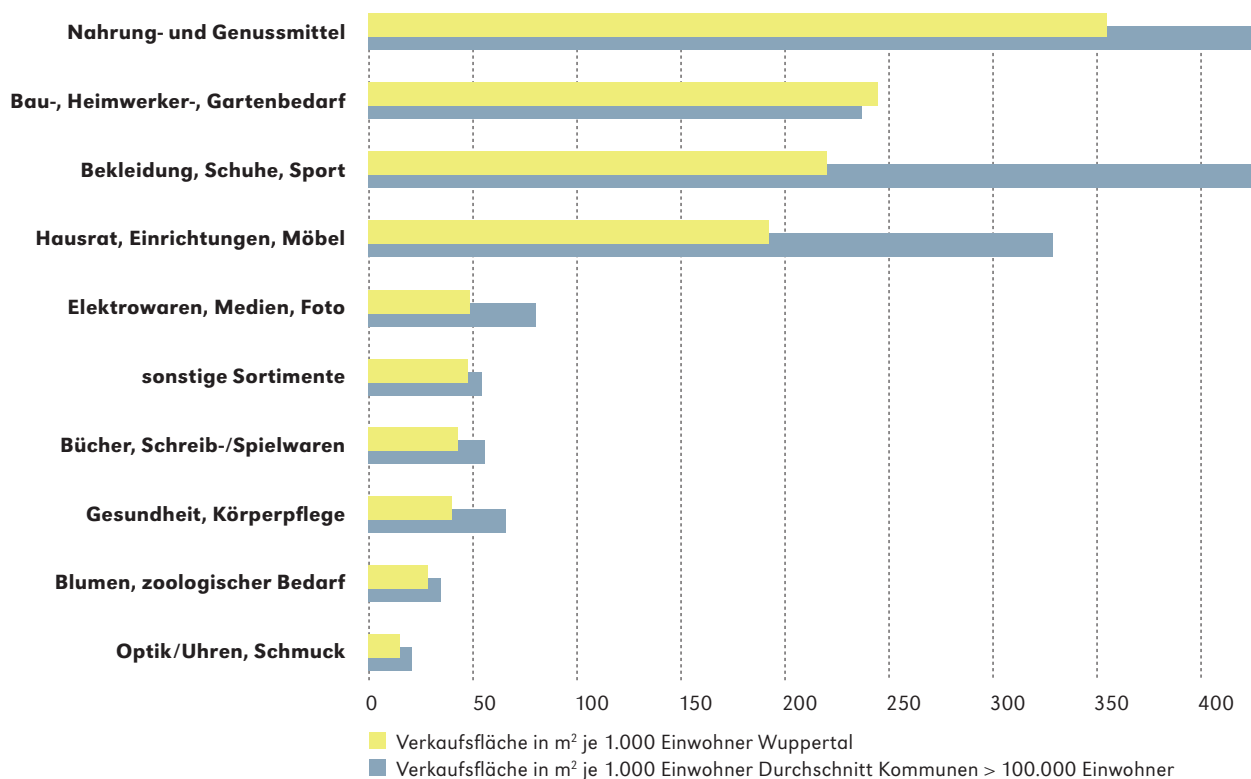
	Elberfeld	Barmen	Solingen Innenstadt	Remscheid Innenstadt
Hauptlage < 150 qm	60 – 100	25 – 50	20 – 35	18 – 38
Hauptlage > 150 qm	30 – 50	15 – 30	15 – 20	7,50 – 25
Spitzenwert	125	70	50	
Sonstige Lage < 150 qm	15 – 25	10 – 20	8 – 15	8 – 15
Sonstige Lage > 150 qm	10 – 20	5 – 15	5 – 12	5 – 12

Quelle: RIB 2017: 2 (Definition Mietfläche für gewerblichen Raum MF-G, ohne Nebenräume, ohne MwSt, Werte nicht repräsentativ für Einkaufszentren)

Ähnlich wie bei der sortimentsspezifischen Einzelhandelszentralität zeigen sich bei der Verkaufsflächenausstattung markante Unterschiede. Trotz einer Kaufkraftkennziffer nahe dem nationalen Durchschnitt, ist die Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten in den einzelnen Sortimentsbereichen oft unterdurchschnittlich. Auch wenn die gezielten Ansiedlungsprozesse der letzten Jahre (z.B. Baubedarf: Ansiedlung Bauhaus Lichtscheid, Möbel: Ansiedlung IKEA, Sport: Ansiedlung Decathlon) hier schon zu einer positiven Entwicklung geführt haben, bestehen weiterhin Potentiale, das Versorgungsangebot zielgerichtet weiter auszubauen.

Die Marktdynamik lässt sich auch anhand des Grundstücksmarkberichts 2017 für die Stadt Wuppertal ablesen. Danach wurden im Jahr 2016 insgesamt 54 Kaufverträge für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser registriert. Im Jahr 2015 waren es 50. Der Geldumsatz ist mit 144 Mio. € gegenüber 97 Mio. Euro deutlich gestiegen (Gutachterausschuss 2017: 51).

RELATIVE VERKAUFSFLÄCHENAUSSTATTUNG JE 1.000 EINWOHNER



GMA-Erhebung und -Darstellung 2014, Rundungsdifferenzen möglich. GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“, Durchschnitt für Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern.

Quelle: Eigene Erstellung (basierend auf Stadt Wuppertal 2015a: 52)

Aufgrund der besonderen Stadtentwicklungsgeschichte und -struktur weist Wuppertal mit Elberfeld und Barmen gleich zwei oberzentrale Einzelhandelsstandorte auf.

Elberfeld hat sich in den letzten Jahren eindeutig als zentraler und überregional bedeutsamer City-Standort etabliert. Hier zeigt sich ein vielfältiger Einzelhandelsbesatz, der seine Strahlkraft vor allem in die nördlich und östlich angrenzenden Kreise ausübt. Besonders für den Kreis Mettmann und für die westlichen Orte des Ennepe-Ruhr-Kreises dient Wuppertal-Elberfeld als Oberzentrum.

Barmen befindet sich im einem Profilierungsprozess, um seine wichtige Funktion als Versorgungsstandort für das östliche Stadtgebiet sowie die daran angrenzenden Kommunen zukunftsorientiert wahrzunehmen.

Neben den beiden Hauptzentren existieren attraktive Nebenzentren, die vor allem die stadtteilbezogene Nachfrage des täglichen und periodischen Bedarfs bedienen. Große Nebenzentren finden sich insbesondere in Vohwinkel und Oberbarmen. Auch in den attraktiven Stadtteilen Cronenberg und Ronsdorf findet man vitale Versorgungszentren. Dort hat der inhabergeführte Einzelhandel einen hohen Stellwert.

Für die wohnortnahe Versorgung stehen mehrere Nahversorgungszentren zur Verfügung, die insbesondere im östlichen Stadtgebiet eine wichtige Funktion für die Deckung des täglichen Bedarfs übernehmen.

BESTE LAGEN



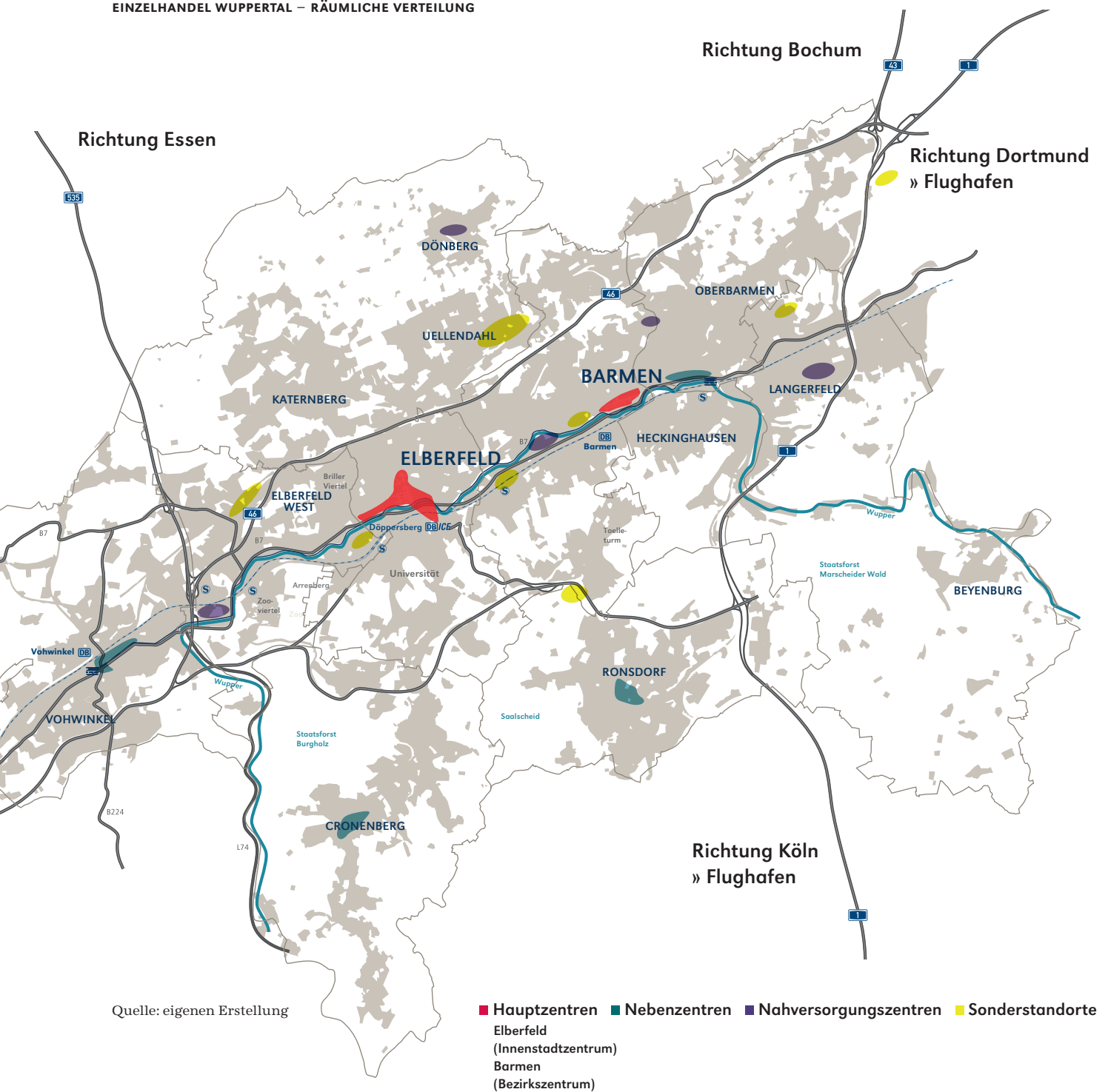
01

Die Elberfelder City (A)

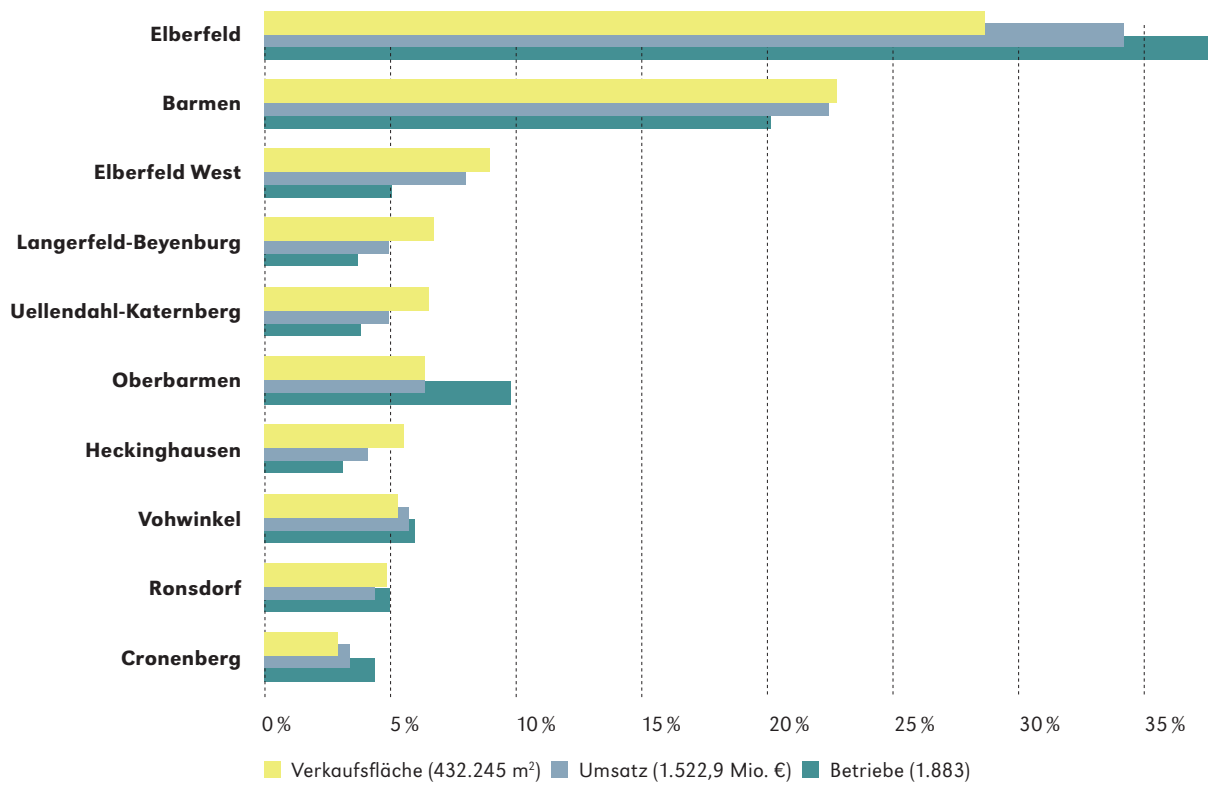
02

Die neue Geschäftsbrücke verbindet den Döppersberg mit der City (A)

EINZELHANDEL WUPPERTAL – RÄUMLICHE VERTEILUNG

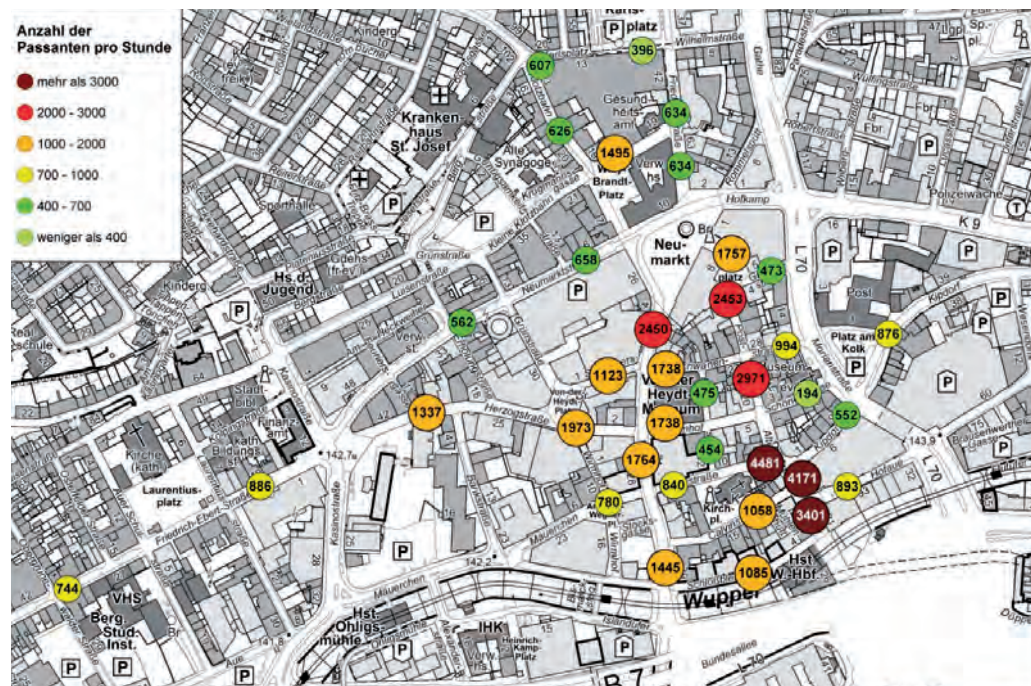


EINZELHANDEL NACH STADTEILEN IN DER STADT WUPPERTAL



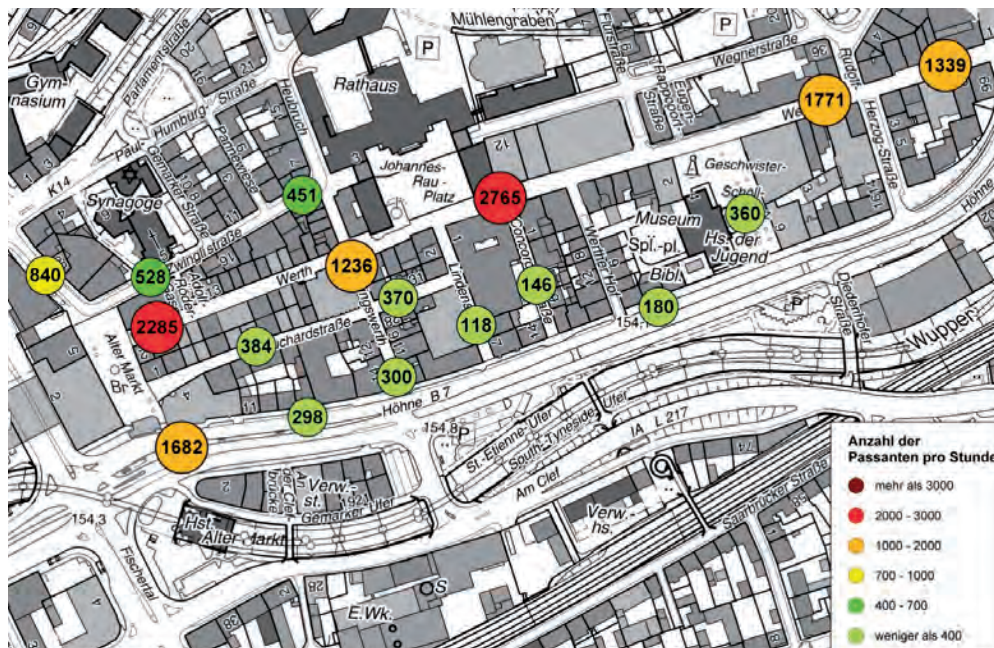
Die bipolare Struktur der beiden Hauptzentren, die um mehrere Nebenzentren ergänzt wird, zeigt sich auch an der Verteilung der Verkaufsflächen, Umsätze und Betriebe im Einzelhandel.

PASSANTENFREQUENZ WUPPERTAL-ELBERFELD



Quelle: Gutachterausschuss 2016: 14 (Mittelwert der fünf Zählzeiten 28.6. 16:30 / 30.6. 11:30, 30.6. 16:30, 1.7. 11:30, 2.7. 13:00 auf eine Stunde hochgerechnet)

PASSANTENFREQUENZ WUPPERTAL-BARMEN



Quelle: Der Gutachterausschuss 2016: 5 (Mittelwert der fünf Zählzeiten 28.6. 16:30 / 30.6. 11:30, 30.6. 16:30, 1.7. 11:30, 2.7. 13:00 auf eine Stunde hochgerechnet)

Passantenfrequenz

Seit vielen Jahren führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wuppertal eigene Passantenfrequenzanalysen durch. Die Zählung aus dem Sommer 2016 weist für die beiden Zentren Elberfeld und Barmen hohe Passantenströme aus. In Elberfeld wurde am Zählpunkt Alte Freiheit Nord in der Nähe des Eingangsbereichs zum innerstädtischen Shopping-Center City-Arkaden mit 5.964 Passanten (2.7.2016 13 Uhr, Durchschnitt 28.6.-2.7.2016: 4.481) der höchste Wert gezählt (Gutachterausschuss 2016: 12).

Die deutschlandweite Passantenfrequenz-zählung von Jones Lang LaSalle am 6.5.2017 ergab für die Elberfelder City am Zählpunkt City-Arkaden/Alte Freiheit einen Wert von 5.420.

In Barmen ist die Fußgängerzone Werth im Bereich des Wuppertaler Rathauses der Standort mit der Spitzenfrequenz in der 1A-Lage. Dort lag der Spitzenwert bei 3.888 (2.7.2016 13 Uhr), der Durchschnittswert 28.6.-2.7.2016 bei 2.765 (Gutachterausschuss 2016: 12).

01

Entspannen auf dem Werth in Barmen (E)

02

Die Stadthalle Wuppertal – eines der schönsten Konzert- und Tagungshäuser in Europa (B)



01



02

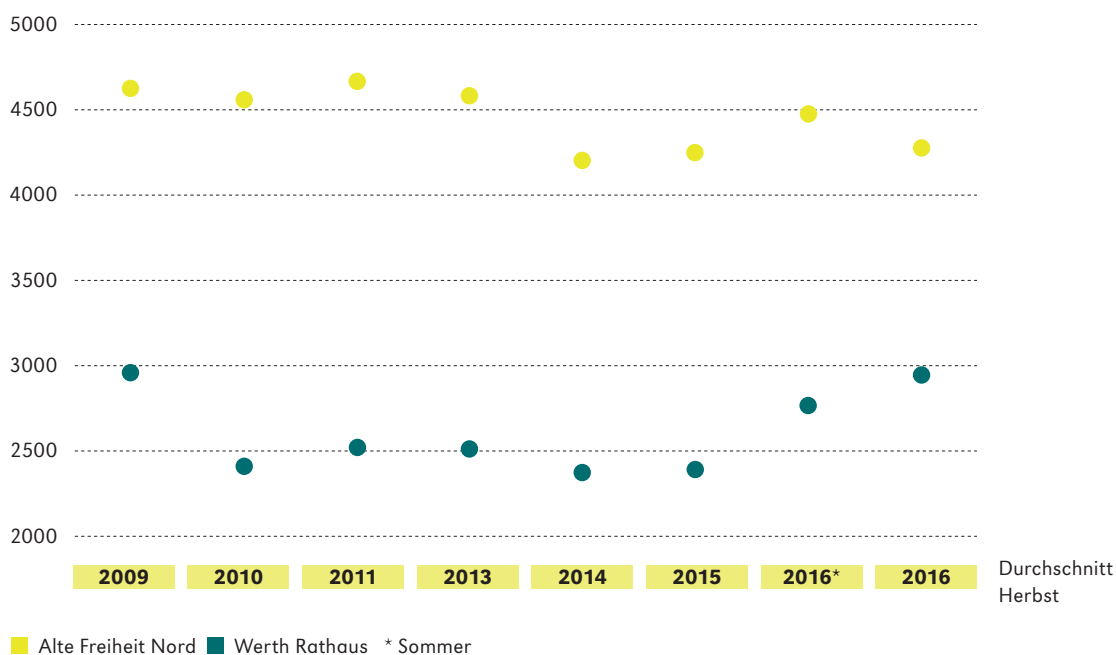


01



Die Passantenfrequenzen in den Citybereichen Elberfeld und Barmen entwickeln sich im zeitlichen Verlauf stabil. Die Umbaumaßnahmen am Bahnhof Elberfeld und die Sperrung der Bundesstraße 7 hatten für die Phase der dreijährigen Baumaßnahmen einen negativen Einfluss auf die Erreichbarkeit der Elberfelder City. Dies führte zu einer temporären Minderung der Frequenz in Elberfeld. Der Umbau der B7 wurde im Juli 2017 fristgerecht abgeschlossen. Die städtischen Maßnahmen am Döppersberg inklusive der Neuerrichtung eines Busbahnhofs stehen kurz vor der Fertigstellung.

ENTWICKLUNG DER PASSANTENFREQUENZ IN ELBERFELD UND BARMEN ZWISCHEN 2009 UND 2016



Quelle: Eigene Erstellung (basierend auf Gutachterausschuss 2017)



02

01

Der Werth - die zentrale Einkaufsstraße in Barmen (A)

02

Die neu gestaltete Fassade von Peek & Cloppenburg in Elberfeld – im Hintergrund das Rathaus Elberfeld (A)

03

Galeria Kaufhof am Neumarkt in Elberfeld (A)



03

Die Wuppertaler City im Stadtteil Elberfeld erlebt zurzeit den größten Entwicklungsschub seit der Nachkriegszeit. Bedeutende Projekte der Stadtentwicklung paaren sich mit vielfältigem Engagement von privaten und öffentlichen Investoren. Im Rahmen des Stadtentwicklungsprojekts Döppersberg werden ca. 250 Mio. Euro in das neue Tor zur Stadt investiert.

Trotz der Kompaktheit ist der Hauptversorgungsbe-
reich Wuppertal-Elberfeld in mehrere Teilquartiere differenziert. Die 1A-Lagen präsentieren sich als Einkaufsstandorte mit eigener Prägung und bieten Potenzial für weitere Ansiedlungen hochwertiger inhabergeführter wie filialisierter Einzelhandelsunternehmen. Den höchsten Einzelhandelsbesatz findet man in den Bereichen Alte Freiheit/Poststraße sowie Herzogstraße. Während die Struktur in der Fußgängerzone Alte Freiheit/Poststr. – abgesehen vom Shoppingcenter City-Arkaden – eher kleinteiliger ist, findet man die größeren Filialisten am Neumarkt, auf dem

Wall sowie am Von-der-Heydt-Platz. Die City-Arkaden Wuppertal – ein innerstädtisches Shoppingcenter mit 20.000 qm Verkaufsfläche – befinden sich an der Alten Freiheit. Über die neue Geschäftsbrücke findet eine ideale Verknüpfung zwischen dem neuen Quartier Döppersberg und der City mit den City-Arkaden statt.

In den 1A-Lagen weist der Filialisierungsgrad eine räumliche Differenzierung auf. Vergleichsweise hoch ist er im Bereich Alte Freiheit/Poststraße mit 75,0 %. Der Bereich Schwanenstraße/Schlössergasse/Herzogstraße liegt bei 69,6 %, Neumarkt/Wall bei 57,5 % (Jones Lang LaSalle 2014).



01

Das „Rinke“-Gebäude am Wall (F)

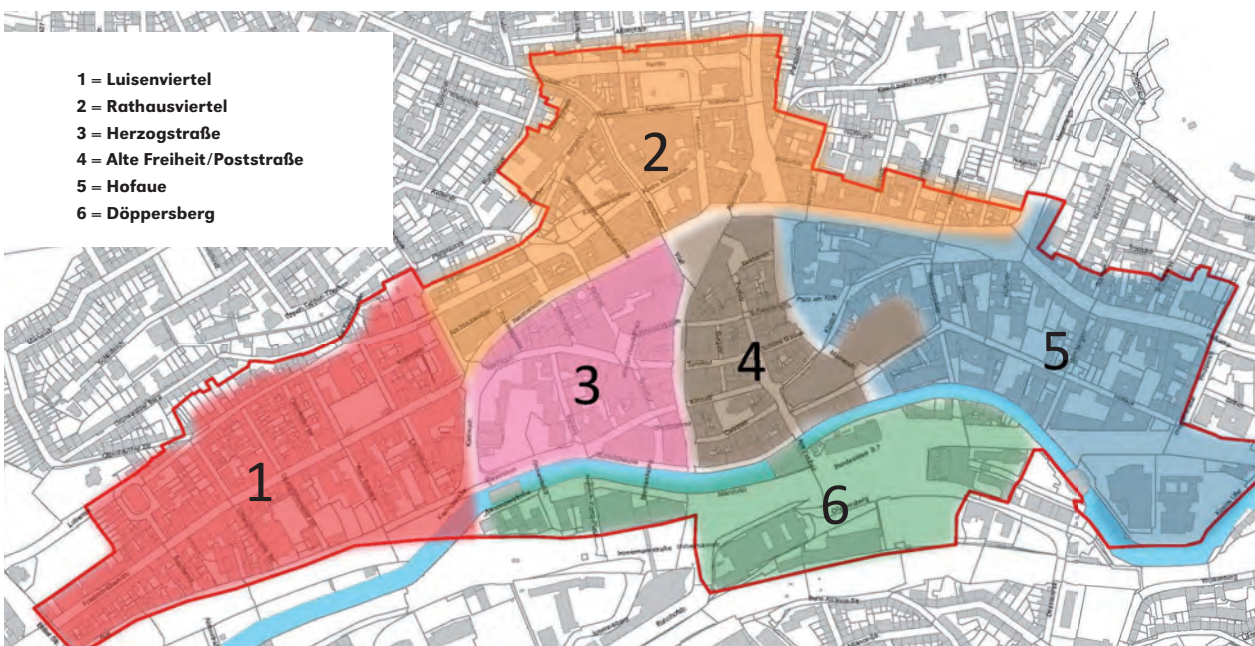
02

Neubau der Drogerie Müller
am Von-der-Heydt-Platz (A)

Der westliche Bereich der Herzogstraße in Richtung des Kasinokreisels hat sich als attraktiver Gastronomiestandort mit einem vielfältigen Angebot entwickelt. Es schließt sich das Luisenviertel mit einem attraktiven, kleinteiligen Einzelhandelsmix auf der Friedrich-Ebert-Straße an. Die Luisenstraße wird durch die Gastronomie- und Kneipenszene geprägt. Das Rathausviertel beheimatet im ehemaligen Rathaus von Elberfeld einen wichtigen Standort der Wuppertaler Stadtverwaltung. Nördlich schließt sich das Shoppingcenter Rathaus Galerie mit ca. 14.000 qm Verkaufsfläche an. Dort hat im Jahr 2017 ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Das Center aus dem Jahr 1994 steht jetzt vor einer baulichen wie konzeptionellen Neuprofilierung, um eine Magnetfunktion im Norden der Elberfelder City zu erzeugen. Der Bereich Hofaue ist als Standort von Dienstleistungsunternehmen, u.a. aus der Kreativwirtschaft, bekannt.

01

RÄUMLICHE DIFFERENZIERUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES ELBERFELD



Quelle: GMA 2016: 19

ELBERFELDER INNENSTADT: BAUVORHABEN

Nr.	Objekt / Bauvorhaben	Nutzung	Baustatus	Flächengröße m ²
1	City Outlet Wuppertal (Factory Outlet Center, ehemalige Bundesbahndirektion/	Einzelhandel, Gastronomie, Hotel, Parken	Umbau Bestandsgebäude, Fertigstellung 2018	10.000 erster Baubschnitt / 30.000 gesamt
2	Bahnhofsmall Elberfeld Hauptbahnhof	Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel	Nebau, Fertigstellung 2018	1.400
3	Schwebelbahnhaltestelle Döppersberg	Gastronomie, Einzelhandel	Modernisierung ab 2018	640
4	Köbo-Haus Schloßbleiche 2	Einzelhandel, Büro	Modernisierung, Fertigstellung 2018	1.230 (830 Einzelhandel)
5	Holiday Inn Express Hotel Wall 39	Hotel, Einzelhandel	Neubau, Fertigstellung 2018	6.540 (800 Einzelhandel)
6	Rathaus Galerie (innerstädtisches Einkaufszentrum) Klotzbahn 5	Einzelhandel, Gastronomie, Büro, Wohnen	Modernisierung, ab 2018	21.600 (14.000 Einzelhandel)
7	Post Boutique Hotel Platz am Kolk	Hotel, Gastronomie, Dienstleister	Neubau, Fertigstellung 2018	4.000
8	Primark Döppersberg	Einzelhandel	Neubau, Fertigstellung 2017	7.100
9	Geschäftsbrücke & Ladenzeile Bahnhofsvorplatz	Einzelhandel	Neubau, Fertigstellung 2017	Brücke 900 Ladenzeile 1.370
10	Geschäftshaus Schlössergasse 1	Einzelhandel, Büro	Modernisierung, abgeschlossen 2017	2.300 (600 Einzelhandel)
11	Geschäftshaus Herzogstr. 21-25	Einzelhandel, Büro	Modernisierung, abgeschlossen 2017	745 Einzelhandel Erdgeschoss / weitere Büroflächen Obergeschoss
12	B&B Hotel Wuppertal Am Wunderbau 11	Hotel, Einzelhandel	Neubau, Fertigstellung 2017	9.335 (800 Einzelhandel)
13	Geschäftshaus	Büro, Einzelhandel	Neubau, abgeschlossen 2016	7.650 (2.100 Einzelhandel)
14	Geschäftshaus Wall 18-20	Einzelhandel, Büro, Dienstleister	Neubau, abgeschlossen 2016	3.800 (2.300 Einzelhandel)
15	Haus Fahrenkamp Wall 15-21	Einzelhandel, Büro	Modernisierung, abgeschlossen 2012	11.600

Quelle: Eigene Erstellung (Auswahl)

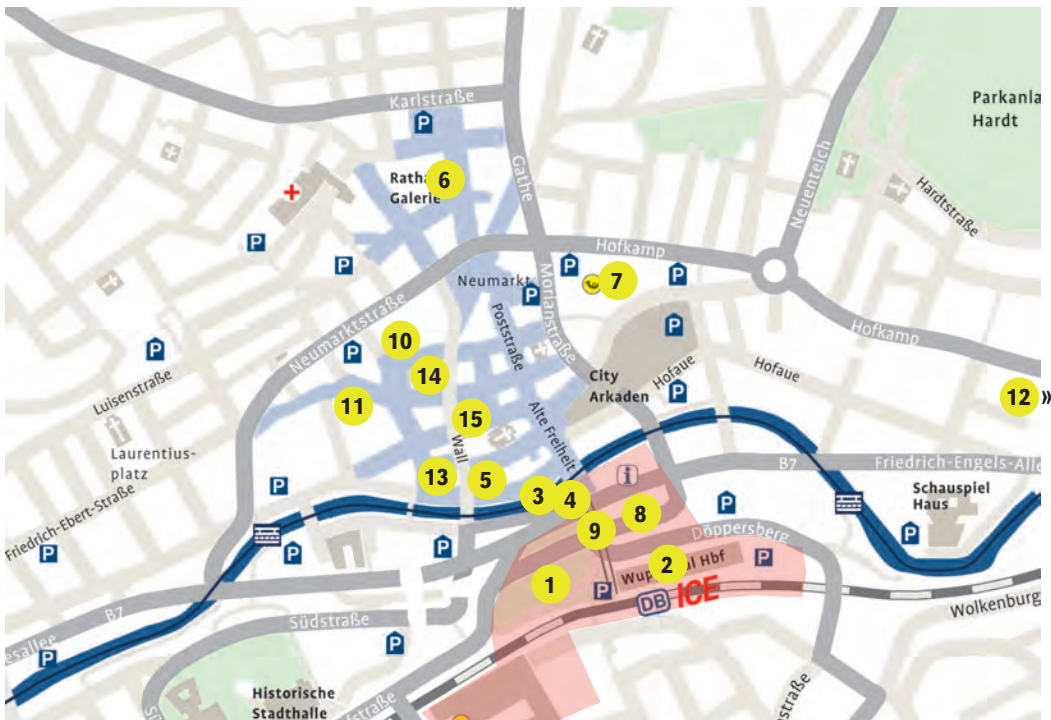
Die positiven Impulse der kompletten Neugestaltung des Döppersberg haben sich schon jetzt manifestiert. Viele private Investitionen am Wall und auf der Herzogstraße haben zu einer Attraktivitätssteigerung der City beigetragen. Am ehemaligen Standort des Kaufhauses Koch am Wall (Hsnr. 36) wurde 2017 ein modernes Geschäftshaus mit Büro- und Einzelhandelsflächen, das sog. Rinke-Gebäude, fertiggestellt. Direkt gegenüber wird im Jahr 2018 ein Holiday Inn Express mit 164 Zimmern, Gastronomie- und Einzelhandelsflächen eröffnen. In direkter Nachbarschaft wurde das Haus Fahrenkamp am Wall umgebaut. Das denkmalgeschützte Gebäude aus der Bau-

haus-Zeit wurde aufwändig saniert und den modernen Ansprüchen angepasst. Dort wurde im Jahr 2016 in Ergänzung der vorhandenen Handels- und Bürofunktionen eine Woolworth-Filiale eröffnet. Schon 2008 wurde die umfassende Modernisierung und neue Fassadengestaltung der Filiale Peek & Cloppenburg auf dem Wall abgeschlossen. Unmittelbar an der Wupper wurde 2013 der neue Büro- und Geschäftskomplex Ohligsmühle, u.a. mit einem Standort des Systemgastronomen Vapiano, eröffnet.

02



ELBERFELDER INNENSTADT: LAGE DER BAUVORHABEN (S. VORHERIGE SEITE)



02

Quelle: Eigene Erstellung

Die positiven Entwicklungen zeigen sich auch am Gebäude Wall 18-20. Am ehemaligen Standort der Sportarena, die in die Kaufhof-Filiale am Neumarkt verlagert wurde, zog nach einer umfassenden Modernisierung und Fassadenneugestaltung die Drogeriekette Müller ein. Diese erstreckt sich bis zum Von-der-Heydt-Platz. Dort wurde im Jahr 2017 die Modernisierung des Gebäudes Schlössergasse 1 abgeschlossen. Das Objekt hat eine multifunktionale Nutzung erhalten; auf den Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss konnte Depot angesiedelt werden. Im Rahmen einer städtischen Maßnahme wird der Von-der-Heydt-Platz als wichtige Schnittstelle zwischen City Elberfeld, Herzogstraße und Luisenviertel 2017/2018 völlig neugestaltet. Aufgrund eines Verlagerungsprozesses wurde am ehemaligen Standort von Strauss Innovation auf der Herzogstr. 21-25 eine 600 qm große Rossmann-Filiale eröffnet.

Neben der Umgestaltung des Von-der-Heydt-Platzes greifen parallel weitere städtische Maßnahmen zur Aufwertung der Elberfelder City. So wird 5.000 qm Pflasterfläche in der Fußgängerzone von Elberfeld erneuert und erzeugt ein einheitliches und modernes Erscheinungsbild. Mit der Qualitätsoffensive Innenstadt hat die Stadt Wuppertal eine Dialogplattform initiiert, die umsetzungsfähige Ideen zur zukunftsfähigen Gestaltung der Elberfelder City entwickelt.



01

01

Das Shopping Center Rathaus Galerie
in Elberfeld (B)

02

Modernisiertes Geschäftshaus
an der Schlössergasse (A)

03

Gastronomie-Szene am Kasinokreisel (A)



HAUPTZENTRUM ELBERFELD (INNENSTADTZENTRUM)



Quelle: Stadt Wuppertal 2015a: 123

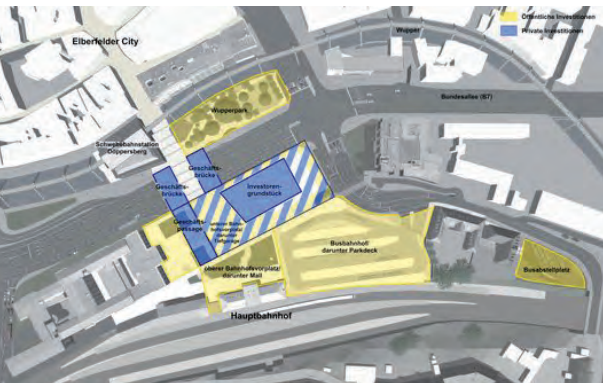
Im Bereich Poststraße/Alte Freiheit/Kerstenplatz in Elberfeld gründet sich eine Immobilienstandortgemeinschaft ISG, die neue Impulse für die Entwicklung dieser traditionsreichen Einkaufsachse setzen wird.

Große City-Magnetbetriebe mit Kopplungseffekten sind Galeria Kaufhof, Peek & Cloppenburg, C&A, T.K. Maxx, Toys“R“Us, Reserved, H&M, Woolworth, Saturn und Drogerie Müller.

Ausgewählte Neuansiedlungen der letzten Zeit sind u.a. Depot, Drogerie Müller, Flormar, JD Sports, Parfümerie Pieper, Rossmann (Verlagerung), Snipes, Vorwerk, Woolworth sowie Yves Rocher.



NEUGESTALTUNG DÖPPERSBERG

01

02

Der Döppersberg ist das Stadtentwicklungsprojekt Wuppertals. Insgesamt bündeln die Stadt Wuppertal sowie weitere Investoren ca. 250 Mio. Euro und entwickeln funktional, architektonisch und symbolisch ein neues Tor zur Stadt. Dadurch wird nicht nur das gesamte Bahnhofsumfeldes aufgewertet, sondern darüber hinaus die direkte City-Anbindung hergestellt.

Der Investor Signature Capital realisiert ein modernes Geschäftshaus mit einer spannenden Fassade und ca. 4.500 qm Einzelhandelsfläche. Primark wird der Ankermieter. „Das bewusst in ikonischer Architektur gestaltete Gebäude ist einerseits als Landmark positioniert, andererseits auch dem Zeitgeist gewidmet und somit ein zukunftsweisendes Verbindungselement mit vitaler Urbanität, das als ICON die Innenstadt mit dem Hauptbahnhof verbindet“ betont Yvonne von Salm vom verantwortlichen Architekturbüro Chapman Taylor. Kleinteiligere Flächen für Einzelhandel und Gastronomie werden in der Bahnhofsmall, am Bahnhofsvorplatz sowie in zwei Ladenzeilen auf der neuen Fußgänger-

brücke realisiert. Auch funktional findet so ein Brückenschlag zwischen Bahnhofsquartier und City statt.

Westlich des Bahnhofs befindet sich die ehemalige Bundesbahndirektion, südlich der Gleise das ehemalige Postgebäude am Kleeblatt. Initiiert durch den Projektentwickler Clees wird hier für ca. 120 Mio. Euro in mehreren Bauabschnitten das City Outlet Wuppertal entstehen. Auf ca. 30.000 qm Verkaufsfläche entsteht dadurch ein innerstädtisch integrierter Einzelhandelsstandort mit ca. 150 Läden und 2.000 Parkplätzen, der sich auch an überregionale Kunden richtet. Die Realisierung des ersten Bauabschnitts Bundesbahndirektion mit ca. 10.000 qm Verkaufsfläche und 65 Läden soll Anfang 2018 beginnen.

Unmittelbar an der Wupper entsteht der sog. Wupperpark mit Infopavillion, dem Sozialcafé Cosa und unterirdisch ein Projekt mit großer Strahlkraft, nämlich der Umbau des dortigen Tiefbunkers zu einem Eventzentrum für Kunst, Kultur, Clubszene und Gastronomie.



03

04

Die Umgestaltung des Bahnhofsgebäudes, der Neubau des Busbahnhofs und die Anpassung der Verkehrssituation sind wichtige Projektbausteine, die zu einer Verkehrsentflechtung, mehr Parkraum und besseren ÖPNV-Umsteigemöglichkeiten führen.

Wuppertal diskutiert zurzeit intensiv über den Bau einer Kabinenseilbahn vom Döppersberg über die Universität bis Küllenhahn. Damit würde dieser Mobilitätsknoten im Zentrum der Stadt auf innovative und ökologische Weise weiter gestärkt. Die Bundesstraße 7 wurde während einer fast dreijährigen Bauzeit, die fristgerecht im Sommer 2017 endete, im Bereich des Bahnhofs um ca. sechs Meter abgesenkt. Eine darüber verlaufende neue Fußgängerbrücke mit neuen Einzelhandelsflächen überwindet die Trennwirkung zur Elberfelder City. Die architektonisch anspruchsvolle Gestaltung auf dem oberen sowie unteren Bahnhofsvorplatz wird den Besuchern völlig neue Aufenthaltsqualitäten bieten. Durch das Spiel mit der Topographie entstehen spannende Platzsituationen individueller Prägung zwischen Verweilen, Flanieren und Einkaufen.

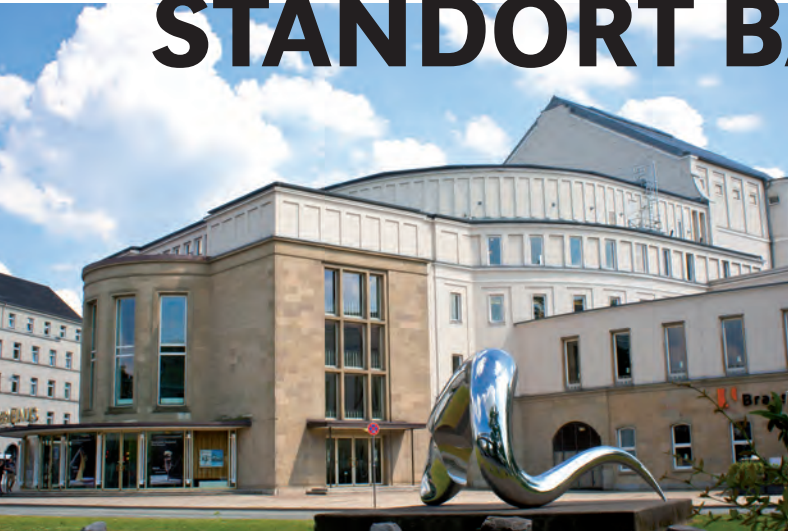
01
Städtebauliche Rahmenplanung
Döppersberg (C)

02
Modernes Einkaufsambiente im
City Outlet Wuppertal (G)

03
Blick auf das
City Outlet Wuppertal (A)

04
Die neue Bahnhofsmall mit
futuristischen Lichtschächten (C)

EINZELHANDELS- STANDORT BARMEN



01

Die City Barmen ist das zweite Hauptversorgungs-
zentrum der Stadt Wuppertal. Der Werth, die Haupt-
achse mit ihrer attraktiven Fußgängerzone, zeichnet
sich städtebaulich vor allem durch die drei großzügi-
gen Plätze Alter Markt, Johannes-Rau-Platz vor dem
Rathaus sowie Geschwister-Scholl-Platz aus. Hier lädt
die Gastronomie zum Verweilen ein; ebenso bieten sie
Raum für Märkte oder Events. Im Einzelhandel über-
zeugt der Werth mit mehreren Fachjuwelieren sowie
exklusiven Modengeschäften. Der Werth weist einen
Filialisierungsgrad von 69,2% auf (Jones Lang LaSalle
2014).

Eine besondere Qualität der City Barmen liegt in der
sehr guten verkehrlichen Anbindung. Diese umfasst
sowohl die PKW-Erreichbarkeit und die Parkmöglich-
keiten wie auch die Anbindung über zwei Schweb-
bahnstationen und mehrere Buslinien.

Sowohl die Stadtverwaltung Wuppertal mit dem im-
posanten Rathaus aus der Gründerzeit als auch die
Konzernzentrale von Vorwerk befinden sich in direk-

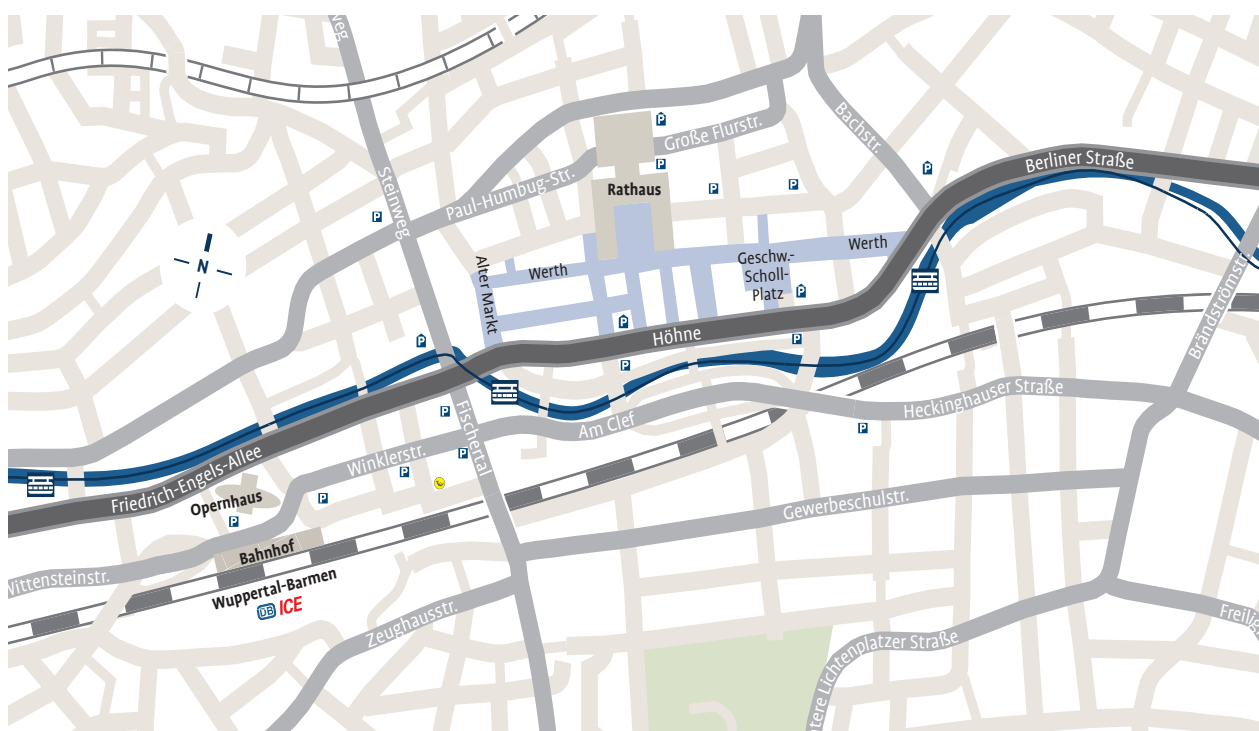
ter Nachbarschaft. Der Werth erfüllt somit
nicht nur seine Funktion als oberzentraler
Einzelhandelsstandort für den Osten des
Stadtgebiets und die daran angrenzenden
Kommunen, sondern auch seine Rolle als
Nahversorgungsstandort für die Beschäf-
tigten und Einwohner des Quartiers. Der
vielfältige Einzelhandelsbesatz umfasst da-
her auch Betriebe des Lebensmitteleinzel-
handels.

Ein wichtiger Anlaufpunkt für die Besucher
der Barmer City ist das Geschäftshaus Alter
Markt. Die Revitalisierung des ehemals als
Warenhaus, später als Saturn-Filiale genutz-
ten Objekts schreitet voran. Unter einem
Dach findet man mehrere interessante Ein-
zelhandelsbetriebe: New Yorker, Drogerie
Müller, Ernsting's family sowie ein Fitness-
center. Weitere Neuansiedlungen sind in
Planung.

02



HAUPTZENTRUM BARMEN (BEZIRKSZENTRUM)



Quelle: Eigene Erstellung

Mit dem Concordia-Gebäude am Johannes-Rau-Platz direkt gegenüber dem Rathaus verfügt die Barmer City über ein architektonisches Gründerzeit-Highlight mit einer prunkvollen Fassade. Das spannende Investitionsobjekt wurde ehemals im rückwertigen Bereich als Kinokomplex, davor als Konzertsaal genutzt. Auf ca. 2.300 qm bietet es viel Potential für kreative Nutzungskonzepte, wie z.B. für Gesundheit, Kultur, Gastronomie oder auch Einzelhandel an einem Standort mit viel Ambiente.

Auch ansonsten ist die Kultur in Barmen zuhause. Das Opernhaus im Stil der 50er Jahre ist ebenso fußläufig angebunden wie das Museum für Frühindustrialisierung mit dem Geburtshaus Friedrich Engels. Das Friedrich-Engels-Haus wird bis zum Jahr 2020 saniert und umgebaut, um zum 200. Geburtstag Engels mit einem neuen Konzept aufzuwarten. In den letzten Jahren hat sich das Museum zu einem Anlaufpunkt für internationale Touristen entwickelt – viele von ihnen aus China.



03

01
Das Wuppertaler Opernhaus
in Barmen (H)

02
Einkaufsatmosphäre auf dem Werth (H)

03
Der Werther Brunnen
am östlichen Zugang zum Werth (B)

Hinzu kommen der Barmer Bahnhof als Kultur- und Veranstaltungsort, die Von der Heydt-Kunsthalle im Haus der Jugend am Werth sowie die Hochschule für Musik und Tanz Köln Standort Wuppertal.

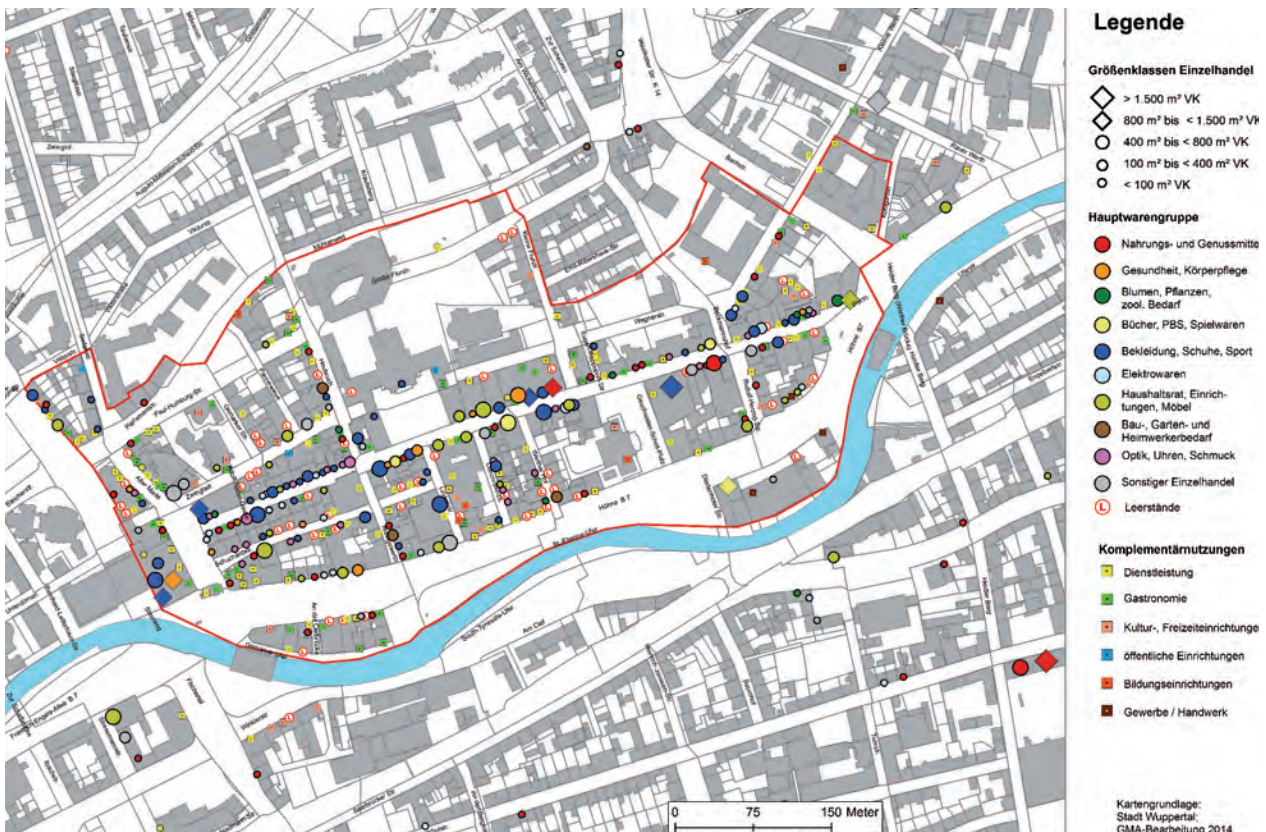
Große City-Magnetbetriebe mit Kopplungseffekten sind C&A, H&M, New Yorker, Ernsting's family, Mode Haschi & mehr und Drogerie Müller. Ausgewählte Neuansiedlungen der letzten Zeit sind Depot, Kodi, Gerry Weber, Xenos, Der Schuhladen und Penny.

Die Immobilieneigentümer in der Immobilienstandortgemeinschaft ISG Barmen-Werth e.V. – übrigens die finanzstärkste ISG Deutschlands – und Händler engagieren sich zusammen mit der Stadtverwaltung, um die Einkaufsattraktivität auf dem Werth weiter zu stärken und eine Profilbildung zu forcieren.



01

HAUPTZENTRUM BARMEN (BEZIRKSZENTRUM)



Quelle: Stadt Wuppertal 2015a: 123

WEITERE EINZELHANDELS- ENTWICKLUNGEN



02

Auch außerhalb der beiden Hauptversorgungszentren Elberfeld und Barmen haben in den letzten Jahren vielfältige Einzelhandelsinvestitionen stattgefunden.

Im Jahr 2016 konnte im Nordosten des Stadtgebiets in unmittelbarer Nähe zu den Bundesautobahnen A46 sowie A1 eine IKEA-Filiale mit ca. 25.000 qm Verkaufsfläche eröffnet werden, wodurch die unausgeschöpften Potentiale der Einzelhandelszentralität im Sortimentsbereich Möbel gehoben wurden. Aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit weist der IKEA-Standort Wuppertal ein weit über die Stadtgrenzen, insbesondere in Richtung Osten, hinausgehendes Einzugsgebiet auf.

Unmittelbar nördlich der Autobahnanschlussstelle Oberbarmen an der A46 und somit in direkter Nachbarschaft zum IKEA-Standort wurde im Jahr 2013 auf 18.000 qm die Musterhausausstellung Fertighauswelt Wuppertal eröffnet. Mit Hilfe von Photovoltaikanlagen erzeugen die 19 Musterhäuser mehr Energie, als sie verbrauchen. Die Häuser sind miteinander vernetzt, so dass Überschüsse des nachhaltig gewonnenen Stroms in eine gemeinsame Batterie eingespeist und bei Bedarf wieder an die Häuser zurückgegeben werden. Alle Häuser sind nach dem „Effizienzhaus Plus“-Standard konzipiert und zeigen die Möglichkeiten des nachhaltigen Einfamilienhauswohnungsbaus.

01

Das Concordia-Gebäude auf dem Werth (I)

02

Der 2016 eröffnete IKEA-Standort in Nächstebreck (A)

03

Die jüngste Schwebebahngeneration (A)



03

Auf Lichtscheid wurde an der südlichen Verkehrsachse L418 und neben dem Standort der Barmer Krankenkasse eine Bauhaus-Filiale eröffnet. Gemeinsam mit der in unmittelbarer Nähe befindlichen Hornbach-Filiale hat sich so ein wichtiger Kompetenzstandort im Baumarkt-Segment entwickelt, der nicht nur Kunden aus Wuppertal, sondern auch aus den Nachbarkommunen anzieht. In der Nähe entsteht auf einem ehemaligen Kasernenstandort der Engineering-Park Wuppertal. Zur Nahversorgung des angrenzend wachsenden Wohngebiets wurde ein Filialstandort von Aldi-Nord realisiert.

In den letzten Jahren wurden in mehreren Stadtteilen auch neue Standorte des Lebensmitteleinzelhandels eröffnet, wodurch die Nahversorgungssituation deutlich verbessert werden konnte. Dazu zählt u.a. das revitalisierte Rigi-Kulm-Center an der Grenze der Stadtbezirke Elberfeld und Cronenberg. Durch die Realisierung eines Rewe-Supermarkts sowie einer Netto-Filiale ist ein funktionierender Grundversorgungsstandort in verkehrsgünstiger Lage entstanden (Stadt Wuppertal 2013).

Im Stadtteil Vohwinkel konnten direkt mehrere Entwicklungsprojekte umgesetzt werden. Am Lienhardplatz, in der Nähe des Bahnhofs Vohwinkel, wurde ein multifunktionales Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandels-, Gastronomie- und Praxisflächen in Blockrandbebauung errichtet. Somit wurde der zentrale Platz, der als Markt und Veranstaltungsort genutzt wird,

aufgewertet. An der Kaiserstraße – Vohwinkels Hauptverkehrsachse mit einem vielfältigen Einzelhandel- und Dienstleistungsbesatz – wird in fußläufiger Distanz ein neuer Standort des Lebensmitteleinzelhandels realisiert. Bis Ende 2018 entsteht dort auf einem ehemaligen Industrieareal ein Kaufland mit ca. 4.000 qm. In einem Nebengebäude ist zusätzlich ein Mischnutzungskonzept aus Büros, Praxen und Wohnen geplant. Der Neubau der Fassade entlang der Kaiserstraße orientiert sich an historischen Strukturen mit rotem Backstein. Zudem wurde an der Straße im Jahr 2015 eine Woolworth-Filiale angesiedelt – ein weiterer Beleg für die Einzelhandelsattraktivität des Versorgungszentrums Vohwinkel.

Zwischen Elberfeld und Barmen befindet sich das Fachmarktzentrum Wicküler City. Ca. 28.300 qm Verkaufsfläche verteilen sich auf drei Gebäudeteile der ehemaligen Wicküler Brauerei. Im Jahr 2015 fanden umfassende Aufwertungsmaßnahmen statt, u.a. die Umgestaltung des Eingangsbereichs und des Vorplatzes. Die Neuausrichtung des Einzelhandelsbesatzes ist in vollem Gange. So konnte der Sportartikelhändler Decathlon als neuer Mieter gewonnen werden. Die ca. 3.400 qm große Filiale wird Ende 2017 eröffnen und auch Kunden aus der Region ansprechen. Der international sehr erfolgreiche und innovative Anbieter wird die Versorgungslücke im Segment Sportartikel reduzieren.



01

01

Das 2016 eröffnete Rigi-Kulm-Center (A)

02

Das Fachmarktzentrum Wicküler City (A)

03

Decathlon als neuer Anbieter in der Wicküler City (A)



02



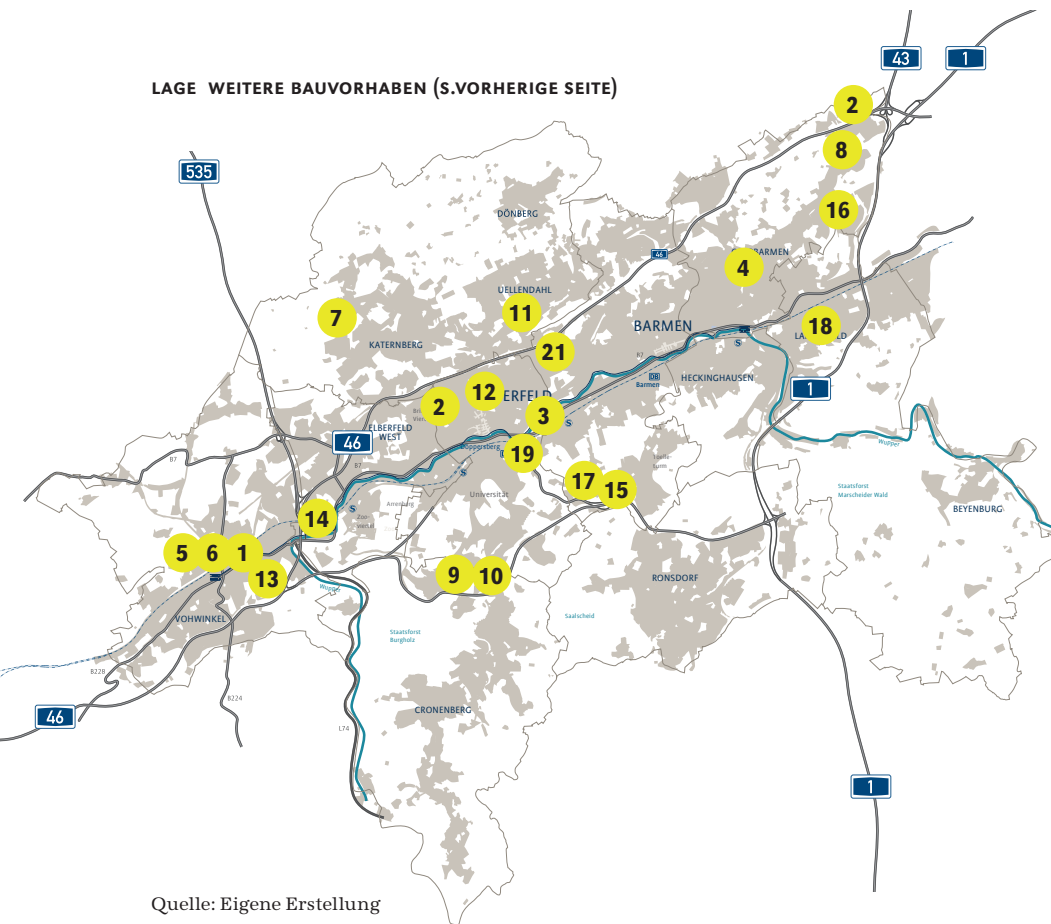
03

WEITERE BAUVORHABEN

Nr.	Objekt / Bauvorhaben	Nutzung	Baustatus	Flächengröße m ²	Stadtteil
1	Kaufland Kaiserstr. 39	Lebensmittel	2018	4.000	Vohwinkel
2	Lebensmittel-Discounter in Planung, Nevigeser Str. 176	Lebensmittel	2018	1.300	Uellendahl- Katernberg
3	Decathlon Wuppertal (im Fach- marktzentrum Wicküler City) Friedrich-Engels-Allee 32-34	Sportartikel	2017	3.400	Elberfeld
4	Edeka (zuvor Kaisers ab 2014) Am Diek 70	Lebensmittel	2017	800	Barmen
5	Lienhardplatz	Wohn- und Geschäftshaus	2017	5.000 (3.000 Wohnen, Praxis, 1.100 Einzelhandel & Gastronomie)	Vohwinkel
6	Aldi Nord Kaiserstr. 33	Lebensmittel	2016	1.000	Vohwinkel
7	CAP-Markt Am Ringelbusch 9	Lebensmittel	2016	400	Uellendahl- Katernberg
8	IKEA Wuppertal Schmiedestraße 81	Möbel	2016	25.000	Barmen
9	Netto, Rigi-Kulm-Center Cronenberger Str. 334	Lebensmittel	2016	1.800	Elberfeld
10	REWE, Rigi-Kulm-Center Kühlenhahner Str. 56	Lebensmittel	2016	1.800	Elberfeld
11	WupperKüchen (Verlagerung) Uellendahler Str. 460	Küchenstudio	2016	2.000 (Ausstellungsfläche)	Uellendahl- Katernberg
12	Penny Kieler Str. 34-38	Lebensmittel	2015	505	Elberfeld
13	Woolworth Kaiserstr. 15	Bekleidung, Dekorationsartikel, Accessoires, Spiel-, Schreib- und Haushaltswaren	2015	950	Vohwinkel
14	Aldi Nord Rutenbecker Weg 3	Lebensmittel	2014	1.200	Elberfeld- West
15	Bauhaus Lichtscheid Oberbergische Straße 200	Baumarkt	2014	18.100	Barmen
16	Porsche Zentrum Porschestraße 1	Kraftfahrzeughandel	2014	1.400 (Ausstellungsfläche)	Barmen
17	Aldi Lichtscheid Oberbergische Str. 180	Lebensmittel	2014	800	Barmen
18	Netto Schwelmer Str. 27	Lebensmittel	2014	800	Langerfeld- Beyenburg
19	Aldi Nord Ronsdorfer Str. 2	Lebensmittel	2013		Elberfeld
20	Fertighauswelt Wuppertal Schmiedestraße 59	Musterhausausstellung	2013	18.000	Barmen
21	Lidl Hatzfelder Str. 10	Lebensmittel	2013	800	Barmen

Quelle: Eigene Erstellung (Auswahl)

LAGE WEITERE BAUVORHABEN (S.VORHERIGE SEITE)



Quelle: Eigene Erstellung

Mit dem CAP-Markt am Eckbusch, der im September 2016 eröffnet wurde, konnte sofort mehrere wichtige Ziele erreicht werden. Einerseits wurde eine Nahversorgungslücke geschlossen. Andererseits konnte ein Konzept realisiert werden, bei dem Menschen mit und ohne Behinderung zusammenarbeiten. 25 Arbeitsplätze wurden neu geschaffen, welche die Möglichkeit bieten, berufliche Erfahrung zu sammeln und sich weiter zu qualifizieren. Zum Markt, der von der proviel GmbH Wuppertal betrieben wird, gehört auch eine eigene Werkstatt. Außerdem ist der Markt zu einem wichtigen Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers geworden.

Das bundesweite Pilotprojekt Online City Wuppertal bietet einen lokalen Online-Marktplatz für Wuppertaler Einzelhändler und Dienstleister. Unter Federführung der Wirtschaftsförderung Wuppertal wird das Projekt gemeinsam mit dem IT-Partner atalanda (atalanda GmbH 2017) vorangetrieben. Der Logis-

tikpartner ist DHL. Auf der wachsenden Plattform unter www.onlinecity-wuppertal.de bieten derzeit 59 Händler rund 870.000 Produkte vielfältiger Sortimentsbereiche an. Bemerkenswert ist, dass Produkte nicht nur präsentiert, sondern auch online bestellt werden können. Bestellungen werden noch als selben Tag im Stadtgebiet ausgeliefert (Same Day Delivery). Der Online-Marktplatz fördert auch den „RoPo-Effekt“ (Research online, purchase offline). Die Kunden informieren sich online über das Angebot der lokalen Händler und kaufen dann vor Ort ein – nachweislich führt dies zu mehr Frequenz und Umsatz im stationären Handel.



01



02

Immobilienstandortgemeinschaft ISG Barmen-Werth
Privatwirtschaftliche Entscheidungen haben dazu beigetragen, dass sich die Elberfelder City in den letzten Jahren zur City für die Gesamtstadt entwickelt hat. Nicht zuletzt der Döppersberg in seiner Funktion als Mobilitätsknoten, Einzelhandelsstandort und Tor zur Stadt wird diese divergierende Entwicklung noch weiter verstärken.

Gleichzeitig haben Einzelhandelsbetriebe den Standort Barmen verlassen. Unbestritten weist der Werth aber Entwicklungspotentiale auf, die auf der sehr guten Erreichbarkeit, dem Kaufkraftpotential, der Funktionsmischung und der städtebaulichen Qualität fußen. Zur Attraktivitätssteigerung der City Barmen wurde im Jahr 2012 der Immobilienstandortgemeinschaft ISG Barmen-Werth e.V. – die größte gesetzliche ISG in Nordrhein-Westfalen mit der größten Zustimmungquote – gegründet. Mit privatem Kapital versuchen die Im-

mobilieeigentümer die Entwicklung auf dem Werth voranzubringen. Zwischen 2013 und 2017 wurde eine Vielzahl von Projekten initiiert, wie z.B. die neue Möblierung im öffentlichen Raum, die Realisierung eines Beleuchtungskonzepts, die Erneuerung von Fassaden, die Beseitigung von Schandflecken sowie die Implementierung eines Cityhausmeisters. Auch die Etablierung neuer Veranstaltungsformate, wie z.B. das Schokoladenfestival ChocoART sind Teil der Erfolgsgeschichte der ISG Barmen-Werth, die im Jahr 2015 den deutschen business improvement district BID-Award erhielt. Für den Zeitraum 2018 bis 2022 ist die Fortführung der ISG bereits gesichert, um die Aufenthaltsqualität, den Erlebnischarakter, die Angebotssituation und letztlich das Image der Einzelhandelslage Werth weiter positiv zu entwickeln.

PRIVATES UND STÄDTISCHES ENGAGEMENT

01

Die Fertighauswelt
in Nächstebreck (J)

02

White insights - Folien,
die einen dreidimensionalen
maßstabgerechten Einblick in
einen Ladenleerstand bieten (K)

03

Beachvolleyball auf dem
Johannes-Rau-Platz vor dem
Rathaus (K)

03



GEBIET DER ISG BARMEN - WERTH



Quelle: Stadt Wuppertal

0 20 40 60 80 m

Immobilienstandortgemeinschaft ISG Poststraße/Alte Freiheit/ Kerstenplatz in Elberfeld

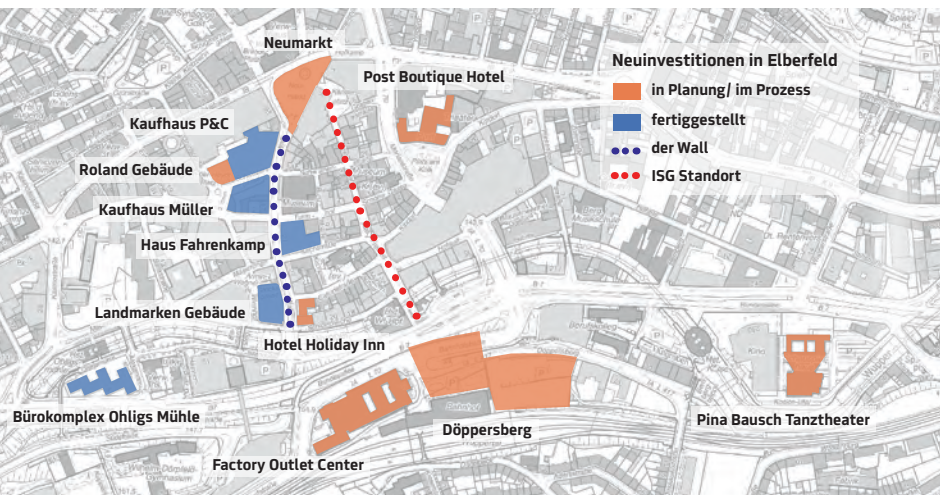
Im zentralen City-Bereich Elberfelds beabsichtigen die Immobilieneigentümer, die ISG Poststraße/Alte Freiheit/Kerstenplatz zu gründen. So will man den Transformationsprozess der Elberfelder City aktiv mitgestalten. Dieser wurde schon mit der Eröffnung der Shoppingcenter Rathaus Galerie (1994) und City-Arkaden (2001) sichtbar und setzte sich über die erfolgreichen Immobilieninvestitionen und Ansiedlungserfolge auf dem Wall fort. Die zukünftige Dynamik wird insbesondere durch die neuen Attraktionspunkte auf dem Döppersberg – dort im besonderen Maße durch die Realisierung des Factory-Outlet Centers – ausgehen. Dieser möchte man mit einer qualitativen Aufwertung in der etablierten Einzelhandelslage von der Alten Freiheit bis zum

Kerstenplatz begegnen. Insbesondere die Funktion der Elberfelder City für die Gesamtstadt sowie die Rolle der Poststraße/Alte Freiheit als städtebauliches und funktionales Bindeglied zwischen Döppersberg im Süden, Neumarkt/Rathaus Galerie im Norden, Platz am Kolk/Hofaue im Osten und Wall/Herzogstraße/Luisenviertel im Westen eröffnen auch neue Entwicklungspotentiale. Im Zeitraum 2018 bis 2022 sollen private Mittel für die Gestaltung des öffentlichen Raumes, Marketingaktivitäten, eine Konzeptentwicklung sowie die Förderung von Sicherheit und Sauberkeit eingesetzt werden.



01

NEUINVESTITIONEN IN ELBERFELD UND ISG POSTSTR./ALTE FREIHEIT/KERSTENPLATZ IN ELBERFELD



Quelle: Verlag Müller + Busmann 2017

01

Neues Parkhaus an der Hofaue in Elberfeld (A)

02

Flanieren auf der Poststraße (A)

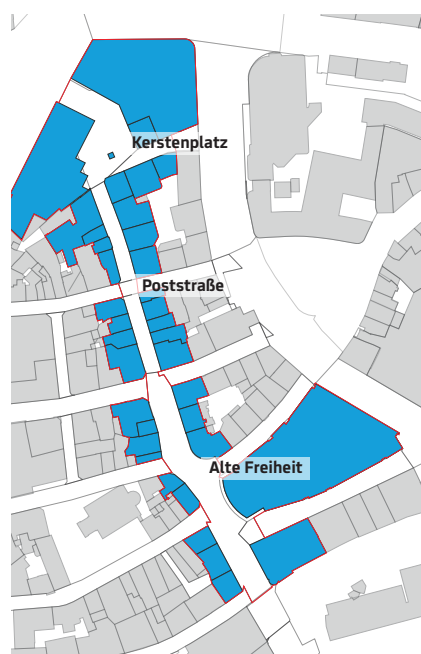


02

Interessengemeinschaften des Einzelhandels

Wuppertal ist eine Stadt des starken ehrenamtlichen Engagements. Dies zeigt sich auch im Einzelhandel, da eine Vielzahl aktiver Interessengemeinschaften in den verschiedenen Quartieren als wichtige Impulsgeber, Netzwerker und Ansprechpartner – z.B. in Richtung der Verwaltung und Politik – fungieren. Viele der Mitgliedsunternehmen stammen aus dem Einzelhandel; aber auch Dienstleister und Gastronomen nehmen teil. Häufig liegt ein besonderer Fokus der Aktivitäten auf der Planung und Durchführung quartiersbezogener Veranstaltungen und Aktionen sowie der Bereitstellung quartiersbezogener Informationsangebote.

- Aktion V Werbegemeinschaft Vohwinkel e.V.
- Arbeitsgemeinschaft Sonnborn
- Bezirksverein Heckinghausen e.V.
- IG 1 Interessengemeinschaft Wuppertal 1 e. V. in der Elberfelder City
- IG City Barmen e.V.
- IG Friedrich-Ebert-Straße e.V.
- IG Luisenstraße e.V.
- IG Nächstebreck e.V.
- IG Oberbarmen e.V.
- IG Unterbarmen e.V.
- Initiative Friedrichstraße e. V.
- Rathaus-Galerie Wuppertal Werbegemeinschaft
- talMARKT-Online City Wuppertal e.V.
- Unternehmer/innen für die Nordstadt e.V.
- W.I.R. - Wir in Ronsdorf e.V.
- Werbe- und Interessengemeinschaft liebenswertes Wichlinghausen e.V.
- Werbegemeinschaft City-Arkaden Werbegemeinschaft

GEBIET DER ISG POSTSTRASSE/ALTE FREIHEIT/KERSTENPLATZ IN ELBERFELDQuelle:
Verlag Müller +
Busmann 2017

KOMMUNALE EINZELHANDELSSTEUERUNG UND -ENTWICKLUNG



01
Markt vor dem
Rathaus in Elberfeld (A)

Quelle: Eigene Erstellung

Städtische Maßnahmen

Hinsichtlich der Entwicklung des stationären Einzelhandels möchte die Stadtverwaltung Wuppertal gut erreichbare Versorgungsstrukturen und attraktive Citybereiche sichern und stärken. Dafür sind die einschlägigen planungs- und baurechtlichen Vorgaben auf Landes- und Bundesebene maßgeblich, wie z.B. die Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

Auf der kommunalen Ebene hat die Stadt Wuppertal weitere Möglichkeiten der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung, die sich insbesondere aus dem Städtebaurecht, dem Baurecht, der Wirtschaftsförderung und dem Stadtmarketing ergeben. Eine zentrale Stellung hat dabei das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal 2015. Dort werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der kommunalen Ebene konkretisiert, indem es die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) festlegt und

räumliche Ergänzungsbereiche für eine zukünftige Entwicklung abgrenzt.

Das Schlüsselprojekt „Qualitätsoffensive Innenstädte: im Dialog mehr erreichen“ (Stadt Wuppertal 2014b) im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses Wuppertal 2025 widmet sich den Potentialen in den Innenstadtbereichen Elberfeld und Barmen. Im Rahmen der Qualitätsoffensive Innenstadt Elberfeld (Urban catalyst studio 2016) arbeiten seit 2016 viele Akteure der Stadtentwicklung in kreativen Dialog- und Beteiligungsformen zusammen, um konkrete Maßnahmen für die zukünftige Innenstadtentwicklung abzuleiten.



01

QUELLEN

atalanda GmbH (2017): Online City Wuppertal. <https://atalanda.com/wuppertal/impressum>

[BBE] BBE Handelsberatung (2016): Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers (FOC) in der Stadt Wuppertal. https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente/VB-P_1220V_Einzelhandelsgutachten.pdf (für die Wicküler Park Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf)

[Comfort] COMFORT Holding GmbH (2015): Comfort Städtereport Wuppertal. Große Nachfrage – moderate Preise. www.comfort.de/fileadmin/user_upload/.../staedtereport/Staedtereport_Wuppertal.pdf

[Comfort] COMFORT Holding GmbH (2016): Comfort High Streets Report 2016. Deutschland/Germany. http://www.comfort.de/fileadmin/user_upload/downloads/high_streets_reports/COMFORT_HIGH_STREETS_REPORT_2016_web.pdf

[GMA] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA (2016): Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal. https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente/101.11_Fortschreibung_des_Einzelhandels-_und_Zentrenkonzeptes.pdf

[Gutachterausschuss] Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wuppertal (2011): Mieten für Einzelhandelsflächen 2010. http://www.gars.nrw.de/pdf/wuppertal_broschuere_mieten_einzelhandelsflaechen_2011.pdf

[Gutachterausschuss] Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal (2017): Grundstücksmarktbericht 2017 für die Stadt Wuppertal. http://www.gars.nrw.de/pdf/wuppertal_grundstuecksmarktbericht_2017.pdf

[Gutachterausschuss] Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal (2017): Produkte. Passantenfrequenzanalyse (2009-2016). <http://www.gars.nrw.de/ga-wuppertal/>

[Gutachterausschuss] Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal (2016): Passantenfrequenzanalysen 2016 für die Innenstädte Wuppertal-Elberfeld und Wuppertal-Barmen. http://www.gars.nrw.de/pdf/wuppertal_passantenfrequenzzaehlung_2016.pdf

ISG Barmen-Werth e.V. (2017): ISG Barmen-Werth. Aktuelles. <https://www.isgbarmen.de>

ISG Oberarmen – Berliner Straße e. V. (2016): ISG Oberarmen – Berliner Straße. <https://www.isg-oberbarmen.com/>

[JLL] Jones Lang LaSalle (2014): City Retail Scout Deutschland 2014. <http://www.jll.de/germany/de-de/research/einzelhandel#k=>

[JLL] Jones Lang LaSalle (2017): JLL Passantenzählung 2017. <http://www.jll.de/germany/de-de/passantenfrequenzen>

[RIB] Rheinische Immobilienbörse e.V. (2017): Mieten für gewerbliche Räume in Wuppertal, Solingen und Remscheid (Stand: Februar 2017). http://www.rheinische-immobilienboerse.de/Gewerbliche_Mietuebersichten___Archiv.AxCMS?ActiveID=1107

[Stadt Wuppertal] Stadt Wuppertal, Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau (2013): Verkaufsflächen- und Betriebstypenkonzept des „Rigi-Kulm-Centers“ in der Stadt Wuppertal. https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente/105.1_1169V_Einzelhandelsgutachten.pdf (Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH)

Stadt Wuppertal (2014a): Wuppertaler Sortimentsliste. Wuppertal. https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente/101.11-WUPPERTALER_SORTIMENTSLISTE.pdf

Stadt Wuppertal (2014b): Qualitätsoffensive Innenstädte: im Dialog mehr erreichen. <https://www.wuppertal.de/microsite/wuppertal2025/dialog/qualitaetsoffensive.php>

[Stadt Wuppertal] Stadt Wuppertal, Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau (2015a): Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Wuppertal. https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente/101.1_EZK-klein.pdf (Bearbeitung: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA)

[Stadt Wuppertal] Stadt Wuppertal, Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau (2015b): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK Innenstadt Barmen. https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente/ISEK_Innenstadt_Barmen_Ratsbeschluss_2016_03_07.pdf

[Stadt Wuppertal] Stadt Wuppertal, Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau (2016): Integriertes Handlungskonzept IHK Döppersberg und Innenstadt Elberfeld (Entwurf). https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente/101.11-VO_1802_15_Anlage_1_IHK_Doeppersberg_und_Elberfeld.pdf

Urban catalyst studio (2016): Qualitätsoffensive Innenstadt Elberfeld. <https://www.unser-elberfeld.de>

Verlag Müller + Busmann (2017): ISG Poststraße/ Alte Freiheit/ Kerstenplatz. Gemeinsam für eine starke Marke. Informationsflyer. Wuppertal.

ANSPRECHPARTNER

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG WUPPERTAL

Lise-Meitner-Str. 13
42119 Wuppertal
Tel. +49 202 24807-0
Fax +49 202 24807-27
www.wf-wuppertal.de
info@wf-wuppertal.de

Dr. Marco Trienes
Tel. +49 202 24807-18
trienes@wf-wuppertal.de

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWESEN IN DER STADT WUPPERTAL

Rathaus, Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal
Tel. +49 202 563-5982
Fax +49 202 563-8163
www.wuppertal.de/gutachterausschuss
gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Ricarda Baltz
Tel. +49 202 563-5982
Ricarda.baltz@stadt.wuppertal.de

STADT WUPPERTAL

RESSORT STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

Rathaus, Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal
Tel. +49 202 563-5249
Fax +49 202 563-8043
www.wuppertal.de
stadtverwaltung@stadt.wuppertal.de

Dr. Thomas Schulte
Tel. +49 202 563-5203
thomas.schulte@stadt.wuppertal.de



01

FOTOS TITELSEITE

Oben: Der Döppersberg - das neue Tor zur Stadt (A)
Unten: Einkaufsatmosphäre – Alte Freiheit in Elberfeld (A)

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal

KONZEPTION UND REDAKTION

Dr. Marco Trienes

BILDNACHWEIS

- A Wirtschaftsförderung Wuppertal
(Trienes, Stiebel, Lietz)
- B Medienzentrum Wuppertal
- C Stadt Wuppertal
- D Wuppertaler Stadtwerke WSW
- E 6tant
- F Landmarken AG
- G Clees Unternehmensgruppe
- H Stadtmarketing Wuppertal (WMG)
- I Terrania AG
- J Fertigbau Informationsdienst GmbH
- K ISG Barmen-Werth e.V.

DESIGN

Illigen Wolf Partner, Wuppertal

SATZ UND LAYOUT

oundmdesign, Wuppertal

01

Bauhaus auf Lichtscheid (A)

02

Der Hauptbahnhof Wuppertal
in Elberfeld mit neuer Bahnhofsmall (A)

03

Der CAP-Markt Am Eckbusch (A)



03

02



