

MAJ 2015

# ANALYSE AF SERVICEFUNKTIONER KOLDING BYMIDTE RAPPORT



COWI



MORD I SLICETOWN  
KOLDING SVIVER NOGI!  
Er du med på mordet?  
Få et godt råd om dine børn og deres  
sikkerhed på nettet  
Koldingbibliotek.com

VI SES TIL SEPTEMBER

SKORINGEN

Telia  
Med abonnement  
med familie  
129,-  
0000  
Telias logo

# INDHOLD

- 5 SAMMENFATNING
- 8 TENDENSER I BYMIDTERNE
- 10 SERVICEFUNKTIONER I KOLDING BYMIDTE
- 14 BYMIDTENS ANSATTE
- 16 BEBOERNE I BYMIDTEN
- 20 HUSLEJENIVEAU
- 24 FODGÆNGERFLOW
- 30 ÅRSAGER TIL SUCCESSEN I KOLDING BYMIDTE

PHG  
**fotex**

**f**

POST

ALLE DAGE  
**8-21**  
BAGEREN  
7.00



# SAMMENFATNING

Med en omsætning i 2014 på ca. 350 mio. kr. og et samlet areal på ca. 71.000 m<sup>2</sup> spiller servicefunktioner som spisesteder og personlig pleje centrale roller for bylivet og bymidtens attraktion. Det forholdsvist lave huslejeniveau i Kolding, befolkningsudvikling nær bymidten, et fokus på oplevelser og events samt en koncentreret bymidte er nogle af forklaringerne på, at Kolding har mange servicefunktioner og få tomme lokaler.

## BAGGRUND

Undersøgelsen af servicefunktionerne i Kolding bymidte udspringer af detailhandelsanalysen, som blev offentliggjort i januar 2015. I forbindelse med undersøgelsen af Kolding Kommunes detailhandel blev det klart, at der er få tomme lokaler i Kolding bymidte, og at der er et større antal servicefunktioner. De få tomme lokaler skal ses i sammenhæng med, at der blev registreret ca. 25 % færre butikker i bymidten end i den forrige detailhandelsanalyse fra 2007. Butikkerne er i høj grad erstattet af servicefunktioner som sushi-restauranter, små caféer, skønhedsklinikker osv. Det viste sig også, at antallet af tomme lokaler i Kolding bymidte er begrænset sammenlignet med tilsvarende bymidter, hvor der også er lavet opgørelser af tomme lokaler. Tilbagegangen i antallet af butikker i bymidten i Kolding er en del af en generel tendens, hvor bymidternes detailhandel er under pres af det lave forbrug under lavkonjunkturen, internethandlens udvikling, konkurrencen fra butikscentrene, udflytning af butikker mv.

Formålet med undersøgelsen af serviceerhvervene i Kolding bymidte er, at få kortlagt serviceerhvervene mere detaljeret end optællingen, der blev gennemført i detailhandelsanalysen, og at søge forklaringerne på, hvorfor serviceerhvervene har været i stand til at erstatte de tomme butiksklokalen i bymidten.

Undersøgelsen viser, at Kolding bymidte har ca. 125 butikker og 165 andre servicefunktioner. Der var på registreringstidspunktet kun ca. 15 tomme lokaler i bymidten, hvilket er markant mindre end sammenlignelige byer, hvor der er gennemført tilsvarende analyser.

## METODE

Servicefunktionerne i Kolding bymidte er blevet besøgt og kortlagt i foråret 2015. Gennem interviews er forhold som branche, omsætning, areal, huslejeniveau mv. blevet klarlagt. Data er geokodet i GIS og danner baggrund for de grafiske analyser og illustrationer.

Ved hjælp af befolkningsprognosen for Kolding Kommune er beboerne i bymidten blevet kortlagt, og via et specialudtræk fra Danmarks Statistik er bymidtens arbejdspladser blevet undersøgt. Formålet har været at få overblik over i hvor høj grad bymidtens servicefunktioner understøttes af boliger og arbejdspladser tæt på. Nærhed spiller en stor rolle for, hvor hyppigt et områdes servicefunktioner anvendes.

COWI er leverandør af City Sense i Kolding bymidte. Med City Sense er det muligt at kortlægge fodgængerflow i bymidten og at registrere effekten af events og andre tiltag i bymidten.

De forskellige metoder med både fysisk besigtigelse, interview med de erhvervsdrivende og centrale aktører i byen, udtræk og analyse af store datamængder mv. giver et samlet overblik over servicefunktionerne og rammerne omkring dem i Kolding bymidte.

Analysen er den første af sin art i Kolding Kommune og vil kunne gentages, så udviklingen i serviceerhvervene kan følges over tid og sammenlignes med udviklingen i detailhandlen.

#### RESULTATET AT KORTLÆGNINGEN AF SERVICEFUNKTIONERNE

Kolding bymidte har ca. 165 publikumsorienterede servicefunktioner. Samlet omsatte de i 2014 for i størrelsesordenen 350 mio. kr. Til sammenligning omsatte bymidtens butikker for i størrelsesordenen 750 mio. kr. i samme periode. Serviceerhvervene er blevet spurgt om, hvordan omsætningen har udviklet sig. Det viser sig, at serviceerhvervenes omsætning er positiv med en gennemsnitlig vækst på ca. 17 % de seneste 3 år.

På registreringstidspunktet var der 17 tomme lokaler i Kolding bymidte, hvoraf de 9 lokaler tidligere har været anvendt til spisesteder.

En af årsagerne til succesen med at genanvende lokalerne til andre formål er en rimelig efterspørgsel efter lokaler på ca. 200 m<sup>2</sup>, der kan anvendes til både butik eller andre serviceerhverv. Derfor kan lukkede butikker mere eller mindre umiddelbart overtages af andre funktioner som café eller frisører.

Huslejeniveauet i Kolding er lavere end andre større byer i Syddanmark, og det fremmer mulighederne for at brancher med lavere huslejeevne end butikker og iværksættere kan starte op i Kolding bymidte. Samtidig har Business Kolding, City Kolding m.fl. et tæt samarbejde med de erhvervsdrivende om at finde gode og passende lokaler.

Det forholdsvis lave huslejeniveau i Kolding bymidte har sammenhæng med

- › at bymidtens lokaler er fordelt på flere ejere, hvilket skaber konkurrence og dermed en hurtigere tilpasning til markedet end i bymidter, hvor der er få ejere.
- › at bymidten mangler flere af de store butikskæder, der er med til at trække huslejeniveauet op.
- › at der har været efterspørgsel på lokalerne til servicefunktioner.
- › at ejendomsjerne i Kolding bymidte har været måttet tilpasse sig konkurrencen med Kolding Storcenter med nedsættelser af lejeniveauet.

Analyserne af belægningen og fodgængerflow i Kolding bymidte understøtter resultaterne om huslejeniveauet. Gadestrækningerne med de højeste huslejer findes langs Østergade og Helligkorsgade, men også Søndergade og Jernbanegade er attraktive med et højt huslejeniveau. De samme gadestrækninger har i det omfang tæthende af målepunkter i City Sense tillader det også et større fodgængerflow. De mest centrale dele af gågadesystemet er kendetegnet ved høj andel af butikker og lav andel af servicefunktioner. De mere perifære dele er kendetegnet ved en blanding af butikker og servicefunktioner, men med en højere andel af servicefunktioner.

Befolkningsudviklingen og det stigende fokus på oplevelser i bymidten har sandsynligvis haft positiv betydning for de servicefunktioner, der tilbyder en form for oplevelse. Eksempelvis er der kommet mange nye take-away steder og mindre caféer i Kolding de senere år.

Bymidten har ca. 2.800 indbyggere og ca. 4.500 arbejdspladser. I umiddelbar nærhed til bymidten bor der yderligere ca. 2.000 personer. Der er også mange uddannelsessteder og andre offentlige funktioner i tilknytning til bymidten. Det betyder, at mange personer har et formål med at besøge bymidten og bymidtens butikker og servicefunktioner er det lette valg. Et yderligere fokus på flere boliger for alle aldersgrupper, flere offentlige og private arbejdspladser samt flere publikumsorienteret funktioner som biograf, fitnesscentre mv. kan være med til at styrke kundegrundlaget for servicefunktionerne yderligere.



stad

iselo

Cap Klein

TIZEN

AARD

FIELDSIDE

STANGIT

# TENDENSER I BYMIDTERNE

De danske bymidter er ved at omstille sig. Detailhandlen og brug af servicefunktionerne sker i højere grad end tidligere i storcentre og på internettet. Bymidternes nye rolle omfatter en mangfoldig palette af oplevelser for alle borgere.

Detailhandelsanalysen for Kolding Kommune 2015 pegede på en række tendenser, der har betydning for rammebetingelserne og de regionale forhold for handelslivet i Kolding.

- › **Finanskrisen og et lavere forbrug.** Siden 2007 er privatforbruget faldet med ca. 10 %. Det betyder, at omsætningsniveauet i den danske detailhandel er tilbage på et niveau, der svarer til 2004-2005. Nye tal peger på nye og mere positive tendenser for handels- og servicelivet. Økonomien er i bedring, hvilket har en afsmittende effekt på privatforbruget.
- › **Stigende internethandel.** Internethandlen er stigende med ca. 15 % om året. I 2014 brugte danskerne ca. 75 mia. kr. i internetbutikker – det er ca. 3 gange så meget som i 2008. Tendenserne peger på, at udviklingen med en stigende internethandel vil fortsætte. Oplevelser som cafébesøg eller besøg på skønhedsklinik kan ikke gøres via internettet. Derfor har internethandlen største betydning for detailhandlen, og mindre betydning for serviceerhvervene.
- › **Befolkningsudvikling.** De næste 12 forventes indbyggertallet i Kolding Kommune at vokse med ca. 8.000 personer. Det svarer til, at forbrugsgrundlaget i de fysiske butikker vil stige med i størrelsesordenen 340 mio. kr. om året. En stor del af forbruget vurderes at blive lagt i lokale butikker i Kolding Kommune – herunder også i Kolding bymidten.
- › **Pendling.** Pendlingsoverskuddet i Kolding har været stort set været stabilt de seneste 5 år og ligger på et niveau, hvor ca. 5.400 flere pendler ind i Kolding Kommune end ud. Indpendlingen er ca. 30 % højere end udpendingen. Pendlingsoverskuddet svarer til i størrelsesordenen 70-140 mio. kr. pr. år.
- › **Regional konkurrence.** Trekantområdet og Sønderjylland er karakteriseret ved få store byer med en stærk detailhandel. Der er ca. 20-30 km mellem Kolding, Vejle og Fredericia, som udgør de største byer i Trekantområdet. Afstanden fra Kolding til Odense er ca. 70 km. De regionale forhold betyder, at Kolding er en af de største handelsbyer i Trekantområdet og Sønderjylland, og at Kolding har et betydeligt opland. Byerne i Syddanmark har forskellige styrker som udbudspunkter. Vejle har en lang, charmerende og stærk gågade suppleret med nye butikscentre og mange servicefunktioner. Odense, der er den største by i området, har både en stærk bymidte, butikscenter, store regionale butikker mv. Kolding konkurrerer også mod Esbjerg mod vest. Shoppingcentret, Broen, er på vej i Esbjerg med ca. 70 butikker. Mod syd ligger Flensborg med en stærk bymidte med butikscenter mv.

## STIGENDE KONKURRENCE

Konkurrencen om kunderne er stigende. De sidste år har storcentrenes andel af detailhandelsmarkedet ligget på ca. 25 %. Andelen ser ud til at være nogenlunde konstant. Som nævnt betyder internethandlen, at konkurrencen om kunderne også foregår online. Bymidterne har mistet store dele af omsætningen og konkurrerer mere om kunderne end tidligere. Udviklingen betyder, at bymidterne har behov for at finde en ny rolle i markedet, hvor et højt niveau af oplevelser, detailhandel, boliger, serviceerhverv mv. er nødvendigt for at tiltrække forbrugerne.

## UDVALGSVAREHANDLEN OG SERVICEERHVERVENE KONCENTRERES

De seneste år har der været en tendens til, at udvalgsvarerhandlen og serviceerhvervene koncentrerer sig. I de store og mellemstore provinsbyer betyder det, at



der stort set kun findes udvalgsvarerhandel og servicefunktioner i bymidten og ved storcentrene i udkanten af byerne. Udviklingen betyder også, at de store kæder efterspørger placeringer nær et stort kundeflow – og gerne nær andre tilsvarende store kæder. I bymidterne er der en højere andel af mindre og lokale butikker.

Koncentrationen af kæderne andre steder end bymidten betyder, at bymidtens serviceerhverv har behov for alternative ankerpunkter, som genererer et stort kundeflow. Hvis eksempelvis de store tøjbutikker eller isenkrambutikker flytter fra centrale placeringer i bymidten efterlader det rum for andre ankerfunktioner, som de mindre butikker, caféer, frisører mv. kan placere sig nær ved. Nogle eksempler på nye og alternative ankerpunkter i bymidten er fitnesscentre, biblioteker og andre funktioner med et højt kundeflow. Der er også eksempler på, at nogle byer kan fastholde kædebutikkerne til glæde for de mange mindre og selvstændige butikker.

#### KONCENTRATION AF BEFOLKNING OG ARBEJDSPLADSER

Boliger og arbejdspladser i og nær bymidten har en stor effekt for det lokale forbrugsgrundlag for byens serviceerhverv. Med mange bynære boliger har bymidtens handelsliv et godt grundlag, da en stor del af forbruget lægges i butikker i nærområdet. Eksempelvis vil 1.000 nye borgere i Kolding bymidte have et årligt forbrug i de fysiske butikker på 40-50 mio. kr. og ca. 12 mio. kr. på spisesteder og personlig pleje.

#### STANDARDISERING AF UDBUDET – OG BYMIDTENS UNIKKE TILBUD

Som tidligere nævnt betyder standardiseringen af udbuddet, at bymidterne skal kunne tilbyde noget mere og noget andet, end storcentrene og internettet. Tendenser peger på, at forhold som oplevelser, cafébesøg, et højt serviceniveau, fokus på børnenes oplevelse, opholdskvaliteter mv. er afgørende for bymiljøet, Madmarkeder, bevægelse og events er andre forhold, der kan gøres til markedsføringsparametre for bymidterne.



# SERVICEFUNKTIONER I KOLDING BYMIDTE

Servicefunktionerne i Kolding supplerer detailhandlen og spiller en central rolle for bylivet. Bymidten har ca. 30 % flere servicefunktioner end butikker, og Kolding bymidte har markant færre tomme lokaler end mange andre bymidter.

## BYLIVSFUNKTIONER I KOLDING BYMIDTE

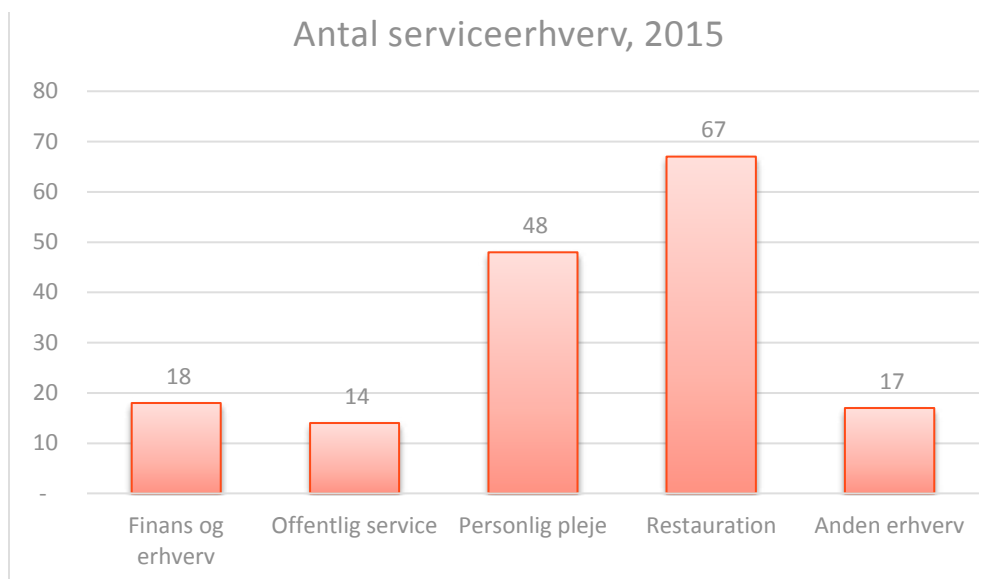
Service- og kulturtilbud har de senere år fået en stadig vigtigere rolle for bymidtens attraktivitet for kunderne. Sammen med butikkerne udgør særligt restaurationsbranchen og den personlige pleje kernen af de bylivsskabende funktioner. Ligesom butikker lever de af kunder, der kommer ind fra gaden, og kunderne ønsker et større udbud inden de træffer deres valg.

Konkurrencen mellem byerne om at være attraktive for indbyggere, kunder og tilflyttere medfører en konstant udvikling af byernes service- og kulturtilbud. I det følgende er tilstedeværelsen af en række byfunktioner undersøgt i den centrale del af Kolding. Bylivsfunktionerne er kortlagt ved en besigtigelse i foråret 2015.

Det centrale handelsstrøg i Kolding strækker sig fra Jernbanegade til Østergade og via Helligkorsgade til Søndergade. Som det fremgår af kortet er der stort set ingen servicefunktioner i Østergade og i Helligkorsgade, hvilket skal ses i sammenhæng med, at netop det område er byens stærkeste – og dyreste – handelsstrøg.

Det overordnede billede af servicefunktionerne i bybilledet viser en stor spredning af de forskellige erhverv med hovedvægten inden for spisestederne og funktionerne til personlig pleje. Der er to koncentrationer af spisesteder. Den ene ligger omkring Jernbanegade og Munkegade og sidegaderne Gråbrødregader, A. L. Passagen og Slotsgade. Den anden ligger langs Søndergade. De offentlige servicefunktioner er typisk placeret omkring Ny Vestergade lige vest for centrum. Øst for centrum ved Buen er der koncentration af finansielle erhverv. De forskellige handelsstrøg i Kolding er ligesom i andre byer en blanding af mange forskellige servicefunktioner dør om dør. Det er kendetegnende, at der stort set ikke er serviceerhverv langs de stærkeste dele af strøget. Serviceerhvervene ligger typisk på mere sekundære placeringer med lidt lavere husleje og fletter sig sammen med butikkerne i overgangszonerne.

Antal serviceerhverv, 2015





Serviceerhvervene har stor men forskellig betydning for bylivet. Typisk har finanssektoren som banker, forsikringselskaber, ejendomsmæglere mv. et begrænset antal daglige kunder. Kundebesøg er i stor udstrækning blevet erstattet af homebanking og andre digitale selvbetjeningsløsninger. Spisestederne og den personlige pleje, herunder eksempelvis take-away, og frisører skaber et større dagligt fodgængerflow. Spisestederne og den personlige pleje supplerer butikkerne og er med til at skabe den samlede attraktion. En tur til bymidten kan f.eks. bestå af både indkøb i butikkerne, et besøg hos en speciallæge og spisning. Se også afsnittet om fodgængerflow senere i rapporten.

#### FORDELING AF BYLIVSFUNKTIONERNE

I Kolding bymidte er der registreret ca. 165 bylivsfunktioner i stueetagen. Til sammenligning er der ca. 125 butikker i bymidten. Antallet af butikker var nogenlunde stabilt i perioden 2002-2007, men siden 2007 er antallet faldet markant som følge af finanskrisen, den stigende internethandel og konkurrencen fra Kolding Storcenter og øvrige handelsområder uden for bymidten. Udviklingen viser, at serviceerhvervene spiller en stigende rolle i takt med, at antallet af butikker i bymidten reduceres. Udviklingen viser også, at serviceerhvervene har været i stand til at udnytte de ledige lokaler.

Det er registreret ca. 15 færre servicefunktioner end ved en tilsvarende besigtigelse i efteråret 2014. Nogle få enheder er flyttet og få andre er lukket efter julehandlen. Antallet af tomme lokaler er tilsvarende steget fra ca. 5 til julehandlen til ca. 15 i foråret 2015. Som nævnt er de fleste tomme lokaler tidligere spisesteder.

Ca. 40 % af bylivsfunktionerne er spisesteder (café, bar, restaurant, take-away mv.) og knap 30 % er tilknyttet personlig pleje (frisør, solcenter, skønhedssalon, læge, fysioterapeut mv.). Ca. 10 % af bylivsfunktionerne er tilknyttet den finansielle sektor, yderligere ca. 10 % er offentlige funktioner (jobcenter, kirke, skole mv.) og de resterende knap 10 % er andre private virksomheder (hotel, køreskole, spillehal mv.).

Antallet og fordelingen af bylivsfunktioner i Kolding bymidte vidner om et stort, bredt og koncentreret udbud af forskellige funktioner. Der er en høj andel af spisesteder og funktioner inden for personlig pleje. Fordelingen svarer til billedet i andre byer, hvor der er gennemført tilsvarende analyser, men det store antal spisesteder er særligt kendetegnende for de større byer.

#### FLEST SPISESTEDER OG ERHVERV MED PERSONLIG PLEJE

Der er registreret ca. 70 spisesteder, heraf er der ca. 30 caféer og restauranter, ca. 20 take-away-steder og ca. 20 værtshuse. Der er en vis koncentration af spisesteder i området ved Munkegade og Gråbrødregade, men der er også en del spisesteder langs Søndergade, Adelgade og Låsbygade. Der er forskel på gadernes udbud af spisesteder. Munkegade har flest værtshuse og flere take-away steder. Også Jernbanegade og Søndergade har mange take-away steder. Restauranterne ligger typisk i sidegaderne til hovedgådagerne. Der er kun få gourmet-spisesteder.

Der er registreret ca. 50 funktioner i kategorien personlig pleje, hvoraf de ca. 30 er frisører. Derudover er der ca. 10 funktioner med anden kropspleje som wellness, neglesalon og kosmologi. De øvrige ca. 10 funktioner inden for personlig pleje er speciallæger, tatovører mv. Bylivsfunktionerne med personlig pleje ligger spredt i de centrale gader i Kolding. Låsbygade, Søndergade og Klostergade har tilsammen ca. 20 funktioner inden for personlig pleje. Undersøgelser fra andre byer viser, at lægehuse og sundhedstilbud trækker kunder fra et større opland, og at et besøg ofte kombineres med indkøb.

Der er registreret ca. 20 finansielle funktioner i de centrale gader i Kolding bymidte. Halvdelen af de finansielle funktioner er banker og ca. 1/4 er ejendomsmæglere. De øvrige funktioner er forsikring, advokater, revisorer mv. Jernbanegade og Buen rummer tilsammen halvdelen af bymidtens banker og ejendomsmæglere.

Ca. 15 funktioner tilhører andre private virksomheder som hotel, spillehal og andre private erhverv. Funktionerne ligger blandet med Koldings butikker og de andre byfunktioner. Der er relativt få kunst- og kunsthåndværkerforretninger og andre mere publikumsorienterede virksomheder i Kolding bymidte.

De resterende ca. 15 funktioner tilhører kategorien offentlig service, herunder daginstitution, kirke, bibliotek, center for frivillige mv. De fleste af de offentlige funktioner ligger i kanten af de centrale handeleggader.

Tilsammen er der knap 300 butikker og serserviceerhverv i drift i Kolding bymidte. Samlet set er det kendetegnende for Kolding, at butikker, personlig pleje og andre byfunktioner ligger delvist blandet i de centrale handeleggader, men at koncentrationen af serviceerhverv er størst ved overgangen mellem gågademiljøet og det overordnede vejnet.

AREALER FORDELT PÅ BRANCHER						
HOVEDBRANCHE	FINANS OG ERHVERV	OFFENTLIG SERVICE	PERSONLIG PLEJE	RESTAURATION	ANDEN ERHVERV	I ALT
GENNEMSNITLIGT AREAL	954 m <sup>2</sup>	3.237 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>	646 m <sup>2</sup>	436 m <sup>2</sup>
AREAL I ALT	17.200 m <sup>2</sup>	29.100 m <sup>2</sup>	4.900 m <sup>2</sup>	9.500 m <sup>2</sup>	10.300 m <sup>2</sup>	71.000 m <sup>2</sup>
ANDEL AF AREAL	24%	41%	7%	13%	15%	100%

## AREAL

Tilsammen har serviceerhvervene i bymidten et areal på ca. 71.000 m<sup>2</sup>, hvilket er mere end dobbelt så meget butiksareal.

De 163 servicefunktioner spænder arealmæssigt stort fra biblioteket på knap 10.000 m<sup>2</sup> til en veksler på kun ca. 20 m<sup>2</sup>. Gennemsnitligt har servicefunktionerne i Kolding bymidte et areal på 470 m<sup>2</sup>. De gennemsnitlige arealer fordelt på hovedbrancher fremgår af nedenstående tabel.

Som det fremgår af tabellen er der stor forskel på branchernes arealbehov. Valget af lokalitet for en given servicefunktion vil derfor være afhængig af det areal, der er til rådighed. Særligt spisestederne og funktioner til personlig pleje har samme arealbehov som butikker.

## OMSÆTNING

Det har ikke været muligt at kortlægge omsætningen for alle de 163 servicefunktioner i bymidten. Eksempelvis har offentlige servicefunktioner ingen omsætning, og finanssektoren har heller ikke som sådan en omsætning fra kunder fra gaden. Der er også flere nye virksomheder, som ikke havde en omsætning i 2014. Det er muligt, at en anden funktion på adressen har haft en omsætning i 2014, men det har ikke været muligt at indhente oplysninger herom. De resterende ca. 110 servicefunktioner havde i 2014 en samlet omsætning på ca. 360 mio. kr. svarende til et gennemsnit på ca. 3,2 mio. kr. pr. funktion. I tabellen herunder er de samlede og gennemsnitlige omsætninger angivet og fordelt på brancher.

Tilsvarende er indehaverne af servicefunktionerne blevet spurgt om deres forventninger til den fremtidige omsætning om tre år. 114 har givet et estimat om deres forventninger. 24 forventer en uændret omsætning, mens de resterende 90 forventer en øget omsætning på gennemsnitligt 17 %. En øget omsætning på 17 % i forhold til 2014 svarer til en samlet stigning på ca. 60 mio. kr. for de servicefunktioner, som har oplyst en omsætning for 2014.

## DÆKNINGSGRAD

Ved hjælp af Forbrugerundersøgelsen fra Danmarks Statistik er det klarlagt, at en gennemsnitlig borger i Region Syddanmark bruger knap 10.000 kr. om året på spisesteder og knap 2.000 kr. på personlig pleje. Det svarer til, at det årlige forbrug i hele Kolding by er ca. 560 mio. kr. pr. for spisestederne og ca. 100 mio. kr. for personlig pleje. Det svarer også til, at bymidten står for ca. 40 % af forbruget på spisesteder og ca. 60 % for personlig pleje. Dækningsgraderne skal ses i sammenhæng med, at der er restaurationer og funktioner til personlig pleje mange andre steder i byen. Det kan konstateres, at en stor del af forbruget i Kolding by placeres i bymidtens spisesteder og personlige plejefunktioner, men tallene viser også, at en stor del af forbruget sker andre steder i og uden for Kolding by. Selv om der er mange spisesteder og personlige plejefunktioner i bymidten, så er der fortsat et lokalt forbrugsgrundlag til udvikling, og måske er der et uudnyttet potentiale fra turismen.

## TOMME LOKALER

Ved gennemgang af gaderne i Kolding bymidte er der registreret i alt 17 tomme lokaler. Af de 17 lokaler er de ni tidligere anvendt til restaurationsformål. I fire tilfælde har det ikke været muligt at identificere lokalets tidligere anvendelse.

### DETAILHANDL VS. SERVICEERHVERV

	DETAIL-HANDEL	SPISESTEDER & PERSONLIG PLEJE	I ALT
AREAL (m <sup>2</sup> )	32.600	14.400	47.000
ANDEL AF AREAL	69%	31%	100%
OMSÆTNING (mio. kr.)	738	290	1.028
ANDEL AF OMSÆTNING	72%	28%	100%
OMSÆTNING PR. m <sup>2</sup>	22.600	20.100	-

### OMSÆTNING FORDELT PÅ BRANCHER

HOVEDBRANCHE	PERSONLIG PLEJE	RESTAURATION	I ALT
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
SAMLET OMSÆTNING	60	230	290
GENNEMSNITLIG OMSÆTNING	1,5	3,6	2,8

# BYMIDTENS ANSATTE

Bymidten har ca. 60 % flere ansatte end fastboende borgere. De ca. 4.500 ansatte bidrager både til bylivet og omsætningen i butikkerne og serviceerhvervene.

## BYMIDTENS ANSATTE

Nærhed spiller en stor rolle for, hvor kundernes valg af sted for indkøb og serviceydelse. Et stort antal arbejdspladser i og omkring bymidten vil derfor styrke grundlaget for detailhandel og serviceerhverv.

Ifølge et specialudtræk fra Danmarks Statistik er der ca. 4.500 arbejdspladser i Kolding bymidte. De mange arbejdspladser er hovedsageligt koncentreret i den centrale del af bymidten. Alene omkring gågaderne er der registreret ca. 1.700 arbejdspladser. De ansatte i detailhandlen og servicefunktionerne udgør dermed et betydeligt bidrag til det daglige besøgstal i bymidten.

De offentlige arbejdspladser udgøres bl.a. af Kolding Kommune, der har en stor arbejdsplads ved Axeltorv i den vestlige del af bymidten. Syddansk Universitet har også en stor arbejdsplads vest for bymidten. De øvrige offentlige arbejdspladser er fordelt på uddannelsesinstitutioner og andre institutioner. Der er netop flyttet nogle uddannelsesinstitutioner ud af bymidten til det nye campus-område sydøst for bymidten. Når området er færdigudviklet, vil der sandsynligvis være et større dagligt fodgængerflow af både studerende, ansatte mv. Det er sandsynligt, at forbindelserne mellem campus-området og stationsområdet vil blive endnu mere attraktive. Det er også sandsynligt, at udviklingen vil betyde, at bymidten bliver mere attraktiv i den sydøstlige del, da fodgængerflowet forventes at stige i den del af bymidten.

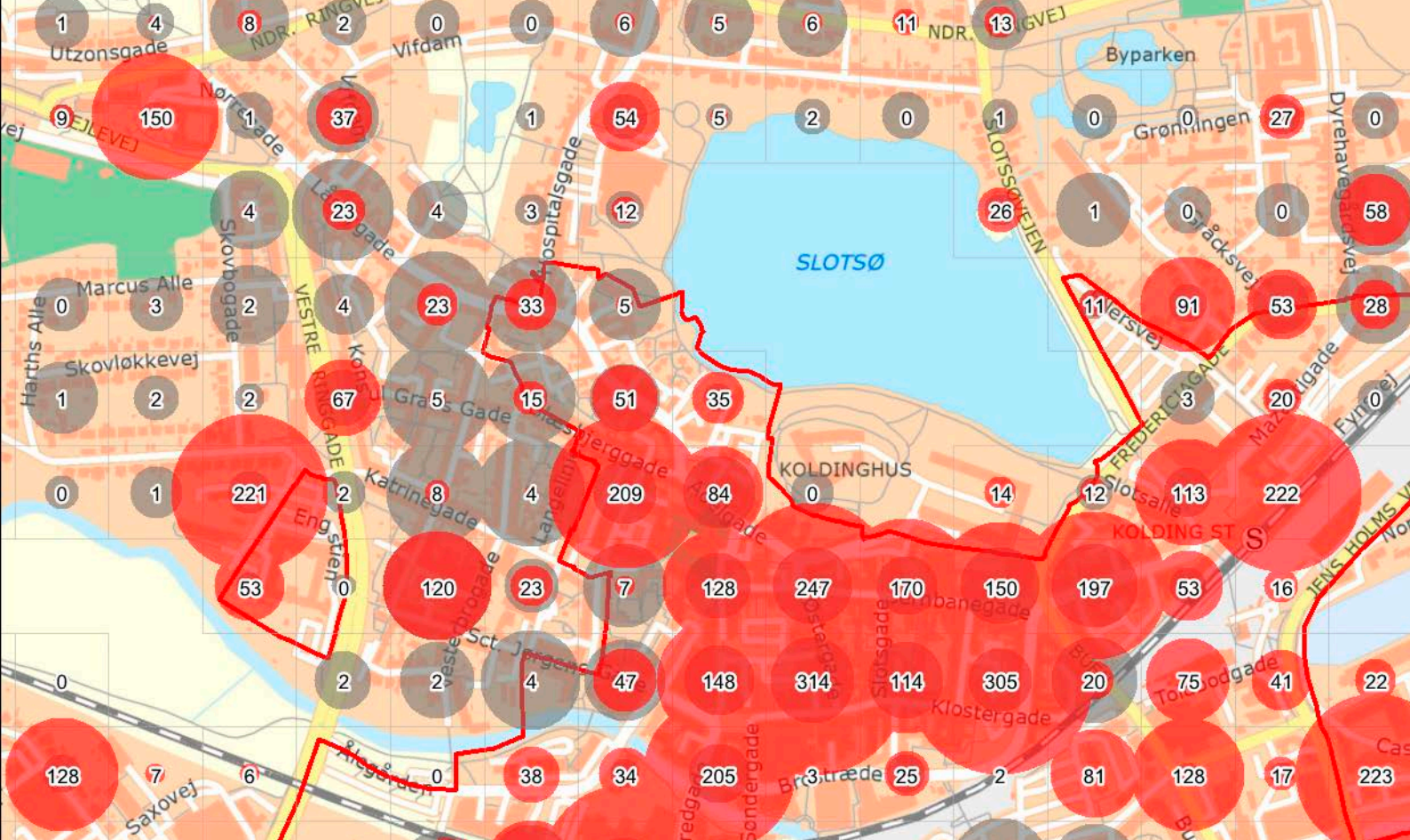
Størstedelen af arbejdspladserne er private. De fleste arbejdspladser findes inden for detailhandel og serviceerhvervene, hvilket afspejles i kortet til højre. De fleste arbejdspladser ligger omkring gågaderne i bymidten. Også området omkring stationen har mange arbejdspladser, hvilket bl.a. skal ses i sammenhæng med to store hoteller, Saxildhus og First Hotel.

Som det fremgår af kortet er arbejdspladserne koncentreret i den østlige del af bymidten. Der er flere steder, hvor kvadratet på 100x100 m overlapper matrikler og bymidteafgrænsningen. Eksempelvis er de ansatte ved Koldinghus registreret på den østlige matrikel.

## DE ANSATTES BETYDNING FOR HANDELSLIVET

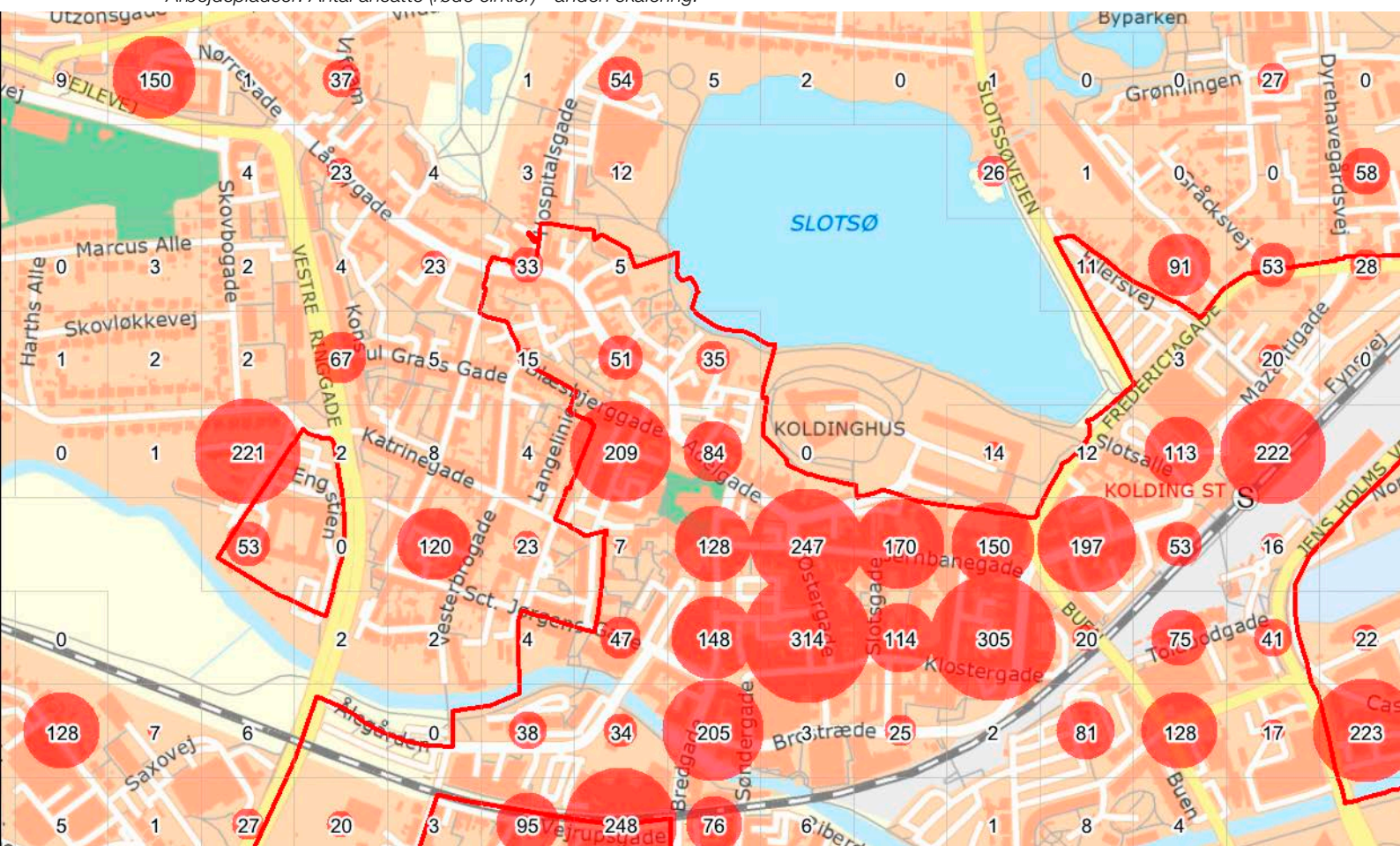
Hvis det antages, at de ansatte i bymidten bor uden for Kolding bymidte og bruger ca. 20 % af det årlige forbrug i butikker nær arbejdspladsen, svarer det til, at de ansatte bidrager med 40-50 mio. kr. i bymidtens butikker. Dertil kommer ca. 10 mio. kr. pr. år i serviceerhvervene.

Kolding bymidte har mange arbejdspladser, der har en positiv indflydelse på bylivet og omsætningen i detailhandlen og serviceerhvervene. Med en bymidteorienteret byudvikling endnu flere arbejdspladser er det muligt, at bymidtens butikker og serviceerhverv kan opnå et større forbrugsgrundlag.



Arbejdspladser: Antal ansatte (røde cirkler) samt alle indbyggere (grå cirkler).

Arbejdspladser: Antal ansatte (røde cirkler) - anden skalering.



# BEBOERNE I BYMIDTEN

Beboerne i bymidten har stor betydning for det lokale forbrugsgrundlag og dermed for omsætningen i bymidtens handelsliv.

## BORGERNE I BYMIDTEN

Nærhed spiller en stor rolle for, hvor kundernes valg af sted for indkøb og serviceydelser. Et stort antal boliger i og omkring bymidten vil derfor styrke grundlaget for detailhandel og serviceerhverv.

Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose bor der ca. 2.800 personer i bymidten. Som det fremgår af kortet til højre bor der yderligere ca. 1.000 personer lige syd for bymidten og yderligere ca. 1.000 borgere lige vest for bymidten. Bymidten har knap 3.000 indbyggere har et årligt forbrug i de fysiske butikker på i størrelsesordenen 140 mio. kr. og et forbrug på spisesteder og personlig pleje på ca. 35 mio. kr. pr. år. Erfaringsmæssigt lægges en stor del af forbruget i de nærmeste butikker og byerhverv. Med gode forbindelser fra de store boligområder umiddelbart syd og vest for bymidten er det muligt, at bymidten også kan få endnu større glæde af det forbrugsgrundlag, som ligger lige uden for bymidten. Borgere i bymidten har en stor betydning for omsætningen i byens butikker. Eksempelvis vil 500 flere indbyggere nær bymidten have et årligt forbrug i butikkerne på i størrelsesordenen 25 mio. kr. og yderligere ca. 6 mio. kr. på spisesteder og personlig pleje. Det svarer til den samlede omsætning i 5-10 mindre butikker samt ca. 2 servicevirksomheder.

## DE UNGE I BYMIDTEN

En stor del af befolkningen i bymidten er unge mellem 18 og 29 år., se kortet til højre. De ca. 1.300 unge udgør knap halvdelen af bymidtens indbyggertal. Det er bemærkelsesværdigt, at der bor yderligere ca. 500 unge umiddelbart syd for bymidten og yderligere ca. 500 unge umiddelbart vest for bymidten. De unge har sandsynligvis et større forbrug af caféer, barer og andre oplevelsesrelaterede bymidtefunktioner. Dermed bidrager de unge til et lokalt grundlag for take-away, barer mv. i den vestlige eller sydlige del af bymidten.

## BØRNEFAMILIER I BYMIDTEN

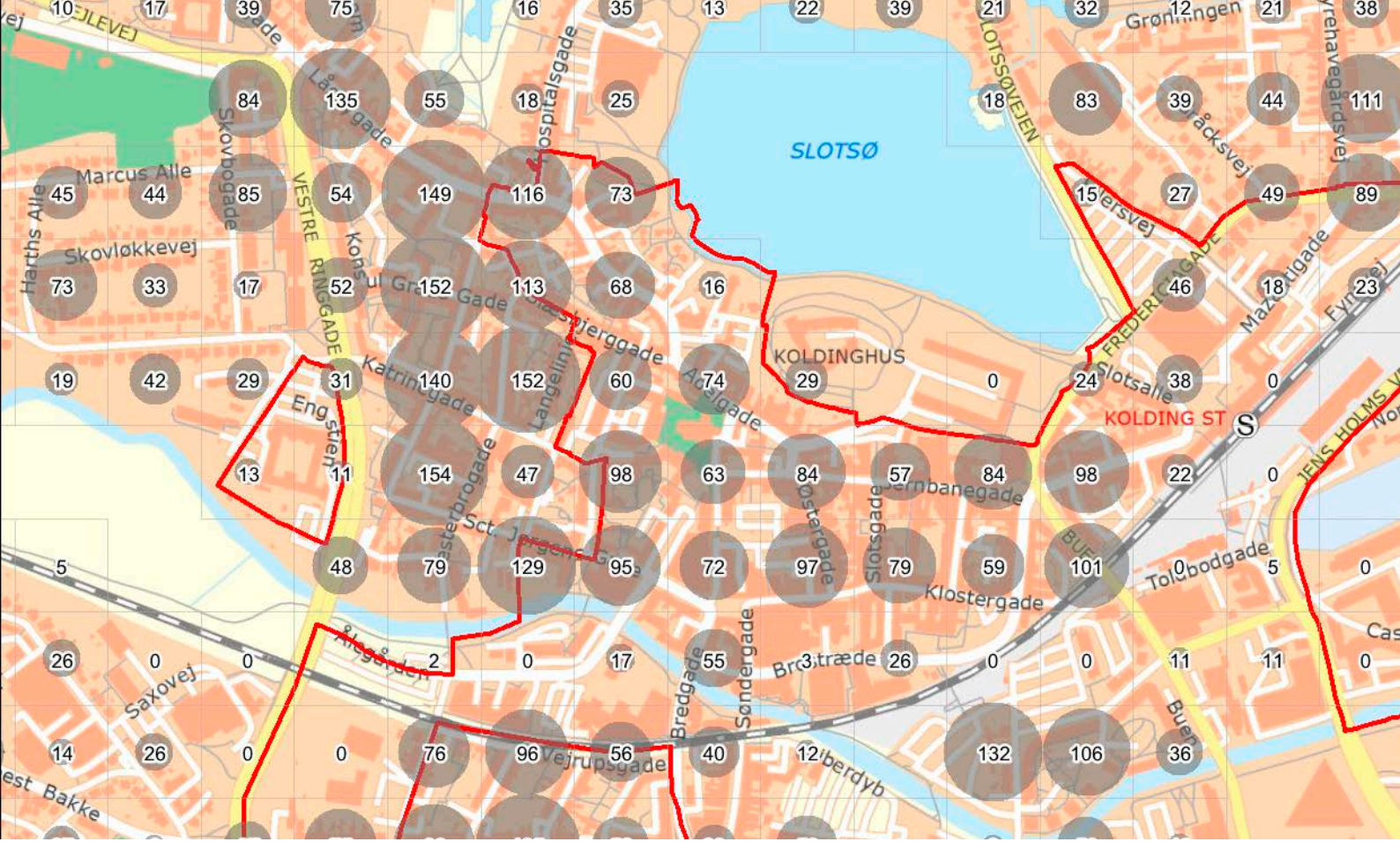
Der bor knap 800 indbyggere i bymidten, der er mellem 0-17 år eller 30-49 år, se kortet på næste side. Børnefamilierne i bymidten bor mere spredt, og der er tendens til, at børnefamilierne bor i udkanten af bymiljøet. Der bor yderligere ca. 250 personer i kategorien børnefamilie umiddelbart syd for bymidten og yderligere ca. 350 personer umiddelbart vest for bymidten. Børnefamilierne spiller en mindre rolle i bymidten end de unge.

## SENIORERNE I BYMIDTEN

Antallet af seniorer på 60-79 år i bymidten er begrænset til ca. 300 personer, se kortet på næste side. Langt de fleste bor i den vestlige og sydlige del, og der er stort set ingen seniorer bosat nær gågadeområderne. Lige syd og vest for bymidten bor der i alt yderligere ca. 200 seniorer. Seniorerne har et forholdsvist stort forbrug, har tid til at besøge byen, og er en kundegruppe i vækst. Dermed er der sandsynligvis også et forbrugspotentiale i bymidtens butikker og servicefunktioner ved at få flere seniorer til at bosætte sig i og omkring bymidten.

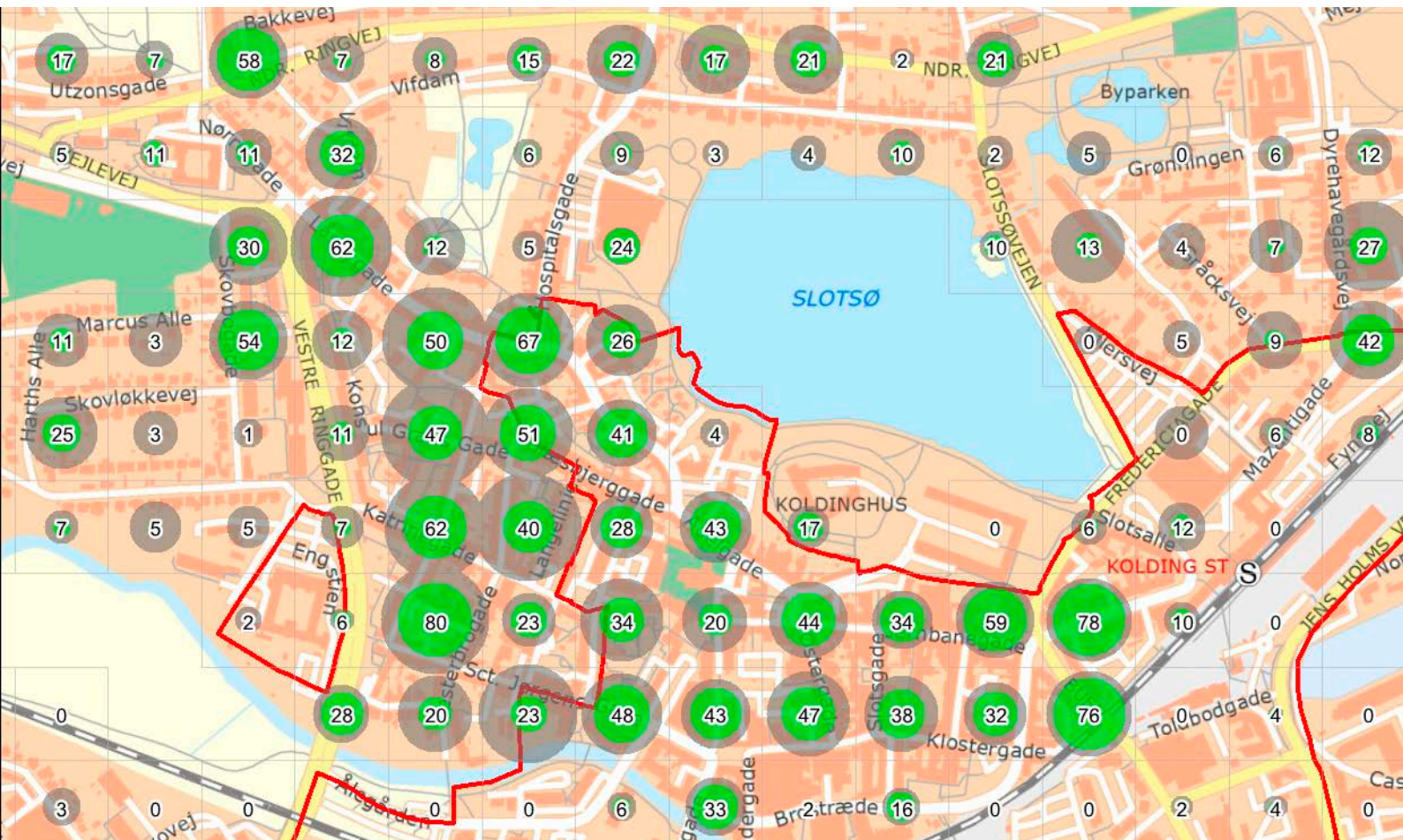
Samlet set bidrager beboerne i og omkring bymidten til handels- og servicelivet i bymidten. Med endnu flere borgere nær bymidten vil servicefunktioner, der er afhængige af lokale kunder, få et bedre grundlag.

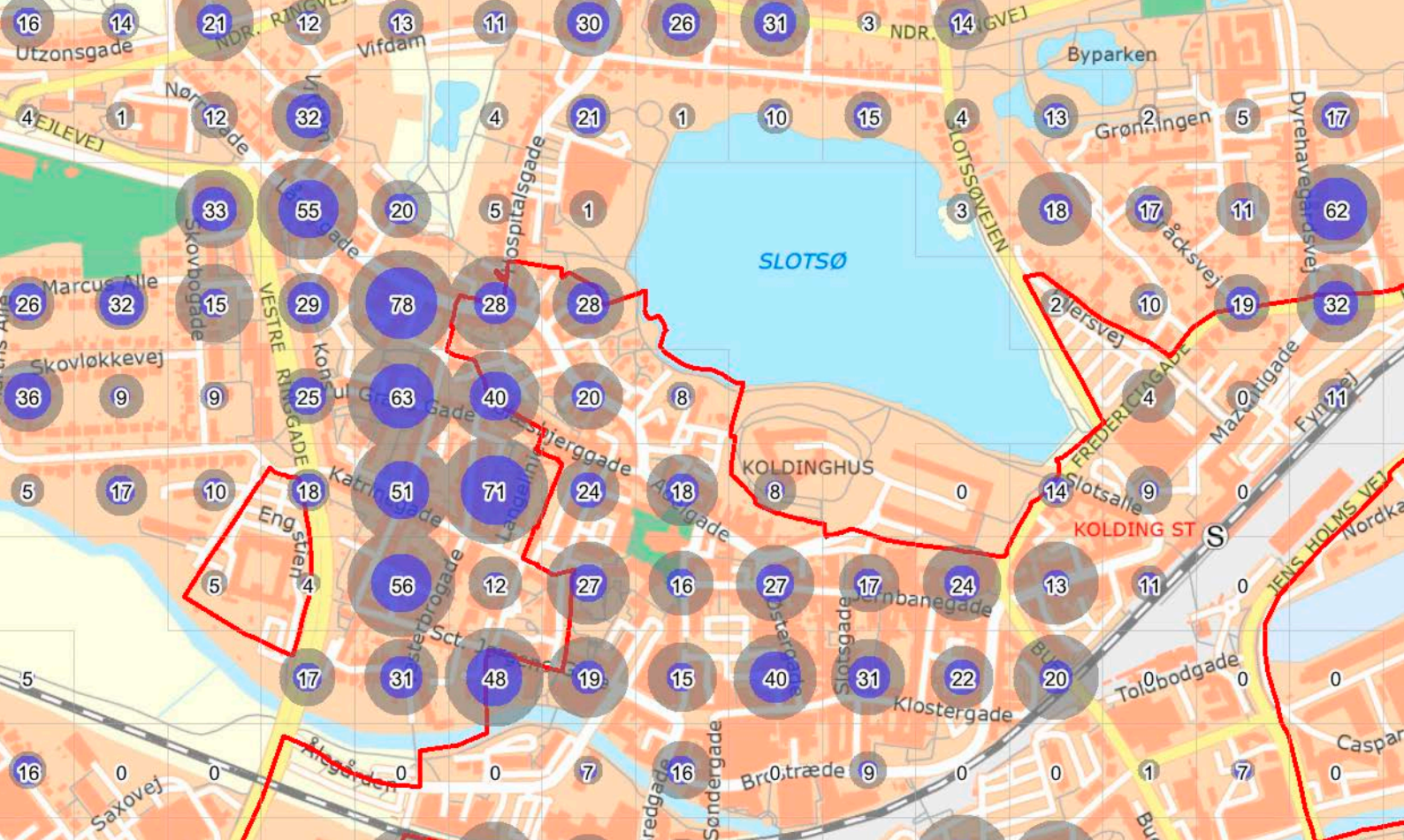




Alle indbyggere: Antal indbyggere 0-99+ (grå cirkler)

De unge: Antal indbyggere i alderen 18-29 (grønne cirkler) samt alle indbyggere (grå cirkler)





Børnefamilier: Antal indbyggere i alderen 0-17 år samt 30-59 år (blå cirkler) samt alle indbyggere (grå cirkler) 0-99+ (grå cirkler)

Seniorer: Antal indbyggere i alderen 60-79 (lilla cirkler) samt alle indbyggere (grå cirkler)





WELCOME TO  
GREY AXEL  
☑  
KAFFE.  
BAGEL  
BURGER.  
SALATER.  
SMOOTHIE  
← GRANDIA m. SOFA

VILSTEN SEPTEMBER

HØRDT I S...

PIZZA CITY

SPIDER SPORT

Person walking away from the camera.

Person standing on a balcony.

Red van with '101' on the roof.

No parking sign.

Menu board for 'ICE CAFE'.

# HUSLEJENIVEAU

Huslejeniveauet i Kolding ligger på et niveau mellem Fredericia og Horsens. Det dyreste handelsstrøg i Kolding strækker sig fra Jernbanegade over Østergade og Helligkorsgade til Søndergade. Også den sydlige del af Adelgade har et højt lejeniveau.

I foråret 2015 er markedslejen for serviceerhverv og butikker i Kolding bymidte blevet undersøgt. Kortlægningen er sket dels ved samtale med de butikksdrivende, dels ved kontakt til en række af landets største ejendomsmæglerkæder, og dels ved opslag på erhvervslejeportaler som boliga.dk og online.dk.

Den generelle tendens i Danmark er, at markedslejen holder niveauet eller stiger på de allerbedste beliggenheder, hvis lokalet også har en høj standard. De mest attraktive butikslokaler er på ca. 300 m<sup>2</sup>, har en bred facade og en loftshøjde på min. 2,5 m. Det er typisk de stærke butikskæder, som efterspørger de bedste placeringer på gågader og primære handelsstrøg.

For de knap så gode beliggenheder er tendensen en stabil markedsleje, men i visse områder er den under pres. Samtidig er der typisk nogen tomgang på de sekundære beliggenheder.

## MARKEDSLEJEPRISER I KOLDING BYMIDTE

Siden konjunkturerne toppede i 2007 har lejeniveauet for erhvervslejemål til butikksformål mv. i den centrale del af Kolding været under pres. I de mest attraktive dele af strøgområdet vurderes lejeniveauet at ligge forholdsvist stabilt trods krisen - dog med et lille nedadgående pres, mens lejeniveauet i de mere perifere dele af gågadesystemet er faldet markant. Kolding bymidte vurderes således at være kendetegnet ved en forholdsvis lav husleje sammenlignet med de konkurrerende byer. Både Vejle, Horsens, Odense og Esbjerg har højere lejepriser for butikkslejemål i bymidterne.

Lejeniveauet i strøgområdet afspejler typisk, hvor attraktiv beliggenheden er i forhold til kundeflowet. Huslejeniveauet er også afhængigt af lejemålets generelle stand, indretningsmuligheder mv. I Kolding bymidte er der forholdsvis stor forskel på huslejeniveauet. Der vurderes, at lejemarkedet i Kolding er kendetegnet ved en sund konkurrence med flere spillere på markedet, og hvor de butikksdrivende har mulighed for at forhandle lejepriserne. Konkurrencen er med til at holde lejeniveauet på et fornuftigt niveau.

De dyreste lejemål vurderes at ligge i Østergade og Helligkorsgade. Det er bemærkelsesværdigt, at lejeniveauet også er forholdsvist højt i udkanten af handelsstrøget ved Søndergade, Adelgade og Jernbanegade. Prisniveauet indikerer, at kundeflowet er størst i dette område. Se i øvrigt også kapitlet om fodgængerstrømme senere i rapporten.

De øvrige veje mellem Helligkorsgade og Jernbanegade samt den østlige del af Jernbanegade er mindre attraktive for butikkerne, men har mange andre serviceerhverv. Lejeniveauet i de mindre attraktive gader ligger på et forholdsvis lavt niveau, der er ca. 30-40 % under niveauet i den mest attraktive del. Området omkring Låsbygade vurderes at være den mindst attraktive del af strøgområdet. Her ligger huslejeniveauet ca. 50-70 % under niveauet på de mest attraktive beliggenheder i centrum.



Huslejeniveauet i Kolding bymidte. Lejeniveauet er baseret på interview med de handelsdrivende. Flere gader har et varierende huslejeniveau. Farverne indikerer det typiske niveau for gaden som helhed.

MARKEDSLEJEPRISER			
kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år			
BY	BEDSTE	STANDARD	UNDER MIDDEL
KOLDING	2.250	1.500	1.000
VEJLE	3.300	2.300	1.000
FREDERICIA	1.800	1.200	800
HORSENS	3.000	2.350	1.400
ODENSE	6.000	4.000	1.100
ESBJERG	3.100	2.500	1.000

KILDE: MARKEDSNYT, COLLIERS INTERNATIONAL, 2015

Lejepriserne for de bedste, middel og de dårligste butiksplaceringer er sammenlignet med de øvrige store byer i Trekantområdet og Syddanmark. Sammenligningen viser, at lejepriserne i Kolding ligger i den lave ende og på et niveau mellem Horsens og Fredericia.

#### UDVIKLINGEN I MARKEDSLEJEPRISERNE

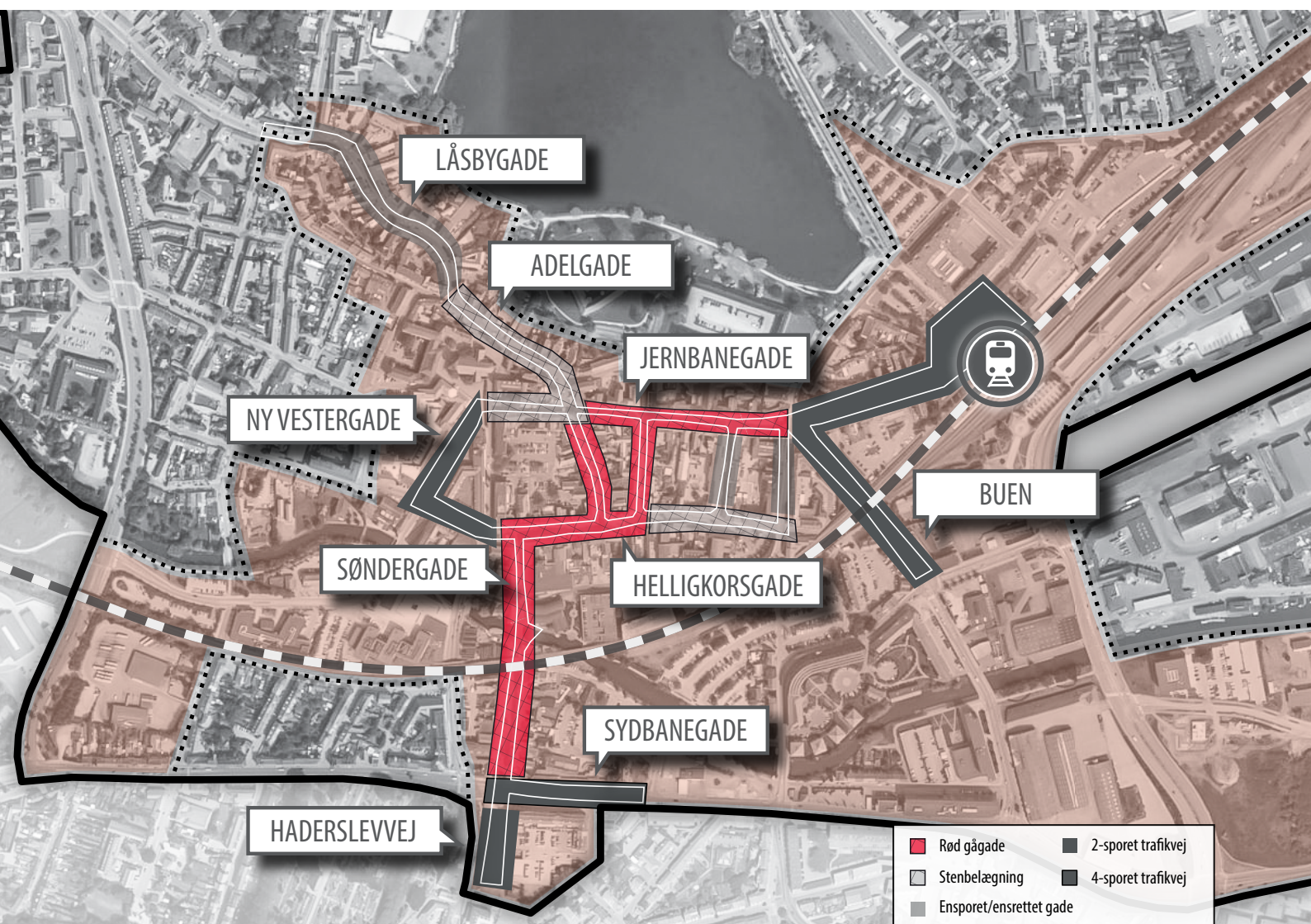
Selvom omsætningen i den danske detailhandel er steget for første gang siden 2007, er der tale om en begrænset stigning på ca. 1%. Tomgangen i butikslejemål har været stabil over en lang årrække. Den stigende internethandel betyder, at efterspørgslen efter fysiske butikker kan falde de kommende år. På den anden side vil efterspørgslen efter lokaler til café, frisør mv. sandsynligvis stige. Centralisering af befolkningen vil generelt betyde, at der fortsat vil være efterspørgsel efter erhvervslokaler i stueetagen i Kolding bymidte.

#### BELÆGNINGENS SAMMENHÆNG MED HUSLEJEN

Gågaderne har en særlig signatur i bybilledet med en rød belægning af teglklinker. Det er også gågaderne, der har de højeste huslejepriser. Endvidere er der et markant handelsstrøg på Adelgade med forholdsvis høje huslejepriser, hvor der er bilgennemkørsel.

Huslejepriserne for serviceerhvervene er generelt lavere på trafikvejene. Det kunne måske forventes, at huslejeniveauet ville falde i takt med afstanden fra indre centrum, men det er ikke tilfældet i Kolding. Eksempelvis er lejeniveauet i Sydbanegade markant højere end andre centrale gader.

Det er nærliggende at konkludere, at de attraktive beliggenheder i byen i højere grad hænger sammen med gadens miljø og nærhed til et ankerpunkt som eksempelvis en stor dagligvarebutik end den centrale beliggenhed.





BOUNIO

PREMIER IS

SUGAR CITY  
HVER LÖRDAG KL 12-15

I SUGAR TOWN

VI SES TIL SEPTEMBER

FRISOR

# FODGÆNGERFLOW

Fodgængernes bevægelser rundt i bymidten har betydning for attraktiviteten og værdien af butikker og servicefunktioners placeringer. Der er derfor lavet analyser på fodgængernes bevægelser, herunder hvilke områder, der er mest besøgt, og hvor langt fodgængere bevæger sig væk fra deres udgangspunkt.

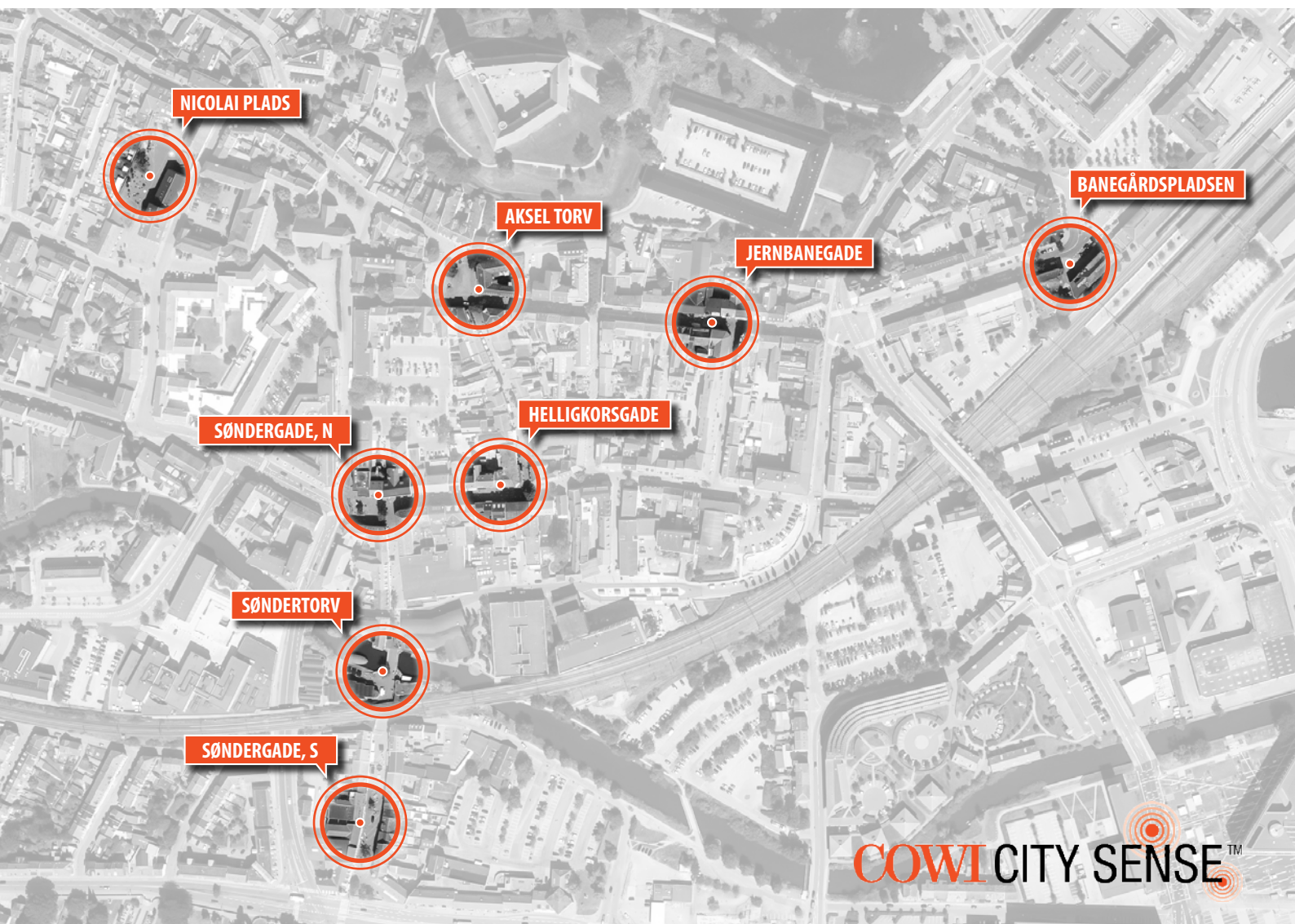
## CITY SENSE I KOLDING BYMIDTE

Siden 2014 har Kolding Kommune registreret fodgængeres bevægelser rundt i Kolding bymidte ved hjælp af en teknologi, der opfanger aktive Bluetooth- og Wi-Fi-enheder, typisk mobiltelefoner. Systemet, City Sense, registrerer anonymt ved hjælp af målepunkter opsat på strategisk udvalgte placeringer, som giver god dækning af bymidten.

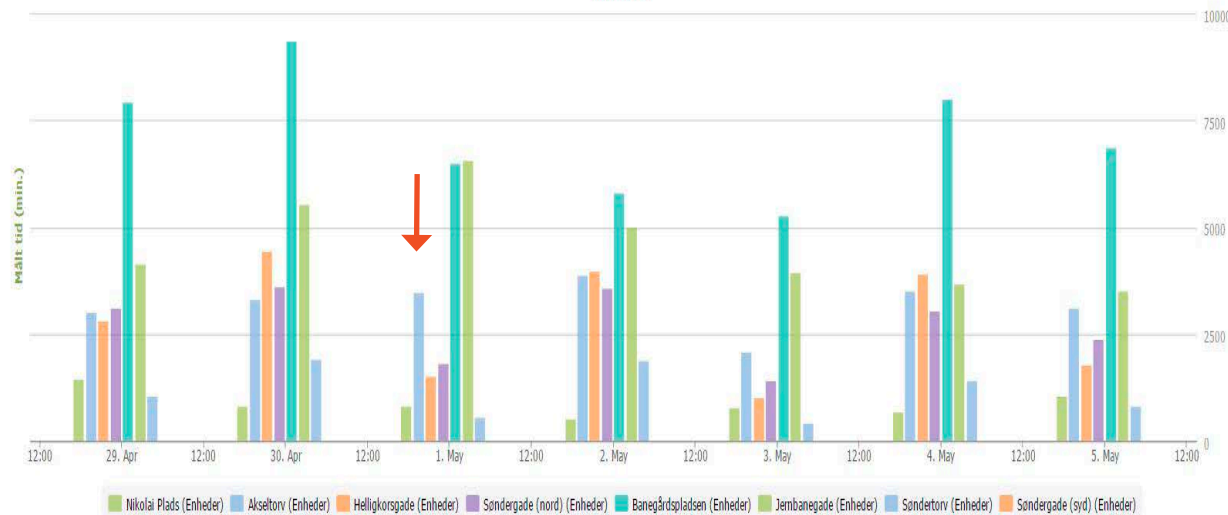
Ved hjælp af City Sense er det muligt at måle antallet af registreringer ved hvert af systemets otte målepunkter og for systemet som helhed. Antallet af registreringer er et udtryk for aktivitetsniveauet i byen, og det kan på den måde registreres, hvor stor effekt særlige aktiviteter eller indkøbsdage har på antallet af besøgende i byen.

City Sense kan derudover give svar på, hvilke tidspunkter af døgnet, ugen og måneden, der har flest besøgende i bymidten. Endelig kan systemet vise, hvor langt fodgængere bevæger sig rundt i byen ved at registrere, hvor mange forskellige målepunkter hver enkelt enhed er 'set' på.

Placeringerne af de otte City Sense målepunkter i Kolding bymidte







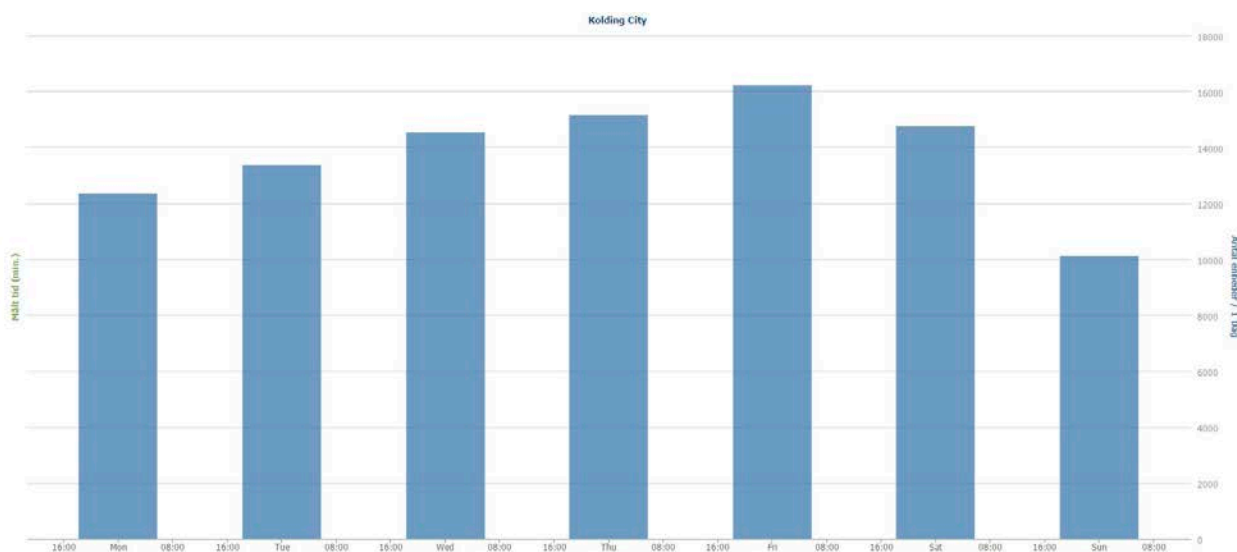
Antal daglige registreringer ved hvert af de otte målepunkter i Kolding bymidte i perioden 29. april - 5. maj 2015.

### FODGÆNGERE I BYMIDTEN

City Sense har som nævnt leveret daglige opgørelser over antallet af besøgende i Kolding bymidte siden september 2014. Opgørelserne viser bl.a. hvor mange registrerede enheder, der er målt ved hvert af de otte målepunkter. Overordnet set er der flest registreringer ved Banegårdspladsen. Betragtes målepunkterne nærmere bymidten og gågaderne, så er der fleste registreringer ved målepunkterne i Jernbanegade og i Helligkorsgade og til dels også ved Akseltorv. Der er generelt færrest registreringer ved målepunkterne på Nikolai Plads og ved Søndertorv.

Der ses en klar sammenhæng med, at området omkring Helligkorsgade og Jernbane er det sted med både højest fodgængerflow og højest huslejeniveau. Det er samtidig her, hvor der er gjort mest ud af belægningen. Resultatet er, at de stærkeste kæder som H&M, Nielsen's mv. har placeret sig netop her. Omkring området ligger også de fleste butikker i bymidten. Servicefunktionerne ligger på lidt mere perifære placeringer, hvor fodgængerflowet – og dermed huslejen – er lidt lavere.

I figuren herunder ses antallet af daglige registreringer ved de otte målepunkter fordelt over 7 døgn (29. april - 5. maj 2015). Antallet af registreringer i bymidten



Gennemsnitligt antal daglige registreringer på ugens syv dage set over hele systemets levetid.

varierer hen over ugens dage med torsdag, fredag og lørdag som de dage i ugen, hvor flest personer finder vej til bymidten. Tilsvarende er søndag den dag i ugen med færrest registreringer. Som det ses, er der registreret mange personer ved Axel Torv fredag d. 1. maj. Det passer med, at LO's 1. maj arrangement startede netop ved Akseltorv. Som det også fremgår af figuren var antallet af besøgende i de andre dele af bymidten lavt. Tilsvarende kan effekten af andre events ses via City Senese.

I figuren herunder ses det samlede, gennemsnitlige antal registreringer på ugens syv dage målt over hele systemets levetid.

### SPIDSTIMERNE I KOLDING BYMIDTE

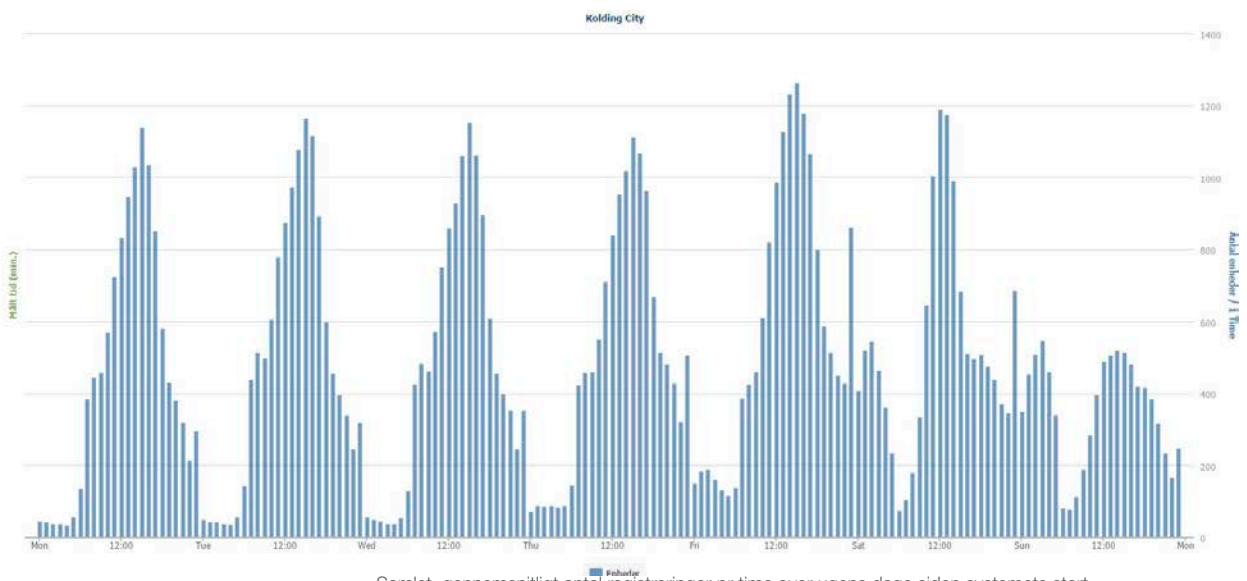
Ud over variationer i antallet af registreringer på de forskellige ugedage er der ligeledes store forskelle i antallet af registreringer over døgnets timer. På hverdage (man-fre) er der en jævn fordeling. Antallet af registreringer er størst i tidsrummet 15.00-16.00 efterfulgt af timen før og efter. På lørdage er fordelingen anderledes, idet der er flest registreringer mellem 12.00-14.00. Søndage har modsat alle andre dage i ugen ikke nogen tydelig spidsperiode, men ligger med et jævnt besøgstal i perioden 12.00-17.00.

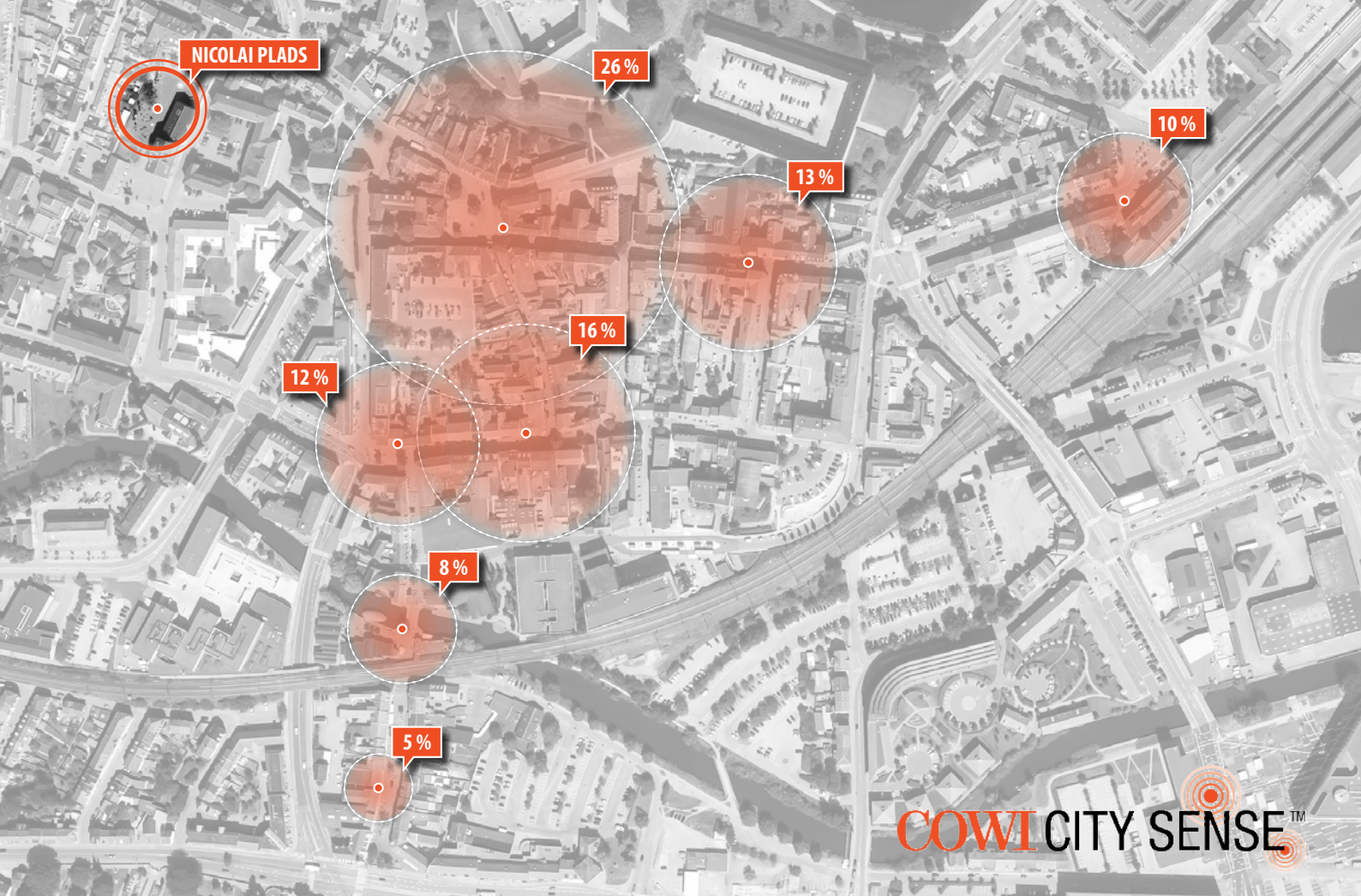
### FODGÆNGERSTRØMME

Ved at betragte den samme aktive Wi-Fi-enheds registreringer på de forskellige målepunkter er det muligt at give et estimat over, hvor langt fodgængere i Kolding bymidte bevæger sig rundt. For hvert målepunkt i systemet findes en opgørelse over, hvor mange af de registrerede i dette punkt, der også er 'set' i de andre målepunkter.

De tre udvalgte punkter er Nicolai Plads, Banegårdspladsen og Søndergade, syd. Analysen er gennemført for én uge i perioden 13.-19. april 2015. Helt naturligt er de fleste 'gængangere' at finde i de punkter, der afstandsmæssigt ligger nærmest udgangspunktet, men i mange tilfælde kan det ses, at besøgende i bymidten fordele sig rundt i hele gågadeområdet. Bl.a. ses en tydelig øst-vestlig strøm fra Nicolai Plads og Banegårdspladsen i begge retninger, mens der er ret få, der bevæger sig i retning af de øvrige centrale målepunkter. Betragtes strømmene fra Søndergade syd, ses der en tydelig udbredelse på de centrale målepunkter, men kun i meget begrænset omfang i yderpunkterne ved Nicolai Plads og Banegårdspladsen.

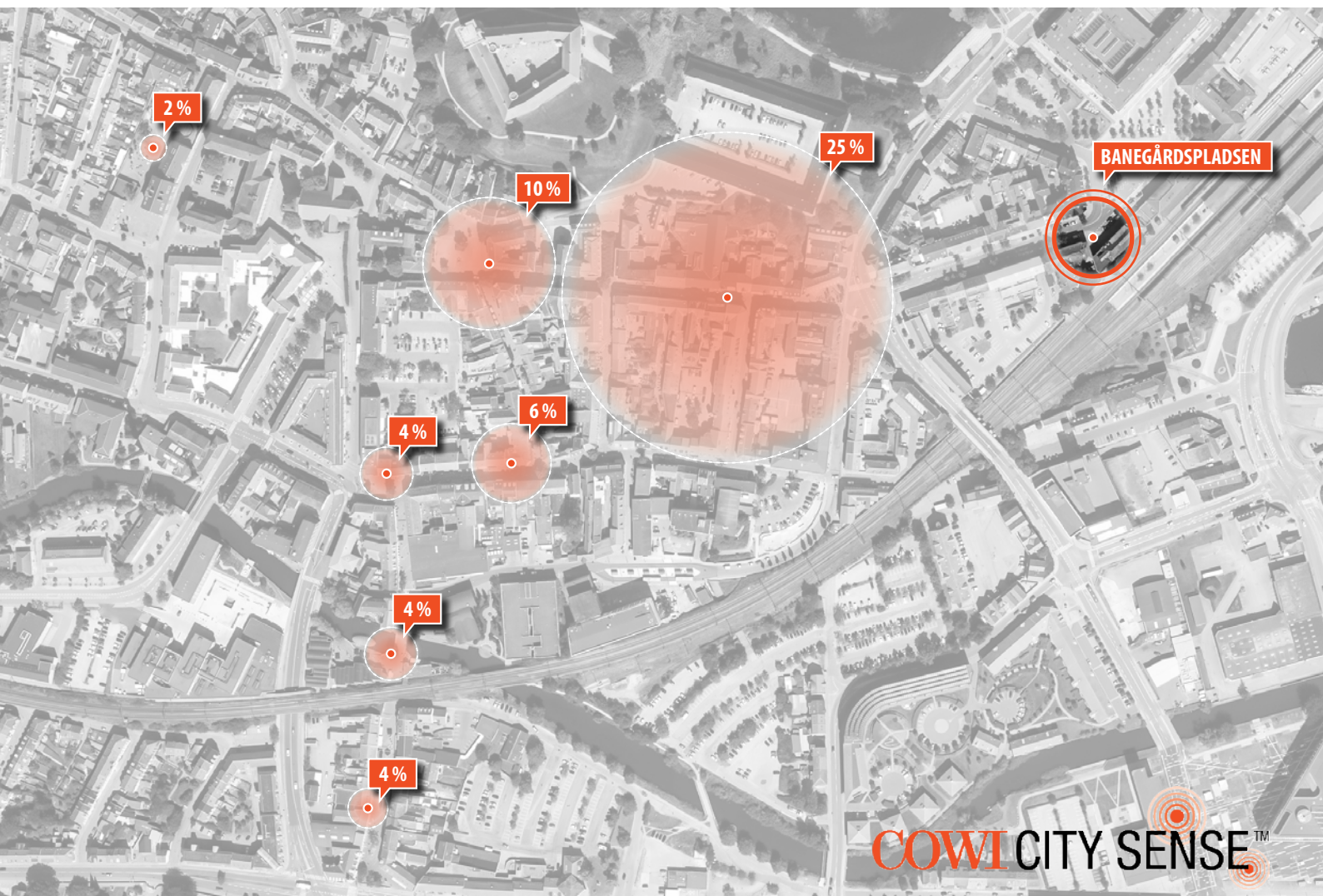
Figurerne indikerer, at de fodgængere, der kommer bredt rundt i byen ofte starter deres ture på en central placering, mens personer ved yderpunkter (f.eks. Nicolai

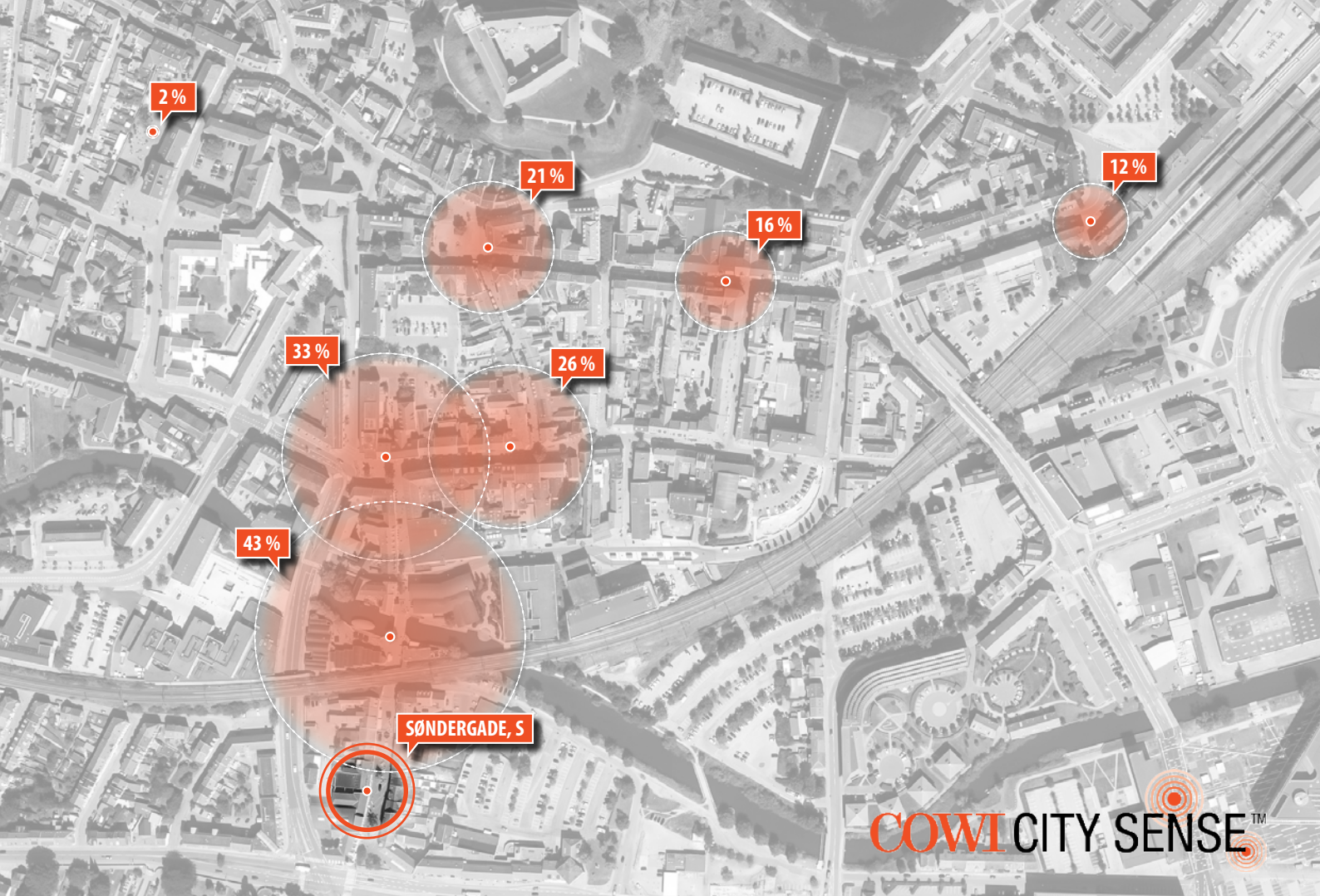




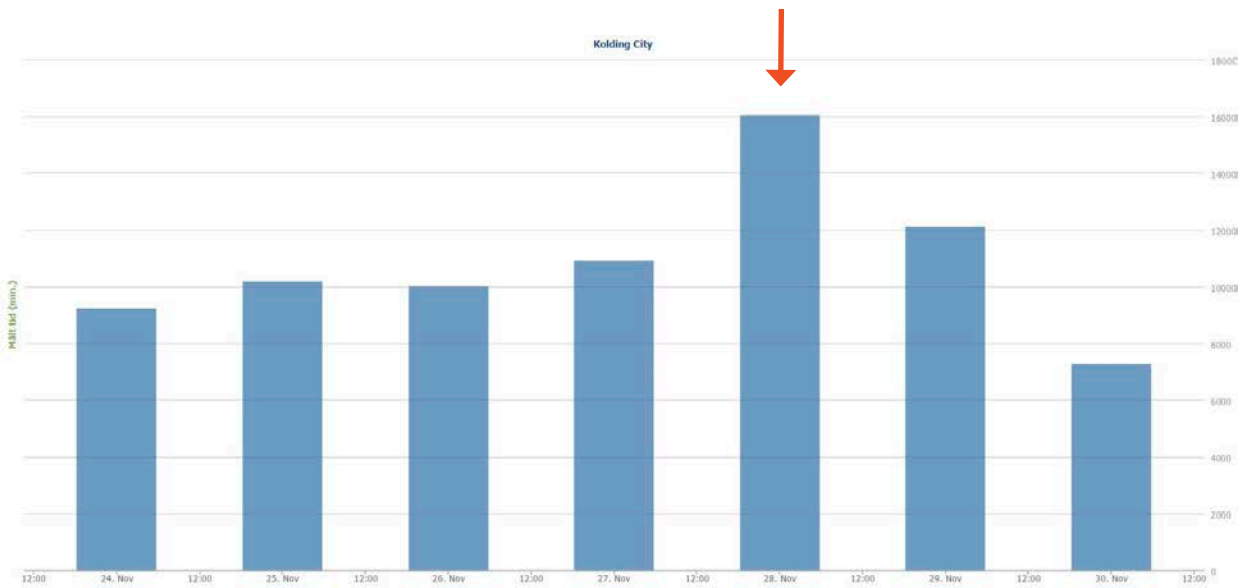
Andelen af fodgængere registreret ved Nicolai Plads, der også er set på de øvrige målepunkter.

Andelen af fodgængere registreret ved Banegårdspladsen, der også er set på de øvrige målepunkter.





Andelen af fodgængere registreret ved Søndergade, syd, der også er set på de øvrige målepunkter.



Samlet antal registreringer i Kolding bymidte i ugen omkring 'Black Friday' i 2014.

Plads og Banegårdspladsen) typisk kun bevæger sig rundt til de 1-2 nærmeste punkter. Opgørelsen viser eksempelvis, at 25 % af de fodgængere, der er set ved banegården, også er set ved Jernbanegade – men at fordelingen i den øvrige bymidte herefter er kraftigt faldende. Figuren på næste side viser også, at hvis en fodgænger er set i Søndergade er der stor sandsynlighed for, at fodgængereren også er set flere andre steder i byen. Fodgængerstrømmen langs Søndergade indikere, hvorfor huslejen er forholdsvis høj på Søndergade, selvom gaden ligger lidt væk fra Østergade og det centrale handelsliv.

Tilsvarende analyser vil kunne gennemføres for systemets øvrige punkter.

#### EFFEKTER AF EVENTS

Med de daglige registreringer af fodgængere i Kolding bymidte er det også muligt at måle effekten af særlige begivenheder i byen. Eksempler her på er Open-by-Night arrangementer, julehandelen eller kulturelle aktiviteter i byen.

I november 2014 rullede bl.a. den store 'Black Friday'-kampagne ud over Danmark, hvor mange butikker holdt Open-by-Night, og hvor julehandlen for alvor blev sat i gang. I figuren herunder ses det samlede antal daglige registreringer i ugen med 'Black Friday', som blev afholdt fredag d. 28. november. Det ses bl.a., at fredagen havde ca. 60% flere registreringer end de foregående fire hverdage. Gennemsnitligt siden systemets start har fredage kun ca. 15-20% flere registreringer end man-torsdag. Betydningen af 'Black Friday' er således tydelig i Kolding bymidte.

# ÅRSAGER TIL SUCCESSEN I KOLDING BYMIDTE

Siden 2007 har Kolding bymidte mistet ca. 25 % af butikkerne. Udviklingen er vendt, og i dag fremstår bymidten med mange nye restaurationer, skønhedsklinikker og lokale funktioner. Årsagen til succesen er et resultat af forskellige parametre, der er gået op i en højere endhed.

## STOR EFTERSPØRGSEL PÅ LEJEMÅL

Samtalte med erhvervsmæglere og City Kolding bekræfter, at der er god efterspørgsel efter erhvervslokaler i stueetagen – særligt serviceerhverv som restaurationer, enheder til personlig pleje mv. som er steget betydeligt i antal de senere år. Det opleves, at der særligt er efterspørgsel efter lokaler på gode placeringer i Østergade og Helligkorsgade.

Det har bl.a. været handelstandsforeningens mål at få butikker og servicefunktioner til at etablere sig på billigere placeringer for senere at avancere til bedre placeringer, når den erhvervsdrivende har fået fodfæste. Søndergade er et godt eksempel på en gade, der har mistet mange butikker siden finanskrisen, men hvor det er lykkedes at udleje lokalerne til andre formål, herunder særligt restaurationer og funktioner til personlig pleje. Der er kun registreret få tomme lokaler i Søndergade i foråret 2015.

## SUND KONKURRENCE MED MANGE EJENDOMSEJERE

Kolding bymidte har været foran udviklingen og har reguleret lejeniveauet løbende. Der er generelt en god konkurrence på ejendomsmarkedet for butikslejemål. Der er mange forskellige ejendomssejere, hvilket sandsynligvis er med til at holde niveauet lavt. Et andet element er konkurrencen fra Kolding Storcenter. Butikslokalerne i bymidten er nødt til at være billige for at kunne konkurrere med storcentret og de det høje kundeflow. Kolding Storcenter er også begyndt at få flere restaurationer, hvilket er med til at sætte pres på bymidtens nye rolle. Det lave huslejeniveau i Kolding understøtter iværksættere, reducerer antallet af tomme lokaler og er generelt medvirkende til aktive facader.

## BEFOLKNINGSUDVIKLING OG MANGE BOLIGER OMKRING BYMIDTEN

Kolding Kommune oplever en generel befolkningsvækst. De næste 12 år forventes det, at kommunen som helhed vil få ca. 8.000 flere borgere end i dag. Samlet set svarer det til, at forbrugsgrundlaget i butikkerne stiger med i størrelsesordenen 350 mio. kr. pr. år. Samtidig vil forbruget på spisesteder og personlig pleje stige med i størrelsesordenen 100 mio. kr. pr. år. En stor del af forbruget vurderes at blive lagt i de lokale butikker og serviceerhverv i Kolding, herunder Kolding bymidte. Jo tættere på, borgerne bor på bymidten, des større er sandsynligheden for, at forbruget bliver lagt i bymidtens butikker og øvrige serviceerhverv.

Der bor ca. 2.800 personer i Kolding bymidten og yderligere ca. 2.000 personer lige uden for bymidten. Det svarer til, at knap 5.000 borgere har bymidten som det lokale indkøbssted. Det er sandsynligvis et stort potentiale for at få flere borgere bosat i bymidten. Byfortætningen betyder, at flere får kortere afstande til byens serviceudbud. Dermed stiger det lokale forbrugsgrundlag for bymidtens butikker og øvrige byerhverv.

## MANGE ARBEJDSPLADSER I BYMIDTEN

Kolding bymidte har ca. 4.500 arbejdspladser. Dermed har bymidten ca. 60 % flere arbejdspladser end borgere. De mange arbejdspladser bidrager både med byliv, omsætning i butikkerne mv. og spiller en betydningsfuld rolle for bylivet. Med endnu

flere offentlige og private arbejdspladser i bymidten er det muligt at hæve det lokale forbrugsgrundlag til bymidtens butikker og øvrige serviceerhverv.

#### TENDENS MOD FLERE OPLEVELSER

Tendenser i samfundet peget på et større fokus mod oplevelser i byerne. Det betyder, at kunderne efterspørger "noget at komme efter". Biograf, koncerter, legeplads, den gode service, det smukke bymiljø, spændende butikker og meget andet er blandt det, som står på kundernes ønskeliste. Nogle byer har fået en bystrand, andre har integreret en bylegeplads i byrummet og andre igen har sat fokus på det historiske bymiljø med skiltning, belægning mv. City Kolding har et stort fokus på at skabe spændende arrangementer og at markedsføre bymidten som et sted med oplevelser for alle. Et fortsat fokus på oplevelser er nødvendigt for at differentiere Kolding i konkurrencen med Vejle, Odense, Kolding Storcenter m.fl.

#### HOLMSTADEN – EN JOKER FOR KOLDING BYMIDTE

Det er stadig uklart, om Holmstaden bliver realiseret. Det nye outletcenter vil påvirke bymidten markant. På den ene side vil centret give bymidten et samlet løft. På den anden side vil nogle af de konkurrerende butikker sandsynligvis flytte eller lukke. Det er muligt, at nogle af de fraflyttede lokaler kan erstattes af andre serviceerhverv. Det er vigtigt for bymidten, at der er gode forbindelser mellem det nye butikscenter og bymidtens øvrige faciliteter. Et eksempel på betydningen er, at der er større efterspørgsel efter lokaler i Søndergade, da gågaden vil få et betydeligt løft som følge af nærheden til de nye butikscenter.

#### FOKUS PÅ DEN POSITIVE HISTORIE

For få år siden var der stort fokus på de dengang ca. 25 tomme butikker i Kolding bymidte. De tomme lokaler skabte grundlag for en forandringsproces og en erkendelse af behovet for udvikling i bymidten. Undersøgelsen satte også bymidten i et dårligt lys. Siden har der været stort fokus på at sende udviklingen og at få fortalt de gode historier. Markedsføringen af bymidten har været med til at sætte fokus på bymidtens mange oplevelser.







