Beschlussvorlage

WENDLINGEN AM NECKAR

Sachbearbeitung	Wirtschaftsförderung, Grundstücksverkehr, Recht
Datum	18.06.2021

Beschluss	Gemeinderat	öffentlich	26.10.2021

Vorlage Nr.: 2021/087

Betreff: **Zukunftsfähigkeit der Innenstadt**

Anlagen: Anlage 1 Ergebnisbericht Imakomm-Akademie

Beschlussantrag:

1. Definition bzw. Festlegung der Bereiche Albstraße, Am Marktplatz, Marktgasse, und Unterboihinger Straße samt angrenzender Bereiche als primäre Innenstadt- bzw. Einzelhandelszone.

2. Definition bzw. Festlegung der Brückenstraße samt angrenzender Bereiche als Wohnbereich mit vereinzelten Dienstleistungsnutzungen.

Bauer, Richy

Steffen Weigel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		☐ ja	☒ nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:		☐ ja	☒ nein
Auswirkungen auf den Klimaschutz:	☐ positiv	☒ neutral	☐ negativ

Rückblick auf DS 2021/082:

Hintergrund:

Im Bereich der Innenstadt fanden und finden sich in den letzten Monaten zunehmend vereinzelte Leerstände (bspw. Unterboihinger Straße 24 vormals Café Viva; Unterboihinger Straße 8 vormals Blumen Plachta; Brückenstraße 34 vormals In Blüte; Unterboihinger Straße 23 vormals Uhren Voigt; Marktgasse 2 vormals Café Cobica). Wenngleich die Verwaltung den Eingentümer(gemeinschafte)n stets beratend und unterstützend zur Seite steht (u. a. Kontaktvermittlung, städtische Immobilienbörse, Immobilienportal der Region Stuttgart), stellen sich einzelne Vermarktungsversuche als herausfordernd heraus.

Dies war der Hintergrund für die Beauftragung der Firma imakomm AKADEMIE GmbH, um insbesondere zu evaluieren wie sich einzelne Teile der Innenstadt künftig entwickeln werden und wie sie Stadtverwaltung hier proaktiv handeln kann. Im Vorfeld der Beauftragung der Firma imakomm AKADEMIE GmbH (Oktober 2020) wurden deshalb mehrere Gespräche mit dem Geschäftsführer Dr. Peter Markert und den Imakomm-Mitarbeitern Matthias Prüller und Melanie Wiesmann geführt, um diese Ziele der Studie gemeinsam festzuziehen.

Vorgehen:

In Vorbereitung eines Kick-Off-Termins Ende Januar wurden der Imakomm-Akadamie Katasterdaten und weitere Informationen zu Innenstadtimmobilien, bisherige Einzelhandelsuntersuchungen bzw. -konzepte, Stadtmarketingkonzepte sowie relevante Bebauungspläne übergeben.

Im Zuge des Kick-Off-Termins wurden weitere Motive der einzelnen Akteure des Innenstadtmarketings und die weiteren kommunalpolitischen Planungen in Bezug auf die Innenstadt diskutiert.

Ausgehend von diesem Termin wurden seitens Imakomm weitere relevante Unterlagen wie unter anderem der Nachhaltigkeitsbericht der Bertelsmann-Stiftung und vergleichbare amtliche Daten zur Abschätzung der Kaufkraftentwicklung, IHK-Kennziffern, etc. evaluiert und ausgewertet.

Daraufhin wurde eine Kurz-Bestandserhebung der Innenstadt vorgenommen. Eine wichtige Perspektive war dabei die des Bürgers bzw. des Kunden. Es wurden aus Kundensicht verschiedene Funktionsräume abgeleitet (Handelslagen, gastronomische Teilräume, Wohnfunktion, Nutzungen mit Magnetfunktion, usw.).

Weiterhin wurden seitens Imakomm insgesamt 18 Gespräche mit den relevanten Eigentümer(gemeinschafte)n der Innenstadtimmobilien geführt.

Ergebnisse:

Allgemein:

Auf 81 Ladenlokale der Innenstadt (39 Einzelhändler, 28 Dienstleistungen, 14 Gastronomiebetriebe (inkl. Beherbergungsbetriebe) kommen (Stand Juni 2021) 7 Leerstände und 1 Minder- bzw. Unternutzung. Die Leerstandsquote liegt damit bei ca. 10 % (bzw. mindernutzungsbereinigt bei ca. 9 %). Der süddeutsche (BW, BY, HE, RP) Schnitt **vor der Corona-Krise (!)** liegt gemäß dem Imakomm-Standort-Radar etwas höher, nämlich bei 11-12 %. Trotz den Auswirkungen der Krise schlägt sich die Wendlinger Innenstadt, auch aufgrund zahlreicher Marketingmaßnahmen, insgesamt recht ordentlich.

Die 39 Einzelhändler verteilen sich dabei auf 19 kurzfristige Bedarfsbereiche (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen, Tierbedarf, etc.), 12 mittelfristige Bedarfsbereiche (Bücher, Zeitschriften, Spielwaren, Hobby, (Sport-)Bekleidung) und 8 langfristige Bedarfsbereiche (Elektronik, Haushaltswaren, Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Sonstiges). Die Filialisierungsquote des Wendlinger Einzelhandels liegt dabei minimal überdurchschnittlich bei 35 % (Benchmark Imakomm: 32 %). Weiterhin ist festzuhalten, dass innenstadtrelevantes Sortiment auch tatsächlich primär in der Innenstadt vorhanden ist.

Generell wird die Zukunftsfähigkeit der Albstraße/Marktgasse positiv gesehen, wenngleich es herausfordernd wird einzelne Nutzungen dauerhaft zu sichern (siehe EDEKA, Café Cobica, Buchladen, UnsichtBar).

Im Innenstadtgebiet können gemäß Imakomm insgesamt 5 IST-Funktionsräume ausgemacht werden. Im Bereich der Albstraße sowie im Kreuzungsbereich der Neuffenstraße findet so vor allem die *Versorgung* (Einzelhandel, Dienstleistung, öffentliche Einrichtungen) statt. Im Bereich Marktgasse/Am Marktplatz ist der klassische *Einzelhandelsbereich* bzw. Gastronomiebereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/Unterboihinger Straße ist primär als *Dienstleistungsbereich* zu definieren. Die Unterboihinger Straße bis vor die Brückenstraße ist als *Einkaufsbereich mit vorwiegend innenstadtrelevantem Sortiment* zu definieren. Die Brückenstraße ist als Dienstleistungs- und Wohnbereich zu definieren. Die Entwicklung zeigt, dass es der Handel hier – außerhalb der Kernzone – schon jetzt eher schwer hat und sich in die zentralen Lagen verlagert.

Die SOLL-Funktionsbereiche decken sich grundsätzlich mit den IST-Funktionsbereichen, wobei insbesondere der Bereich der Brückenstraße zukünftig wahrscheinlich zu einem Wohnbereich mit nur einzelnen ergänzenden Dienstleistungen werden wird. Für die Kernbereiche „Versorgen und Verweilen“, das heißt für die Bereiche Albstraße, Marktgasse, Am Marktplatz sind insbesondere die Themen Fassadengestaltung und Bespielung des öffentlichen Raums von großer Bedeutung.

Handlungsoptionen:

Um die Entwicklungen im Innenstadtbereich nachhaltig zu beeinflussen, bieten sich primär harte Steuerungsinstrumente wie bspw. bauplanungsrechtliche Änderungen (z. B. Ausschluss von Wohnnutzungen in EG-Lagen), Ausweisungen von Sanierungsgebieten oder das Verhindern von Alternativstandorten an. Weiche Steuerungsinstrumente sind unter anderem der bisherig das Intensivieren des schon stattfindenden regelmäßigen Austauschs mit Gewerbetreibenden und Eigentümern sowie das aktive Schaffen von Anreizen und Pflichten.

Weitergehende Ergebnisse sowie entsprechend kartographisch dargestellte Funktionsräume und strategisch wichtige Objekte sind der Anlage zu entnehmen.

Erklärung:

Auch die Stadtverwaltung teilt die Auffassung, wonach der Bereich Brückenstraße langfristig nicht mehr Teil der klassischen Einzelhandelszone sein kann. Die bisherige Entwicklung zeigt, dass vor allem Nischenbetriebe hier (noch) ansässig sind. Der klassische innenstadtrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungssektor findet bereits jetzt in zentralerer Lage statt. Die Stadtverwaltung schlägt deshalb vor:

1. Den Bereich Albstraße, Am Marktplatz, Marktgasse, und Unterboihinger Straße samt angrenzender Bereiche als primäre Innenstadt- bzw. Einzelhandelszone zu definieren.

Analog zu den Ergebnissen vertritt auch die Stadtverwaltung die Auffassung, dass insbesondere hier der innenstadtrelevante Einzelhandel unterkommen soll. Die Stadtverwaltung wird die bisherigen Bemühungen (regelmäßiger Austausch zu den Eigentümer(gemeinschafte)n, Hilfsangebote bei der Vermarktung (Immobilienbörse, etc.), gezielte Marketingmaßnahmen, Herstellung zu Kontakte zu den Kammern und anderen Partnern) hierfür entsprechend intensiv weitertreiben. Auch bei der Nachnutzung von Leerständen wird entsprechend verfahren.

Weiterhin schlägt die Verwaltung vor:

2. Den Bereich Brückenstraße samt angrenzender Bereiche als Wohnbereich mit vereinzelten Dienstleistungsnutzungen zu definieren.

Selbstverständlich wird die Verwaltung auch hier bei der Vermarktung unterstützen, wenngleich das langfristige Ziel eine ggf. etwas kleinere aber dafür geordnete und schlagkräftige Innenstadtzone sein muss. Hierfür ist auch die gezielte „Supervision“ von strategisch wichtigen Immobilien von Bedeutung. Im Vorgriff darauf, wurde seitens der Stadt die Immobilie (Unterboihinger Straße 7/Bismarckstraße) erworben. Weiterhin wird die Stadtverwaltung Einzelhändler außerhalb des „Kernbereichs“ dabei unterstützen, entsprechende Räumlichkeiten in zentralerer Lage zu finden. Leerstände im gewerblichen Bereich müssen hier aus Sicht der Stadt nicht zwingend mit neuen Gewerbebetrieben gefüllt werden, insbesondere dann, wenn geeignetere Flächen in zentralerer Lage zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich wird die Verwaltung ihre Aktivitäten, insbesondere im Bereich Stadtmarketing, perspektivisch primär auf den „Kernbereich“ konzentrieren.