



WENDLINGEN
AM NECKAR

Wendlingen Branchenmixoffensive Innenstadt

Zentrale Ergebnisse

01. Juni 2021

ppa. Matthias Prüller
Melanie Wiesmann, M.Sc.

1. Ziele

Zentrale Ziele / Ergebnisse:

- 1. Eruierung von Motiven** für die innerstädtischen Leerstände durch **Einzelgespräche mit Immobilieneigentümern** sowie **Bereitschaft** zur Wiedervermarktung bzw. zur aktiven Vermarktung im Rahmen einer Branchenmixoffensive
- 2. Externe Einschätzung der Vermarktungschancen nach Leerständen und Teilräumen in der Innenstadt** („wo machen Vermarktungsbemühungen überhaupt Sinn?“)
- 3. Definition strategischer innerstädtischer Immobilien**, also Leerständen, denen für die weitere Innenstadtstärkung besondere Bedeutung zukommt

Hinweis: Leerstände im Rahmen dieses Projektes sind aktuell leer stehende bzw. in absehbarer Zeit leer stehende ehemalige Ladenlokale aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in Erdgeschosslage in der funktionalen Innenstadt Wendlingens.

2. Bestandsaufnahme: IST-Analyse

Leerstandssituation in Zahlen:

- Anzahl Ladenlokale in der Innenstadt: 39 Einzelhändler, 28 Dienstleistungen, 14 Gastronomiebetriebe (inkl. Übernachtungseinrichtungen) = 81
 - Anzahl Leerstände / Mindernutzungen in der Innenstadt: 8 (davon eine Mindernutzung)
- = Leerstandsquote: ca. 10%, ohne Mindernutzung ca. 9%**

Leerstandsquote Süddeutschland: 11-12 %
(Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Rheinland-Pfalz)

**Anteil Kommunen, bei denen
Leerstände in der Innenstadt ein
„drängendes Problem“ sind:** 46 %

Umsetzungsgrad Leerstandsmanagement: 35 %
(Anteil aller Kommunen, die ein Leerstandsmanagement (aktiv) betreiben)

Quelle: imakomm AKADEMIE, Studie 2015 und 2017 (imakomm-Standort-Radar).

Es besteht (noch) kein Leerstandsproblem in Wendlingen!

2. Bestandsaufnahme: IST-Analyse

Nutzungen:

Bedarfsbereiche Einzelhandel	Anzahl Betriebe Innenstadt
Kurzfristiger Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege, Blumen / Tierbedarf)	19
Mittelfristiger Bedarfsbereich (Bücher, Zeitschriften, Spielwaren, Hobby, (Sport-)Bekleidung)	12
Langfristiger Bedarfsbereich (Elektronik, Haushaltswaren, Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Sonstiges)	8

- **Filialisierungsquote Einzelhandel: ca. 35% (Benchmark imakomm: 32%)**

Tatsächlich innenstadtrelevantes Sortiment in Innenstadt vorhanden!

IST-Funktionsräume der Innenstadt (grobe Abgrenzungen)

Funktionsräume

-  Dienstleistungs- und Wohnbereich
-  Einkaufsbereich vorwiegend innenstadtrelevant
-  Dienstleistungsbereich
-  Einzelhandelsbereich / Gastronomie mit Aufenthaltsqualität
-  Versorgung (Einzelhandel / DL / öffentliche Einrichtungen)

- Brückenstraße heute bereits abgehängt (vereinzelt Dienstleistungsnutzungen)
- „Zweiteilung“ der Einkaufsbereiche durch die Stuttgarter Straße, doch Verbindung durch Dienstleistungsbereich (hier auch frequenzbringende Dienstleister und hochwertige Büronutzungen)

Quelle: imakomm AKADEMIE, Stand Juni 2021,
Kartengrundlage: Stadt Wendlingen

2. Bestandsaufnahme: IST-Analyse

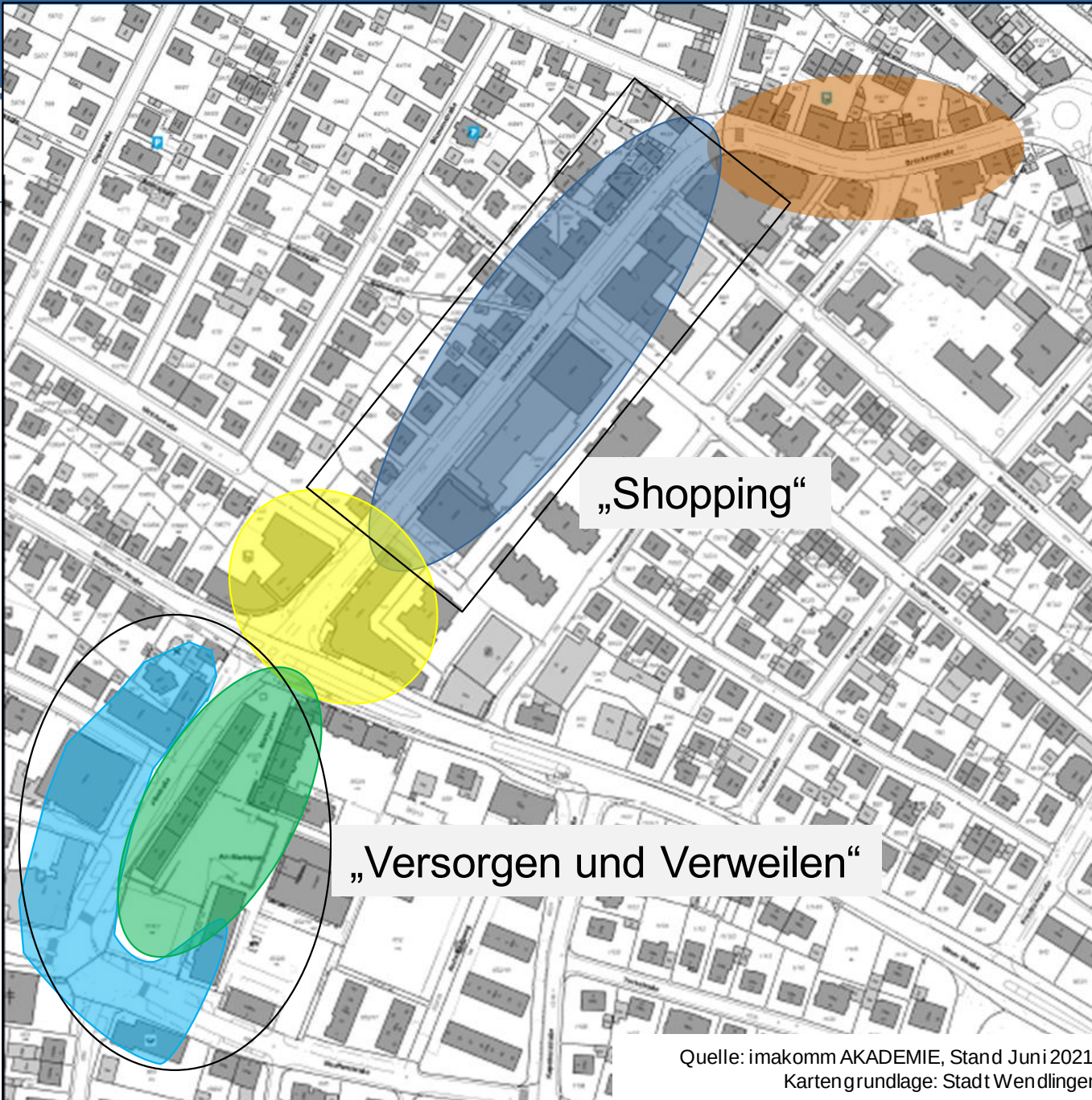
Zentrales:

- Derzeit noch kein Leerstandsproblem
- Innenstadt ist tatsächlich Einzelhandelsstandort für zentrenrelevante Bedarfsbereiche
- Leerstände konzentrieren sich aktuell auf die Unterboihinger Straße, hier auch Modernisierungsbedarf vorhanden

SOLL-Funktionsräume der Innenstadt (grobe Abgrenzungen)

Funktionsräume

-  **Wohnbereich** mit ergänzenden Dienstleistungen
-  **Einkaufsbereich vorwiegend innenstadtrelevant**
 - weiterhin schnell erreichbarer Einkaufsbereich
 - Aufwertungen der Fassadengestaltungen
-  **Dienstleistungsbereich**
 - Dienstleister und hochwertige Büronutzungen als Bindeglied zwischen Einzelhandelslagen
-  **Einzelhandelsbereich / Gastronomie mit Aufenthaltsqualität**
 - Stärkung als Bereich mit Aufenthaltsqualität
 - Fassadengestaltungen, Begrünung
 - Beispielung des Aufenthaltsraumes
-  **Versorgung** (Einzelhandel / DL / öffentliche Einrichtungen)
 - Nahversorgung erhalten / neu besetzen
 - Fassadenaufwertung



Quelle: imakomm AKADEMIE, Stand Juni 2021,
Kartengrundlage: Stadt Wendlingen

SOLL-Funktionsräume der Innenstadt (grobe Abgrenzungen)

Funktionsräume

 **Wohnbereich** mit ergänzenden Dienstleistungen

 **Einkaufsbereich vorwiegend innenstadtrelevant**

- weiterhin schnell erreichbarer Einkaufsbereich
- Aufwertungen der Fassadengestaltungen

 **Dienstleistungsbereich**

- Dienstleister und hochwertige Büronutzungen als Bindeglied zwischen Einzelhandelslagen

 **Einzelhandelsbereich /**

„Shopping“

„Versorgung“

- Brückenstraße auch künftig keine vorwiegende Handelslage mehr (Konzentration auf Wohnnutzungen mit vereinzelt Dienstleistungen)
- Zentrale Herausforderung: Sicherung des Versorgungsbereichs, hier Wechselwirkungen mit Aufenthaltsbereich in Marktgasse – durch Wegfall der Nahversorger wären hier enorme Frequenzeinbußen zu erwarten!

 **Versorgung** (Einzelhandel / DL / öffentliche Einrichtungen)

- Nahversorgung erhalten / neu besetzen
- Fassadenaufwertung

Quelle: imakomm AKADEMIE, Stand Juni 2021,
Kartengrundlage: Stadt Wendlingen

4. Zielbild Innenstadt als multifunktionaler Raum

Einflussnahme bedeutet nicht nur Immobilienkauf!

Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die Flächen / Nutzungen (Auswahl):

Harte Steuerungsinstrumente:

- Bauplanungsrechtliche Änderungen (z.B. Ausschluss von Wohnnutzungen in Erdgeschosslage über vertikale Steuerung nach §1 Abs. 7 BauNVO, im MK/MI über einfachen Bebauungsplan)
- Ausweisung von Sanierungsgebieten (→ Vorkaufsrecht)
- Verhindern von Entwicklung an Alternativstandorten
- ...

Weiche Steuerungsinstrumente:

- Regelmäßiger (institutionalisierter) Austausch mit den Gewerbetreibenden sowie Immobilieneigentümer:innen (Sicherung Bestand, Sensibilisierung)
- Schaffung von Anreizen und Pflichten
- ...

5. Grundsatzempfehlungen

- Ausbau der Grundlagen:** z.B. Adressdatenbank, Online-Vermarktung, Innenstadt-Exposé
- Institutionalisieren der Kommunikation**
Stadt – Eigentümer:innen: Workshop, Online-Sitzung etc.
- Konkretisierung Innenstadtkonzept** (u.a. Funktionsräume) und **Beschluss** als §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (v.a. Innenstadtabgrenzung und damit verbundene Steuerungsmöglichkeiten)
- Erarbeitung einer **Potenzial- und Negativliste** der Nutzungen (auf Basis von Marktdaten)
- Bestandssicherung** bestehender Nutzungen
- Etablierung Anreiz- und Pflichtensystem**

3 Angebote gefunden

Alle Typen Fläche von bis Miete Preis bis €

Treffer/Selte: 40 Sortierung: Fläche absteigend

0000 00 0 0 0000



Attraktive Gewerbeliegenschaft mit Kranbahn zu vermieten!

1017272-Realogis
73240 Wendlingen am Neckar
Produktion/Lager 5.000 m²



Kranhalle mit Büro-, Lager- und Freiflächen an der A8

200310.155922.PR
73240 Wendlingen am Neckar
Produktion/Lager 1.200 m²



Büroetage 1.OG gesamt ca. 108 m² i

210331.105635.BU
73240 Wendlingen am Neckar, An de Büro/Praxis 108 m²
890,00 €/m²

0000 00 0 0 0000

WIRTSCHAFT AKTUELL

Information zur Immobilienbörse der Stadt Wendlingen am Neckar

Als Service bietet die Wirtschaftsförderung der Stadt Wendlingen am Neckar allen Eigentümern, Vermietern und Vermarktern von örtlichen Gewerbeimmobilien eine kostenfreie Unterstützung bei der Vermarktung über die kommunale Immobilienbörse auf der Homepage sowie im Amtsblatt und über das Immobilienportal der Region Stuttgart an.

Nähere Informationen zur Immobilienbörse finden Sie auch im Webaufruf der Stadt in der Rubrik „Wirtschaft & Gewerbe“ > „Immobilien & Flächen“ > „Gewerbeimmobilien“.

Ihre Immobilie(n) können in bis zu drei aufeinanderfolgenden Ausgaben des Amtsblattes bzw. drei Wochen lang auf der Homepage eingestellt werden.

Sollten Sie Ihre Immobilie(n) vermarkten wollen oder Rückfragen zum Angebot haben, wenden Sie sich bitte an die Wirtschaftsförderung, Tel. 943-221, Fax 943-264, E-Mail wirtschaftsfoerderung@wendlingen.de.

Aktuell liegt der Wirtschaftsförderung folgendes Angebot vor:

Büroetage, gesamt ca. 108 m² im 1. OG:

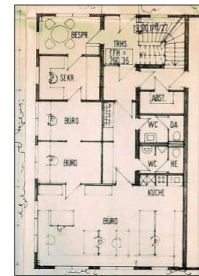
- 4 Büroräume
- Teeküche, Damen- und Herren-WC, Flur, Abstellraum, teilweise möbliert
- Gaszentralheizung, EDV-Netzwerk
- Wandinstallation, Übernahme Büro- und Küchenmöbel kostenfrei möglich, Satellitenschüssel, Stellplätze vor dem Haus, Glasfaser verlegt
- Gastronomie und Naherholungsgebiet in unmittelbarer Laufnähe, sehr

ruhiges, gepflegtes kleines Gewerbegebiet, kein Durchgangsverkehr, beste Verkehrslage

- großer öffentlicher Parkplatz in 50 m, Bahnhof Wendlingen (S-Bahn, Regionalbahn) in Laufnähe (ca. 10min.), direkte Busverbindung Flughafen Stuttgart, unmittelbar an B313/A8

Konditionen: Frei ab 1. Juli (ggfs. früher), 890 €/mtl., zzgl. Nebenkosten (ca. 2,30 €/qm mtl.) zzgl. Stellplatzmiete 2x20 €/mtl.

An den Kiesgruben 32, Wendlingen am Neckar, Kontakt: 07024/920610 oder h.schmidt@schmidt-anlagen.de



Quellen:

https://www.wendlingen.de/fileadmin/Dateien/Dateien/BIaettle/2021/KW_15_2021.pdf ; https://immo.region-stuttgart.de/sks_wrs/kommunale_boerse.xhtml?UseOpp=Einzelfhandel&StalaNr=08116071

5. Grundsatzempfehlungen

Beispiel Etablierung Anreiz- und Pflichtensystem

Mindestbausteine für Betriebe (gemeinsames Pflichtenheft)
(auch als gemeinsame Vermarktungsinstrumente)



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.