

FOKUS INNENSTADT



Rottenburg



Lörrach



Mosbach

FOKUS INNENSTADT / Centre-ville

Innenstadtentwicklung in Baden-Württembergischen
Mittelstädten

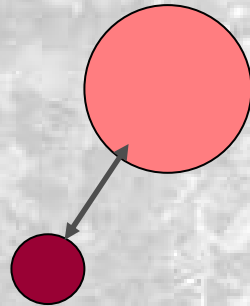
Ein Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung in Verbindung
mit dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Mittelstadt / Définitions – Forces et Faiblesses

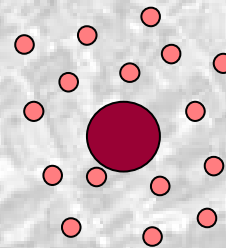
Definition – Stärken - Schwächen

- **Städte zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern**
- **zentralörtliche Funktion (Mittelzentrum oder Oberzentrum in Teilfunktion), Eckpfeiler der Raumordnungspolitik**
- **Vorteile gegenüber Großstädten / Nachteile gegenüber Kleinstädten: Bodenpreise, Nähe zur Natur/Landschaft, Überschaubarkeit, sozialer Problemdruck...**
- **Vorteile gegenüber Kleinstädten / Nachteile gegenüber Großstädten: Breite des Warenangebots, lokaler Arbeitsmarkt, Infrastrukturausstattung...**
 - **im Spannungsfeld zwischen Groß- und Kleinstadt**
- **Defizite in der Analyse der Innenstädte von Mittelstädten**
 - **Forschungsbedarf**

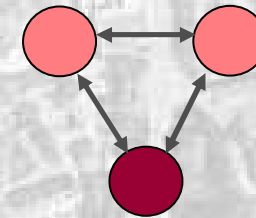
Mittelstadt / Différences structurelles Siedlungsstrukturelle Unterschiede



Mittelstadt im Verdichtungsraum mit Nähe zum Oberzentrum (z.B. Ettlingen, Böblingen)



Mittelstadt im ländlichen Raum (z.B. Mosbach, Biberach)



Mittelstadt im Städtenetz (z.B. Ravensburg / Weingarten / Friedrichshafen)

Mittelstadt / Aspects favorables spécifiques **Unterschiedliche Standortbegabungen**

- **Attraktivität des Landschafts- / Naturraums**
 - **städtebauliche Struktur**
 - **demographische Situation (Altersstruktur, Bevölkerungsprognose)**
 - **wirtschaftsstrukturelle Situation (Arbeitsplatzstruktur, Kaufkraft)**
 - **historische Qualität**
 - **touristische Attraktivität**
- individuelle Betrachtung, Verallgemeinerungen und kausale Zusammenhänge schwierig**

13 Mittelstädte

Biberach (Donau-Iller)

Böblingen (Stuttgart)

Ettlingen (Mittlerer Oberrhein)

Heidenheim (Ost-Württemberg)

Lahr (Rhin supérieur Sud)

Lörrach (Hochrhein-Bodensee)

Mosbach (Unterer Neckar)

Nagold (Nord-Schwarzwald)

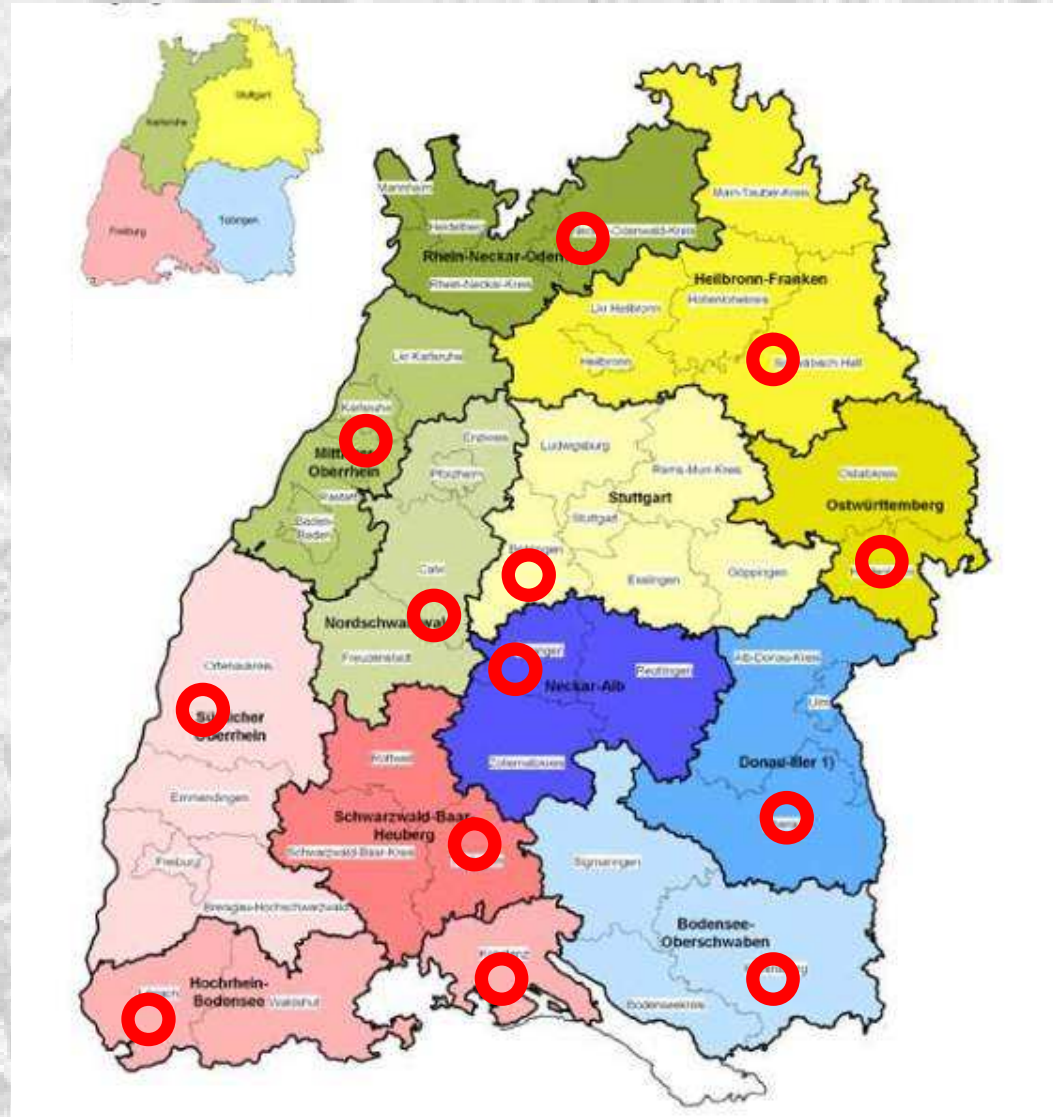
Ravensburg (Bodensee-Oberschwaben)

Rottenburg (Neckar-Alb)

Schwäbisch Hall (Franken)

Singen (Hochrhein-Bodensee)

Tuttlingen (Schwarzwald-Baar-Heuberg)



Wohnen / Habitat



Mosbach



Lörrach



Singen



Böblingen



Rottenburg

Wohnen im Zentrum / Habitat en centre-ville

- Trend der 60er bis 80er Jahre kehrt sich um, das Zentrum wird für aktuelle Lebensstile (Singles, Berufstätige, Yuppies, Woopies) wieder interessanter
 - „Zurück ins Zentrum“ ist jedoch kein Selbstläufer: Angebote müssen attraktiv sein
 - Sanierung hat die Wohnqualität entscheidend verbessert
 - Konversionsprojekte und städtebauliche Neuordnungen haben neuen Wohnraum im Zentrum geschaffen
 - Wohnen im Zentrum kann zu Konflikten mit Event- und Freizeitkultur führen
- Tendenz: Wohnen im Zentrum wird wieder attraktiver, sofern zeitgemäße Angebote bestehen

Einzelhandel / Commerce de détail



Mosbach



Rottenburg

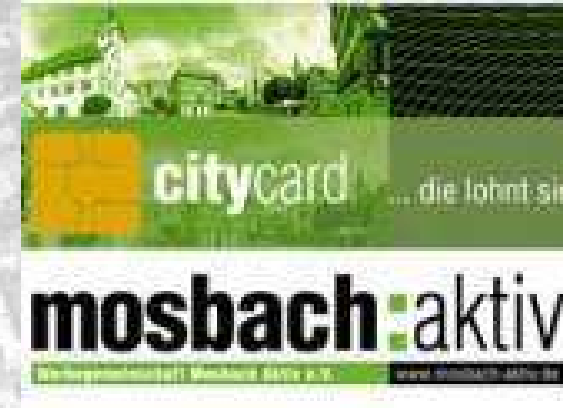


Singen



Lahr

Einzelhandel - Center und Organisation



Zukunft des Handels / Avenir du commerce de détail

- **Trend zu größer werdenden Einheiten**
 - **Konkurrenz zu Standorten auf der „grünen Wiese“, in Gewerbegebieten, an Verkehrsknoten, E-Commerce**
 - **Konflikt: Kaufkraftbindung / Schutz der Innenstadt**
 - **Außerhalb 1a-Lagen: teilweise Leerstände, „Trading down“**
 - **Rolle und Bedeutung der Filialisten ist zweischneidig**
 - **Zukunft der inhabergeführten Geschäfte?**
- Tendenz: Einkaufen in der Innenstadt wird zufälliger und erlebnisorientierter (weniger bedarfsorientiert)**

Dienstleistungen / Bildungsangebote / Services culturels



- **in vielen Städten hochwertige Neubauten mit öffentlichen Einrichtungen**
- **Dienstleistungen sind wichtige Frequenzbringer für Innenstadt**
- ➔ **Tendenz: Dienstleistungen werden in den Innenstädten an Bedeutung gewinnen**

Gastronomie / **Restaur**ation



Gastronomie / Restauration

- **starke Freizeitorientierung wird im Bereich Gastronomie (innen und außen) deutlich → starke Zunahme sofern Aufenthaltsqualität und Qualität der Gastronomie gut ist**
 - **oft wird das Fehlen gutbürgerlicher, hochwertiger Gastronomie bemängelt (Ausnahme: Ettlingen, Schwäbisch Hall), „Dönerisierung“**
 - **Gastronomie ist meist wenig organisiert / einheitlicher Ansprechpartner für Stadt fehlt**
- Tendenz: weitere Zunahme, Eventgastronomie**

Bespielung - Kultur - Events / Jeu – Spectacle - Fête



Bespielung - Kultur - Events / Jeu – Spectacle - Fête

- verkaufte Sonntage mit Rahmen-programm sowie sonstige Events werden gut angenommen
 - Teilweise wird schon über zu viele Events geklagt; andere Städte haben Nachholbedarf
 - Kulturangebote sind größtenteils vielfältig, teilweise jedoch mit mangelndem Bekanntheitsgrad
 - qualitativ sehr hochwertige Angebote können positive Identifikation mit Stadt bewirken
- ➔ **Tendenz: Es besteht die Gefahr einer Übersättigung an Events. Wichtig: Konzentration auf Alleinstellungsmerkmale**

Exkursion APR in Lahr
15.06.2007

FOKUS INNENSTADT Kommunikation – Stadtgemeinschaft / Communication - communauté



Biberach



Mosbach



Tuttlingen



Singen

**Kommunikation - Stadtgemeinschaft /
Communication - communauté**

- Aneignung funktioniert nur, wenn Aufenthaltsqualität gut ist und Nutzungen als Frequenzbringer bestehen
 - Möglichkeiten für Kinderspiel in der Fußgängerzone sind meistens unterentwickelt
 - Ehrenamt ist zwar (besonders in Form von Vereinen) gut ausgeprägt, explizites Engagement für die Innenstadt gibt es jedoch nur selten
 - verantwortungsbewusste Vermittlung durch lokale Presse wird wichtiger
- ➔ **Tendenz: ungeplante lockere Kommunikation gewinnt in den Innenstädten an Bedeutung**

Öffentlicher Raum / Espace public



Öffentlicher Raum – Espace public

Gestalt-, Nutzungs- und Aneignungsqualität

- Städtebauförderung hat viel Gutes bewirkt
 - hohe Gestaltqualität ist wichtig für andere Funktionen (Handel, Freizeit, Kultur, Tourismus...)
 - Gestaltqualität muss Nutzungsqualität zugrunde liegen
 - Inszenierung und „Bespielung“ wird zunehmend wichtiger für Alleinstellungsqualität
- ➔ **Tendenz: Gestaltqualität weitgehend gut, künftiges Thema wird Instandhaltung und Belebung durch Aktivitäten sein**

Verkehr / **Transports**



Biberach



Ettlingen



Tuttlingen



Mosbach



Tuttlingen

Verkehr und Erreichbarkeit / Transports et Accès

- **Herausnahme des Durchgangsverkehrs / Umgehungsstraßen waren wichtige Voraussetzung für Innenstadtentwicklung**
 - **gute Erreichbarkeit für PKW und ÖPNV**
 - **ausreichende Parkierungsflächen am City-Rand; jedoch nach wie vor intensiv diskutiertes Thema**
 - **Fußgängerzonen werden positiv angenommen**
- Tendenz: Thema Verkehr ist weitgehend bearbeitet, künftig eher Fortentwicklung und Anpassung an aktuelle Bedürfnisse**

Immobilienaspekte / Logement



Immobilienwirtschaft – Wirtschaftsförderung / Logement – Développement économique

- **Mietniveau sehr differenziert (1a, 1b, 2a Lagen)**
- **in der Regel zu hohe Renditeerwartungen**
- **stadtnahe Entwicklungsgesellschaften (z.B. Wohnbau) spielen für Realisierung große Rolle**
- **Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und Werbegemeinschaften übernehmen wichtige Aufgaben (Ansiedlungen, Sicherung Branchenmix, Events)**
- **wichtig für Investoren: Verlässlichkeit, tragfähige Konzepte**
- ➔ **Tendenz: Rendite der Immobilien nimmt ab, Wirtschaftsförderung gewinnt an Bedeutung**

Planungsrecht – Strategien / Réglements d'urbanisme - stratégies

- **Bebauungspläne: wichtiges Instrument, jedoch sperrig;
oft in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen**
 - **informelle Abstimmungsverfahren werden wichtiger**
 - **Märkte- und Zentrenkonzepte haben wichtige Funktion,
restriktive Anwendung führt jedoch oft zu
Kaufkraftverlust**
 - **Die Rolle der privaten Investoren / Entwickler / Betreiber
wird immer wichtiger**
- Tendenz: informelle Verfahren gewinnen gegenüber
planungsrechtlichen Verfahren an Bedeutung**

FOKUS INNENSTADT



Rottenburg



Lörrach



Mosbach

FOKUS INNENSTADT

Innenstadtentwicklung in Baden-Württembergischen
Mittelstädten

Merci de votre attention