

## FOKUS INNENSTADT



## FOKUS INNENSTADT / Centre-ville

Innenstadtentwicklung in Baden-Württembergischen  
Mittelstädten

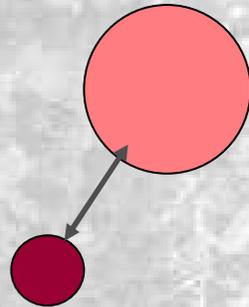
Ein Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung in Verbindung  
mit dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

## **Mittelstadt / Définitions – Forces et Faiblesses**

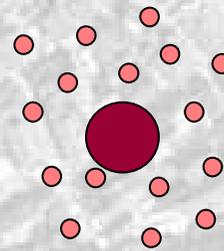
### **Definition – Stärken - Schwächen**

- **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**

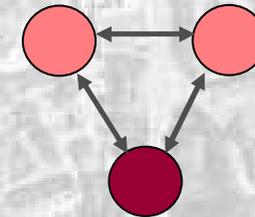
## Mittelstadt / Différences structurelles Siedlungsstrukturelle Unterschiede



**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**

## FOKUS INNENSTADT

### 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)

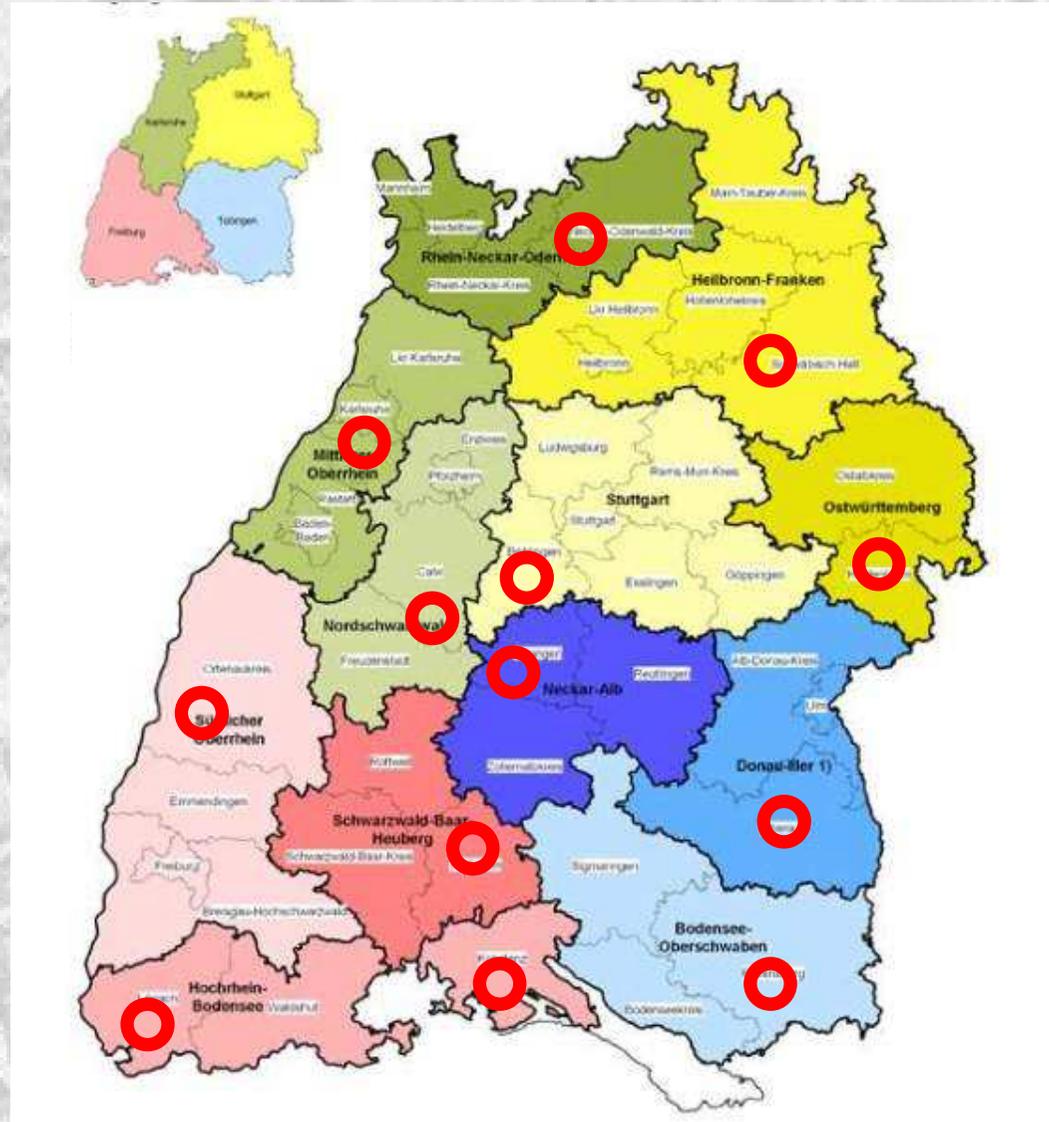
Ravensburg (Bodensee-Oberschwaben)

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

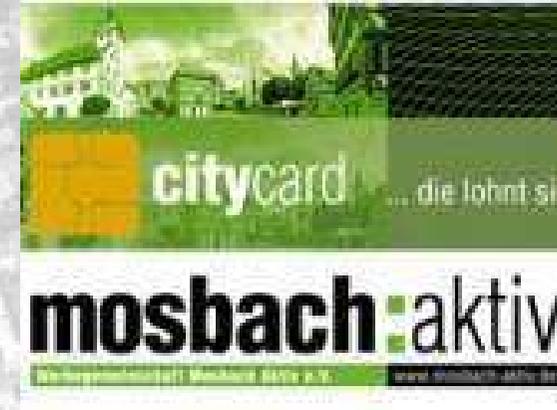


Singen



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



**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



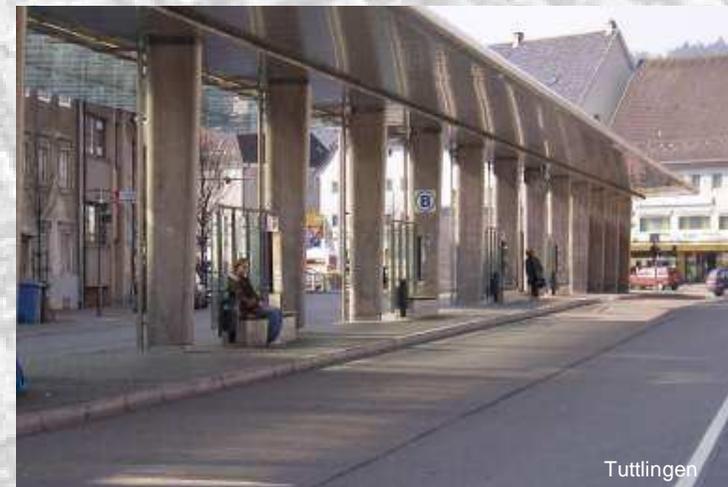
Ettlingen



Tuttingen



Mosbach



Tuttingen

## **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**