

Stadt Heidelberg

Drucksache:

0164/2021/BV

Datum:

02.06.2021

Federführung:

Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Beteiligung:

Betreff:

Belegung der Seitengassen der Altstadt

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|--|-----------------|-------------|--|--------------|
| Bezirksbeirat Altstadt | 20.07.2021 | Ö | () ja () nein () ohne | |
| Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft | 06.10.2021 | Ö | () ja () nein () ohne | |
| Gemeinderat | 14.10.2021 | Ö | () ja () nein () ohne | |

Drucksache:

0164/2021/BV

00322840.doc

...

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Anhörung des Bezirksbeirates Altstadt empfiehlt der Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, Maßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen um die Seitengassen der Altstadt zu beleben, mit dem Ziel, die ansässigen Betriebe zu stärken. Besondere Berücksichtigung in der Bearbeitung liegen auf den in dieser Vorlage benannten Punkten 4.1, 4.2 und 4.3.

Die Umsetzung eines Pilotprojekts „Beschilderung der Seitengassen“ wird zunächst nicht weiterverfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

| Bezeichnung: | Betrag in Euro: |
|---|-----------------|
| Ausgaben / Gesamtkosten: | |
| • Derzeit nicht zu beziffern | |
| | |
| Einnahmen: | |
| • keine | |
| | |
| Finanzierung: | |
| • zunächst im Rahmen des Haushaltes des Amtes für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft | |
| | |
| Folgekosten: | |
| • derzeit nicht zu beziffern | |
| | |

Zusammenfassung der Begründung:

Die Seitengassen der Altstadt tragen mit ihrem Besatz an Gewerbenutzungen maßgeblich zur Attraktivität Heidelbergs als oberzentraler Einkaufsstandort bei. Leider fehlt es den Seitengassen an Frequenzen und damit an potenzieller Kundschaft. Durch gezielte Maßnahmen zur Belebung der Gassen sollen die dort ansässigen Betriebe stärker von den hohen Frequenzen auf der Hauptstraße profitieren.

Begründung:

1. Anträge und Ausgangssituation

Die CDU Fraktion hat mit Schreiben vom 24.11.2020 den Antrag auf Ermöglichung der Belebung in den Seitengassen gestellt.

Am 02.03. hat die CDU Fraktion den Antrag für ein Pilotprojekt zur Beschilderung der Altstadt-Seitengassen gestellt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.05.2021 die Information der Verwaltung zur Kenntnis genommen, dass die Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes, der durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geschwächt wurde, eine wichtige Aufgabe ist. Die Stärkung der Unternehmen in den Seitengassen ist eine dieser Aufgabe.

2. Einordnung der Seitengassen für den Einzelhandelsstandort in Kontext der Hauptstraße

Bedingt durch die geografische Situation ist die Hauptstraße die bedeutsamste Achse und schnellste Wegeverbindung in der Altstadt, die den westlich gelegenen Bismarckplatz mit dem östlichen Bereich der Altstadt bis hin zum Karlstor verbindet. Auf dieser hochfrequentierten Achse reihen sich erdgeschossig insbesondere Einzelhandels- und Gastronomienutzungen aneinander. Die Haupteinkaufslage, die sogenannte 1A-Lage ist Teil der Hauptstraße und erstreckt sich von Hausnummer 1 bis zum Theaterplatz. In dieser Lage finden sich namhafte nationale und internationale Filialbetriebe und Franchisekonzepte aus Handel und Gastronomie. Der Anteil an Einzelhandelsfilialisten in der 1A-Lage beträgt rund 70%, die Spitzenmieten werden in Immobilienmarktberichten unterschiedlicher Herausgeber mit bis zu 140€/m² angegeben. Die Hauptstraße ist für rund 200 Betriebe adressbildend.

Im Gegensatz hierzu finden sich den Seitengassen der Altstadt quantitativ vergleichbar viele Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe wie auf der Hauptstraße. Zu den Seitengassen zählen in diesem Zusammenhang nicht nur diejenigen, die direkt von der Hauptstraße abzweigen, sondern auch die parallel zu ihr verlaufenden Straßen wie die Plöck, Friedrich-Ebert-Anlage oder Untere Straße und weitere. Wesentliches Unterscheidungsmerkmal in deren baulich sehr viel kleinteiligeren Struktur ist, dass diese Betriebe meist Inhabergeführte Konzepte sind. Die Seitengassen tragen mit diesem Merkmal entscheidend dazu bei, dass Heidelberg als Einkaufsstandort unverwechselbar ist. Hauptgrund für die Betreiberkonzepte ist die Mietsituation, die sich im Normalfall deutlich von den Mieten auf der Hauptstraße unterscheidet. Es gibt keinen gewerblichen Mietspiegel für die Seitengassen, Erfahrungswerte lassen aber Rückschlüsse zu, dass hier Mieten zwischen 15€ und 40€ pro Quadratmeter die Regel sind.

3. Herausforderung und Aufgabenstellung

Insgesamt ist das Bewusstsein über die Vielfalt des Geschäftslebens in den Nebenlagen bei vielen, insbesondere auswärtigen, Besucherinnen und Besuchern, die sich in der Altstadt bewegen, gering.

Wesentliche Herausforderung für die in den Seitengassen ansässigen Geschäften ist die Erhöhung der Passantenfrequenz. Der Verwaltung liegen keine aktuellen Frequenzzahlen vor. Zählungen aus dem Jahr 2015 haben jedoch ergeben, dass gerade einmal 5-10% der Menschen auf

der Hauptstraße in die direkt angrenzende Seitengasse abbiegen. Aus Sicht der Betriebe ist es ein wichtiges Ziel, Maßnahmen zu entwickeln um die Anzahl der Menschen in den Nebenlagen zu erhöhen, so dass Geschäfte und Gastronomiebetriebe weitere potenzielle Kunden gewinnen können, die für die langfristige Sicherung des Standortes eine große Bedeutung haben.

4. Ansätze zur Belebung der Seitengassen

4.1. Marketing und Events

Die Stadtverwaltung wird sich im Rahmen der Zielsetzung „Wirtschaftsoffensive – Zukunft Einkaufsinnenstadt“, siehe Drucksache 0103/2021/IV, mit Marketingmaßnahmen zur Belebung der Seitengassen als eigenständiges Schwerpunktthema befassen. Bereits kurz vor der Corona - Pandemie gab es Abstimmungen und erste konzeptionelle Ansätze zwischen dem Citymarketingverein Pro Heidelberg e.V. und der städtischen Wirtschaftsförderung, auf die nun, sobald es aus Pandemiegründen wieder sinnvoll ist, aufgebaut werden können.

Die Stärkung der Betriebe in den Seitengassen wird darüber hinaus im Rahmen der Task-Force Innenstadt als Schwerpunktthema aufgegriffen.

4.2. Bauliche Maßnahmen

Der Gemeinderat hat bereits in den zurückliegenden Jahren Maßnahmen beschlossen und Mittel freigegeben, die zu baulichen Verbesserungen geführt haben. Ziel der Projektgruppe „Aufwertung öffentlicher Räume“ war es, die Einmündungsbereiche wichtiger Seitenstraßen in die Hauptstraße zu betonen, um so die Aufmerksamkeit der Passanten zu erhöhen. Realisiert wurden die Neugestaltung der Eingänge: die St.-Anna-Gasse mit neuem Bodenbelag, geschwungener Bank und dem Kunstobjekt „Zeitungsleser“, Neugasse mit neuem Bodenbelag, Bücherregal und Sonderbank. Dies sind gute Beispiele dafür, wie durch bauliche Maßnahmen einladende Eingangssituationen geschaffen und Aufenthaltsqualitäten erhöht werden können, die gleichzeitig zur Verbesserung der Wahrnehmung der Seitengasse dienen. Weiter geplant war der Eingang zur Märzgasse, dafür standen der Projektgruppe keine Mittel mehr zur Verfügung. Die Stadtverwaltung wird weitere Möglichkeiten baulicher Maßnahmen prüfen und ebenfalls zum Thema der Task-Force Innenstadt machen.

4.3. Liberalisierung und Ermöglichung

In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Modellversuche mit ausgewählten Seitengassen, innerhalb derer liberalere Sondernutzungen möglich waren. Hier hat sich gezeigt, dass dadurch tatsächlich, wenn auch nicht im großem Maße, Frequenzsteigerungen zu erzielen waren. Es wurde aber auch deutlich, dass klare Vorgaben sinnvoll sind um die Einhaltung von Qualitäten sicherzustellen. Die Verwaltung hat nach Auftrag durch den Gemeinderat eine Novellierung der Werbeanlagensatzung und der Sondernutzungsrichtlinien für die Altstadt erarbeitet. Hierin sind weitere Liberalisierungen für die Seitengassen enthalten, die dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Der Beschluss der neuen Satzung würde den Seitengassen mehr Freiheiten ermöglichen.

4.4. Beschilderung und Wegweisung

Die Beschilderung der Seitengassen beziehungsweise der dort ansässigen Betriebe wird von Seiten der Verwaltung kritisch gesehen. Bereits in der Vergangenheit gab es innerhalb der

Verwaltung Abstimmungen zu dem Thema, mit der Erkenntnis, dass ein Beschilderungssystem für die Altstadt ein komplexes Projekt mit einer Vielzahl an diffizilen Fragestellungen darstellt. So sind unter anderem die Belange des Verkehrs, der Stadtgestaltung, des Denkmalschutzes und weitere einzubeziehen, die Gegebenheiten eines jeden einzelnen Standortes vor Ort zu berücksichtigen, die Gleichbehandlung ist zu wahren und auf sich ändernde Nutzungen muss reagiert werden können. Die Erkenntnisse aus einem Pilotprojekt könnten aus Sicht der Verwaltung nur unzureichende Aufschlüsse für ein Gesamtkonzept geben. Die Verwaltung wird die Umsetzung einer Seitengassenbeschilderung zurückstellen um die zur Verfügung stehenden Ressourcen zur Stärkung der Seitengassen in die Punkte 4.1. bis 4.3. einbringen. Die Umsetzung von Maßnahmen zu diesen Punkten wird von Seiten der Verwaltung als effizienter erachtet um die Seitengassen stärker als bislang zu beleben.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n: (Codierung) | + / - berührt | Ziel/e: |
|----------------------------------|--------------------------|---|
| AB5 | + | Erhalt der Einzelhandelsstruktur Begründung: Die Seitengassen tragen mit ihrem Geschäftsbesatz maßgeblich zur Attraktivität Heidelbergs als Einkaufsstadt bei. Leider ist die Frequenz in den Seitengassen gering. Zielgerichtete Maßnahmen können zur Steigerung der Frequenz beitragen und damit die Umsatzmöglichkeiten der Geschäfte erhöhen. |
| SL4 | + | City als übergeordnetes Zentrum stärken Begründung: Heidelberg ist als Oberzentrum Einkaufsstadt für Heidelberger*innen und für das Umland. Corona setzt den Einzelhandel unter Druck. Ziel ist die Sicherung Heidelbergs als Einkaufsstandort. |

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner