



EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT HEIDELBERG

ENTWURF UND CORONA-UPDATE

Untersuchungsaufbau



Kernergebnisse - Angebots- und Nachfrageanalyse

Angebots- und Nachfrageanalyse

Kernergebnisse



147.450
Einwohner (EW)



940,5 Mio. Euro
Kaufkraft
NuG: 360,0 Mio. Euro



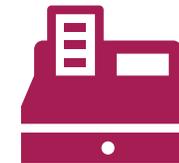
98,9
einzelhandelsrelevante
Kaufkraftkennziffer



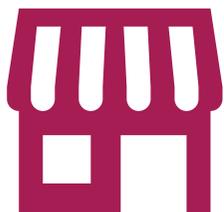
1.031
Betriebe
NuG: 338



303.050 m²
Verkaufsfläche
NuG: 65.800 m²



1.000,3 Mio. Euro
Umsatz
NuG: 344,1 Mio. Euro



60
großflächige
Betriebe
NuG: 23



2,06 m² / EW
Ausstattung
NuG: 0,45 m² / EW



1,06
Zentralität
NuG: 0,96

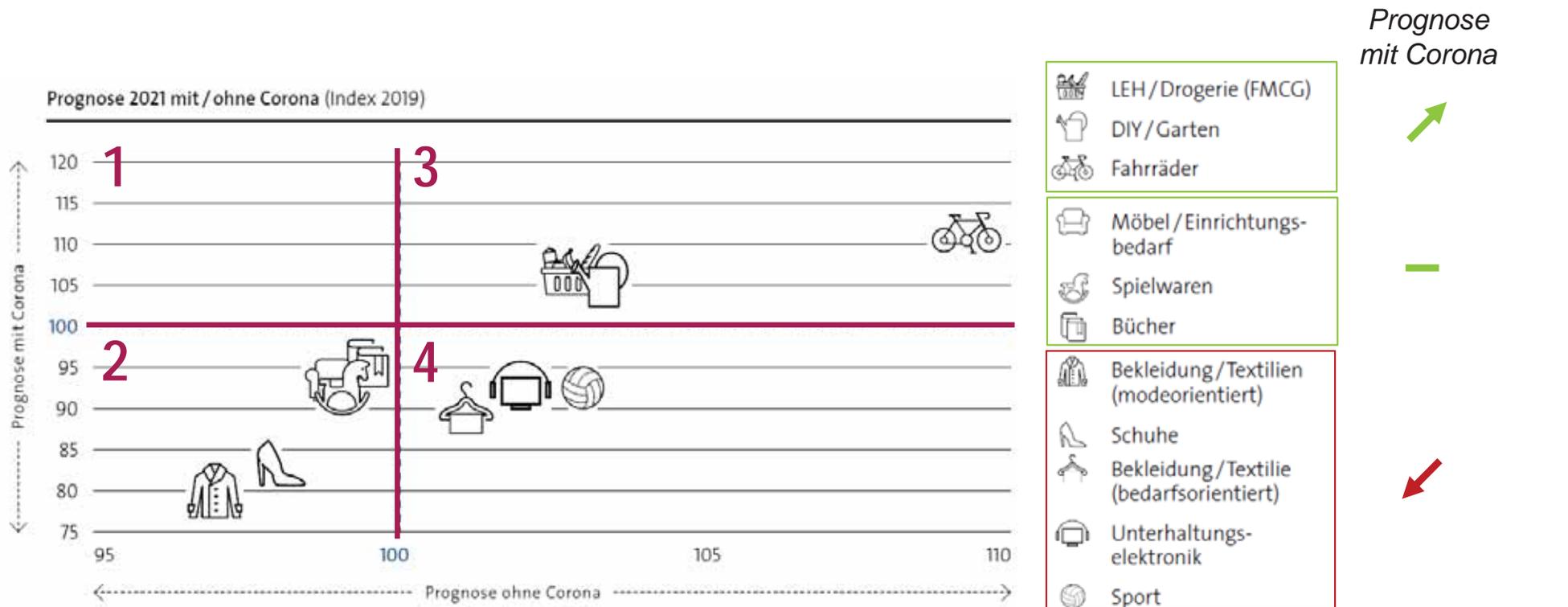
NuG = Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse Dortmund, Einzelhandelsbestandserhebung Oktober bis Dezember 2019; Wohnbevölkerungsdaten (Personen mit Hauptwohnsitz, Stand: 31. Dezember 2018) Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg; IfH Retail Consultants Köln 2019

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Corona-Update (März 2021)

Auswirkungen durch die Corona-Pandemie



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, IPH Handelsimmobilien GmbH (2020): Quo vadis. Einzelhandel im Corona-Zeitalter. Differenzierte Umsatzprognosen der wichtigsten Handelsbranchen und Handelsstandorte. BBE/IPH Whitepaper, Mai 2020. München. S. 4.

 positiv
 negativ
 gleich

- (1) vor Corona negative Prognose und durch Corona besser entwickelt
- (2) vor Corona negative Prognose und durch Corona gleich oder stärker negativ betroffen
- (3) vor Corona positive Prognose und durch Corona positiv bleiben
- (4) vor Corona positive Prognose und durch Corona negativ betroffen

Auswirkungen durch die Corona-Pandemie

Stadtteil	Anzahl Leerstände		Leerstandsquote		
	2019	2021	2019	2021	
Altstadt	25	42	7 %	11 %	↗
Bahnstadt	2	10	6 %	23 %	↗
Bergheim	13	19	13 %	18 %	↗
Boxberg	3	1	30 %	14 %	↘
Emmertsgrund	0	0	0	0	—
Handschuhsheim	6	8	7 %	9 %	↗
Kirchheim	6	6	10 %	10 %	—
Neuenheim	3	9	4 %	10 %	↗
Pfaffengrund	3	2	8 %	5 %	↘
Rohrbach	8	9	7 %	9 %	↗
Schlierbach	0	0	0	0	—
Südstadt	0	1	0	9 %	↗
Weststadt	8	10	8 %	10 %	↗
Wieblingen	0	1	0	2 %	↗
Ziegelhausen	7	9	18 %	23 %	↗
Gesamt	84	127	8 %	11 %	↗

↗ Zunahme
↘ Abnahme
— Konstant

Auswirkungen durch die Corona-Pandemie

Sichtbarkeit des Online-Handels in Heidelberg

Kategorie	2019	2021	
Hohe Auffindbarkeit im Internet	89 %	89 %	—
Auftritt in mind. 1 sozialen Netzwerk	70 %	71 %	↗
Eigene oder zentrale Website	80 %	82 %	↗
Eigene Website mit Onlineshop	6 %	12 %	↗

↗ Zunahme
↘ Abnahme
— Konstant

Quelle: Erhebung und Berechnungen Junker+Kruse







Standortkonzept

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Drei wichtige Ziele für das Konzept zum Wohle für eine ganzheitliche Stadtentwicklung

1.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt und Vitalität des innerstädtischen Heidelberger Hauptgeschäftszentrums.



2.

Stärkung der Stadtteilzentren als Treff-/ Einkaufs- und Lebensmittelpunkte.



3.

Flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit von Läden mit Waren für den täglichen Bedarf (Vollversorgung).



Drei wichtige Ziele für das Konzept zum Wohle für eine ganzheitliche Stadtentwicklung

1.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt und Vitalität des innerstädtischen Heidelberger Hauptgeschäftszentrums.



2.

Stärkung der Stadtteilzentren als Treff-/ Einkaufs- und Lebensmittelpunkte.

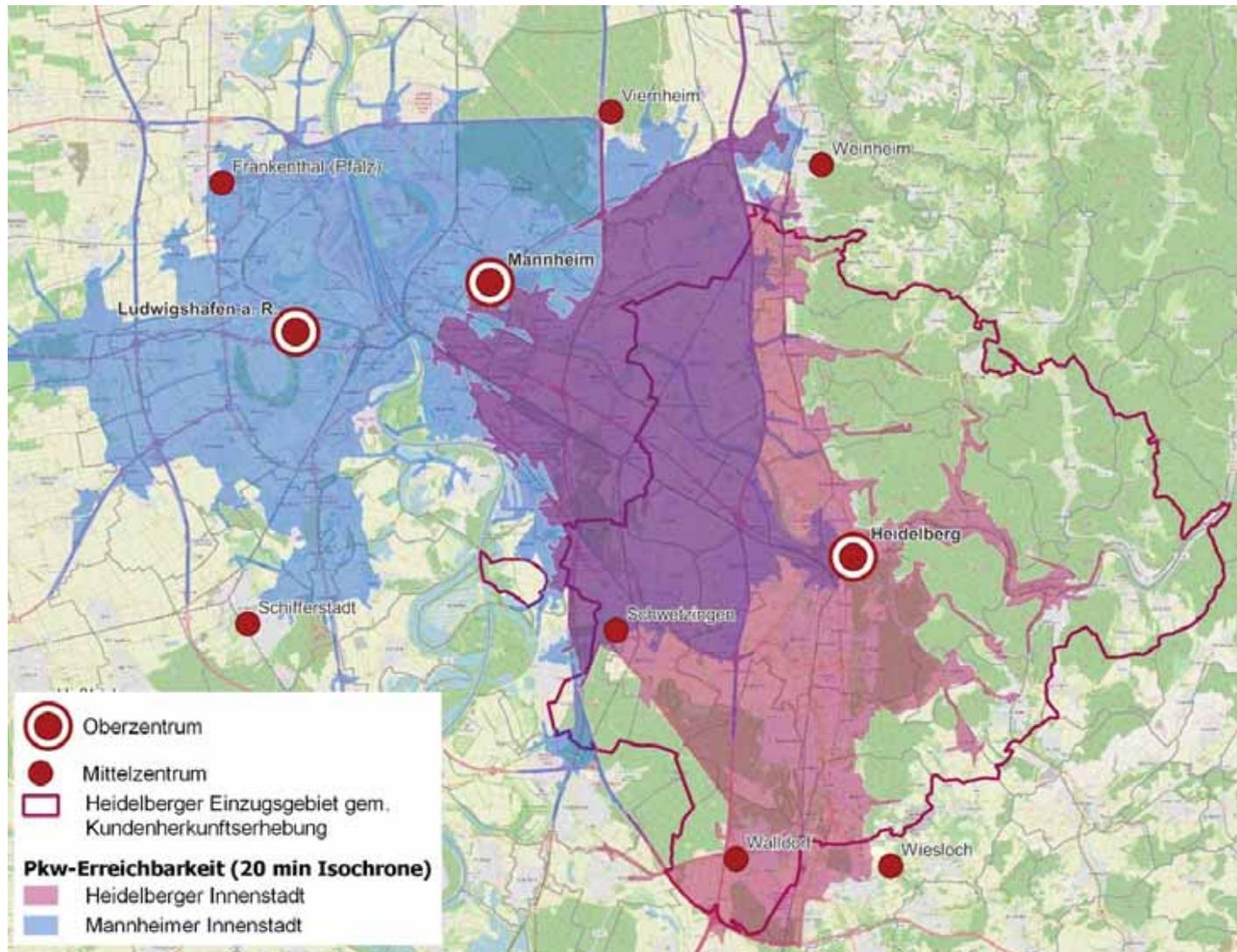


3.

Flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit von Läden mit Waren für den täglichen Bedarf (Vollversorgung).



Regionale Bedeutung der Stadt Heidelberg als Einkaufsstandort

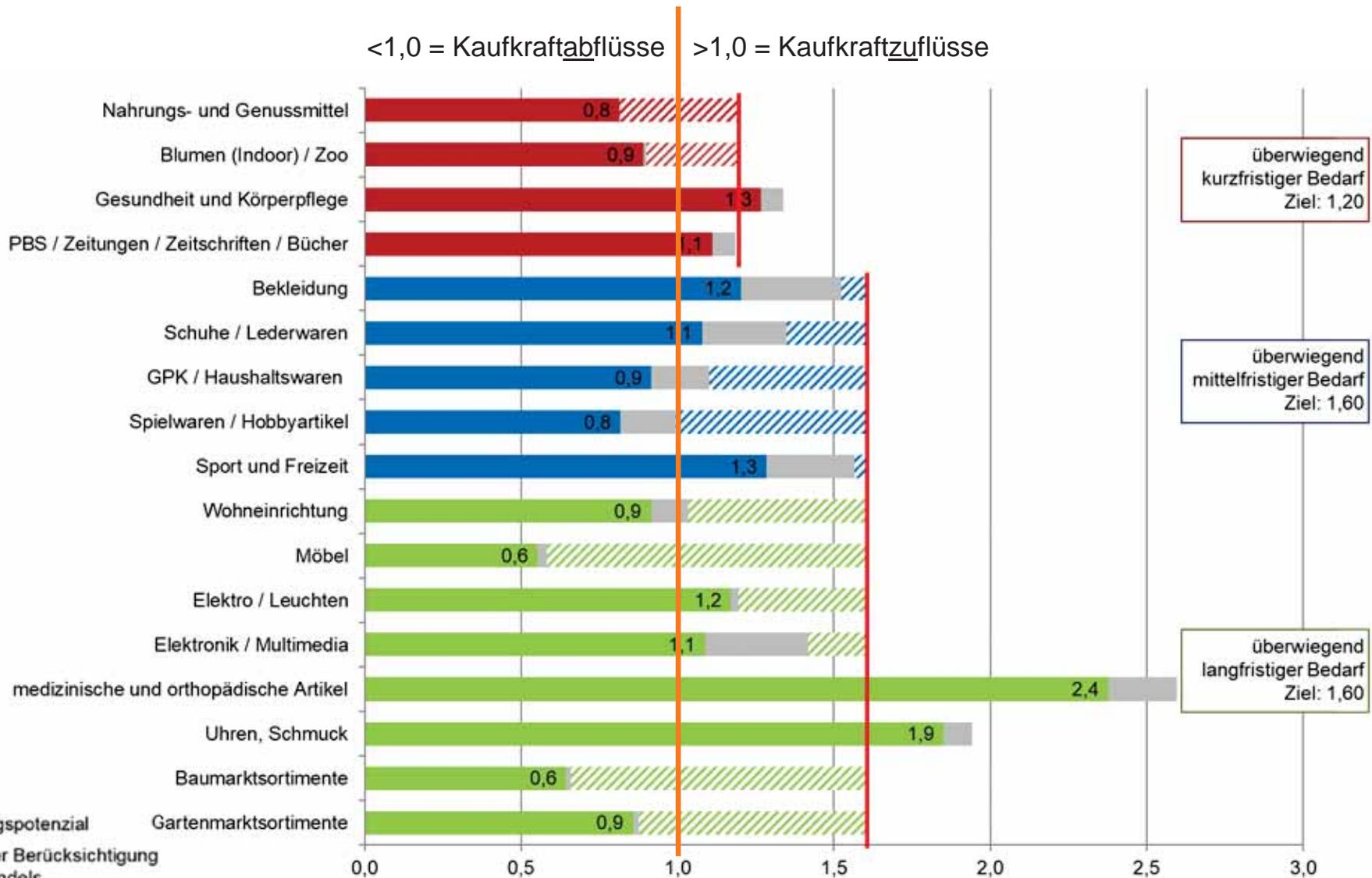


- Unmittelbare Konkurrenzsituation zwischen den Oberzentren Mannheim / Ludwigshafen und Heidelberg sowie den Mittelzentren

Quelle: Darstellung Junker + Kruse unter Berücksichtigung der Kundenherkunftserhebung im Februar 2020, n= 4.502, © OpenStreetMap-Mitwirkende CC-BY-SA
Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels

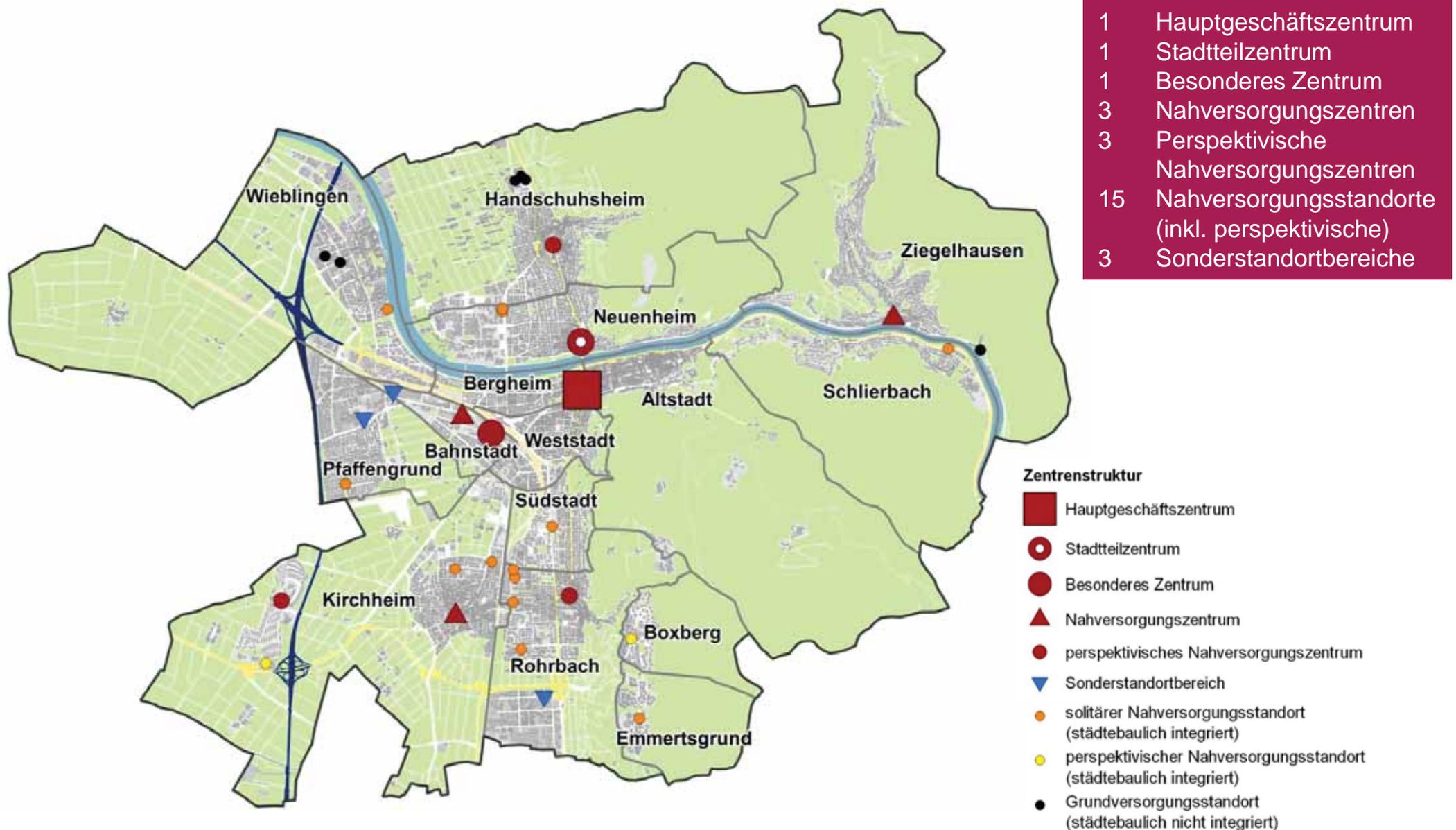
Ziel-Zentralitäten 2035



Quelle: Junker + Kruse, Stadt Heidelberg - Einzelhandelskonzept 202X - Entwurf, Arbeitsstand: 09. September 2020

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Räumliche Standortstruktur und Hierarchie



1	Hauptgeschäftszentrum
1	Stadtteilzentrum
1	Besonderes Zentrum
3	Nahversorgungszentren
3	Perspektivische Nahversorgungszentren
15	Nahversorgungsstandorte (inkl. perspektivische)
3	Sonderstandortbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche

Die Festlegung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches erfordert...

...eine nachvollziehbare **städtebauliche Begründung** unter **Berücksichtigung der individuellen örtlichen Verhältnisse!**

...eine hinsichtlich Größe und Angebotsspektrum **ausreichende Angebotsausstattung** (bzw. eine realistische entsprechende Entwicklungsperspektive), um die angedachte Versorgungsbedeutung für den jeweiligen Siedlungs- und Verflechtungsbereich erfüllen zu können!

Zentrale Versorgungsbereiche

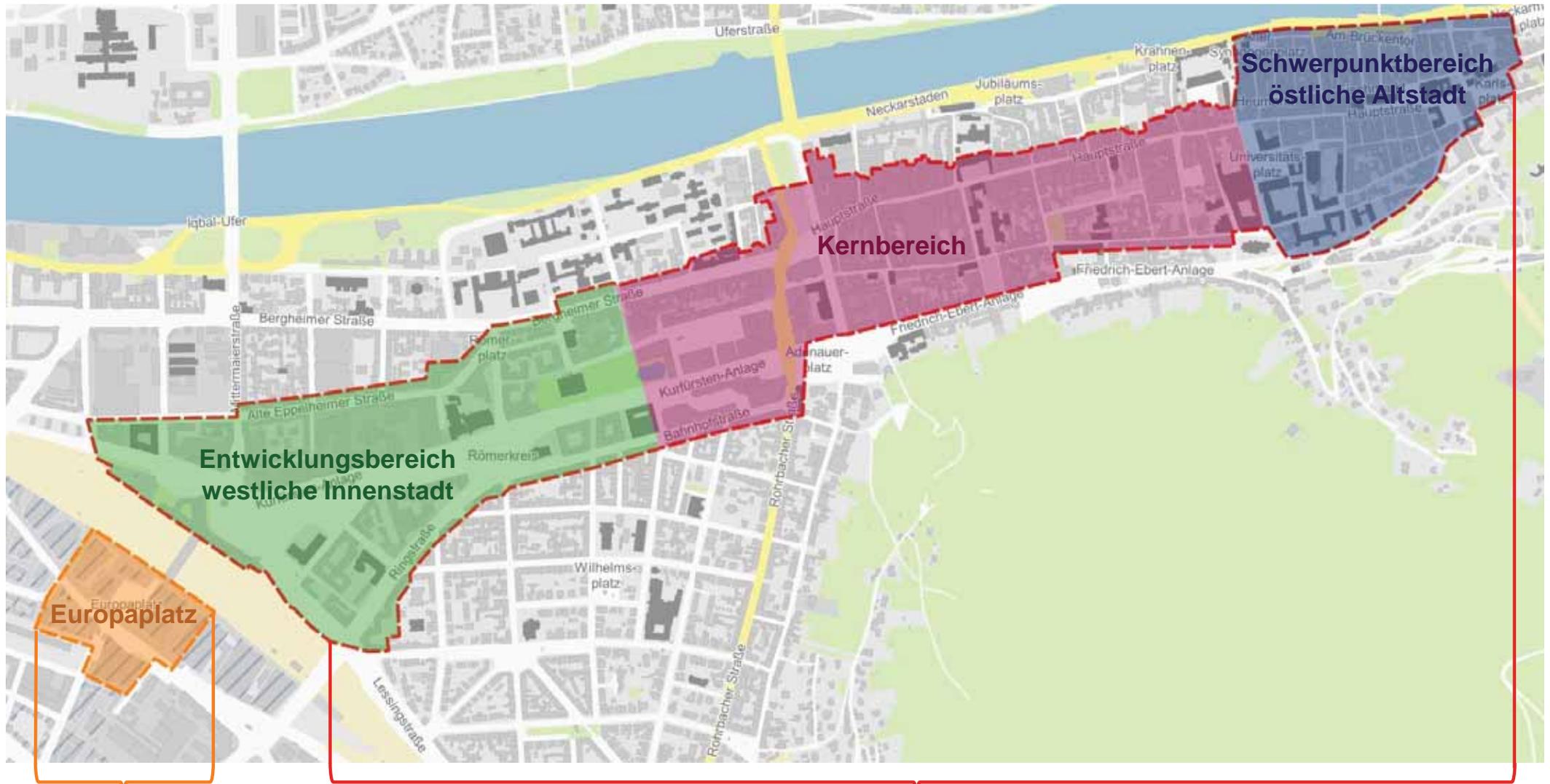
Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte und -besatz
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

Städtebauliche Kriterien

- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrssituation
- Barrieren (Straßen, Bahnlinien)
- Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und -präsentation

Abgrenzung der Innenstadt für den Entwurf zum Einzelhandelskonzept



Besonderes Zentrum

Hauptgeschäftszentrum

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg (09/2019)

Kernbereich

|Einkaufen und Erleben|

als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Hauptgeschäftszentrum

Entwicklungsziele

- Erhalt der funktionalen Dichte sowie der Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels
- Verknüpfung von Altstadt, Bergheim und Weststadt durch Umstrukturierung
- Integration vorhandener großflächiger Einzelhandelsstandorte

Was ist möglich?

- Alle Größen (Kriterium: regionale Verträglichkeit)
- Alle Sortimente



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg (09/2019)



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg

Schwerpunktbereich östliche Altstadt

|Tourismus, Kultur, Gastronomie|

als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Hauptgeschäftszentrum

Entwicklungsziele

- Erhalt der funktionalen Dichte, der Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels in Nachbarschaft zu bedeutenden Orten des Denkmalschutzes, des Tourismus, der Wissenschaft, der Kultur und des öffentlichen Lebens (Rathaus, Verwaltung)



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg (09/2019)

Was ist möglich?

- Grundsätzlich alle Größen, zum Erhalt der Vielfalt und Kleinigkeit Empfehlung bis maximal 800 m² Verkaufsfläche pro Betrieb
- Alle Sortimente



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg

Ergänzungsbereich westliche Innenstadt

|Zentrale Einrichtungen, Gewerbe, Wohnen u. besonderer Handel|
als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Hauptgeschäftszentrum

Entwicklungsziele

- Ergänzende Nutzungen zum Kernbereich (zentrenverträglich)
- Etablierung besonderer Betriebskonzepte und Experimente z. B. *Showrooms, Pop up-, Outlet- und Concept Stores, monostrukturierte Ladeneinheiten (Beschränkung des Angebotes auf ein Sortiment bzw. eine Marke / einen Hersteller), urbane Manufakturen und Designfirmen*
- Belebte Erdgeschosszonen

Was ist möglich?

- Bis 800 m² Verkaufsfläche pro Betrieb
- Bis 1.500 m² Verkaufsfläche für Betriebe mit besonderen Betriebskonzepten
- Alle Sortimente
- Keine Einkaufszentren / Malls



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg (09/2019)



Quelle: www.mic-arc.de/de/projekte/2007

Besonderes Zentrum Europaplatz

|Kongresse, Arbeiten und Gewerbe|

Entwicklungsziele

- Lebendiger, zentraler Ort mit besonderem Profil für Kongresse und Arbeiten
- Attraktive und multifunktionale Angebotsmischung mit ergänzenden Dienstleistungen und Gastronomieangeboten

Was ist möglich?

- Bis 800 m² Verkaufsfläche pro Betrieb
- Alle Sortimente



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg (09/2019)



Quelle: www.europaplatz-heidelberg.de/projekt-lage/

Drei wichtige Ziele für das Konzept zum Wohle für eine ganzheitliche Stadtentwicklung

1.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt und Vitalität des innerstädtischen Heidelberger Hauptgeschäftszentrums.



2.

Stärkung der Stadtteilzentren als Treff-/ Einkaufs- und Lebensmittelpunkte.



3.

Flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit von Läden mit Waren für den täglichen Bedarf (Vollversorgung).



Stadtteil- und Nahversorgungszentren

Stadtteilzentrum

- Versorgungsfunktion für den Stadtteil und teilweise auch darüber hinaus.
- Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, mit umfassendem, zentrenrelevantem Branchenmix sowie ein differenziertes Nahversorgungsangebot mit unterschiedlichen Betriebstypen.
- Zur Ausstattung gehören unterschiedliche klein- und großflächige Vertriebsformen wie z.B. Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel.



Nahversorgungszentrum

- Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Stadtteile und deren Teilbereiche.
- Überwiegend Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortiment.
- Der Betriebstypenmix ist eingeschränkt.

Stadtteilzentrum Neuenheim



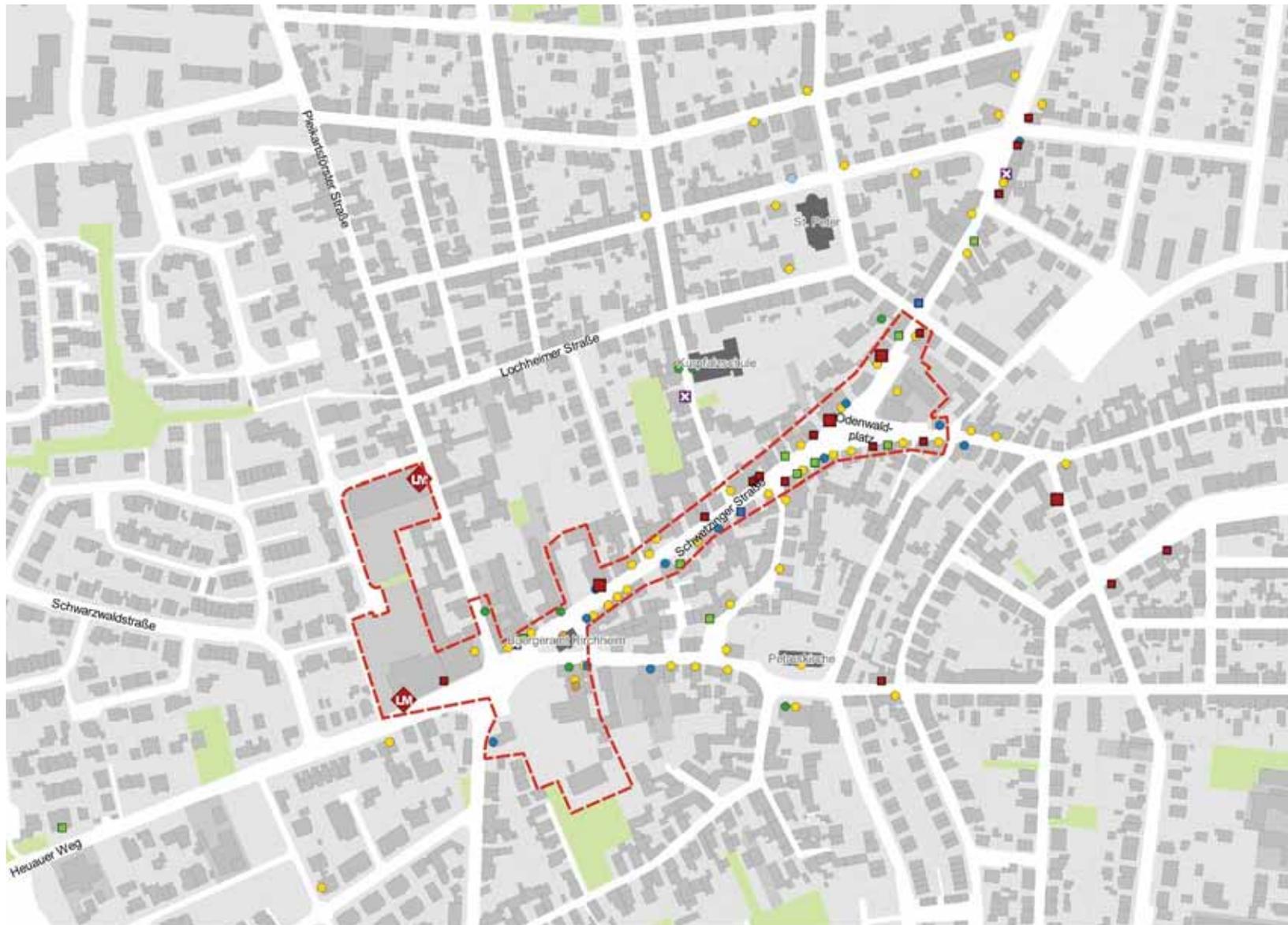
Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg (09/2019)
Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Nahversorgungszentrum Bahnstadt



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg (09/2019)
Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Nahversorgungszentrum Kirchheim



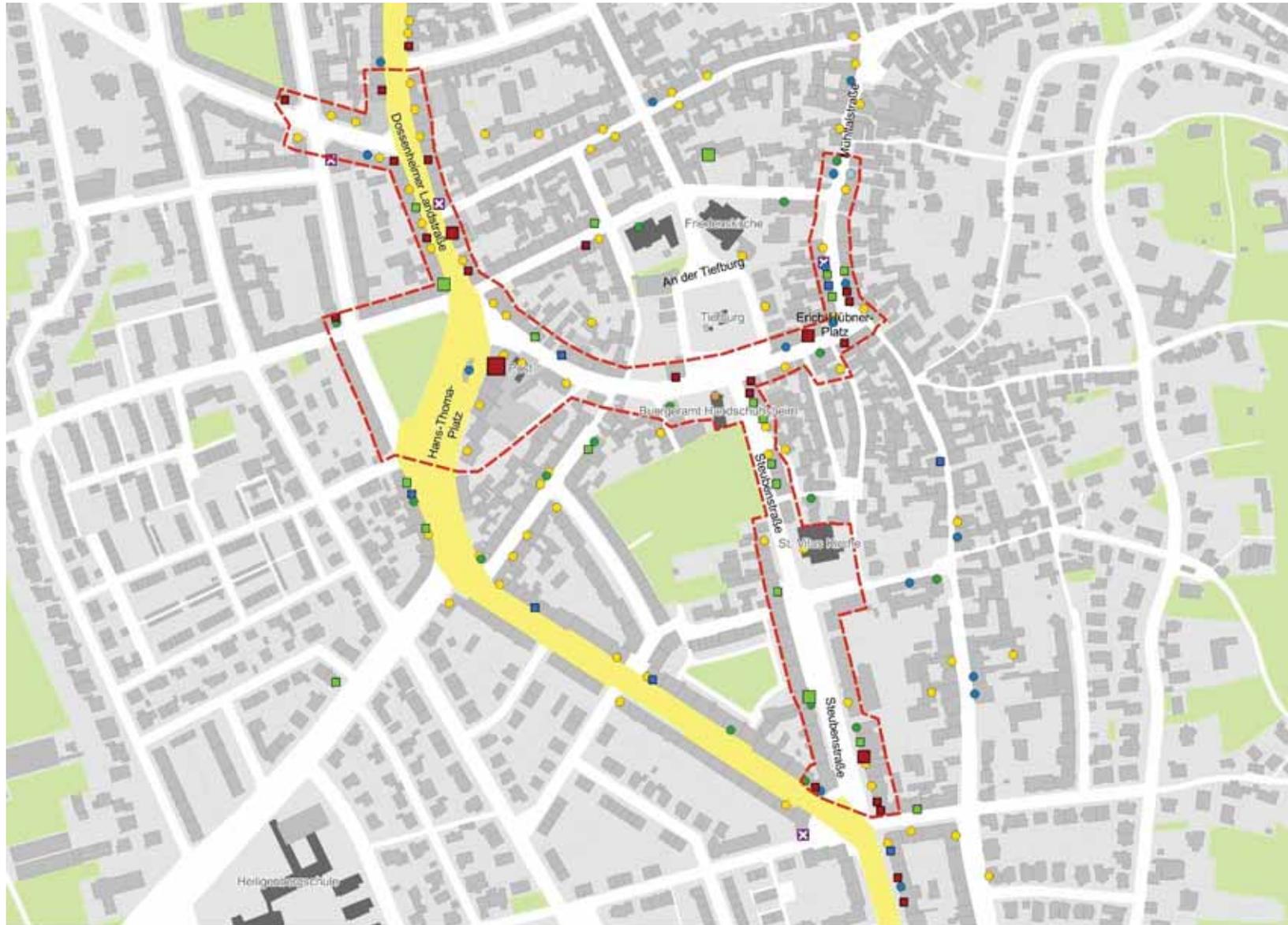
Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg (09/2019)
Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Nahversorgungszentrum Ziegelhausen



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg (09/2019)
Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

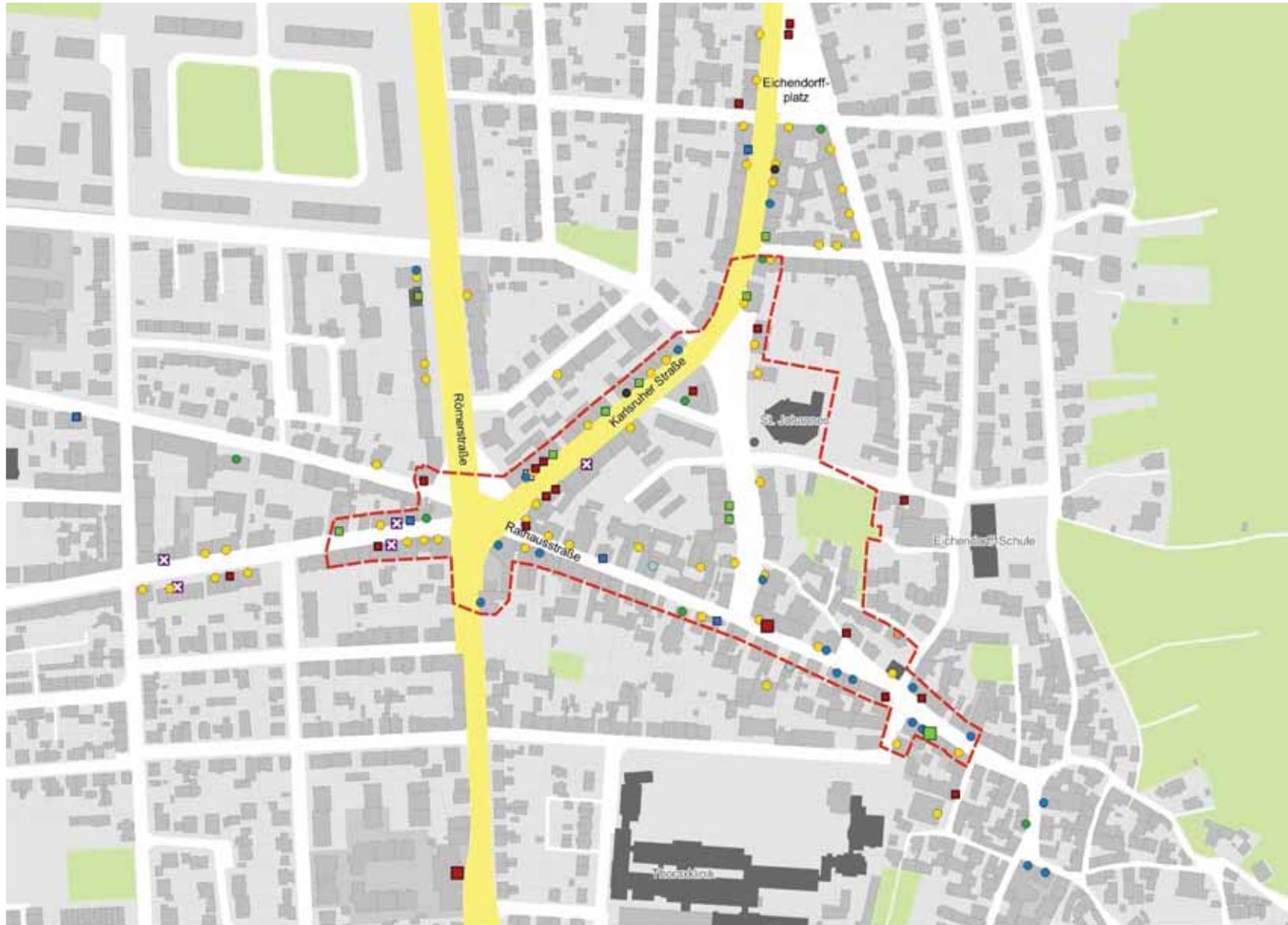
Perspektivisches Nahversorgungszentrum Handschuhsheim



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg (09/2019)

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Perspektivisches Nahversorgungszentrum Rohrbach-Mitte



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg (09/2019)
Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Perspektivisches Nahversorgungszentrum Patrick-Henry-Village



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg (09/2019)
Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Drei wichtige Ziele für das Konzept zum Wohle für eine ganzheitliche Stadtentwicklung

1.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt und Vitalität des innerstädtischen Heidelberger Hauptgeschäftszentrums.



2.

Stärkung der Stadtteilzentren als Treff-/ Einkaufs- und Lebensmittelpunkte.



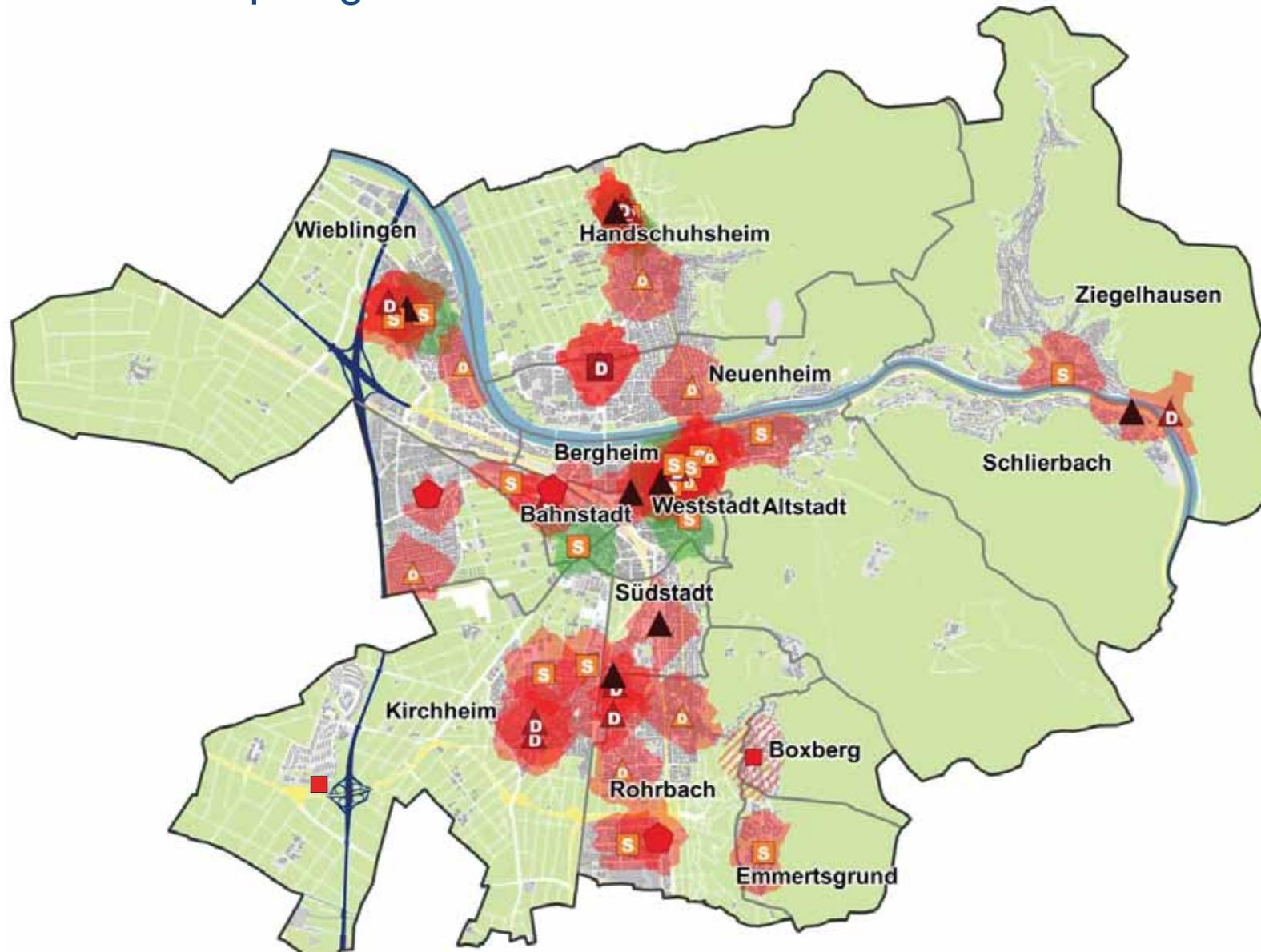
3.

Flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit von Läden mit Waren für den täglichen Bedarf (Vollversorgung).



Nahversorgung

Strukturprägende Lebensmittelanbieter



Ziel:
Sicherung und Stärkung
einer möglichst
flächendeckenden
wohnungsnahen
Grundversorgung

Strukturprägende Lebensmittelanbieter

-  SB-Warenhaus (ab 5.000 m²)
-  Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 m²)
-  Supermarkt (> 800 - 1.499 m²)
-  Supermarkt (400 - 800 m²)
-  Lebensmitteldiscounter (> 800 m²)
-  Lebensmitteldiscounter (bis 800 m²)
-  perspektivisch ausgebauter Nahversorgungsstandort

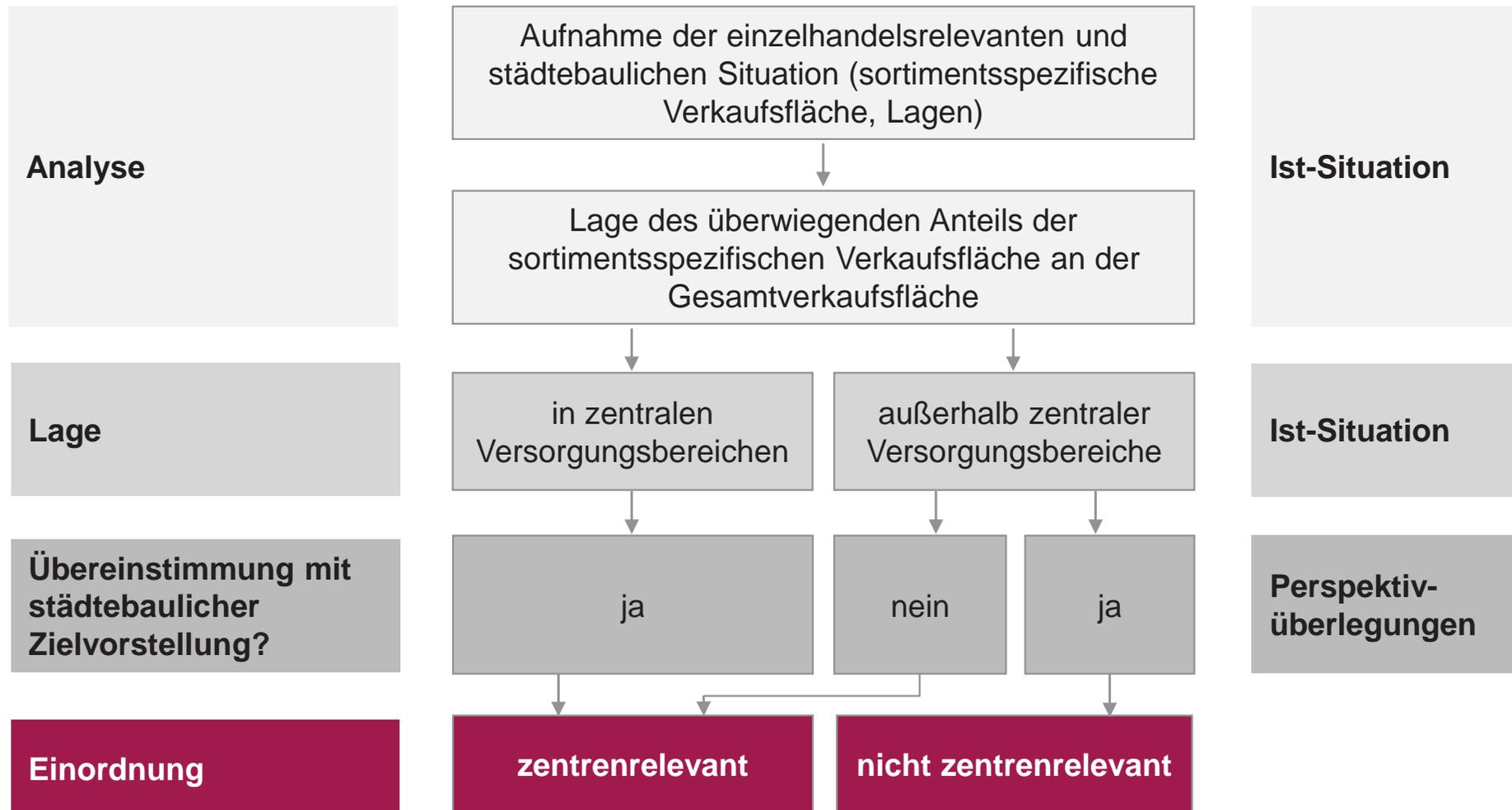
Fußläufige Erreichbarkeit Isodistanz (600 m)

-  Lebensmittelmarkt
-  Bio-Lebensmittelmarkt
-  perspektivisch ausgebauter Nahversorgungsstandort

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg (09/2019)
Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Sortimentsliste

Vorgehen bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste



Heidelberger Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)

davon nahversorgungsrelevante Sortimente

Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Fleisch- und Metzgereiwaren
Backwaren / Konditoreiwaren	Getränke
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	Nahrungs- und Genussmittel
	Zeitungen / Zeitschriften
Angler-, Jagdartikel und Waffen	
Babyausstattung (Kinderwagen, Kindersicherheit)	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Bekleidung	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Bettwaren	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Blumen	Medizinische und orthopädische Artikel ²
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör
Elektrokleingeräte	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Elektronik und Multimedia ¹	Teppiche (Einzelware)
Fahrräder und technisches Zubehör	Schuhe
Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren	Spielwaren
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Sportartikel / -kleingeräte (inkl. Sportgroßgeräte)
Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche) / Gardinen / Dekostoffe	Sportbekleidung / Sportschuhe
Hobbyartikel (inkl. Künstlerartikel / Bastelzubehör)	Topf- und Zimmerpflanzen und Blumentöpfe
Kosmetikartikel / Parfümeriewaren	Uhren / Schmuck
	Wohndekorationsartikel

¹ Dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

² Dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel

Heidelberger Sortimentsliste

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant (keine abschließende Liste):

Bauelemente, Baustoffe

Baumarktspezifisches Sortiment³

Büromaschinen

Campingartikel

Elektrogroßgeräte

Erotikartikel

Gartenartikel und -geräte

Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Mofas)

Matratzen

Möbel

Pflanzen / Samen

Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)

Reitsportartikel (inkl. funktioneller Reitbekleidung und Reitschuhe)

Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere

³ Dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge, Teppiche (Rollware)

Umsetzungsempfehlungen

Umsetzungsempfehlungen

Grundsätze als Leitlinien für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte im Rahmen der Einzelhandels- bzw. Zentrenentwicklung:

1. Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevantem** Kernsortiment

2. Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevantem** Kernsortiment

3. Einzelhandelsbetriebe mit **nicht-zentrenrelevantem** Kernsortiment

Ausblick

Fortschreibung Einzelhandelskonzept

Wie geht es weiter?

Online-Bürgerveranstaltung am 24. November 2021

- Vorstellung des Entwurfs zum Einzelhandelskonzept für Heidelberg – Anlass, Ziele und Aktionsräume des Konzepts
- Darstellung der ersten Auswirkungen auf den Einzelhandel durch die Corona-Pandemie

Online-Beteiligung im Anschluss (24. November 2021 bis 16. Dezember 2021)

- Bereitstellung von Informationsmaterial zur räumlichen Standortstruktur, den zentralen Versorgungsbereichen und der Versorgung in den Stadtteilen
- Stadtteilbezogene Rückmeldungen zur Versorgungssituation möglich

Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat (1. Quartal 2022)

