

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat I, Oberbürgermeister

**Konzept zur Entwicklung der Innenstadt
Thema Einzelhandel**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	05.07.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	25.07.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beschließt das Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt als Grundlage für die weitere Arbeit der Verwaltung.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Bericht über Innerstädtische Einkaufszentren und Schlussfolgerungen für ein Heidelberger Entwicklungskonzept
A 2	Bewertung der Projektvorschläge

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 4	+	City als übergeordnetes Zentrum sichern Begründung: Die City in ihrer Bedeutung als übergeordnetes Zentrum unter Beachtung der historischen Struktur wird gesichert und gefördert Ziel/e: Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern
SL 11	+	Begründung: Die Qualität von Arbeit, Leben und Einkauf in der Stadt wird gefördert. Ziel/e: Erhalt der Einzelhandelsstruktur
AB 5	+	Begründung: Die Heidelberger Einzelhandelsstruktur wird erhalten und somit die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innerstädtischen Sortimenten am Stadtrand werden abgelehnt, wenn sie die Attraktivität des innerstädtischen Handels und damit auch die Stadt als Kommunikations- und Tourismuszentrum beeinträchtigen.
MO 5	+	Ziel/e: Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur Begründung Die Innenstadt bleibt multifunktional und für alle Verkehrsmittel erreichbar.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Ausgangspunkt dieser Vorlage ist der Auftrag des Gemeinderates (Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss vom 11.04.2006) an die Verwaltung, innenstadtnahe Standorte für ein Einzelhandelszentrum näher zu untersuchen. Diesem Auftrag gingen eine Reihe von Befassungen des Gemeinderats mit dem Thema Einzelhandel voran: Am 15.03.2006 stellte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ein Einzelhandelsgutachten (Zentrenkonzept) für Heidelberg vor. Das Gutachten war aufgrund mehrerer Projekt- und Standortanfragen von großen Betreibern von Einkaufszentren erforderlich geworden. Am 11.04.2006 wurden im SEVA die Ergebnisse sowohl mit den Gutachtern als auch mit Vertretern des Einzelhandelsverbandes, der IHK und anderen diskutiert. Darüber hinaus hatten die Projektentwickler beziehungsweise Investoren MFI, ECE und HochTief sowie das Architekturbüro Schröder, Sticks, Volkmann im SEVA am 09.05.2006 Gelegenheit, ihre Projektvorschläge vorzustellen. Multi Development stellte sein Projekt am 18.07. 2006 vor. Ausgelöst durch die Diskussion über Erfahrungen in anderen Städten wurde das Dortmunder Stadtforschungsbüro Junker und Kruse mit einem „Bericht über die Auswirkungen von Einkaufszentren auf Innenstädte“ beauftragt, der ebenfalls im SEVA am 18.07.2006 vorgetragen wurde. Abschließend stellte am 13.03.2007 Sonae Sierra ein Projekt für das Altklinikum vor.

Die hier eingereichte Vorlage befasst sich mit dem Thema Einzelhandel als Teil eines Gesamtkonzeptes für die Innenstadt und bezieht sich entsprechend dem Auftrag des Gemeinderates auch in Bezug auf den Einzelhandel ausschließlich auf diesen Bereich. Das Thema eines Einkaufszentrums im Bereich der Bahnstadt wurde nicht weiter untersucht.

Der Bericht behandelt zunächst die Thematik Einzelhandel und Einkaufszentren. Im Weiteren wird auf bestehende Strukturprobleme des Einzelhandels in der Innenstadt Heidelbergs eingegangen und die im vergangenen Jahr in die Diskussion gebrachten verschiedenen Projekt- und Standortvorschläge für großflächige Einzelhandelsansiedlungen werden beschrieben und bewertet. Ebenso sind Erkenntnisse aus den Gutachten der GMA und Junker und Kruse eingeflossen.

Die konzeptionelle Bearbeitung hat sich von nachfolgenden Überlegungen leiten lassen:

Die Stadt steht in der Verantwortung, eigene Entwicklungsziele für den Einzelhandel zu definieren und dafür Standorte auszuwählen, die den komplexen und unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden. Nur auf eingereichte Projektvorschläge zu reagieren, genügt einer aktiven Stadtentwicklung nicht.

Insbesondere auch nach dem GMA-Gutachten ist gerade in Heidelberg ein dringender Handlungsbedarf gegeben.

Folgende Kernaussagen aus dem GMA-Gutachten verdeutlichen das:

1. Ein Fünftel der Kaufkraft fließt aus Heidelberg ab, damit liegt die Bindungsquote deutlich unter dem Wert anderer Oberzentren.
2. 150 Millionen Euro geben die Heidelberger Verbraucher in anderen Orten aus, vor allem in Mannheim und im Rhein-Neckar-Zentrum.
3. Bezogen auf sein mögliches Einzugsgebiet ist aus Sicht des Gutachtens die Position des Heidelberger Einzelhandels in der Region schwach ausgeprägt.
4. Die Zentralitätsziffern des Oberzentrums Heidelberg ist von 145 auf nur noch 128 gesunken.
5. Wenn nichts geschieht, rechnet die GMA bis 2010 mit einer Umsatzeinbuße von 27 Millionen Euro.
6. Bei einem optimalen Konzept könnte der Umsatz bis 2010 auf 1 Milliarde Euro (plus 19,5 %) und die Verkaufsfläche auf 259.700 m² gesteigert werden (+ 60 – 70.000 m²).

Für die erfolgreiche Entwicklung auf den definierten Standorten ist eine sich anschließende qualifizierte Projektauswahl entscheidend.

Betrachtet man das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Teil eines Gesamtplans für die Innenstadt, dann müssen unterschiedliche Zielvorstellungen

- zur Sicherung oder Ausdehnung des Einkaufsstandorts,
- dem Erreichen neuer Einzelhandels- und Lagequalitäten,
- für den Erhalt von lokalem Kolorit und kleinteiliger Vielfalt,
- zur Stärkung oder Verschiebung der 1a-Lage,
- für einen attraktiven Branchenmix
- zur städtebaulichen Einbindung und der Bewältigung architektonischer Herausforderungen eines anspruchsvollen Umfelds
- der verkehrlichen Anbindung mit allen Verkehrsarten
- der Einordnung in die Gesamtstadt
- der Einbindung in ein Stadtmarketing
- und zum Umgang mit dem öffentlichen Raum

für eine Entscheidung gewichtet werden.

Hinsichtlich der Dimensionierung neuer Einzelhandelseinrichtungen soll deshalb von der Überlegung ausgegangen werden, dass deren absolute Größe keinen vollständigen Branchenmix zulassen darf, damit ein Anreiz für die Kunden besteht, auch andere Standorte der Innenstadt aufzusuchen. Das GMA-Gutachten hat ein Verkaufsflächendefizit von über 60 – 70.000 m² davon mindestens 40.000 m² in der Einkaufsinnenstadt attestiert. Diese Größenordnung sollte der weiteren Orientierung dienen. Für die Struktur der gewachsenen Innenstadt ist es sinnvoll, mindestens zwei neue Einzelhandelsstandorte zu entwickeln, also eine Verteilung der Flächen vorzusehen.

Mit der Standortwahl soll eine Stabilisierung und Lageverbesserung des Status quo erreicht werden. Das heißt, es sollen künftig ausgewogene Strukturen bestehen. Für die Wahl eines Standortes außerhalb der heutigen 1a-Lage bedeutet dies, dass negative Auswirkungen durch Aufwertungen in den betreffenden Bereichen mehr als kompensiert werden müssen, damit der Saldo der Lageveränderung positiv ist.

Ein Einkaufszentrum ist in der Regel ein in sich abgeschlossener Bereich. Sofern ein Projekt ausgewählt wird, das zu diesem Betriebstyp zählt, muss erreicht werden, dass es sich nach außen öffnet und in seine Umgebung integriert ist.

Die Nutzungsstruktur der neuen Projekte muss das bereits vorhandene Angebot erweitern und nicht nur wiederholen. Es sind zur Erreichung einer Qualitätsanhebung des Einzelhandels in der Innenstadt vor allem hochwertige Betreiber anzusprechen. Die Verträglichkeit eines konkreten Konzeptes ist deshalb im weiteren Entwicklungsprozess nachzuweisen. Für eine mit der Einzelhandelsansiedlung beabsichtigte Quartiersentwicklung ist es darüber hinaus von Bedeutung, nicht nur Handelsflächen anzusiedeln, sondern die interessante kulturelle Vielfalt der Stadt aufzugreifen und unterschiedliche öffentlich nutzbare Einrichtungen zu integrieren. Für die Lebendigkeit der Innenstadt ist die Wohnnutzung unabdingbarer Bestandteil eines jeden Quartiers. Die verkehrliche Anbindung muss deshalb besonders verträglich gestaltet werden. Standorte, die bereits heute über eine gute öffentliche und individuelle Erschließung verfügen, bieten deshalb klare Vorteile.

Die Einbindung in den Bestand verlangt besonderes Geschick und architektonisches Können. Potentielle Standorte befinden sich im Gebiet das zum Weltkulturerbe angemeldet wurde, beziehungsweise in dessen Pufferzone. Daraus ergeben sich zusätzliche Qualitätsanforderungen, die einen Architektenwettbewerb erforderlich machen.

Es werden folgende Projekte empfohlen:

- Projekt „ Vier Höfe“ als Quartiersentwicklung an der Theaterstraße mit einem besonders hochwertigen Textilhaus (circa 8.000 m²),
- Altklinikum mit maximal 18.000 m² Mietfläche,
- Friedrich-Ebert-Anlage (kleiner als 5.000 m²) mit einem umfangreichen Nahversorgungs-Sortiment,
- Anatomiegartenkaufhaus (circa 6.000 m² Verkaufsfläche

gez.

Dr. Eckart Würzner