



## Innenstadtforum Einzelhandel

Empfehlungen und  
Dokumentation der  
Sitzungen

# Innenstadtforum Einzelhandel

Empfehlungen und  
Dokumentation der  
Sitzungen

## **Moderation**

Thomas Sippel und Timo Buff,  
Netzwerk für Planung und Kommunikation  
Claudia Peschen,  
PlanImDialog

## **Herausgeber**

Stadt Heidelberg  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg

## **Koordination, Layout**

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Heidelberg, Juni 2008

## Vorwort

Der Einzelhandel ist ein wichtiges Element einer lebendigen Innenstadt. Eine Stadt ohne Einzelhandel ist nicht vorstellbar. Der Heidelberger Einzelhandel hat jedoch in den vergangenen Jahren zunehmend an Attraktivität verloren. Nicht nur die Kunden aus dem Umland, sondern vermehrt auch Heidelbergerinnen und Heidelberger orientieren sich beim Einkaufen nach Mannheim. Der Einzelhandel kann die günstigen Rahmenbedingungen, die dynamische Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung Heidelbergs sowie die unverwechselbare städtebauliche Erlebnisatmosphäre der Altstadt nicht vollständig nutzen.

Im gesamtstädtischen Interesse muss hier gegengesteuert werden. Um die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Heidelberg deutlich zu steigern, ist ein schlüssiges und tragfähiges Konzept erforderlich. Das Innenstadtforum Einzelhandel hat daher den Auftrag erhalten, bis zum Sommer 2008 konkrete Empfehlungen für den Gemeinderat zu erarbeiten, wie der innerstädtische Einzelhandel gestärkt werden kann.

Die Zusammensetzung des Innenstadtforums sicherte die Vertretung einer großen Bandbreite an unterschiedlichen Interessenslagen. Alle wichtigen Vertreterinnen bzw. Vertreter von Interessengruppen der Bürgerschaft, des Einzelhandels und der Wirtschaft sowie der Politik wurden in den Diskussionsprozess einbezogen. Das besondere Vorort-Wissen der Mitglieder ist in die Arbeit eingeflossen und hat eine hohe Sachlichkeit der Empfehlungen sichergestellt. Das Ergebnis zeigt, dass der eingeschlagene Weg zu einem guten Ergebnis geführt hat. Es liegt nun an der Kommunalpolitik die Vorgaben des Innenstadtforums aufzunehmen.

Das Innenstadtforum ist seiner Aufgabe mit großem Engagement nachgekommen. Für die intensive und kompetente Arbeit und die offene und konstruktive Atmosphäre möchte ich mich recht herzlich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern bedanken. Eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung braucht die Kooperation aller Beteiligten. Es ist mir besonders wichtig, dass die zukünftige Entwicklung im Dialog mit der Bevölkerung, der Wirtschaft und den vielen anderen Institutionen abgeklärt wird.

Mein Dank geht an dieser Stelle selbstverständlich auch an das Moderatorenteam vom Netzwerk für Planung und Kommunikation und PlanImDialog, die die Sitzungen des Innenstadtforums Einzelhandel professionell und zielorientiert vorbereitet und durchgeführt haben.



Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

# Inhaltsverzeichnis

## Impressum

## Vorwort

<b>1</b>	<b>Mitglieder des Innenstadtforums Einzelhandel</b>	1
<b>2</b>	<b>Beteiligungsstruktur und Methodik</b>	
2.1	Aufgaben und Zielsetzung	3
2.2	Beteiligte am Prozess	3
2.3	Gesamtstruktur des Verfahrens	4
2.4	Moderation und Arbeitsweise	6
<b>3</b>	<b>Empfehlungen des Innenstadtforums Einzelhandel</b>	9
<b>4</b>	<b>Erste Sitzung des Innenstadtforums am 22. Januar 2008</b>	
4.1	Gliederung / Ablauf - Erste Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel	17
4.2	Auftakt Innenstadtforum - Gesamtstruktur Beteiligungsverfahren	18
4.3	Erwartungen und Vorbehalte der Teilnehmer	20
4.4	Ziele, Rahmenbedingungen und Spielregeln des Innenstadtforums	22
4.5	Fachlicher Input - gemeinsame Informationsbasis	24
4.6	Ziele / Themen der Innenstadtentwicklung aus Sicht der Teilnehmer	35
4.7	Dokumentation der Kleingruppenarbeit	42
4.7.1	Kleingruppe: Flächenentwicklung im Bestand	42
4.7.2	Kleingruppe: Regionales Profil - Einordnung innerhalb der Metropolregion	43
4.7.3	Kleingruppe: Entwicklung eines Einzelhandelsmagneten in der Innenstadt	43
4.8	Zusammenfassung und Ausblick	46
	Anhang:	
	- Teilnehmerliste der ersten Sitzung des Innenstadtforums	51
	- Pressemitteilung der Stadt zur ersten Sitzung des Innenstadtforums	57
	- Vorbereitung der zweiten Sitzung des Innenstadtforums - „Hausaufgabe“	59
<b>5</b>	<b>Zweite Sitzung des Innenstadtforums am 05. März 2008</b>	
5.1	Gliederung / Ablauf - Zweite Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel	61
5.2	Themen der zweiten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel	62
5.3	Motto: Themenfelder für ein heidelbergsspezifisches Image / Profil	63
5.4	Rückkopplung der qualitativen Ziele aus der ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel	65
5.5	Definition: Was beinhaltet „Entwicklung im Bestand“?	67
5.6	Gemeinsame Informationsbasis - Fachlicher Input	68
5.6.1	Rechtliche Möglichkeiten zur Nutzungssteuerung und -regelung	68
5.6.2	Marktpositionierung und Empfehlungen GMA	74
5.6.3	Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel	77

5.7	Profilbildung des innerstädtischen Einzelhandels	84
5.8	Ausblick und Zusammenfassung	89
Anhang:		
	- Teilnehmerliste der zweiten Sitzung des Innenstadtforums	93
	- Pressemitteilung der Stadt zur zweiten Sitzung des Innenstadtforums	99
	- „Hausaufgabe“ zur Exkursion	101
	- Ablauf der Exkursion am 15. März 2008	102
Darüber hinaus sind die von zwei im Innenstadtforum Einzelhandel vertretenen Gruppierungen ausgehändigten Stellungnahmen beigefügt:		
	- Kritische Anmerkungen zum Innenstadtforum der „Bürger für Heidelberg“	103
	- Stellungnahme der „Initiative Lebenswerte Altstadt“	104
<b>6</b>	<b>Exkursion nach Maastricht</b>	105
<b>7</b>	<b>Dritte Sitzung des Innenstadtforums am 22. April 2008</b>	
7.1	Gliederung / Ablauf - Dritte Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel	117
7.2	Ziele der dritten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel	118
7.3	Rückschau Exkursion Maastricht am 15. März 2008	119
7.4	Abschluss der Qualifizierung der Branchenauswahl aus der zweiten Sitzung	122
7.5	Räumliche Entwicklung der Hauptgeschäftszone (1a-Lage)	124
7.6	Standortprioritäten/ -bewertung	132
7.7	Bestimmung von Beurteilungs- / Standortkriterien	134
7.8	Ausblick und Zusammenfassung	135
Anhang:		
	- Teilnehmerliste der dritten Sitzung des Innenstadtforums	139
	- Pressemitteilung der Stadt zur dritten Sitzung des Innenstadtforums	145
<b>8</b>	<b>Vierte Sitzung des Innenstadtforums am 12. Juni 2008</b>	
8.1	Gliederung / Ablauf - Vierte Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel	147
8.2	Begrüßung und Einstieg mit Rückblick auf die bisherigen Ergebnisse	148
8.3	Standortprüfung	158
8.4	Bestandsentwicklung Seitenstraßen / Ergänzungslagen	167
8.5	Überschrift für das Innenstadtforum Einzelhandel	171
8.6	Ausblick und Zusammenfassung	172
Anhang:		
	- Teilnehmerliste der vierten Sitzung des Innenstadtforums	175
	- Pressemitteilung der Stadt zur vierten Sitzung des Innenstadtforums	181
	- Bewertung von Standortvorschlägen für die Ansiedlung von Einzelhandelsmagnetbetrieben	183



# 1

## Mitglieder des Innenstadtforums Einzelhandel





## Mitglieder des Innenstadtforums Einzelhandel

### Organisation

Architektenkammer Baden Württemberg,  
Vorsitzender der Kammergruppe Heidelberg  
Beirat zur Gesamtanlagenschutzsatzung  
Bezirksbeirat Altstadt  
Bezirksbeirat Altstadt  
Bezirksbeirat Bergheim  
Bezirksbeirat Bergheim  
Bürger für Heidelberg  
Dehoga  
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.  
Industrie- und Handelskammer Rhein-  
Neckar Heidelberg  
Initiative Lebenswerte Altstadt  
Kreishandwerkerschaft  
Pro Heidelberg Stadtmarketing e.V.  
Stadtteilverein Bergheim  
Verband der Haus-, Wohnungs- und Grund-  
eigentümer Heidelberg und Umgebung e.V.  
Verein Alt Heidelberg

CDU Gemeinderatsfraktion  
SPD Gemeinderatsfraktion  
GAL-Grüne Gemeinderatsfraktion  
Wechsel in der Vertretung  
Die Heidelberger Gemeinderatsfraktion  
FDP Gemeinderatsfraktion  
FWV  
generation.hd  
Bunte Linke

Oberbürgermeister  
Erster Bürgermeister  
Referat des Oberbürgermeisters  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Amt für Öffentlichkeitsarbeit  
Stadtplanungsamt  
Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäf-  
tigung  
Amt für Verkehrsmanagement  
TU München

### Mitglied

Herr Dipl. Ing.  
Stephan Weber  
  
Herr Alois Jöst  
Frau Ulrike Zierl  
Herr Gerd Guntermann  
Herr Gerhard Pitz  
Frau Antje Kamp  
Herr Dr. Hermann Lehmann  
Herr Matthias Rohr  
Herr Günther Maier  
Frau Petra Emmerich  
  
Herr Dr. Frieder Ackermann  
Herr Hansjörg Riegler  
Herr Volker Dieterich  
Herr Wolfgang Schütte  
Herr Thilo Koch  
  
Herr Dr. Frieder Hepp  
  
Herr Dr. Jan Gradel  
Frau Dr. Karin Werner-Jensen  
Herr Christian Weiss  
Frau Susanne Bock  
Herr Karlheinz Rehm  
Frau Dr. Annette Trabold  
Herr Klaus Pflüger  
Herr Derek Cofie-Nunoo  
Herr Dr. Arnulf Weiler-Lorentz

Herr Dr. Eckart Würzner  
Herr Prof. Dr.  
Raban von der Malsburg  
Herr Jürgen Kuch  
Herr Joachim Hahn  
Frau Heike Diesselberg  
Frau Annette Friedrich  
Herr Walter Bender  
Herr Ulrich Jonas  
  
Herr Alexander Thewalt  
Frau Prof. Sophie Wolfrum

### Stellvertreter/in

Herr Jürgen Meyer  
  
Herr Fritz Hartmann  
Herr Adalbert van de Loo  
Frau Gabriele Faust-Exarchos  
  
Herr Ullrich Gebhard  
Herr Maik Neuhaus  
Herr Claus Seppel  
Herr Siegfried Rhode  
  
Frau Barbara Teloo  
Herr Leopold Übelhör  
Herr Jürgen Pavel  
  
Herr Paul Müller  
  
Frau Monika Frey-Eger  
Frau Irmtraud Spinnler  
Frau Susanne Bock  
Herr Christian Weiss  
Herr Wolfgang Lachenauer  
Frau Margret Hommelhoff  
Frau Dr. Ursula Lorenz

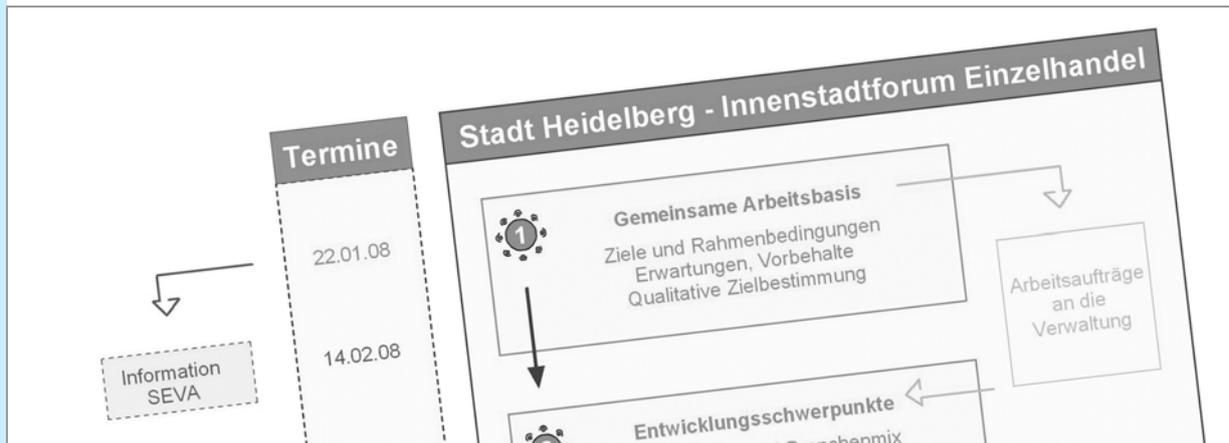
Frau Angelika Hartmann

Herr Henning Krug



# 2

## Beteiligungsstruktur und Methodik





## 2.1 Aufgabe und Zielsetzung

Seit Jahren verliert der Heidelberger Einzelhandel an Attraktivität. Im Jahr 2006 kam ein Einzelhandelsgutachten zu dem Ergebnis, dass der Einzelhandel in Heidelberg Schwächen im Angebot aufweist. Eine deutliche Ergänzung der Angebotsvielfalt und die Neuansiedlung konkurrenzfähiger Magnetbetriebe in der Innenstadt seien von Nöten, um die oberzentrale Bedeutung Heidelbergs als Einkaufsstadt auch für die Region zu erhalten, so die Empfehlung des Gutachters. Im Auftrag des Gemeinderats hatte die Stadtverwaltung verschiedene innenstadtnahe Standorte auf ihre Eignung für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bzw. eines Einkaufszentrums untersucht und ein Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt vorgelegt. Hierbei zeigte sich, dass die Entwicklung und Zukunft des innerstädtischen Einzelhandels in Heidelberg von einer emotional und kontrovers geführten Diskussion in der Öffentlichkeit begleitet wird. Ziel war es daher, die sachgerechte Abwägung für die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels in Form eines Beteiligungsverfahrens mit wichtigen Vertretern von Interessengruppen, des Einzelhandels und politischen Vertretern der Bürgerschaft durch einen dialogischen Prozess zu begleiten.

Ausgehend von diesen Überlegungen hat die Stadt Heidelberg 2007 beschlossen, ein extern moderiertes Innenstadtforum Einzelhandel durchzuführen. Dieses hatte die Aufgabe, im Zeitraum von Februar bis Juni 2008 im Rahmen von vier Sitzungsterminen eine Empfehlung an den Gemeinderat auszuarbeiten, mit welchen Strategien und Maßnahmen der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und qualitativ aufgewertet werden kann. Das Forum bot als geschützter Raum die Chance, in einem ergebnisoffenen Prozess ein Meinungsbild zu Leitzielen und konkreten Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen zu entwickeln. Über einen Austausch von Positionen, dem Herausarbeiten von Zielsetzungen und Konfliktthemen wurden mögliche Kompromisslinien gesucht. Diese Konsenssuche führte zu einem Mehrheitsvotum unter Dokumentation der Stimmungsbilder und des Prozesses. Das Forum hat insgesamt eine beratende Funktion, die Abwägungs- und Entscheidungsbefugnis obliegt den politischen Gremien der Stadt Heidelberg.

Die Forumsmitglieder einigten sich zu Beginn des Prozesses darauf, die ergebnisorientierte Arbeit nicht durch eigene Beiträge in der Öffentlichkeit zu kommentieren, da das eigentliche Ergebnis erst am Ende der vier Sitzungen vorlag. Eine Bewertung der Ergebnisse aus der Sicht der Interessensvertreter nach Anschluss des Innenstadtforums Einzelhandel ist selbstverständlich und gewünscht.

Im Dezember 2007 wurde die Arbeitsgemeinschaft Innenstadtforum Heidelberg bestehend aus dem Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart und PlanImDialog, Stuttgart mit der Prozessbegleitung sowie der Moderation der Forumsveranstaltungen beauftragt.

## 2.2 Beteiligte am Prozess

**Forumsteilnehmer** waren Vertreter der Gemeinderatsfraktionen und Einzelgruppierungen, der Bezirksbeiräte Altstadt und Bergheim, der Stadtteilvereine Altstadt und Bergheim, des Beirats zur Gesamtanlagenschutzsatzung, der Bürger für Heidelberg, der Initiative Lebenswerte Altstadt, des Einzelhandelsverbandes Nordbaden e.V., der Kreishandwerkerschaft, der Dehoga, der Architektenkammergruppe Heidelberg, der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar Heidelberg, des Pro Heidelberg Stadtmarketing e.V. sowie des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung. Die Teilnehmer des Innenstadtforums Einzelhandel spiegelten so einen Querschnitt aus Wirtschaft, Politik und Bürgerschaft. Diese Zusammensetzung erfolgte in Absprache mit dem Gemeinderat (siehe Drucksache 0146/2007/IV).



Die **Vertreter der Verwaltung** waren bei Sitzungen des Innenstadtforums als „stille Teilnehmer“ anwesend. Bei fachlichen Fragen von den Forumsteilnehmern wurden sie in die Diskussion eingebunden. Darüber hinaus wurden auf Wunsch der Teilnehmer fachliche Inputs zur Information und Qualifizierung der Diskussion durch einzelne Vertreter der Verwaltung vorgebracht. Vertreten waren Herr Erster Bürgermeister Professor Dr. Raban von der Malsburg, das Referat des Oberbürgermeisters sowie das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, das Stadtplanungsamt, das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, das Amt für Verkehrsmanagement und das Amt für Wirtschaftsförderung.

Ab der 2. Sitzung des Innenstadtforums stand **Herr Junker** vom Büro Junker und Kruse als **Fachexperte** zum Thema Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung. Neben der Einbringung notwendiger fachlicher Inputs bestand seine Aufgabe vor allem darin, zu verschiedensten Punkten der jeweiligen Diskussion seine fachliche Einschätzung beizutragen.

**Moderiert** wurden die Sitzungen des Innenstadtforums von Herrn Thomas Sippel und Herrn Timo Buff (beide Netzwerk für Planung und Kommunikation) und Frau Claudia Peschen (PlanImDialog).

Das Innenstadtforum Einzelhandel wurde für die verfahrensmäßige Abwicklung durch eine verwaltungsinterne **Projektgruppe** begleitet. In dieser waren sowohl die externe Moderation als auch die Fachverwaltungen interdisziplinär eingebunden. Im Rahmen der Projektgruppensitzungen wurde der Verlauf des Prozesses koordiniert, die Sitzungen des Innenstadtforums Einzelhandel organisatorisch vorbereitet sowie Arbeitsaufträge aus dem Innenstadtforum und inhaltliche Fragen abgestimmt.

## 2.3 Gesamtstruktur des Verfahrens

Das Arbeitsprogramm wurde in einzelne Phasen bzw. Betrachtungsebenen gegliedert, so dass die für eine Empfehlung erforderlichen Fragestellungen schrittweise thematisch abgearbeitet werden konnten. Ziel war es, die Diskussion um die Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt zu Beginn des Prozesses auf eine inhaltliche Basis zu stellen, die sich an qualitativen Anforderungen orientiert. Über die Frage der Profilbildung und der damit verbundenen qualitativen, aber auch quantitativen Erfordernisse wurde eine räumliche und zeitliche Entwicklungsstrategie formuliert, die abschließend zu einer Standortbewertung führte.

Den vom Gemeinderat gewünschten Empfehlungen konnte sich so im Verlauf der vier Forumssitzungen schrittweise genähert werden.

In der ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel am 22. Januar 2008 wurde die gemeinsame Arbeitsbasis für den anstehenden Diskussionsprozess geschaffen. Ziele und Rahmenbedingungen wurden festgelegt, Erwartungen und Vorbehalte festgehalten. Mit der Einigung auf das Ziel den innerstädtischen Einzelhandels grundsätzlich zu stärken und damit die bestehende Einkaufssituation zu stärken, ohne quantitative Aussagen zur Flächenerfordernis zu treffen, wurde der Grundstein für die weitere Diskussion gelegt.

In den folgenden drei Sitzungen wurde sich der Frage nach möglichen Standorten schrittweise genähert. Über die Erarbeitung des gewünschten Profils des innerstädtischen Einzelhandels (Branchenmix, Sortiment, Zielgruppen) wurden qualitative und quantitative Anforderungen in der zweiten Sitzung am 05. März 2008 abgeleitet.

Die Tagesexkursion nach Maastricht am 15. März 2008 bildete einen wichtigen Input zu der Frage, wie neue Standorte baulich-räumlich integriert werden können. Die Besichtigung des Mosae Forums und des Entre Deux gaben wichtige Anregungen und bereicherten die Diskussion im Forum.

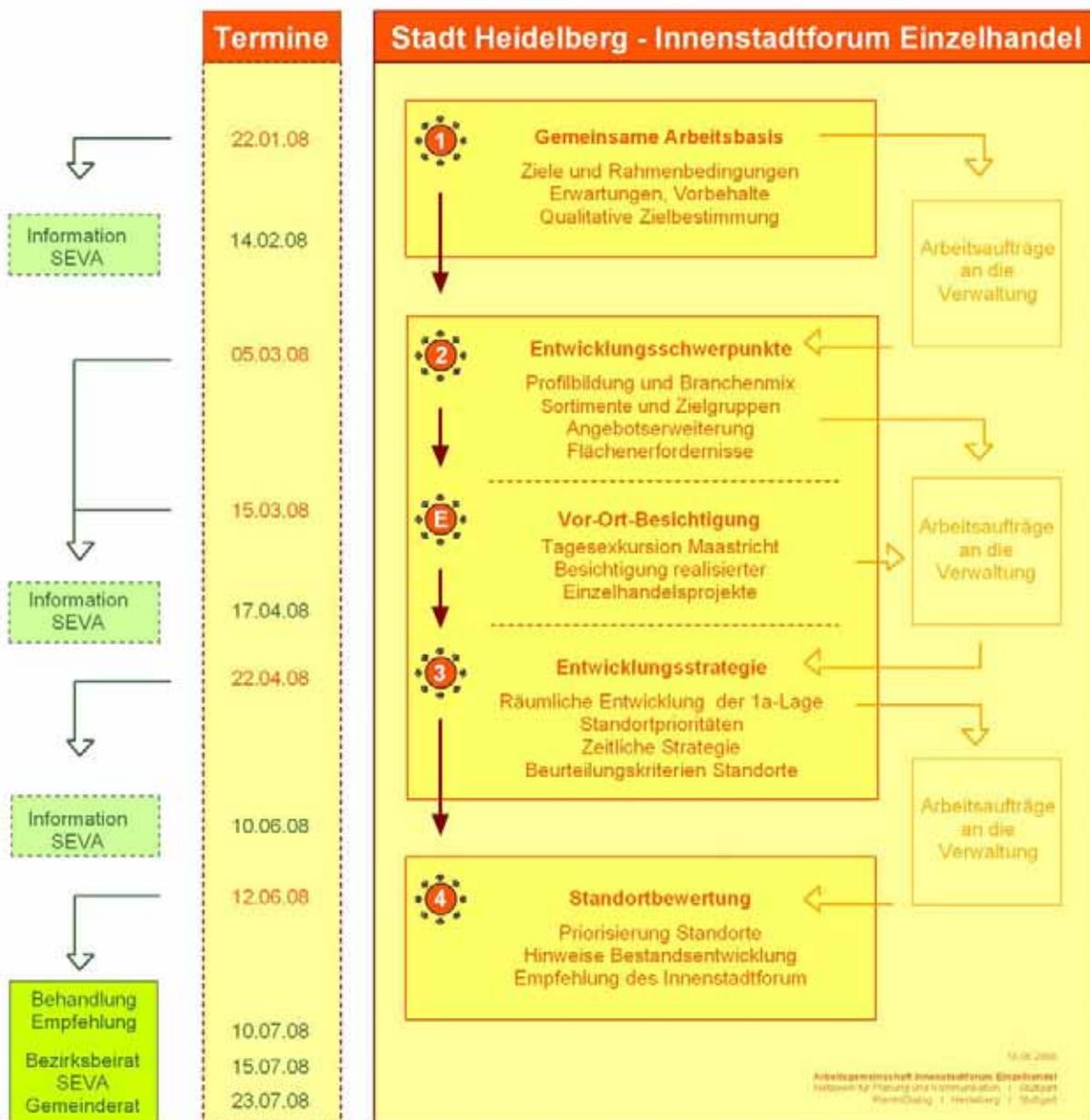


Am 07. April fand ein gewünschtes Zusatzgespräch zwischen Vertretern der Verwaltung und Teilnehmern aus dem Forum statt. Hier wurden Bedenken und Positionen nochmals verdeutlicht und geklärt.

In der dritten Sitzung des Innenstadtforums am 22. April 2008 wurde die räumliche Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel in der Innenstadt erarbeitet. Dies umfasste die räumliche Entwicklung der 1a-Lage, die gewünschte zeitliche Strategie und eine erste Standortpriorisierung. Die Forumsteilnehmer einigten sich auf Beurteilungskriterien, mit deren Hilfe die Standorte in der 4. Sitzung des Innenstadtforums am 12. Juni 2008 einer Feinbewertung unterzogen wurden. Darüber hinaus wurden Hinweise zur Bestandsentwicklung diskutiert. Am Ende der vierten Sitzung wurden die Ergebnisse des Innenstadtforums Einzelhandel als Empfehlungen an den Gemeinderat zusammengefasst.

Begleitend zum Forum wurde der Städtebau- und Verkehrsausschuss (SEVA) durch die Verwaltung über den jeweiligen Verfahrensstand informiert.

Der Verfahrensablauf, die Inhalte und die Zeitachse des Innenstadtforums Einzelhandel sind in der folgenden Grafik dargestellt.





## 2.4 Moderation und Arbeitsweise

**Ziel der eingesetzten Methoden** war es, das vielschichtige Thema unter neutraler Moderation offen, fair, sachgerecht und zielgerichtet so zu diskutieren, dass alle Teilnehmer Gelegenheit hatten, ihre Sichtweisen, Probleme, Hoffnungen, Ängste und Lösungsansätze einzubringen. Die Verständigung zwischen den Teilnehmern sollte gefördert werden, indem umstrittene aber auch konsensuale Sichtweisen herausgearbeitet und geklärt wurden.

Der Ablauf der jeweils etwa vierstündigen Sitzungen wurde durch die Moderation inhaltlich vorbereitet und strukturiert, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten und die vorhandenen Zeitbudgets möglichst optimal nutzen zu können.

Damit sich die Forumsteilnehmer in der 1. Sitzung als Auftakt des gemeinsamen Dialogs möglichst früh mit ihren unterschiedlichen Meinungen und Erwartungen und persönlichen Sichtweisen kennenlernen konnten, begann der Prozess mit einer Vorstellungsrunde (**Postkartenabfrage**).

Die **Diskussionen innerhalb des Innenstadtforums** fanden mit Ausnahme der **Kleingruppenarbeit** in der ersten Sitzung strukturiert im Plenum statt. Die Arbeit in der Kleingruppe in der ersten Sitzung unterstützte den Prozess des Sich-Kennenslernens und ermöglichte einen parallelen, zeitsparenden Austausch zu verschiedenen Themen. In der Kleingruppe wurde zusätzlich die Bildung eines konstruktiven Arbeitsklimas unterstützt.

Da der Wunsch und das Interesse der Forumsmitglieder bestand, das Meinungsbild in der Gesamtgruppe zu erfahren und sich die Diskussion mit allen Teilnehmern als konstruktiv und zielführend erwiesen hatte, wurde im Innenstadtforum ab der 2. Sitzung in Form von **Plenumsdiskussionen** gearbeitet. Um dennoch eine strukturierte Diskussion zu gewährleisten, wurden die Sitzungen des Innenstadtforums durch die Moderation detailliert vorbereitet. Gleichsam wurde somit sichergestellt, dass jeder Teilnehmer die Möglichkeit hatte sich einzubringen. Die zeitlich eng gesetzten Vorgaben wurden eingehalten, die erforderlichen inhaltlichen Fragen wurden abgearbeitet und die Ergebnisse strukturiert festhalten.

Die Struktur der Sitzungen war eng mit der durchgeführten Visualisierung aller Beiträge und Ergebnisse verbunden. So konnte nicht nur ein effektiver Ablauf sondern auch eine bessere Verständlichkeit sichergestellt werden. Auf den festgehaltenen Beiträgen und Ergebnissen konnte dann in den weiteren Arbeitsschritten aufgebaut werden. In der 3. und 4. Sitzung wurden die Fragestellungen zur räumlichen Entwicklung und zu den Standorten mit Unterstützung einer von der Moderation vorbereiteten **Folie / Karte** am Beamer diskutiert. Damit konnten die Ergebnisse visuell anschaulich und räumlich eindeutig festgehalten werden.

Zur inhaltlichen Einstimmung der Forumsteilnehmer auf die nächste Sitzung und um die Zeitstruktur einzuhalten wurden zur 1. und 2. Sitzung des Innenstadtforums sowie zur Exkursion **Hausaufgaben** verschickt. Diese bildeten in den darauffolgenden Sitzungen den Einstieg in die Diskussion.

Zu Beginn jeder Sitzung wurden die Ergebnisse der bisherigen Sitzungen durch die Moderation kurz zusammengefasst. Damit konnte auf dem bereits Erarbeiteten aufgebaut und die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse nochmals herausgestellt werden.

Am Ende jeder Sitzung wurden die erzielten **Ergebnisse** durch die Moderation **zusammengefasst** und durch die Teilnehmer legitimiert. Die Sitzung wurde dadurch einvernehmlich abgeschlossen. Auf diesen Ergebnissen konnte dann im Prozess aufgebaut werden. Zum Abschluss jeder Sitzung wurde ein **Stimmungsbild** in Form einer Punkteabfrage zur Arbeitsatmosphäre der Sitzung und zu den erzielten Ergebnissen eingeholt. Hier konnte die Meinung der Teilnehmer gebündelt zeitsparend eingefangen werden.



Um eine gemeinsame Informationsbasis der Forumsmitglieder zu schaffen und die Diskussionen fachlich zu qualifizieren, wurden in den Sitzungen des Innenstadtforums **fachliche Inputs** durch die Verwaltung und durch den externen Gutachter, Herrn Junker, eingebracht. Diese bildeten die Grundlage für die in den Sitzungen geführten Diskussionen und beantworteten die aus dem Forum heraus entwickelten fachlichen Fragen an die Verwaltung. Durch diesen fachlichen Input wurde die zeitliche Stringenz des Verfahrens unterstützt.

Um den Meinungsbildungsprozess im Forum neutral zu begleiten, wurden weder durch die Moderation noch durch die Vertreter der Verwaltung fachliche Statements und Bewertungen eingebracht. Die Einbindung von Herrn Junker ermöglichte die notwendige Einbeziehung einer fachlichen Meinung und Kommentierung der Diskussionsinhalte unter Wahrung dieser **Neutralität**. Als **Fachexperte** unterstützte er die zielführende, zeitliche stringente Diskussion durch fachliche Zusammenfassungen und Bewertungen.

In der Gesamtheit herrschte trotz des zum Teil auch stark emotional besetzten Themas in allen Sitzungen eine konstruktive, zielgerichtete Gesprächsatmosphäre. Wenn auch vereinzelt grundsätzliche persönliche Statements zum generellen Verfahren eingebracht wurden, konzentrierten sich die Diskussionen im Innenstadtforum auf die Aufgabenstellung.

Netzwerk für Planung und Kommunikation und PlanImDialog



# 3

## Empfehlungen des Innenstadtforums Einzelhandel

### Empfehlungen des Innenstadtforums Einzelhandel

#### Vorbemerkung

Das Innenstadtforum Einzelhandel hat den Auftrag bekommen, für den Gemeinderat der Stadt Heidelberg Empfehlungen auszuarbeiten, mit welchen Strategien und Maßnahmen der innerstädtische Einzelhandel in Heidelberg gestärkt und qualitativ aufgewertet werden kann. Die Empfehlungen des Innenstadtforums Einzelhandel sollen eine wichtige Abwägungsunterlage für die Diskussion und Entscheidung in den gemeinderätlichen Gremien sein.

Die Zusammensetzung des Gremiums sicherte die Vertretung einer großen Bandbreite an unterschiedlichen Interessengruppen, Vertreter des Einzelhandels und politische Entscheidungsträger. Hierdurch eingebunden und das bei ihnen



## Empfehlungen des Innenstadtforums Einzelhandel

### Vorbemerkung

Das Innenstadtforum Einzelhandel hat den Auftrag bekommen, für den Gemeinderat der Stadt Heidelberg Empfehlungen auszuarbeiten, mit welchen Strategien und Maßnahmen der innerstädtische Einzelhandel in Heidelberg gestärkt und qualitativ aufgewertet werden kann. Die Empfehlungen des Innenstadtforums Einzelhandel sollen eine wichtige Abwägungsunterlage für die Diskussion und Entscheidung in den gemeinderätlichen Gremien sein.

Die Zusammensetzung des Gremiums sicherte die Vertretung einer großen Bandbreite an unterschiedlichen Interessenlagen. Wichtige Vertreter von Interessengruppen, Vertreter des Einzelhandels und politische Vertreter der Bürgerschaft als Multiplikatoren wurden hierdurch eingebunden und das bei ihnen vorhandene Vorort-Wissen einbezogen.

Die Mitglieder haben sich in einer konstruktiven Atmosphäre intensiv und kompetent von Februar bis Juni 2008 mit den verschiedensten Aspekten der Einzelhandelsentwicklung in Heidelberg auseinandergesetzt und dabei zahlreiche Fragestellungen abgearbeitet. Insgesamt tagte das Innenstadtforum Einzelhandel an vier Abenden. Am 15. März fand ergänzend eine Fachexkursion nach Maastricht statt. Moderiert wurden die Sitzungen vom Team des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation aus Stuttgart in Kooperation mit dem Büro PlanImDialog.

Das Arbeitsprogramm wurde in einzelne Phasen bzw. Betrachtungsebenen gegliedert, so dass die für eine Empfehlung erforderlichen Fragestellungen schrittweise thematisch abgearbeitet werden konnten. Ziel war es, die Diskussion um die Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt zu Beginn des Prozesses auf eine inhaltliche Basis zu stellen, die sich an qualitativen Anforderungen orientiert. Über die Frage der Profilbildung und der damit verbundenen qualitativen, aber auch quantitativen Erfordernisse wurde eine räumliche und zeitliche Entwicklungsstrategie formuliert, die abschließend zu einer Standortbewertung führte.

Den vom Gemeinderat gewünschten Empfehlungen konnte sich so im Verlauf der vier Forumssitzungen schrittweise genähert werden.

Ergebnis der Beratungen im Innenstadtforum Einzelhandel sind die nachfolgenden Empfehlungen.

### **Altes neu entdecken - Erlebniseinkauf mit Charme und Flair**

#### **I. Ziele der innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung**

Das Innenstadtforum Einzelhandel empfiehlt dem Gemeinderat und der Verwaltung der Stadt Heidelberg als Oberziel für die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels:

**Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Weiterentwicklung der Angebotsstruktur zur Verbesserung der Kaufkraftbindung aus der Stadt und dem Umland (Zentralität) unter Berücksichtigung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt.**

Zur Umsetzung werden folgende qualitative Anforderungen verfolgt, die der zukünftigen innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung zugrunde zu legen sind:



(1) Ausbauen der Einkaufsqualität und der Angebotsvielfalt durch

- qualitätssteigernde Maßnahmen im Rahmen der kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen (u.a. Produktpalette, Warenpräsentation)
- aktive Förderung von kreativen Lösungen für neue, individuelle Konzepte und Ideen (Nutzungszonen, Kreativräume)
- Entwicklung eines hochwertigen Branchenmixes
- Erweiterung des Branchenangebotes durch branchenspezifische Ansiedlungen (u.a. hochwertige Textilien, regionale Produkte)

(2) Schaffen eines attraktiven Einkaufsambientes durch

- Verbesserung und Weiterentwicklung der Aufenthalts- und Flanierqualität
- Erhalt der Freiräume und Aufwertung des öffentlichen Raums: Straßen, Plätze, Freiflächen und besondere Orte zur Entwicklung einer besonderen Atmosphäre (u.a. durch Beläge, Beleuchtung, Möblierung)
- Entwicklung eines unverwechselbaren Flairs unter Berücksichtigung der historischen Substanz und heutiger Nutzungsanforderungen
- Befördern eines attraktiven Erscheinungsbildes sowie einer hohen Gestaltqualität (u.a. hochwertige Architektur)

(3) Erhalt der Maßstäblichkeit durch

- Aufgreifen und Sichern der städtebaulichen Struktur
- angemessenen Umgang mit den Bestandsstrukturen im Sinne einer qualitativen Weiterentwicklung
- sensible Einbindung neuer Einzelhandelsangebote in die kleinteiligen Bestandsstrukturen

(4) Stärken der Vielfalt und Lebensqualität in der Innenstadt durch

- Erhalt der Funktionsmischung und Urbanität
- Vermeiden von einseitigen Beeinträchtigungen in der Gesamtbetrachtung (Verträglichkeit)
- Entwicklung von Nahversorgungsangeboten in der Innenstadt
- Bewahrung der Wohnfunktion und Ausbau der Wohnqualität
- Aufrechterhaltung kleinteiliger Handwerkerstrukturen und Dienstleistungsangebote

(5) Verbessern der Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes Innenstadt durch

- Optimierung und Ausbau des Umweltverbundes (Bus und Bahn)
- Weiterentwicklung und Qualifizierung der fußläufigen Anbindung sowie Fahrradwegeanbindung (u.a. einheitliches Beschilderungskonzept)
- Optimieren und Weiterentwickeln der Erreichbarkeit mit dem Auto (u.a. intelligentes Parkleitsystem)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Dieser Zielsetzungen können sich drei Mitglieder des Innenstadtforums Einzelhandels nicht anschließen. Abweichendes Meinungsbild ist, dass die Optimierung des Umweltverbundes mit Priorität und nicht gleichberechtigt zum motorisierten Individualverkehr MIV gefördert und ausgebaut werden sollte.



(6) Entwickeln eines heidelberg-spezifischen Profils bzw. Images durch

- Herausarbeiten der städtebaulichen Potenziale
- Betonung der individuellen historischen Qualität der Innenstadt als struktureller Rahmen
- Entwickeln einer heidelberg-spezifischen Angebotsstruktur

(7) Anstreben von Synergieeffekten mit anderen innerstädtischen Angeboten durch

- Aufgreifen und Fördern positiver Impulse für den Einzelhandel durch Nahversorgung, Gastronomie, Kunst, Kultur und Tourismus, insbesondere unter den Aspekten Profilbildung, Einkaufsambiente und Qualitätsverbesserungen

(8) Abstimmen der Einzelhandelsentwicklung mit übergeordneten Entwicklungszielen durch

- Einbinden der Maßnahmen in einen gesamtinnerstädtischen Entwicklungskontext (u.a. Innenstadt-konzept, Gesamtstrategie Stadt an den Fluss)

## II. Profilierung des innerstädtischen Einzelhandels

Das Innenstadtforum Einzelhandel empfiehlt für eine stärkere Profilierung der Einkaufsinnenstadt Heidelberg den Branchenmix insbesondere durch weitere Angebote in den Branchen Textil, Schuhe, Sport und Spielwaren, Elektro, Nahrungs-/Genussmittel (Nahversorgung) und Angebote für kreative und neue Einzelhandelskonzepte in Verbindung mit Kunst und Kultur zu verbessern. Ziel ist ein heidelberg-spezifischer Angebotsmix. Insbesondere die Branche Textil ist im qualitativ hochwertigen Angebotssegment zur Profilbildung wichtig.

## III. Angebotserweiterungen

Die erforderliche qualitative und quantitative Entwicklung des Angebotes entsprechend der zu entwickelnden Branchen kann nicht nur im Bestand realisiert werden. Um die für die Profilierung erforderlichen Branchen, Betriebstypen und Qualitäten anbieten zu können, sind Flächenerweiterungen in der Innenstadt über den Bestand hinaus erforderlich. Es wird empfohlen, einen oder mehrere Einzelhandelsmagnetbetriebe anzusiedeln, um die Kaufkraftbindung an die Innenstadt zu verbessern.<sup>1</sup>

## IV. Räumliche und zeitliche Entwicklungsstrategie

Grundsätzliches Ziel muss sein, durch Angebotsergänzungen die heutige 1a-Lage zu stärken. Das Innenstadtforum empfiehlt hierfür nach dem sogenannten „Knochenprinzip“ das Einzelhandelsangebot an den

---

<sup>1</sup> Diese Empfehlung wird von drei Mitgliedern des Innenstadtforums Einzelhandels nicht mitgetragen, da zusätzliche Verkaufsflächen über den Bestand hinaus in der Innenstadt als grundsätzlich nicht zielführend betrachtet werden.



Polen der heutigen 1a-Lage in Verbindung mit einer Aufwertung des öffentlichen Raumes in der 1a-Lage und den Seitenstraßen auszubauen.<sup>1</sup> Die Einzelhandelsnutzung in der bestehenden 1a-Lage soll in der Folge durch eine zeitlich angemessen getaktete Weiterentwicklung des Einzelhandels erhalten und gestärkt werden.

Dabei sind räumliche Einseitigkeiten zu vermeiden: So ist der östliche Pol heute schwächer ausgeprägt als der westliche Pol am Bismarckplatz. Um ein Wegbrechen des östlichen Teils der 1a-Lage und die damit verbundenen negativen, abwertenden Auswirkungen zu vermeiden, wird empfohlen, einer Entwicklung im Osten strategisch eine höhere Priorität einzuräumen.

Im Hinblick auf die Beurteilung konkreter Standortvorschläge sind aus Sicht des Innenstadtforums wesentliche Beurteilungskriterien:

- der Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage);
- die Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung);
- die Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt);
- die Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit);
- und die spezifischen Rahmenbedingungen sowie die Zeitachse (Realisierungschancen).

Ausgehend von diesen Kriterien werden folgende **Standortempfehlungen** getroffen:

Eine Standortentwicklung sollte vor dem Hintergrund der Flächenmobilisierung an mehreren Standorten ansetzen. Für eine Entwicklung am östlichen Pol wird der Bereich der Theaterstraße für geeignet erachtet, um einen auf die 1a-Lage orientierten Magnetbetrieb anzusiedeln und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (Theaterplatz, Theaterstraße) zu verbessern.

Der Standort Krahnengasse stellt nur mit Anbindung an die Hauptstraße eine weitere Entwicklungsoption dar, die ebenfalls die Chance zur Stärkung der 1a-Lage am östlichen Pol besitzt bzw. als Alternativstandort für zu verlagernde Funktionen (z.B. Kinostandort Theaterstraße, Universitäre Nutzungen am Standort Triplexmensa, kulturelle Angebote) gesehen wird.

Der Standort Triplexmensa wird im Zusammenhang mit dem Standort Theaterstraße betrachtet und weist in diesem Kontext eine Bedeutung für eine auf die heutige 1a-Lage ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung (Ziel Gesamtkonzeption) auf. Die Kinonutzung soll in zentraler Lage am östlichen Pol der 1a-Lage nicht aus dem Auge verloren werden.<sup>2</sup>

Im Westen sind zeitlich nachgelagert weitere Impulse im Umfeld des Bismarckplatzes (Standorte Bismarckplatz Post und Bismarckplatz Nord) für ein modernes und konkurrenzfähiges Einzelhandelsangebot und zur Stärkung des öffentlichen Raums zu setzen. Priorität wird dem Standort Bismarckplatz Post eingeräumt (Synergieeffekte auf Plöck und ergänzende Seitenstraßen).

Der Anatomiestandort wird, abhängig von seiner Mobilisierbarkeit in der angestrebten „Knochenstruktur“ als interessanter Ergänzungsstandort gesehen.

Weitere Ergänzungen im Einzelhandelsangebot und in der Betriebstypenvielfalt sind als unterstützende Maßnahmen im bestehenden Hauptgeschäftsbereich der Hauptstraße zwischen dem westlichen Pol (Bis-

---

<sup>1</sup> Diese Empfehlung wird von drei Mitgliedern des Innenstadtforums Einzelhandels nicht mitgetragen. Diese Mitglieder unterstützen zwar die angestrebte Verbesserung des öffentlichen Raumes in der Innenstadt, lehnen aber eine weitergehende Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich ab.

<sup>2</sup> Diese Empfehlung wird von einem Mitglied des Innenstadtforums Einzelhandels nicht mitgetragen, da ausschließlich eine Verbesserung des Öffentlichen Raumes gewünscht wird.



marktplatz) und dem östlichen Pol (Theaterstraße) erforderlich. Dazu sind weitere Einzelhandelsflächen entsprechend den Zielen des Innenstadtforums verträglich in den bestehenden Strukturen zu mobilisieren.

Ein klassisches Einkaufszentrum (introvertierter Charakter, „Einkaufsmaschine“) wird vor dem Hintergrund der formulierten qualitativen Anforderungen als nicht zielführend angesehen. Im Kontext neuer Einzelhandelsflächen wird eine Integration ergänzender Nahversorgungsangebote unterstützt.

Am Standort Friedrich-Ebert-Anlage wird die Stärkung des Nahversorgungsangebotes für den umliegenden Bereich der Innenstadt vorgeschlagen.

Es wird darüber hinaus eine netzartige Entwicklung mit Schwerpunkt Einzelhandel in den Seitenstraßen nach Süden in Richtung Plöck / Friedrich-Ebert-Anlage befürwortet. In der Plöck wird die Chance zur Etablierung einer profilbildenden 1b-Lage, die Friedrich-Ebert-Anlage als Ergänzungslage gesehen.

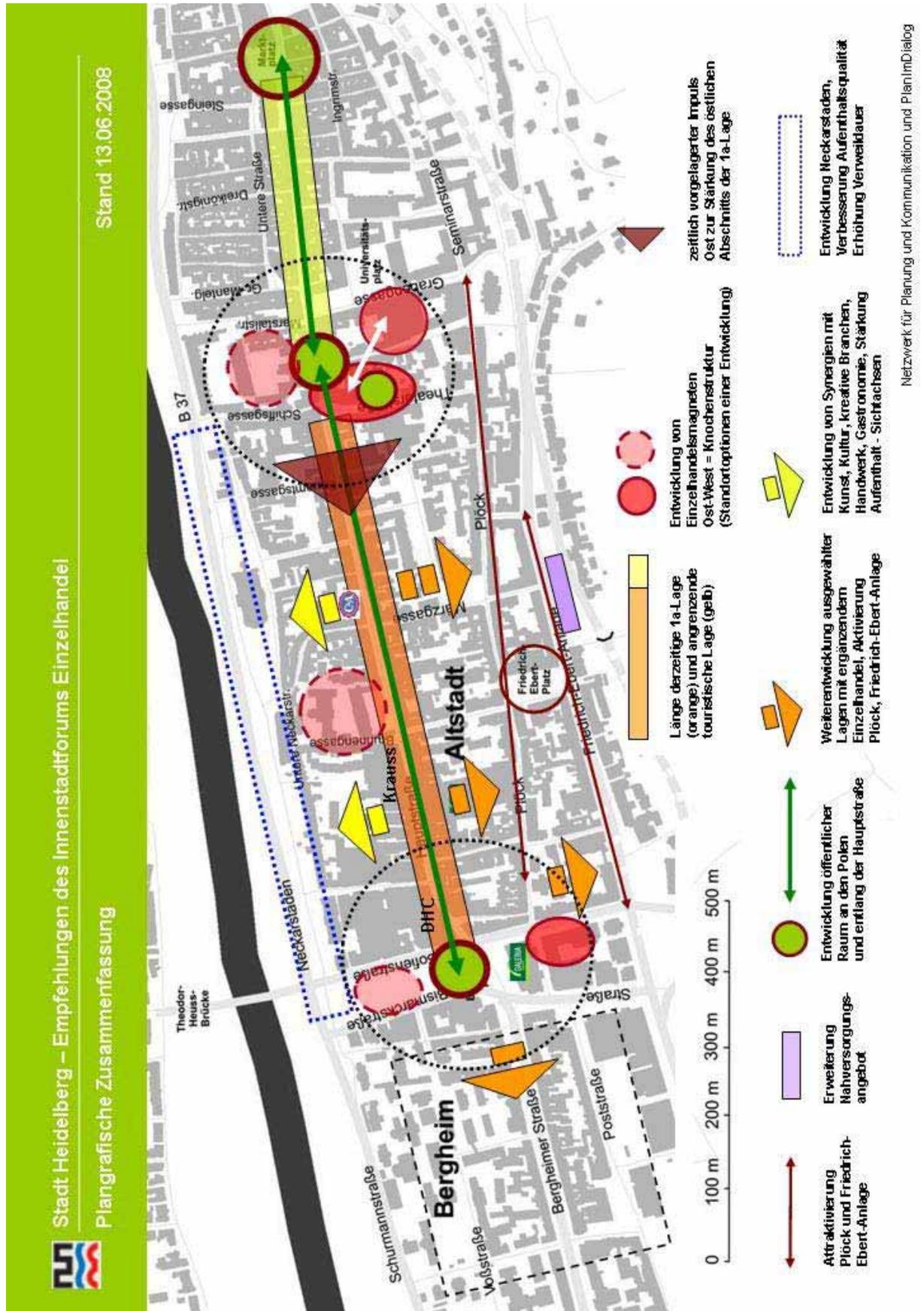
Von der Hauptstraße aus nach Norden wird eine kammartige Entwicklung in Richtung Neckarstaden („Sichtachsen zum Fluss“, Schwerpunkte Gastronomie/Handwerk/kreative Branchen, Ziel: Erhöhung Verweildauer im Kontext „Stadt an den Fluss“) empfohlen.

Grundsätzlich sind die Seitenstraßen differenziert anhand ihrer Eignung für eine kleinteilige Einzelhandelsentwicklung im Kontext der weiteren vorhandenen Nutzungen zu entwickeln.

Eine Quartiersentwicklung in Bergheim (z.B. Standort Altes Hallenbad) ist als Ergänzung zu den empfohlenen Entwicklungen in der Innenstadtlage zu betrachten.

Heidelberg, den 13.06.2008

Netzwerk für Planung und Kommunikation und PlanImDialog  
(Moderation des Innenstadtforums Einzelhandel)



Netzwerk für Planung und Kommunikation und PlanImDialog

# 4

## Protokoll / Dokumentation der ersten Sitzung am 22. Januar 2008 Großer Rathaussaal, Rathaus - 17 bis 21.15 Uhr



## 4.1 Gliederung / Ablauf - Erste Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel

1. **Eröffnung und Grußwort Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner**
2. **Inhaltliche Struktur Beteiligungsverfahren und Ablauf der ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel**
3. **Vorstellung der Teilnehmer**
  - Name, Funktion
  - Erwartungen und Vorbehalte bezogen auf den Beteiligungsprozess
4. **Ziele, Rahmenbedingungen und Spielregeln des Verfahrens**
5. **Fachlicher Input – Gemeinsame Informationsbasis**
6. **Ziele der Einzelhandelsentwicklung aus der Sicht der Teilnehmer**
  - Vorstellung der mitgebrachten Karten („Hausaufgabe“)
  - Kurze Pause
  - Themenbildung, Überschriften definieren
  - Bewertung der Ziele durch die Teilnehmer („Punkte kleben“)
7. **Pause - Informelle Gespräche**
8. **Zusammenfassung und Auswertung der Punktbewertung**
  - Themenvorschläge für die Kleingruppenarbeit
  - Ergänzende Informationen - Fachlicher Input
9. **Kleingruppenarbeit (drei Gruppen)**
  - Vorstellung der Ergebnisse im Plenum
  - Rückfragen und Anregungen aus dem Plenum
10. **Zusammenfassung und Ausblick**
  - Zusammenfassung der ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel
  - Stimmungsbild / Rückkopplung
  - Exkursion
  - Ergänzende Informationen - Fachlicher Input
  - „Hausaufgabe“ an die Teilnehmer zur zweiten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel

## 4.2 Auftakt Innenstadtforum - Gesamtstruktur Beteiligungsverfahren

Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner eröffnete das Forum und begrüßte die anwesenden Forumsteilnehmer. Dabei stellte er insbesondere die Notwendigkeit eines strategischen Handelns heraus und ging auf die Bedeutung des Innenstadtforums sowie auf den vom Gemeinderat formulierten Arbeitsauftrag an die Teilnehmer ein.

Der Heidelberger Einzelhandel hat in den vergangenen Jahren zunehmend an Attraktivität verloren. Eine lebendige Heidelberger Innenstadt benötigt einen florierenden Einzelhandel. Dabei hat die Stärkung der Innenstadt Priorität. Um ein schlüssiges und tragfähiges Konzept zur Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels zu entwickeln, wurde das Innenstadtforum Einzelhandel unter Einbeziehung von relevanten Vertretern von Vereinen und Institutionen ins Leben gerufen.

Mit diesem Beteiligungsprozess sollen die vielschichtigen Interessen innerhalb der Heidelberger Innenstadt in den Entscheidungsprozess einfließen und berücksichtigt werden. Das Innenstadtforum soll für den Gemeinderat bis Sommer 2008 eine Empfehlung erarbeiten, mit welchen Strategien und Maßnahmen der innerstädtische Einzelhandel gestärkt werden kann. Die Empfehlungen des Forums werden eine wichtige Abwägungsgrundlage für die Gemeinderatsentscheidung darstellen.



## Gesamtablauf Innenstadtforum Einzelhandel

Nach der Vorstellung des Moderatorenteams wurde der Gesamtablauf des Innenstadtforums und der Ablauf der ersten Sitzung des Innenstadtforums vorgestellt. Einigkeit bestand über die Gliederung des Arbeitsprogramms in einzelne Phasen bzw. Betrachtungsebenen. Dem vom Gemeinderat gewünschten Meinungsbild zu Strategien und Maßnahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung soll sich also schrittweise genähert werden.

Stadt Heidelberg – 1. Innenstadtforum 22.01.2008  
Zukunft des innerstädtischen EinzelhandelsNetzwerk für Planung und Kommunikation  
PlanImDialog

### Gesamtablauf des Innenstadtforums

**Forum 1 – Gemeinsame Arbeitsbasis – Zielbestimmung**  
22.01.2008

**Forum 2 – Konzeptcheck – Strategiebestimmung**  
05.03.2008

**Vor-Ort-Besichtigung**  
15.03.2008

**Forum 3 – Feinbewertung – Maßnahmendefinition**  
22.04.2008

**Forum 4 – Abwägungsentscheidung - Empfehlung**  
12.06.2008

Mit Hilfe einer ersten Zielbestimmung in der ersten Sitzung des Innenstadtforums soll eine gemeinsame Arbeitsbasis im Forum für die weiteren Schritte gefunden werden. In den drei weiteren Sitzungen des Innenstadtforums sollen bis Mitte des Jahres über das Herausarbeiten möglicher Entwicklungsstrategien Beurteilungskriterien für eine Feinbewertung und konkrete Maßnahmen erarbeitet werden. Am Ende des Beteiligungsprozesses soll das Innenstadtforum Einzelhandel (Mehrheitsvotum unter Dokumentation eventuell abweichender Meinungen) eine Empfehlung an den Gemeinderat formulieren.

Eine gemeinsame Exkursion der Forumsteilnehmer zur Besichtigung einer mit der Stadt Heidelberg baulich-räumlich vergleichbaren Ausgangssituation und Aufgabenstellung soll die Diskussionen im Innenstadtforum Einzelhandel bereichern und den Beteiligungsprozess inhaltlich stützen.



### 4.3 Erwartungen und Vorbehalte der Teilnehmer

Als Einstieg in die Arbeit und gleichsam als „Aufwärmphase“ zum kennenlernen wurden die Forumsteilnehmer vor Beginn der Sitzung gebeten, sich eine Postkarte auszusuchen, die ihre Stimmung ausdrückt, mit der sie zur ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel kommen. Mit den Erläuterungen zur Postkarte war neben der Vorstellung der Teilnehmer (Name, Funktion) auch die Frage nach den persönlichen Erwartungen und den möglichen Vorbehalten zum anlaufenden Innenstadtforum verbunden. Die Antworten wurden in zwei Mindmaps festgehalten.

Im Mittelpunkt stand der Wunsch, im Forum ergebnisorientiert zu arbeiten, die Perspektiven der anderen Teilnehmer kennen zu lernen, neue Informationen und Hinweise für die Entscheidungsfindung zu erhalten und gemeinsam in einer offenen Arbeitsatmosphäre zu einer Empfehlung für den Gemeinderat zu gelangen. Die Möglichkeit eines Interessensausgleichs im Forum zwischen den verschiedenen Positionen der einzelnen Vertreter, gerade auch unter dem vorgegebenen Zeitrahmen war mit Vorbehalten belegt.

#### Folgende Vorbehalte wurden geäußert

- Enger Zeitrahmen für das Forum
- Geschlossener Rahmen und Personenkreis - Öffentlichkeit sollte stärker in das Innenstadtforum einbezogen werden
- Angst vor Zuviel, bezogen auf den Einzelhandel
- Einschränkung der Lebensqualität in Heidelberg
- Schwierige Diskussion
- Interessensausgleich ist schwierig
- Pflichtgefühl als Motivation zur Mitarbeit



### Folgende Erwartungen wurden geäußert

- Fairer Umgang miteinander im Prozess
- Gemeinsam, gut und konstruktiv miteinander arbeiten
- Gemeinsam im Prozess vorankommen und kreativ miteinander arbeiten
- Gelassenheit während des Forums wahren
- Intensiv miteinander arbeiten
- Geordnetes Arbeiten im Forum
- Ergebnisoffener Prozess
- Konsens finden
- Ziele für den Einzelhandel entwickeln
- Das Ziel im Blick haben, Perspektiven entwickeln
- Gutes Einkaufen in Heidelberg ermöglichen
- Verbesserungen für den Stadtraum berücksichtigen
- Informationen zum Thema Einzelhandel gewinnen und neue Antworten finden
- Sich einen Überblick zum Thema verschaffen
- Klarheit schaffen



## 4.4 Ziele, Rahmenbedingungen und Spielregeln des Innenstadtforums

Als Basis und Arbeitsrahmen für die Zusammenarbeit im Innenstadtforum Einzelhandel wurden von Seiten der Moderation nochmals kurz die Ziele und die Rahmenbedingungen (Arbeitsauftrag des Gemeinderates) dargestellt. Ergänzend wurden den Forumsteilnehmern von der Moderation für den persönlichen Umgang miteinander im Innenstadtforum einige „Spielregeln“ vorgeschlagen, die insbesondere ein ziel- und ergebnisorientiertes Arbeiten sichern sollen.

Die Teilnehmer des Forums verständigten sich auf die dargestellte Arbeitsbasis, zu der es auch gehören soll, während des Beteiligungsprozess offen in einem geschützten Rahmen zu diskutieren und die ergebnisorientierte Arbeit des Forums nicht durch eigene Beiträge in der Öffentlichkeit zu kommentieren, da das eigentliche Diskussionsergebnis des Innenstadtforums Einzelhandel erst am Ende der vier Sitzungen vorliegen wird. Eine Bewertung des Ergebnisses aus Sicht der Interessensvertreter ist im Anschluss an das Forum selbstverständlich und gewünscht.

Um dennoch eine Information der Öffentlichkeit über die Arbeit des Innenstadtforums zu gewährleisten, wird die Moderation jeweils am Ende des Forums eine kurze inhaltliche Zusammenfassung darlegen, die von den Mitgliedern des Innenstadtforums legitimiert und in Form einer Pressemitteilung an die Öffentlichkeit / Presse gegeben wird.

Im Folgenden wird die abgestimmte Arbeitsbasis in Form der vorgestellten Folien dokumentiert:



### **Ziele und Aufgaben des Innenstadtforums:**

Auftrag des Gemeinderates:

- **Meinungsbild zur Leitzielen,**
- **konkrete Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen**

zur Einzelhandelsentwicklung in der Heidelberger Innenstadt

- **Ergebnis offener Prozess**
- **Beratende Funktion,** keine Entscheidungsbefugnis  
Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage liegt bei Gemeinderat

Austausch von Positionen, Herausarbeiten von gemeinsamen Zielsetzungen und Konfliktthemen, **Suche nach möglichen Kompromisslinien**

**Konsenssuche** innerhalb und begleitend zum Prozess

**Mehrheitsvotum** unter Dokumentation der Stimmungsbilder und des Prozesses



## Rahmenbedingungen des Innenstadtforums:

Thema des Innenstadtforums: **Einzelhandelsentwicklung** der Heidelberger Innenstadt

**Personelle Besetzung:** Beschränkung auf die eingeladenen Teilnehmer / Vertreter

**Vertreter der Verwaltung:** Zuhörer und Sachverständige

**Forumsergebnisse:** Zusammenfassung am Ende jeder Sitzung, Freigabe durch Teilnehmer

**Das Innenstadtforum als geschützter Diskussionsraum** - Chance zur offenen Diskussion; Vereinbarung, während des Prozesses keine individuellen Statements zur Sache abzugeben, bitte keine gesonderte Aktionen / Initiativen begleitend zum Innenstadtforum

Inhaltliche Konkretisierung, sofern notwendig und gewünscht:

**Prüfaufträge** zwischen den Forenterminen, gegebenenfalls **externe Fachgruppen**



## Gemeinsame Arbeitsbasis – „Spielregeln“:

**Fairness, Respekt und Toleranz** im Umgang miteinander:

- Für sich sprechen und nicht für andere
- Über Heidelberg reden, Beschränken auf das inhaltlich Wesentliche
- Vermeiden von Grundsatzstatements, Wert schätzend argumentieren (Thematische Sachlichkeit geht vor persönlicher und politischer Ansprache)
- Den anderen reden und ausreden lassen, jede Meinung zählt (Offenheit und Akzeptanz den Anderen gegenüber)
- Vermeiden von „Killerphrasen“

**Konflikte**, die die gemeinsame Arbeit behindern, können gesondert diskutiert werden (inhaltlich wie auch persönlich)



## 4.5 Fachlicher Input - gemeinsame Informationsbasis

Als inhaltlichen Einstieg in das Innenstadtforum Einzelhandel gab Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. Raban von der Malsburg als Vertreter der Stadtverwaltung einen kurzen Überblick über die kommunalpolitisch beschlossenen Ziele der Stadtentwicklungsplanung und stellte die wesentlichen Ergebnisse der vorhandenen Einzelhandelsgutachten vor.

Dieser fachliche Input bezog sich auf die kommunalpolitisch beschlossenen Ziele und Inhalte

- des Stadtentwicklungsplans Heidelberg 2015
- des Modells räumlicher Ordnung
- des Stadtteilrahmenplans Altstadt und
- des Stadtteilrahmenplans Bergheim.

Die Ergebnisse aus vorhandenen Einzelhandelsgutachten basierten auf

- den Ergebnissen des Zentrenkonzepts der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) aus dem Jahr 2006 und
- den Aussagen des Büros Junker und Kruse, das 2006 die Auswirkungen innerstädtischer Einkaufszentren untersucht hatte.



The image shows the cover of a presentation slide. At the top, the text 'Innenstadtforum Einzelhandel' is written in white on a blue background, followed by '1. Sitzung am 22.01.2008'. Below this is a central photograph of Heidelberg, showing the Neckar river flowing through the city. Underneath the photo, the name 'Professor Dr. Raban von der Malsburg' and his title 'Erster Bürgermeister' are printed in blue. At the bottom left, the logo of 'Stadt Heidelberg' is shown next to the text 'Amt für Stadtentwicklung und Statistik'. At the bottom right, the date 'Heidelberg, Januar 2008' is printed.

# Innenstadtforum Einzelhandel

## 1. Sitzung am 22.01.2008

### Zielrahmen für eine innerstädtische Einzelhandelsentwicklung

#### Zielvorgaben aus:

- dem Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015
- dem Modell Räumliche Ordnung
- den Stadtteilrahmenplänen Altstadt und Bergheim

## Heidelberg als Oberzentrum stärken

### Urbane Nutzungsvielfalt

- ◆ Heidelberg muss sich seiner Verantwortung für die Region bewusst sein und sich als Teil eines Ganzen verstehen.
- ◆ Die Versorgung der Einwohner von Stadt und Region mit Gütern und Dienstleistungen ist zu sichern und auszubauen.
- ◆ Dabei ist die City in ihrer Bedeutung als übergeordnetes Zentrum unter Beachtung der historischen Struktur zu sichern.
- ◆ Die Altstadt ist als lebendiges, kulturelles und vor allem ökonomisch tragfähiges Zentrum zu entwickeln.
- ◆ Die urbane Funktionsmischung soll erhalten werden.
- ◆ Zwischen Bismarckplatz und Bahnhof liegt ein Entwicklungskorridor 1. Ordnung.

## Für den Einzelhandel bedeutet das:

### Stärkung des Altstadtstandortes und Bergheim als Cityergänzungsgebiet

- ◆ Die Altstadt ist zusammen mit dem Bereich um den Bismarckplatz das Haupteinkaufszentrum Heidelbergs.
- ◆ Diese Innenstadt soll als attraktiver Einkaufsort erhalten und weiterentwickelt werden.
- ◆ Dazu soll die Konkurrenzfähigkeit und die Attraktivität der Heidelberger Einzelhandelsstruktur erhöht und die Arbeitsplätze erhalten werden.
- ◆ Bei allen Standortentscheidungen ist das Zentralitätsgefüge zu beachten.
- ◆ Die wohnungsnaher Versorgung in der Altstadt und Bergheim ist zu sichern und weiter zu entwickeln.

4

## Dabei ist zu berücksichtigen, dass....

- ◆ die Nutzungsvielfalt zu erhalten ist,
- ◆ die Funktionsmischung verträglicher als bisher mit anderen gesellschaftlichen Interessen in Einklang gebracht wird,
- ◆ die Wohnnutzung in der Altstadt und in Bergheim gestärkt wird,
- ◆ das historische Erbe und die unverwechselbare Eigenart bewahrt wird,
- ◆ die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums erhöht wird,
- ◆ eine Verpflichtung als Stadt der Wissenschaft besteht,
- ◆ die Universität als Partner betrachtet wird.

5

# Innenstadtforum Einzelhandel

## 1. Sitzung am 22.01.2008

### Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg

unter besonderer Berücksichtigung möglicher  
großflächiger Ansiedlungen sowie der Nahversorgung

GMA, März 2006



Amt für Stadtentwicklung  
und Statistik

Heidelberg, Januar 2008

## Stärkung der Innenstadt

### Einzelhandel nach Branchen in Heidelberg und der Innenstadt 2005

	Heidelberg	Innenstadt	
	Absolut	Absolut	In %
Arbeitsstätten	1.245	426	34 %
Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>	227.435	71.285	31 %
Bruttoumsatz in Mio. €	933,1	299	32 %

Quelle: GMA 2006

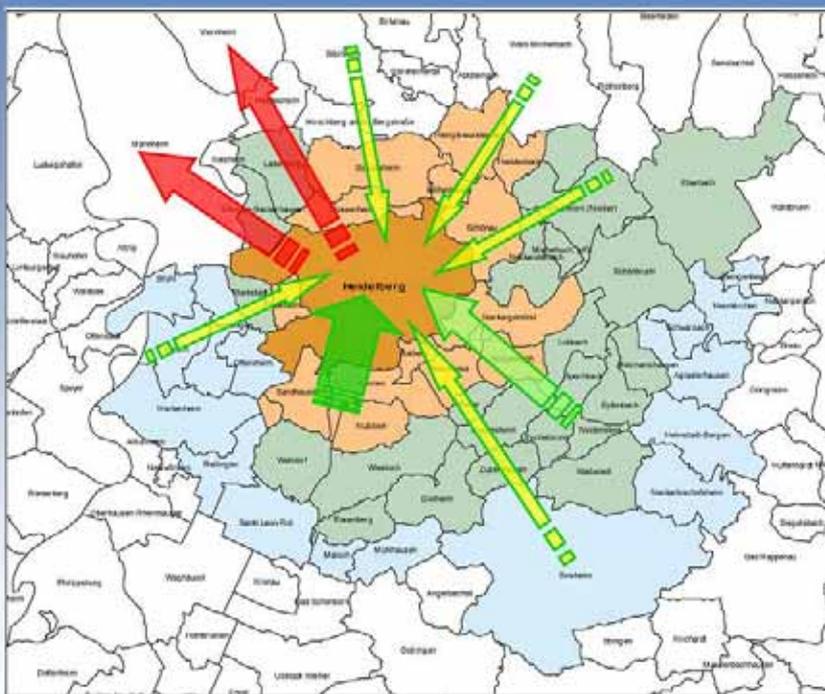
7



Amt für Stadtentwicklung  
und Statistik

Heidelberg, Januar 2008

## Kaufkraftbewegungen in Heidelberg und Umland 2005



**Kaufkraftbindung in Heidelberg: 579,2 Mill. € (= ca. 80 %)**

→ Kaufkraftzufluss aus Zone II: 251,2 Mill. €

→ Kaufkraftzufluss aus Zone III: 88,1 Mill. €

→ Kaufkraftzufluss aus Streuumsätzen: 14,6 Mill. €

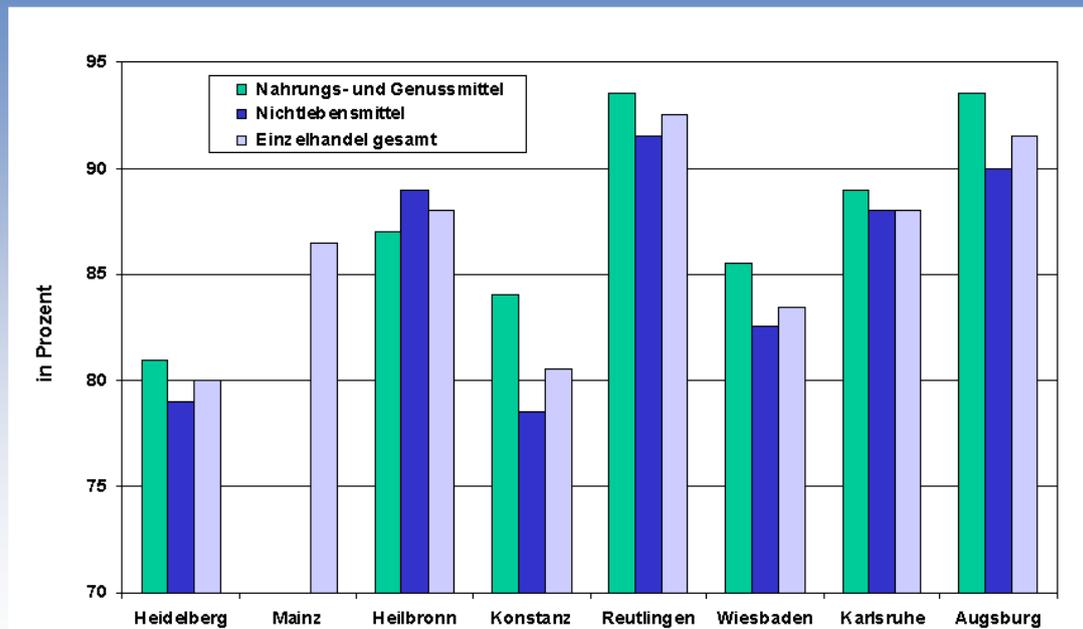
→ Kaufkraftabfluss: 149,2 Mill. €

Hinweis:

Die Pfeile drücken die wesentlichen zu- bzw. Abflussgebiete aus; eine exakte Quantifizierung nach einzelnen Städten ist nicht möglich.

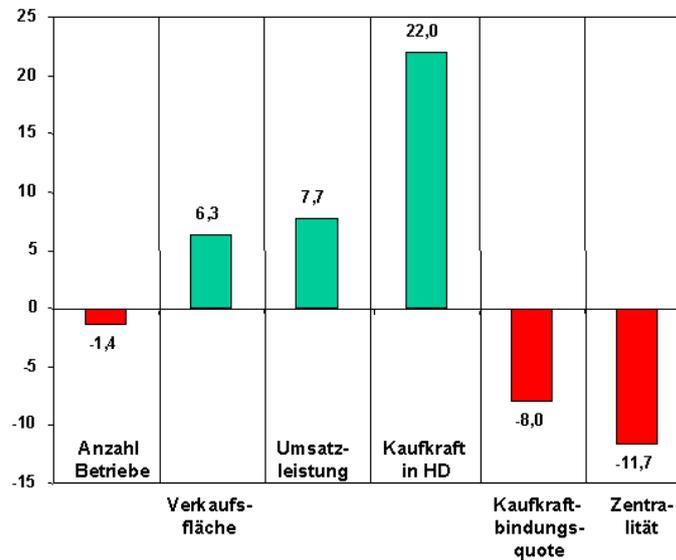
8

## Kaufkraftbindungsquoten im Vergleich



9

## Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Heidelberg im Zeitverlauf (1997-2006) in Prozent für unterschiedliche Kriterien



10

## Stärkung der Innenstadt

### Umsatz- und Verkaufsflächenprognosen bis 2010

Szenarien	Umsatz in Mio. €			Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		
	2010	Differenz 2005		2010	Differenz 2005	
		Absolut	In %		Absolut	In %
Nullvariante (sinkende Bindungsquote)	906	- 27,1	-2,9	220.000	-7.300	- 3,2
Status-Quo-Prognose (konstante Bindungsquote)	976	+ 43,4	+ 4,7	239.000	+ 11.700	5,1
Positiv-Szenario (steigende Bindungsquote)	1.052,7	+ 119,6	+ 12,8	259.700	+ 32.300	14,2

11

## Stärken und Schwächen (GMA März 2006)

- ◆ **Wesentliche Konkurrenzstandorte:** Mannheim und Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim.
- ◆ **Vorteile der Konkurrenzstandorte:** Größeres Angebot, mehrere Magnetbetriebe, bessere verkehrliche Erreichbarkeit, mehr Parkmöglichkeiten sowie bei Rhein-Neckar-Zentrum die Wetterunabhängigkeit.
- ◆ **Stärken des Standortes Heidelberg:** Attraktiver Wohnstandort, gastronomisches Angebot, Studentenstadt, attraktives städtebauliches Umfeld, Atmosphäre, touristische Bedeutung, Sehenswürdigkeiten, Stationierung der US-Amerikaner.
- ◆ **Schwächen von Heidelberg:** Ladensterben, Schließung von Fachgeschäften, hohe Mieten, sinkendes Angebotsniveau, Billigshops, Verkehrsanbindung, schlechte Führung für PKW-Verkehr, keine verkaufsoffenen Sonntage (besondere Wettbewerbsnachteile in der Region), uneinheitliche Öffnungszeiten, schlechter Branchenmix, zu wenig Marketing / Events für die Stadt, kleinteilige Flächenstrukturen in der Altstadt, niedrige Kaufkraft.

12



Stadt  
Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung  
und Statistik

Heidelberg, Januar 2008

## Stärkung der Innenstadt

### Notwendige Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt

#### Städtebauliche und absatzpolitische Maßnahmen gegen weiteren Verlust der Zentralität

- ◆ Verbesserung des Branchenmixes in der Innenstadt
- ◆ Ansiedlung moderner und konkurrenzfähiger Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlung
- ◆ Angebotsergänzung und Flächenerweiterungen bei innenstadt-relevanten Leitsortimenten Bekleidung / Schuhe / Sport / Elektrowaren
- ◆ Flächenmanagement in Verbindung mit Flächenzusammenlegungen

13



Stadt  
Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung  
und Statistik

Quelle: GMA 2006  
Heidelberg, Januar 2008

# Innenstadtforum Einzelhandel

## 1. Sitzung am 22.01.2008

### Expertise zu den Auswirkungen Innerstädtischer Einkaufszener

Junker und Kruse, Oktober 2006



Amt für Stadtentwicklung  
und Statistik

Heidelberg, Januar 2008

## Stärkung der Innenstadt

### Funktionen der Innenstadt

- Konzentration, Dichte und Masse
- Vielfalt und Mischung
- Wirtschaft und Handeln
- Erreichbarkeit
- Öffentlichkeit und Darstellung
- Geschichte und Einzigartigkeit
- Attraktivität und Ausstrahlung
- Widerspruch



Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforachung • Planung

15



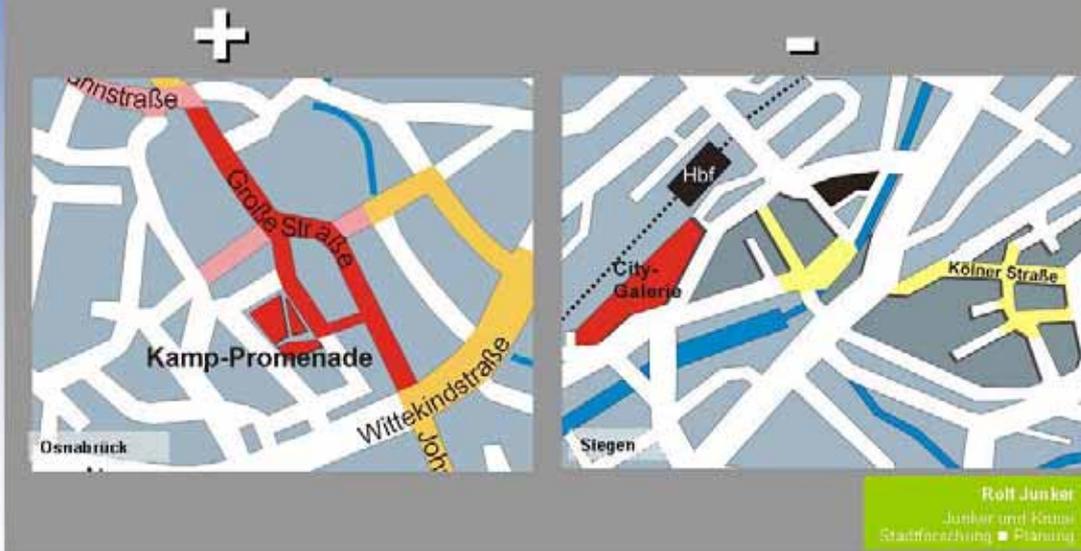
Amt für Stadtentwicklung  
und Statistik

Heidelberg, Januar 2008

## Stärkung der Innenstadt

Was macht ein Center aus, das auch der Stadt hilft (1) ?

Es stützt die räumliche Einzelhandelsstruktur !



## Stärkung der Innenstadt

Was macht ein Center aus, das auch der Stadt hilft (2) ?

Es ist baulich integriert !



## Stärkung der Innenstadt

Was macht ein Center aus, das auch der Stadt hilft (3) ?

Es passt sich von der Größe her an ! (Weniger ist mehr für die Stadt.)

Es ergänzt den Branchenmix tatsächlich !  
Flächenerweiterungen liegen meist im Bereich zwischen 10 und 25%



Rolf Junker  
Junker und Krüger  
Stadtforschung ■ Planung

18

## Stärkung der Innenstadt

Center dienen also dann der Stadt, wenn sie ...



- nicht zu groß sind und
- die Pole stärken und
- sich zur Stadt hin öffnen und
- das Angebot ergänzen.

Rolf Junker  
Junker und Krüger  
Stadtforschung ■ Planung

19

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Stadt  
Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung  
und Statistik

Heidelberg, Januar 2008

## 4.6 Ziele / Themen der Innenstadtentwicklung aus Sicht der Teilnehmer

Mit der Einladung hatten die Teilnehmer drei Moderationskarten erhalten. Zur Vorbereitung der ersten Sitzung des Innenstadtforschums Einzelhandel wurden sie gebeten, sich kurz Zeit zu nehmen für einen Blick in die Zukunft des Heidelberger Einzelhandels in der Innenstadt:

*„Sie befinden sich im Jahr 2020 und halten Rückschau: In den vergangenen Jahren konnte die Stadt Heidelberg die Situation des Einzelhandels in der Innenstadt, mit der westlichen Hauptstraße als Zentrum, nachhaltig stärken und weiterentwickeln. Gegenüber regionalen Mitbewerbern hat sich Heidelberg als attraktiver Einkaufsstandort in einem atmosphärischen Umfeld etablieren können. Neben dem Einzelhandel ist die Heidelberger Innenstadt weiterhin ein attraktiver Ort des Wohnens, des Arbeitens, der Kultur, der Bildung und der Kunst und lädt durch seine historische Altstadt zum Flanieren und Verweilen ein.*

*Die maßgeblichen Entscheidungen, die zu dieser positiven Entwicklung für den Heidelberger Einzelhandel in der Innenstadt geführt haben, beruhen auf den Empfehlungen des Innenstadtforschums im Jahr 2008, bei dem Sie aktiv mitgearbeitet haben.*

*Notieren Sie bitte stichwortartig auf den beigefügten Moderationskarten jeweils ein von Ihnen vertretenes Ziel aus dem Jahr 2008, das für die Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt profilbildend gewesen ist.“*

Stadt Heidelberg – 1. Innenstadtforschum 22.01.2008 Netzwerk für Planung und Kommunikation  
Zukunft des innerstädtischen Einzelhandels PlanImDialog



**Heidelberger** Nachrichten

**Dienstag, 22. Januar 2020**

**Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung haben gegriffen**  
Vorschläge des Einzelhandelsforums aus dem Jahr 2008 zeigen Wirkung



Die Forumsteilnehmer stellten ihre positiven Impulse für die Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt im Plenum vor. Die vorgebrachten Ziele und Positionen für eine Einzelhandelsentwicklung waren breit gefächert und wurden von der Moderation nach Rücksprache mit den Teilnehmern zu folgenden Themenfelder bzw. -schwerpunkten zusammengefasst:

- Verkehr: ÖPNV und Individualverkehr - Verbesserung der Erreichbarkeit
- Imagebildung: Profil des Einzelhandelsstandorts
- Wohnen in der Innenstadt: Funktionsmischung
- Interkommunale Ziele - Positionierung in der Metropolregion
- Stadtraum: Qualität des Öffentlichen Raums
- 1a-Lage: Entwicklung der Hauptstraße
- Qualitätsverbesserung bestehender Einzelhandelsstrukturen
- Rechtliche Steuerungsmöglichkeiten und Nutzungsregelungen
- „Stadt an den Fluss“ - Entwicklung im Kontext
- Synergieeffekte: Kunst - Kultur - Konferenzzentrum
- Branchenmix: Angebotsstruktur im Einzelhandel
- Neue Einzelhandelsflächen: Entwicklungen im innerstädtischen Kontext
- Kaufkraftrückgewinnung



Vor der Pause bewerteten die Teilnehmer diese Ziele / Themen mittels einer Punkteabfrage. Vorgabe der Moderation war, je Karte / Ziel nur einen Punkt zu kleben (jeweils fünf rote und fünf grüne Punkte standen den Teilnehmer zur Verfügung). Die Bewertung der Karten / Ziele erfolgte durch die Teilnehmer unter folgender Aufgabenstellung:

### Grüner Punkt

- Welche der genannten Ziele eignen sich besonders für eine Profilbildung?
- Mit welchen Zielen können im Besonderen positive Impulse gesetzt werden?
- Wo liegen aus Ihrer Sicht die größten Entwicklungspotenziale?

### Roter Punkt

- Mit welchen Zielen sind aus Ihrer Sicht Konflikte verbunden?
- Welche Ziele bereiten Ihnen am meisten Bedenken?
- Mit welchen Zielen verbinden Sie Vorbehalte?



Ziel der Bewertung war es, ein erstes Meinungs-/ Stimmungsbild der Gruppe herauszuarbeiten. Dabei wurde das Augenmerk auf die Ziele / Themen gelegt, die von den Teilnehmern kontrovers bewertet wurden, die also eine hohe Anzahl sowohl roter als auch grüner Punkte auf sich vereinigten. Anhand der Ergebnisauswertung in der Pause wurden den Teilnehmern durch die Moderation folgende Arbeitsthemen für die nachfolgender Kleingruppenarbeit den vorgeschlagen:

- Flächenentwicklung im Bestand
- Regionales Profil des Einzelhandels - Einordnung innerhalb der Metropolregion
- Entwicklung eines Einzelhandelsmagneten in der Innenstadt

In Absprache mit den Teilnehmern wurde vereinbart, dass kontrovers oder mit sehr hoher Punktzahl bewertete Ziele / Themen, die nicht in einer der drei Arbeitsgruppen vertiefend behandelt werden, in der nächste Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel in Form eines fachlichen Inputs durch die Verwaltung in die weiterführende Arbeit eingebunden werden. Folgende Themen bzw. Fragestellungen wurden aus der ersten Sitzung des Innenstadtforums an die Verwaltung herangetragen:

- Sachstandsbericht zum Thema Straßenbahnlinie durch die Altstadt
- Rechtliche Möglichkeiten der Nutzungssteuerung/-regelung im Einzelhandel

Aufgrund der bereits geplanten öffentlichen Informationsveranstaltung zur Entwicklung eines Konferenzzentrums am 11. Februar 2008 in der Stadthalle wurde den Forumsteilnehmern der Vorschlag unterbreitet, dieses Thema nicht weiter vertiefend zu diskutieren.

### Ergebnisdarstellung: Dokumentation der vorgetragenen Ziele nach Themenfeldern

Im Einzelnen werden nachstehend die vorgebrachten Ziele der Forumsteilnehmer anhand der gebildeten Themenfelder dokumentiert. Zur besseren Verständlichkeit wurden sofern notwendig die vorgebrachten Ziele und Themen aus Kenntnis der geführten Diskussion bei Bedarf ergänzt und / oder zusammengefasst. Karten, die mehrere Ziele beinhalteten, wurden auf Nachfrage dem Schwerpunkt zugeordnet (Ziele, die nicht als Schwerpunkt aufgeführt waren sind in Klammern (*kursiv*) gekennzeichnet) und wurden gegebenenfalls durch Dopplung des Ziels einem weiteren Themenfeld zugeordnet. Längere Texte wurden dementsprechend zusammengefasst.

Die Vorschläge, die eher auf der Projekt-/ oder Maßnahmenebene einzuordnen sind oder einen konkreten Standort bezeichnen, wurden in Abstimmung mit den Teilnehmern in den Themenspeicher mit der Zielsetzung sortiert, diese im weiteren Verlauf des Beteiligungsprozesses in die Diskussion einzubinden, wenn die entsprechende Betrachtungsebene bearbeitet wird.

#### • Verkehr: ÖPNV und Individualverkehr - Verbesserung der Erreichbarkeit

Karte	rot	grün
Umweltfreundlicher Verkehr	-	1
Gute Erreichbarkeit auch aus dem Umland, muss auch bekannt sein	-	4
Altstadt mit Straßenbahn erschlossen (Hauptstraße), kein Umsteigen am Bismarckplatz, ( <i>Zunahme an kleinen Geschäften (Inhabergeführt) mit guter Beratung</i> )	10	4
Nahverkehrsangebot	-	-
Kurze Wege	-	-
Fortschrittliches, ökologisches Verkehrssystem, fast autofreie Innenstadt, (Stadt an den Fluss)	1	1
Heidelberg ist gut erreichbar	-	-
Verbesserung der Erreichbarkeit	-	2
Intelligente Maßnahmen zur Steuerung des Verkehrs in der Innenstadt	-	1

#### • Imagebildung: Profil des Einzelhandelsstandorts

Karte	rot	grün
Betonung der Individualität	1	2
Image-Außenwirkung	-	-
Marketing, Außenwirkung	-	-
Image der Erreichbarkeit verbessern	-	1
Mehr Kultur im Verkaufs.- und öffentlichen Raum	-	-
Nutzung der Synergien von Einzelhandel, Gastronomie und Kultur, Zielgruppe Kongresszentrum	-	-
Positive Vernetzung unter Einbeziehung aller Interessengruppen, gelungene Identifikation der Heidelberger mit der Stadt	-	-
Neue Geschäftsideen in der Innenstadt mit positiver Ausstrahlung	-	1
Wohlfühlen im Hier und Jetzt - Flexibilität	-	-
Betonung der kulturellen Tradition	-	-
Einkaufen mit Flair und Qualität in Bergheim	-	1

• **Wohnen in der Innenstadt: Funktionsmischung**

Karte	rot	grün
Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt	-	3
Mehr Wohnungen für ältere Gutverdiener in der Innenstadt	-	1
Wohnen ist für Altstädter wieder erstrebenswert (Ruhe)	-	-
Vereinbarkeit von Veranstaltungen, Wohnen und Arbeiten sicher stellen	-	1

• **Interkommunale Ziele - Positionierung in der Metropolregion**

Karte	rot	grün
Individuelle Läden, Flair	-	-
Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen gemeinsam positionieren	8	-
Stärkung der Identität Heidelbergs in der Metropolregion	-	-
Interkommunale Abstimmung	-	1
Die Metropolregion wächst zusammen, Steuereinnahmen gemeinsam, keine Konkurrenz, künstlerische Gestaltung der Plätze und Straßen, romantischer Schlossgarten, individuelle Läden, Flair (Weinberge, Wälder)	3	3
Gemeinsame Verwaltung in der Metropolregion, kein Wettrüsten, jede Stadt hat ihre spezifischen Stärken, auch bei Bildung, Kultur und Tourismus,	6	2

• **Stadtraum: Qualität des Öffentlichen Raums**

Karte	rot	grün
Fußgängerzone Plöck (erster Teil), parallel zur Hauptstraße Entzerrung der Eindimensionalität	6	2
Erhalt und Schaffung attraktiver Plätze <i>(Wasser im Stadtbild, Kunst im öffentlichen Raum - Projektebene)</i>	-	-
Erhalt der Grünflächen	-	-
Verbesserung des öffentlichen Raums	-	-
Urbanität stärken	-	1
Verbesserung Aufenthaltsqualität, attraktive öffentliche Plätze <i>(Hebung kulturelles Angebot, Steigerung der Qualität des Angebotes)</i>	-	3
Erscheinungsbild öffentlicher Raum	-	1
Qualitätsverbesserung: Verschönerung der Straßen incl. Nebenstraßen und der öffentlichen Plätze, Aufenthaltsqualität	-	1
Aufenthaltsqualität - An den Fluss	-	-
Identifikation mit Stadtraum	-	-
Gestaltung Plätze, öffentlicher Raum	-	-
Verbesserung der Aufenthaltsqualität	-	1

• **1a-Lage: Entwicklung der Hauptstraße**

Karte	rot	grün
Aufwertung der bisherigen 1a-Lage	-	-
Ausweitung der 1a- Lage	1	1

• **Qualitätsverbesserung bestehender Einzelhandelsstrukturen**

Karte	rot	grün
Erhöhung der Einkaufsqualität in der Innenstadt	-	2
Zunahme an kleinen Geschäften (Inhabergeführt) mit guter Beratung	-	-
Qualitätssicherung	-	-
Durchgängigkeit, Einheitlichkeit		
Aufwertung der bisherigen Einkaufsbereiche, strukturell (Branchenmix), optisch, Hilfen zur Ansiedlung kleiner, origineller Geschäfte, Infrastruktur	-	-
Kreativität im Bestand, neue Ideen	-	1

• **Rechtliche Steuerungsmöglichkeiten und Nutzungsregelungen**

Karte	rot	grün
Rechtliche Vorgaben, Nutzungsbegrenzung	10	-
Kein Einkaufszentrum, rechtliche Vorgaben der Stadt zur Sicherung Branchenmix, kein Wildwuchs, Nutzungsbegrenzung im Bebauungsplan	11	2
rechtliche Nutzungsregelungen	5	-

• **„Stadt an den Fluss“ - Entwicklung im Kontext**

Karte	rot	grün
Stadt an den Fluss	1	9
Umsetzung Konzept 'Neue Mitte' wie im Wahlkampf beschrieben	-	1
Einkaufsnetz Innenstadt: Netzwerk zwischen Fluss und Berg, Sichtachsen zum Fluss, themenorientierte Einkaufsviertel in der Innenstadt	-	-

• **Synergieeffekte: Kunst - Kultur - Konferenzzentrum**

Karte	rot	grün
Konferenzzentrum Stadthalle in Verbindung mit Stadt an den Fluss	2	4
Erweiterung der Stadthalle	3	4
Erhalt der Ausweitungen kultureller Einrichtungen, Kinocenter integrieren, mehr Verbindung / Verknüpfung von Kultur und Business	-	-
Synergien Kunst - Kultur - Vielfalt	-	-

• **Branchenmix: Angebotsstruktur im Einzelhandel**

Karte	rot	grün
Funktionsmischung	-	-
Wohnungsnaher Versorgung als Segment des Einzelhandels	-	1
Regionale Produkte	-	-
Angebotsvielfalt	-	-
Keine Handy- und Billigläden, kleine Spezialläden, auch im Gourmetbereich	-	-
Qualitätssteigerung im Sortiment	-	3
Hochwertiges Textilangebot	-	3
Branchenmix	-	2
Branchenmix durch rechtliche Vorgaben, regionale Produkte als wesentlicher Teil, die Mieten sind nicht mehr so hoch (kein Einkaufszentrum)	-	1

• **Neue Einzelhandelsflächen: Entwicklungen im innerstädtischen Kontext**

Karte	rot	grün
Einzelhandel noch attraktiver, mehr Fläche, mehr Qualität	-	3
Durch Einkaufszentrum Ausweitung der 1a-Lagen, andere Einzelhändler und Eigentümer profitieren	1	-
Einzelhandelsmagnet, dessen Anziehungskraft in die Region strahlt	4	8
Vermehrung Einzelhandelsfläche	1	-
Einzelhandelsmagnet in der Innenstadt	3	1
Kein weiteres Einkaufszentrum außerhalb der Innenstadt	4	-
Neue Einzelhandelsflächen in der Innenstadt, branchenspezifische Ansiedlung	-	-
Branchenspezifische Ansiedlung von Geschäften	-	-
Qualität / Unverwechselbarkeit Shoppingcenter	-	-
Zusätzliche Flächen für den Einzelhandel in der Altstadt, außergewöhnliche Architektur, zu bezahlbaren Mieten für hochwertige Produkte	-	-
Einkaufszentrum passt sich architektonisch in die Umgebung ein	-	-
Premium Shopping-Center, ansprechend, Licht durchflutet, gute Aufenthaltsqualität, gehobene Marken, Eventeinbindung Kultur, Kunst und Wissenschaft, Erlebnisgastronomie Besonderheit / Einmaligkeit Heidelbergs wurde berücksichtigt und gestärkt	4	2

• **Kaufkraftrückgewinnung**

Karte	rot	grün
Bessere Kaufkraftbindung in der Innenstadt	-	1
Umsatzwachstum des innerstädtischen Einzelhandels	-	0
Rückgewinnung Kaufkraftpotentiale	-	2

• **Themenspeicher**

Karte	rot	grün
Attraktivierung Innenstadt: Beleuchtungskonzept, Kulturleitsystem, bessere und einheitliche Kennzeichnung der Kulturdenkmäler, wildes Parken wirkungsvoll unterbinden	-	1
Beleuchtungskonzept, einheitliche Pflasterung der Wege, Blumenschmuck	-	-
Bessere Möblierung der Innenstadt, Beleuchtungskonzept, Abbau der bürokratischen Hemmnisse	-	-
Möglichkeit von Gepäckablagen in der Innenstadt bei Eventeinkäufen	1	1
Markthalle	1	2
Wasser als Gestaltungselement	1	-
Einkaufszentrum im Altklinikum mit Verbindung zur Hauptstraße, Umbau Bismarckplatz	3	1
Shopping-Guides und Themenshopping, Beschilderung	-	-
Lockerung der Gesamtanlagensatzung und weitergehender bauliche Beeinträchtigungen der Eigentümer	-	-
Einbindung/Abstimmung der Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels in einem Innenstadt-konzept	-	-
Spielplätze	3	-

## 4.7 Dokumentation der Kleingruppenarbeit

Um einen ersten Meinungsaustausch zu fördern wurden die gemeinsam bestimmten Themenfelder in drei Arbeitsgruppen vertiefend diskutiert. Dabei standen mögliche Entwicklungschancen, aber auch Vorbehalte gegenüber den einzelnen Zielen im Vordergrund. So konnten die jeweiligen Positionen in einer konstruktiven und persönlichen Gesprächsatmosphäre ausgetauscht werden. Am Ende wurden die Argumente durch den / die Vertreter der jeweiligen Arbeitsgruppe im Plenum vorgestellt.

Zur Strukturierung der Arbeit in den Kleingruppen wurde die Diskussion anhand folgender Leitfragen geführt:

- Welche Hoffnungen bzw. Impulse verbinden sie mit dem Ziel, was spricht dafür?
- Welche Bedenken und Vorbehalte verbinden sie mit dem Ziel, was spricht dagegen?
- Unter welchen Bedingungen können sie das Ziel unterstützen? Wenn, dann...?

### 4.7.1 Kleingruppe: Flächenentwicklung im Bestand

#### Hoffnungen: Was spricht dafür?

- Bessere Angebote in den bestehenden Geschäften
- 1a-Lagen weiten sich aus
- Bessere Vernetzung einzelner Gebiete und Straßen
- Keine weiteren Flächen notwendig
- Durch Ausweitung der Flächen positive Entwicklung
- Erhöhung der Nachfrage
- Mieterhöhung
- Keine neuen Einzelhandelsflächen

#### Vorbehalte: Was spricht dagegen?

- Verminderung der Wohnqualität bei Stärkung der 1a-Lagen
- Ausweitung der Flächen zu Lasten der Flächenproduktivität
- Mieterhöhung führt zur Verdrängung alteingesessener Betriebe
- Funktionsentmischung

#### Wenn, dann...

- Wenn Entwicklung, dann mit Qualität

Aus der Diskussion in der Kleingruppe wurde die Anregung vorgebracht, ergänzende Daten und Zahlen zur Information aus dem GMA-Gutachten in die Diskussion einzubringen. Dieser Vorschlag wurde vom Plenum begrüßt. Herr Jonas vom Amt für Wirtschaftsförderung wurde gebeten, in der nächsten Sitzung einen fachlichen Input insbesondere zu fehlenden / nicht ausreichend vertretenen Branchen und deren Anforderungen zu geben.

## 4.7.2 Kleingruppe: Regionales Profil - Einordnung in der Metropolregion

### Hoffnungen: Was spricht dafür?

- Hoffnung nach eigenständigem Profil
- Vermeidung der Austauschbarkeit
- Chance eines eigenen Profils / Konzepts
- Neue Denkweise
- Abkehr vom „vor sich hin wurschteln“
- Regionale Abstimmung der jeweiligen Stärken
- Austauschbarkeit der Angebote

### Vorbehalte: Was spricht dagegen?

- Befürchtung einer Vereinnahmung
- Wettbewerb soll befruchten
- Aufgabe der Handlungspriorität
- „Begleitprogramm“

### Wenn, dann...

- Profilierung durch eigenen Charakter
- Umsetzung qualitätssteigernder Maßnahmen
- Gesamtkonzept Innenstadt mit in sich greifenden Bausteinen:
  - Stadt an den Fluss, Stadthalle, Tunnel, Handelsmagnet
  - Tourismus, Image Stadt
- Impulse setzen – Alleinstellungsmerkmale in der Region
- Maßstäbliche Entwicklungen - Stadtstruktur
- Tourismus als Qualitätsschiene
- „Breite Brust“ - Qualität auf Niveau des Images
- Alleinstellungsmerkmale in Angebotsstruktur des Einzelhandels („Zuckerladen“)
- Einzelhandelsstandort der anderen Art (auch Flächenangebote)
- „Bummelfaktor“ - Qualität des öffentlichen Raums
- Einzelhandelsentwicklung durch Stadtentwicklung (z.B. Stadt an den Fluss, Tunnel, Konferenzzentrum, Stadthalle) und Einzelhandelsflächenentwicklung

## 4.7.3 Kleingruppe: Entwicklung eines Einzelhandelsmagneten in der Innenstadt

### Hoffnungen: Was spricht dafür?

- Stärkung Image
- Magnet zieht an! Aus dem Umland
- Mitnahmeeffekt / Kaufkraftbindung
- Stärkt Zentralität, Altstadt
- Qualität, nicht Fläche

- Qualitätsverbesserung
- Qualitätsverbesserung in Ausstattung und Prioritäten
- Erhöht die Aufenthaltsdauer der Besucher
- Umsatzchancen von Touristen werden mehr wahrgenommen
- In seinem Umfeld siedelt sich qualitativ hochwertiger Einzelhandel an
- Ein Magnet bringt die Kundenfrequenz, die die kleinen Geschäfte zum Überleben brauchen
- Professioneller Magnet hat positive Auswirkungen auf den gesamten Einzelhandel von Heidelberg
- Am richtigen Ort: Magnet schafft Vielfalt
- Stärkung der Pole, längere Verweildauer
- Stärkung des Markenportfolio, damit höhere Einkaufsumsätze
- Angebotsverbesserung im Bereich Textil (Textilqualität)
- Stärkung Branchenmix
- Qualitätsanbieter führen zu einer Qualitätssteigerung insgesamt

### **Vorbehalte: Was spricht dagegen?**

- Kaufkraft geht vom bestehenden Einzelhandel weg, fließt ins Einkaufszentrum
- Einkaufszentrum / Magnet außerhalb der jetzigen 1a-Lage wirkt sich negativ auf jetzige 1a-Lage aus
- Klassisches Einkaufszentrum führt zur Zerstörung der Vielfalt
- Störung bestehender Struktur und Kleinteiligkeit
- Standort
- Handwerksbetriebe sind unter Umständen gefährdet
- Investor bestimmt, welche Läden, Stadt ohne Einfluss
- Freier Platz geht verloren, wird als Lebensraum gebraucht
- Existenzschutz für Handwerk und kleine Läden
- Verkehrsaufkommen (Parken?) extrem problematisch
- Verkehrsprobleme
- Mehr Quantität ist nicht mehr Qualität
- Zu groß schadet

### **Wenn, dann...**

#### **Verkehr**

- Straßenbahn in der Altstadt, nicht durch die Hauptstraße
- Gut anzubinden an den Verkehr
- Gesamtverkehrskonzept Innenstadt

#### **Standort**

- Zwei Pole - Vernetzung
- Pole zur 1a-Lage hin offen gestalten (Orientierung)
- Qualitätsvolle Einbindung in Bestand / Verbesserung
- Vielfalt und Lebensqualität muss erhalten bleiben



Präsentation der Kleingruppenarbeit: Entwicklung eines Einzelhandelsmagneten in der Innenstadt



Präsentation der Kleingruppenarbeit: Flächenentwicklung im Bestand



Präsentation der Kleingruppenarbeit: Regionales Profil - Einordnung in der Metropolregion

## 4.8 Zusammenfassung und Ausblick

Am Ende der ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel wurden von der Moderation die einzelnen Arbeitsphasen nochmals zusammengefasst und durch die Forumsteilnehmer für die Pressemitteilung der Stadt zur Information der Öffentlichkeit bestätigt. Die von der Stadt ausgegebene Pressemitteilung ist dem Anhang dieses Kapitels beigelegt.

Durch das Sammeln der drei wichtigsten Ziele („Hausaufgabe“) wurde ein erster Schritt unternommen, eine gemeinsame Arbeitsbasis für den anstehenden Diskussionsprozess zu bestimmen. Dabei wurde die Bandbreite der genannten Ziele / Themenfelder für die gemeinsame Arbeitsbasis deutlich.

Mittels der vorgenommenen Themenbildung und der sich anschließenden Bewertung konnte ein Stimmungsbild festgehalten werden, dass vor allem die unterschiedlichen Positionen der einzelnen Vertreter aufzeigt und gleichsam die innerhalb des Innenstadtforums Einzelhandel kontrovers diskutierten Zielsetzungen darlegt. Zu drei bei der Punktbewertung kontrovers gekennzeichneten Zielen / Themenfeldern wurden Arbeitsgruppen gebildet. In diesen Arbeitsgruppen wurden in einem ersten Schritt Punkte, die für das Ziel und Punkte, die gegen das Ziel stehen, benannt und vertiefend andiskutiert. Für sich abzeichnende Konfliktfelder wurden in einem zweiten Schritt erste Hinweise für mögliche Lösungsansätze gesammelt (Wenn, dann...).



Arbeitsgruppe Regionales Profil



Flächenentwicklung im Bestand



Entwicklung Einzelhandelsmagnet

Die erarbeiteten Zwischenergebnisse der ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel bilden die gemeinsame inhaltliche Basis sowie die Diskussionsgrundlage für die nachfolgenden Arbeitsschritte zur Bestimmung einer Strategie- und Maßnahmen-/ Standortempfehlung für die künftige Einzelhandelsentwicklung.

In die nachfolgende Diskussion sollen ergänzende Informationen zu den Themen Straßenbahnlinie durch die Altstadt, rechtliche Möglichkeiten der Nutzungssteuerung /-regelung im Einzelhandel und Daten zu fehlenden / nicht ausreichend vertretenen Branchen und deren Anforderungen aus dem GMA-Gutachten durch die Verwaltung eingebracht werden.

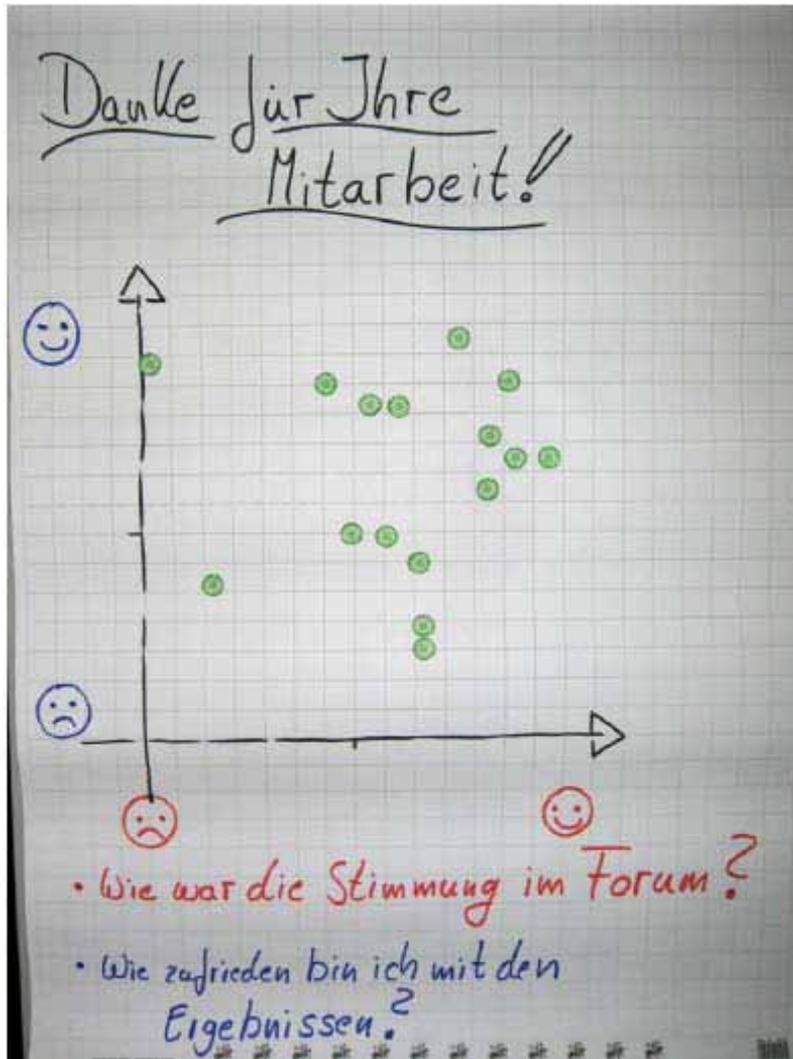
Zum Thema Konferenzzentrum in der Innenstadt werden im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung in der Stadthalle am 11.02.08 weitere Informationen gegeben.

Zur Vorbereitung der zweiten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel am 05. März 2008 wurden die Forumsteilnehmer gebeten, für die Heidelberger Innenstadt den Text / Slogan für ein Werbebanner über den Zugängen zur Hauptstraße in die Heidelberger Innenstadt zu entwerfen.

Darüber hinaus wurde auf die Exkursion hingewiesen, die am 15. März 2008 mit den Teilnehmern des Innenstadtforums durchgeführt werden soll. Ziel der gemeinsamen Projektbesichtigung ist es, ein realisiertes Vorhaben in Augenschein zu nehmen, das mit Blick auf die historische Struktur und Qualität mit der

Stadt Heidelberg vergleichbar ist. Als Exkursionsziel wurde den Teilnehmern von der Stadtverwaltung Maastricht mit dem Hinweis vorgeschlagen, gegebenenfalls eigene vergleichbare Beispiele einzubringen.

Zum Abschluss wurden die Teilnehmer von der Moderation gebeten, ein Feedback bezogen auf die Arbeitsatmosphäre sowie auf das in der ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel erzielte Arbeitsergebnis zu geben.



## Anhang

- Teilnehmerliste der ersten Sitzung des Innenstadtforums
- Pressemitteilung der Stadt zur ersten Sitzung des Innenstadtforums
- Vorbereitung der zweiten Sitzung des Innenstadtforums - „Hausaufgabe“

## Teilnehmerliste

Erste Sitzung des Innenstadtforums am 22. Januar 2008

Name	Institution	Unterschrift
Dr. Ackermann, Frieder	Initiative Lebenswerte Altstadt	
Emmerich, Petra	IHK-Rhein-Neckar	teilgenommen
Dieterich, Volker	Pro Heidelberg Stadtmarketing e.V.	teilgenommen
Dr. Hepp, Frieder	Verein Alt Heidelberg	teilgenommen
Jöst, Alois	Beirat zur Gesamtanlagenschutzsatzung	
Koch, Thilo	Haus und Grund e.V.	teilgenommen
Dr. Lehmann, Hermann	Bürger für Heidelberg	teilgenommen
Maier, Günter	Vizepräsident des Einzelhandelsverbandes Nordbaden e.V.	teilgenommen
Riegler, Hansjörg	Kreishandwerkerschaft	teilgenommen
Rohr, Matthias	Dehoga Geschäftsstelle Heidelberg	teilgenommen
Schütte, Wolfgang	Stadtteilverein Bergheim	teilgenommen
Dipl.-Ing. Weber, Stephan	Architektenkammer Baden-Württemberg, Vorsitzender der Kammergruppe Heidelberg	teilgenommen

<b>Bezirksbeiräte</b>		
Guntermann, Gerd	Bezirksbeirat Altstadt	teilgenommen
Kamp, Antje	Bezirksbeirat Bergheim	teilgenommen
Pitz, Gerhard	Bezirksbeirat Bergheim	teilgenommen
Zierl, Ulrike	Bezirksbeirat Altstadt	teilgenommen
<b>Gemeinderäte</b>		
Cofie-Nunoo, Derek	generation.hd	teilgenommen bis 19 Uhr
Dr. Gradel, Jan	CDU	
Pflüger, Klaus	FWV	teilgenommen
Rehm, Karlheinz	Die Heidelberger	teilgenommen
Dr. Trabold, Annette	FDP	teilgenommen
Dr. Weiler-Lorentz, Arnulf-Kurt	Bunte Linke	
Weiss, Christian	Grüne-GAL	teilgenommen
Dr. Werner-Jensen, Karin	SPD	teilgenommen
<b>Verwaltung</b>		
Dr. Würzner, Eckart	Oberbürgermeister	teilgenommen
Prof. Dr. Raban von der Malsburg	Erster Bürgermeister	teilgenommen
Huber, Nicole	Referat 01	entschuldigt

Hahn, Joachim	Amt 12	teilgenommen
Kuch, Jürgen	Amt 12	teilgenommen
Petri, Andrea	Amt 12	teilgenommen
Diesselberg, Heike	Amt 13	teilgenommen
Friedrich, Annette	Amt 61	teilgenommen
Bender, Walter	Amt 63	teilgenommen
Thewalt, Alexander	Amt 81	teilgenommen
Jonas, Ulrich	Amt 80	teilgenommen
Prof. Wolfrum, Sophie	TU München	
<b>Büros</b>		
Buff, Timo	Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation	teilgenommen
Sippel, Thomas	Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation	teilgenommen
Peschen, Claudia	Büro PlanImDialog	teilgenommen

## Vertreter

Name	Institution	Unterschrift
	Architektenkammer B.-W.	
	Stadtteilverein Bergheim	
	Haus und Grund e.V.	
	Bezirksbeirat Bergheim	
	Bezirksbeirat Bergheim	
Bock, Susanne	Grüne-GAL	teilgenommen
Faust-Excharchos, Gabriele	Bezirksbeirat Altstadt	
Frey-Eger, Monika	CDU	teilgenommen
Gebhard, Ullrich	Bürger für Heidelberg	
Hartmann, Fritz	Beirat zur Gesamtanlagenschutz- satzung	
Hommelhoff, Marg- ret	FDP	teilgenommen
Lachenauer, Wolf- gang	Die Heidelberger	
Dr. Lorenz, Ursula	FWV	
Müller, Paul	Verein Alt Heidelberg	
Neuhaus, Maik	Dehoga	
Pavel, Jürgen	2. Vorsitzenden, Pro Heidelberg Stadtmarketing e.V.	
Rhode, Siegfried	IHK Rhein Neckar HD	
Seppel, Claus	Präsident des Einzelhandelsver- band Nordbaden e.V.	

Spinnler, Irmtraud	SPD	teilgenommen
Teloo, Barbara	Initiative Lebenswerte Altstadt	teilgenommen
Übelhör, Leopold	Geschäftsführer Kreishandwerkerschaft	
van de Loo, Adalbert	Bezirksbeirat Altstadt	



# STADT HEIDELBERG

## informiert

Heidelberg, 25. Januar 2008

### **Auf dem Weg zu einem attraktiveren Einzelhandels- Standort Heidelberg**

#### **Innenstadtforum Einzelhandel begann seine Arbeit in konstruktiver Atmosphäre**

Wie soll sich der Einzelhandel in der Heidelberger Innenstadt entwickeln? Welche Ziele sind damit verbunden? Fragen, mit denen sich das Innenstadtforum Einzelhandel auf seiner ersten Sitzung am 22. Januar im Heidelberger Rathaus beschäftigte.

Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner begrüßte die gut 20 Mitglieder des Bürgerbeteiligungs-Gremiums im Großen Rathaussaal: „Heidelberg benötigt für seine Bewohner, aber auch für die Kunden im Umland, einen attraktiveren Einzelhandel. Sie als Mitglieder des Innenstadtforums sollen und wollen bis zum Sommer eine Empfehlung an den Gemeinderat ausarbeiten, wie diese Attraktivitätssteigerung gelingen könnte. Damit stellen Sie sich einer großen und komplexen Herausforderung. Ich danke Ihnen sehr, dass Sie sich dieser Aufgabe stellen und wünsche Ihnen offene, konstruktive Diskussionen und viel Erfolg.“

Den Worten folgten Taten, und die mehr als vier Stunden der ersten Sitzung verliefen in ausgesprochen offener und konstruktiver Atmosphäre. Zunächst formulierten die Teilnehmer des Forums in einer persönlichen Vorstellungsrunde ihre Erwartungen und ihre Vorbehalte. Der Wunsch, ergebnisorientiert zu arbeiten, die Perspektiven der anderen Teilnehmer kennen zu lernen und gemeinsam zu einer Empfehlung an den Gemeinderat zu gelangen, kam von allen Seiten. Einigkeit bestand auch über das Arbeitsprogramm, sich dem vom Gemeinderat erwünschten Meinungsbild zu nähern. So sollen in den weiteren drei Sitzungen bis Mitte des Jahres mögliche Strategien und Maßnahmen immer mehr konkretisiert werden. Die Teilnehmer verständigten sich außerdem auf gemeinsame Spielregeln und Rahmenbedingungen für das Forum. Dazu soll auch gehören, in einem „geschützten Rahmen“ nicht öffentlich zu tagen und die Arbeit im Forum nicht durch Statements in der Öffentlichkeit zu beeinträchtigen.

Um die Grundlage für eine erste Diskussion über Ziele der Einzelhandelsentwicklung zu legen, stellte Erster Bürgermeister Prof. Dr. Raban von der Malsburg in einem Impulsreferat die Grundsatzbeschlüsse der Stadt vor, die für die Innenstadtentwicklung von Bedeutung sind – wie der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015, das Modell Räumliche Ordnung oder die Stadtteilrahmenpläne Altstadt und Bergheim. Außerdem erläuterte er die wesentlichen Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) aus dem Jahr 2006 und die Analysen des Büros Junker und Kruse, das die Auswirkungen innerstädtischer Einkaufszentren untersucht hatte.

.../2

Presse- und Informationsdienst der Stadt Heidelberg,  
herausgegeben vom Amt für Öffentlichkeitsarbeit, Rathaus, Marktplatz 10,  
69117 Heidelberg, Telefon 06221/58-12000/ -12010 Telefax 06221/58-12900  
E-Mail: oeffentlichkeitsarbeit@heidelberg.de, Internet: www.heidelberg.de

- 2 -

---

In Arbeitsgruppen hatten die Forumsteilnehmer Gelegenheit, ausgesuchte Themenfelder vertiefend zu diskutieren. Die ersten Ergebnisse der Arbeitsgruppen, die im Plenum präsentiert wurden, bilden die Grundlage für die weitergehenden Diskussionen im nächsten Innenstadtforum, das am 5. März 2008 stattfinden wird.

Moderiert wird das Innenstadtforum vom Team des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation aus Stuttgart in Kooperation mit dem Heidelberger Büro PlanImDialog. Teilnehmer des Forums sind Vertreter der Gemeinderatsfraktionen, der Bezirksbeiräte Altstadt und Bergheim, der Stadtteilvereine Altstadt und Bergheim, des Vereins Bürger für Heidelberg, der Initiative Lebenswerte Altstadt, der Verbände und Organisationen der Wirtschaft und des Einzelhandels, der Architektenkammer Heidelberg, des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung sowie des Beirats zur Gesamtanlagenschutzsatzung.

## Vorbereitung der zweiten Sitzung des Innenstadtforums - „Hausaufgabe“

Sehr geehrte Mitglieder des Innenstadtforums,

nach der ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel werden Sie von der Stadt Heidelberg eingeladen, den Text für ein Werbebanner über den Zugängen zur Hauptstraße in die Heidelberger Innenstadt zu entwerfen. Dabei ist es das Ziel, mit einem Slogan die vielfältigen Ideen und Ansätze der verschiedenen Interessengruppen für die Einzelhandelsentwicklung unter einer gemeinsamen Überschrift zusammenzuführen.

Unterstützend haben wir einige Fragen formuliert, die den Einstieg vielleicht etwas vereinfachen:

- Wie könnte das Motto lauten, das am Ende des Innenstadtforums als Leitbild über der Einzelhandelsentwicklung in der Heidelberger Innenstadt steht?
- Welcher Slogan transportiert die besonderen Begabungen und Stärken des innerstädtischen Einzelhandels?
- Mit welcher Überschrift lässt sich das besondere Profil des Heidelberger Einzelhandels in der Innenstadt auf den Punkt bringen?

Anbei erhalten Sie eine Karte mit der Bitte, diese ausgefüllt zur nächsten Sitzung mitbringen.

Vielen Dank für Ihr persönliches Engagement.

Wir wünschen beim Ausfüllen viele kreative und konstruktive Ideen und freuen uns auf Ihre Vorstellung am 05. März.

Ihr Moderatorenteam

*Claudia Peschen, Timo Buff und Thomas Sippel*

# 5

## Protokoll / Dokumentation der zweiten Sitzung am 05. März 2008

Kleiner Sitzungssaal, Rathaus - 16.45 bis 21.00 Uhr



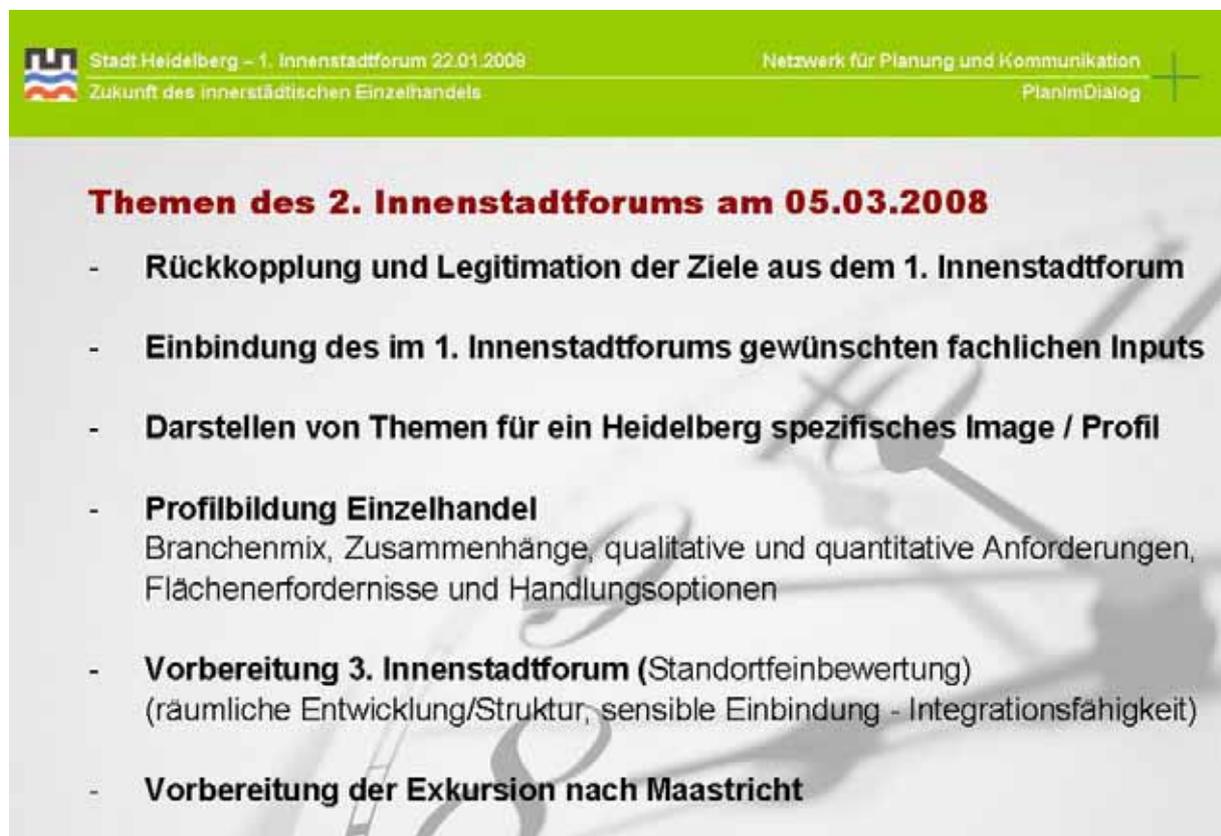
## 5.1 Gliederung / Ablauf - Zweite Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel

1. **Begrüßung und Rückschau auf die erste Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel**
2. **Ein Motto für die Heidelberger Einzelhandelsentwicklung: Image / Profil**
  - Themenfelder für ein spezifisches Image / Profil („Hausaufgabe“)
3. **Rückkopplung qualitativer Ziele**
  - Zusammenfassung aus der ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel
4. **Rechtliche Möglichkeiten zur Nutzungssteuerung /-regelung im Einzelhandel**
  - Fachlicher Input durch Hr. Krug, Stadtplanungsamt
5. **Definition: Was beinhaltet „Entwicklung im Bestand“**
  - Bestimmung des Begriffs zum einheitlichen Sprachgebrauch
6. **Pause**
  - Punkten Motto und Informelle Gespräche
7. **Marktpositionierung und Empfehlungen der GMA zu Branchen**
  - Fachlicher Input durch Hr. Jonas, Amt für Wirtschaftsförderung
8. **Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel**
  - Fachlicher Input durch Hr. Junker, Büro Junker und Kruse, Dortmund
9. **Diskussion zur Profilbildung des Einzelhandels**
  - Branchenmix, Anforderungen, Zusammenhänge, Flächenerfordernisse / Optionen
10. **Pause**
  - Informelle Gespräche
11. **Ausblick und Zusammenfassung**
  - Termin vierte Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel
  - Ergänzende Informationen zur rechtlichen Regelung Einzelhandel in Mannheim
  - „Hausaufgabe“ für die Forumsmitglieder zur Exkursion
  - Vorstellung Exkursionsablauf am 15. März 2008 nach Maastricht
  - Zusammenfassung der zweiten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel
  - Stimmungsbild / Rückkopplung

## 5.2 Themen der zweiten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel

Mit einem kurzen Rückblick auf die erste Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel vom 22. Januar 2008, in dem die gemeinsame Arbeitsbasis für den Beteiligungsprozess geschaffen wurde, eröffnete die Moderation die zweite Sitzung des Innenstadtforums. Die Teilnehmer hatten in der ersten Sitzung aus Ihrer Sicht die Ziele für eine künftige Einzelhandelsentwicklung in der Heidelberger Innenstadt dargestellt. Sie hatten vertiefend in Kleingruppen zu den Themen Flächenentwicklung im Bestand, Regionales Profil - Einordnung in die Metropolregion und Entwicklung eines Einzelhandelsmagneten in der Innenstadt diskutiert.

Darauf aufbauend wurden von der Moderation die Arbeitsschritte und die Themen für die zweite Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel abgeleitet. Im Folgenden werden die Vorgehensweise und die Arbeitsziele, die mit den Teilnehmern abgestimmt wurden, dokumentiert:



Stadt Heidelberg – 1. Innenstadtforum 22.01.2008  
Zukunft des innerstädtischen Einzelhandels

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
PlanimDialog

### Themen des 2. Innenstadtforums am 05.03.2008

- Rückkopplung und Legitimation der Ziele aus dem 1. Innenstadtforum
- Einbindung des im 1. Innenstadtforums gewünschten fachlichen Inputs
- Darstellen von Themen für ein Heidelberg spezifisches Image / Profil
- **Profilbildung Einzelhandel**  
Branchenmix, Zusammenhänge, qualitative und quantitative Anforderungen, Flächenerfordernisse und Handlungsoptionen
- **Vorbereitung 3. Innenstadtforum (Standortfeinbewertung)**  
(räumliche Entwicklung/Struktur, sensible Einbindung - Integrationsfähigkeit)
- **Vorbereitung der Exkursion nach Maastricht**

### 5.3 Motto: Themenfelder für ein heidelberg spezifisches Image / Profil

Mit dem Protokoll zur ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel hatten die Teilnehmer eine Moderationskarte erhalten. Zur Vorbereitung der zweiten Sitzung des Innenstadtforums waren sie gebeten worden, einen Slogan zu folgendem fiktivem Sachverhalt zu formulieren:

*„Nach der ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel werden Sie von der Stadt Heidelberg eingeladen, den Text für ein Werbebanner über den Zugängen zur Hauptstraße in die Heidelberger Innenstadt zu entwerfen.*

*Dabei ist es das Ziel, mit einem Slogan die vielfältigen Ideen und Ansätze der verschiedenen Interessengruppen für die Einzelhandelsentwicklung unter einer gemeinsamen Überschrift zusammenzuführen.*

*Unterstützend haben wir einige Fragen formuliert, die den Einstieg vielleicht etwas vereinfachen:*

- *Wie könnte das Motto lauten, das am Ende des Innenstadtforums als Leitbild über der Einzelhandelsentwicklung in der Heidelberger Innenstadt steht?*
- *Welcher Slogan transportiert die besonderen Begabungen und Stärken des innerstädtischen Einzelhandels?*
- *Mit welcher Überschrift lässt sich das besondere Profil des Heidelberger Einzelhandels in der Innenstadt auf den Punkt bringen?“*

Stadt Heidelberg – 1. Innenstadtforum 22.01.2008  
Zukunft des innerstädtischen Einzelhandels

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
PlanImDialog

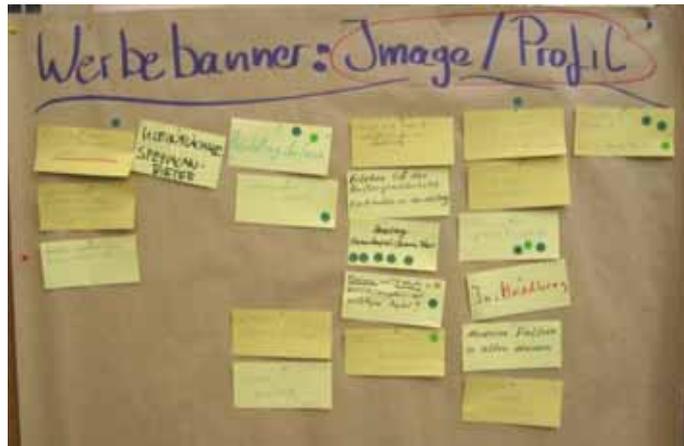
**Die Hausaufgabe:**

**Ein Slogan für die Einzelhandelsentwicklung  
in der Heidelberger Innenstadt ???**

Hier könnte Ihr Slogan stehen...

Die Forumsteilnehmer stellten Ihre Ideen dem Plenum vor. Diese wurden durch die Moderation gesammelt und sortiert. Beim Gang in die Pause bewerteten die Teilnehmer diese Vorschläge mittels einer Punktabfrage, um ein erstes Stimmungsbild zu erhalten (je Teilnehmer ein Punkt).

Im Folgenden werden die Vorschläge mit der Anzahl der jeweiligen Punkte dokumentiert.



Themenfelder für ein Heidelberg spezifisches Image / Profil	Punkte
<b>Einkaufen in Heidelberg</b> (allgemein, übergeordnet)	
<i>Heidelberg du Feine</i>	2
<i>Einkaufen mit Herz</i>	1
<i>Gemeinsam stark für eine attraktive Stadt</i>	1
<i>Gesunder Einzelhandel, die Innenstadt blüht</i>	0
<i>Heidelberger Einzelhandel hat es!</i>	0
Kleinflächige Spezialanbieter	0
<b>Einkaufsatmosphäre</b>	
<i>Heidelberg: Erlebniskauf mit Charme und Flair</i>	5
<i>Flanieren und Einkaufen in Heidelberg: Wohlfühlatmosphäre mit vielfältigem Angebot</i>	1
<i>Entspannt bummeln in Heidelberg</i>	1
<i>Altstadt Einkauf- entspannt und weltoffen</i>	0
<i>Heidelberg – offene Stadt</i>	0
<i>Lust auf Mehr! Wohlfühlkaufen in Heidelberg</i>	0
<i>Erleben Sie das Außergewöhnliche: Einkaufen in Heidelberg</i>	0
<b>Vielfalt als Qualität</b>	
<i>Willkommen in Heidelberg – der Stadt mit Entdeckerpotential</i>	3
<i>In der Altstadt: Leben, Lieben, Arbeiten und auch Einkaufen</i>	0
<i>Leben, Erleben, Genießen</i>	0
<i>In. Heidelberg</i>	0
<i>Moderne Vielfalt in alten Mauern</i>	0
<i>Leben, Arbeiten, Einkaufen</i>	0
<b>Innenstadt: Lebensqualität/Wohnstandort</b>	
<i>Hier leben echte Menschen</i>	3

## 5.4 Rückkopplung der qualitativen Ziele aus der ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel

In der ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel wurden von den Forumsteilnehmern Ziele für eine Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels formuliert. In der Gesamtschau der dabei genannten Aspekte wird deutlich, dass insbesondere qualitative Kriterien für die Beurteilung der Einzelhandelsentwicklung von Bedeutung sind.

Als wesentliches Merkmal der genannten verschiedenen Themenbereiche kann der Wunsch bzw. die Forderung nach einer grundsätzlichen Stärkung des Einzelhandels und einer damit verbundenen Verbesserung der heutigen Einkaufssituation abgeleitet werden.

Vor diesem Hintergrund hatte die Moderation zur Vorbereitung der zweiten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel aus den von den Teilnehmern genannten Aspekten einen Zielkatalog erstellt. Dieser Zielkatalog war den Forumsteilnehmern mit weiteren Unterlagen vorab zugesendet worden.

Das Oberziel sowie die qualitativen Anforderungen wurden dem Forum einzeln nacheinander vorgestellt und von diesem gemeinsam bestätigt. Vorgebrachte Ergänzungen und Änderungen aus den Reihen der Teilnehmer sind blau dargestellt und wurden ebenfalls im Konsens eingebracht. In der Gesamtbetrachtung stimmten die Teilnehmer dem Oberziel und den qualitativen Anforderungen zu. Eine Ausnahme ist lediglich das rot gekennzeichnete Ziel. Die Vertreter der Initiative Lebenswerte Altstadt, der Bürger für Heidelberg und des Bezirksbeirats Heidelberg (GAL) konnten sich diesem Unterpunkt nicht anschließen, da aus ihrer Sicht die Optimierung des Umweltverbundes mit Priorität und nicht gleichberechtigt zum motorisierten Individualverkehr MIV gefördert und ausgebaut werden sollte.

Die durch das Forum legitimierten Ziele bilden die Grundlage für den weiteren Prozess. Im Einzelnen sind dies:

### Oberziel Entwicklung innerstädtischer Einzelhandel

***Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Weiterentwicklung der Angebotsstruktur zur Verbesserung der Kaufkraftbindung aus der Stadt und dem Umland (Zentralität) unter Berücksichtigung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt.***

Zur Umsetzung werden folgende qualitative Anforderungen verfolgt:

#### **(1) Ausbauen der Einkaufsqualität und der Angebotsvielfalt durch**

- qualitätssteigernde Maßnahmen im Rahmen der kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen (u.a. Produktpalette, Warenpräsentation)
- **Aktive Förderung** von kreativen Lösungen für neue, individuelle Konzepte und Ideen (**Nutzungszonen, Kreativräume**)
- Entwicklung eines hochwertigen Branchenmixes
- Erweiterung des Branchenangebotes durch branchenspezifische Ansiedlungen (u.a. hochwertige Textilien, regionale Produkte)

**(2) Schaffen eines attraktiven Einkaufsambientes durch**

- Verbesserung und Weiterentwicklung der Aufenthalts- und Flanierqualität
- Erhalt der Freiräume und Aufwertung des öffentlichen Raums: Straßen, Plätze, Freiflächen und besondere Orte zur Entwicklung einer besonderen Atmosphäre (u.a. durch Beläge, Beleuchtung, Möblierung)
- Entwicklung eines unverwechselbaren Flairs unter Berücksichtigung der historischen Substanz und heutiger Nutzungsanforderungen
- Befördern eines attraktiven Erscheinungsbildes sowie einer hohen Gestaltqualität (u.a. hochwertige Architektur)

**(3) Erhalt der Maßstäblichkeit durch**

- Aufgreifen und Sichern der städtebaulichen Struktur
- angemessenen Umgang mit den Bestandsstrukturen im Sinne einer qualitativen Weiterentwicklung
- sensible Einbindung neuer Einzelhandelsangebote in die kleinteiligen Bestandsstrukturen

**(4) Stärken der Vielfalt und Lebensqualität in der Innenstadt durch**

- Erhalt der Funktionsmischung und Urbanität
- Vermeiden von einseitigen Beeinträchtigungen in der Gesamtbetrachtung (Verträglichkeit)
- Entwicklung von Nahversorgungsangeboten in der Innenstadt
- Bewahrung der Wohnfunktion und Ausbau der Wohnqualität
- Aufrechterhaltung kleinteiliger Handwerkerstrukturen [und Dienstleistungsangebote](#)

**(5) Verbessern der Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes Innenstadt durch**

- Optimierung und Ausbau des Umweltverbundes (Bus und Bahn)
- Weiterentwicklung und Qualifizierung der fußläufigen Anbindung sowie Fahrradwegeanbindung (u.a. einheitliches Beschilderungskonzept)
- [Optimieren und Weiterentwickeln der Erreichbarkeit mit dem Auto \(u.a. intelligentes Parkleitsystem\)](#)

**(6) Entwickeln eines Heidelberg spezifischen Profils bzw. Images durch**

- Herausarbeiten der städtebaulichen Potenziale
- Betonung der individuellen historischen Qualität der Innenstadt als struktureller Rahmen
- [Entwickeln einer Heidelberg spezifischen Angebotsstruktur](#)

**(7) Anstreben von Synergieeffekten mit anderen innerstädtischen Angeboten durch**

- Aufgreifen und Fördern positiver Impulse für den Einzelhandel durch Nahversorgung, Gastronomie, Kunst, Kultur und Tourismus, insbesondere unter den Aspekten Profilbildung, Einkaufsambiente und Qualitätsverbesserungen

**(8) Abstimmen der Einzelhandelsentwicklung mit übergeordneten Entwicklungszielen durch**

- Einbinden der Maßnahmen in einen gesamtinnerstädtischen Entwicklungskontext (u.a. Innenstadtkonzept, Gesamtstrategie Stadt an den Fluss)

## 5.5 Definition: Was beinhaltet „Entwicklung im Bestand“?

Seitens der Moderation wurde eine Definition von „Entwicklung im Bestand“ vorgestellt. Mit der Vereinbarung dieser „Vokabel“ sollen Missverständnisse im weiteren Diskussionsprozess vermieden werden. Das Forum akzeptierte die Definition, ergänzende Anregungen hierzu wurden nicht vorgebracht.

### Die Definition lautet:

*Eine Entwicklung des Einzelhandels bzw. der Einzelhandelsflächen im Bestand vollzieht sich grundsätzlich innerhalb der bestehenden Gebäudekubaturen und -strukturen.*

Ergänzend wurden folgende Erläuterungen zur Definition gegeben:

*Dies schließt ein:*

- die Umnutzung von bisher nicht für Einzelhandel genutzten Flächen in bestehen Gebäuden (Erdgeschoss und Obergeschosse),
- die Einbindung rückwärtiger Nebengebäude / Gebäudeteile für eine Einzelhandelsnutzung oder
- die Erstellung von Ersatzgebäuden in gleicher Kubatur.

*Dies schließt nicht ein:*

- eine Zusammenlegung von Einzelhandelsflächen oder sonstigen Flächen in verschiedenen Gebäuden verschiedener Grundstücke,
- Neubau von Gebäuden mit abweichender Kubatur oder
- die Inanspruchnahme von Freiflächen.



## 5.6 Gemeinsame Informationsbasis - Fachlicher Input

Zu den vorab an die Forumsteilnehmer versendeten Hand-outs „Straßenbahn in die Altstadt“ und „Glossar zu den Einzelhandelstypen“ gab es keine Rückfragen.

### 5.6.1 Rechtliche Möglichkeiten zur Nutzungssteuerung und -regelung

Wie in der ersten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel vereinbart, gab Herr Krug vom Stadtplanungsamt einen kurzen Überblick über die rechtlichen Möglichkeiten zur Nutzungssteuerung und -regelung im Einzelhandel. Dabei zeichnete er aus Sicht der Planung die verschiedenen Planungshierarchien nach, die mit unterschiedlichen Instrumenten und Möglichkeiten eine Steuerung des Einzelhandels zulassen.

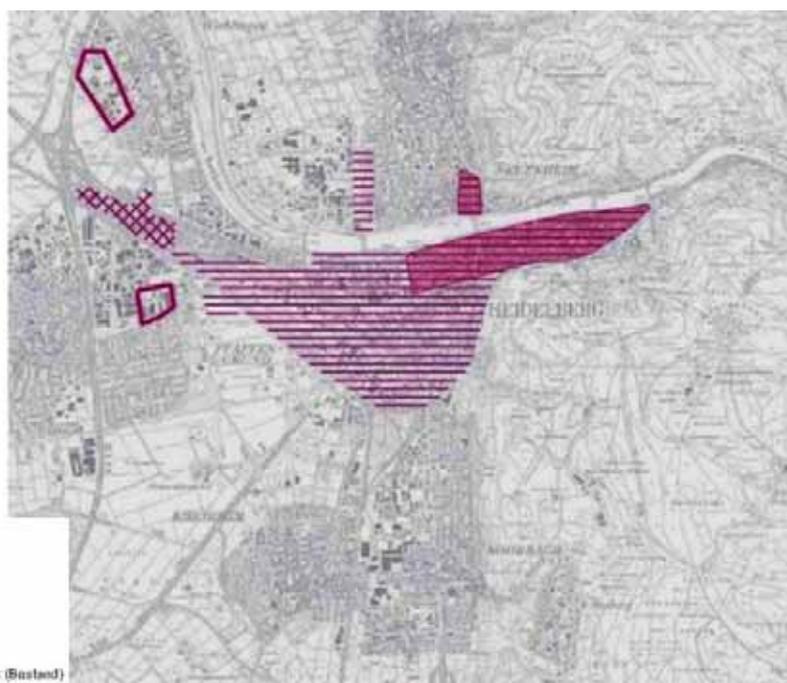
In der sich daran anschließenden Frage- und Diskussionsrunde wurde unter anderem nach der Vorgehensweise zur rechtlichen Steuerung des Einzelhandels in Mannheim gefragt. Um den zeitlichen Diskussionsrahmen nicht zu sehr auszuweiten, wurde mit den Teilnehmern vereinbart, dass die Verwaltung hierzu ein kurzes Infopapier erarbeiten wird. Dieses wird im Vorfeld der dritten Sitzung an die Teilnehmer weitergeleitet werden.



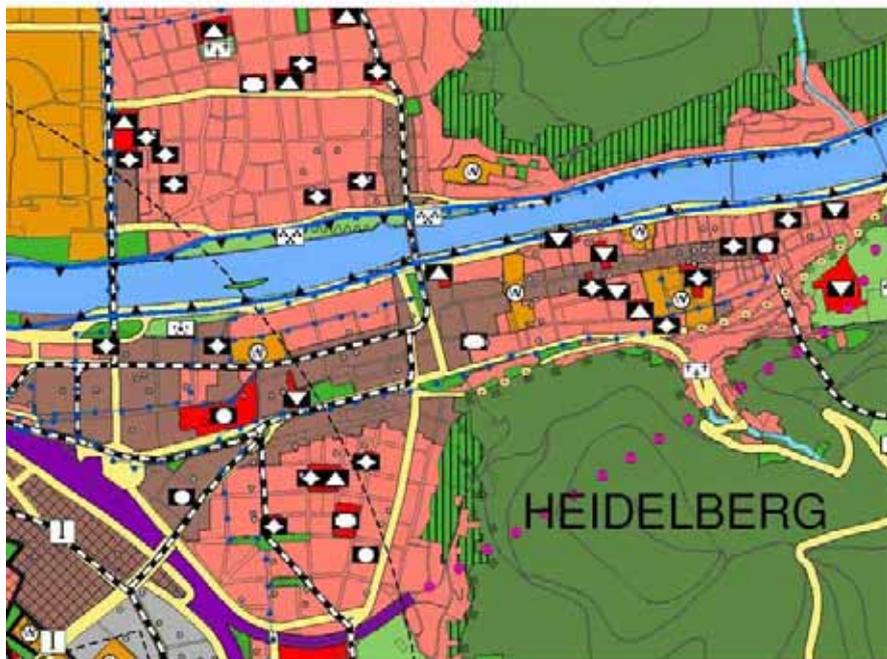
## Regionalplan Unterer Neckar

Teilfortschreibung  
Einzelhandel 2006

-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)



# Flächennutzungsplan 2006



## Wohnen

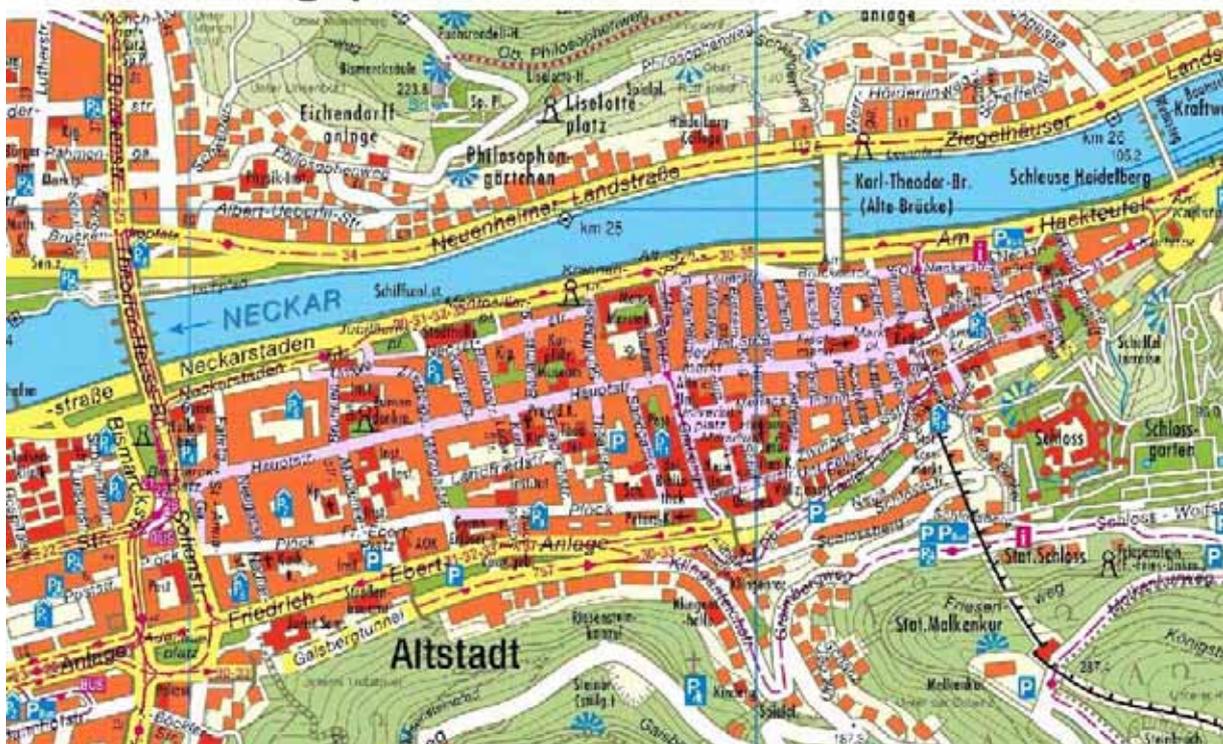
- Wohnbaufläche
- Gemeinbedarfsflächen
- ◻ Öffentliche Ordnung und Sicherheit
- ◻ Bildung
- ◻ Soziales und Gesundheit
- ◻ Kultur
- ◻ Seelsorge

## Arbeiten

- Gewerbliche Baufläche
- Gemischte Baufläche
- Dorfgebiet
- Sonderbauflächen
- ◻ Mischliche Einrichtung
- ◻ Flugplatz
- ◻ Hafenanlage
- ◻ Verkehrswirtschaft
- ◻ Wissenschaftliche Einrichtung
- ◻ Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant
- ◻ Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant

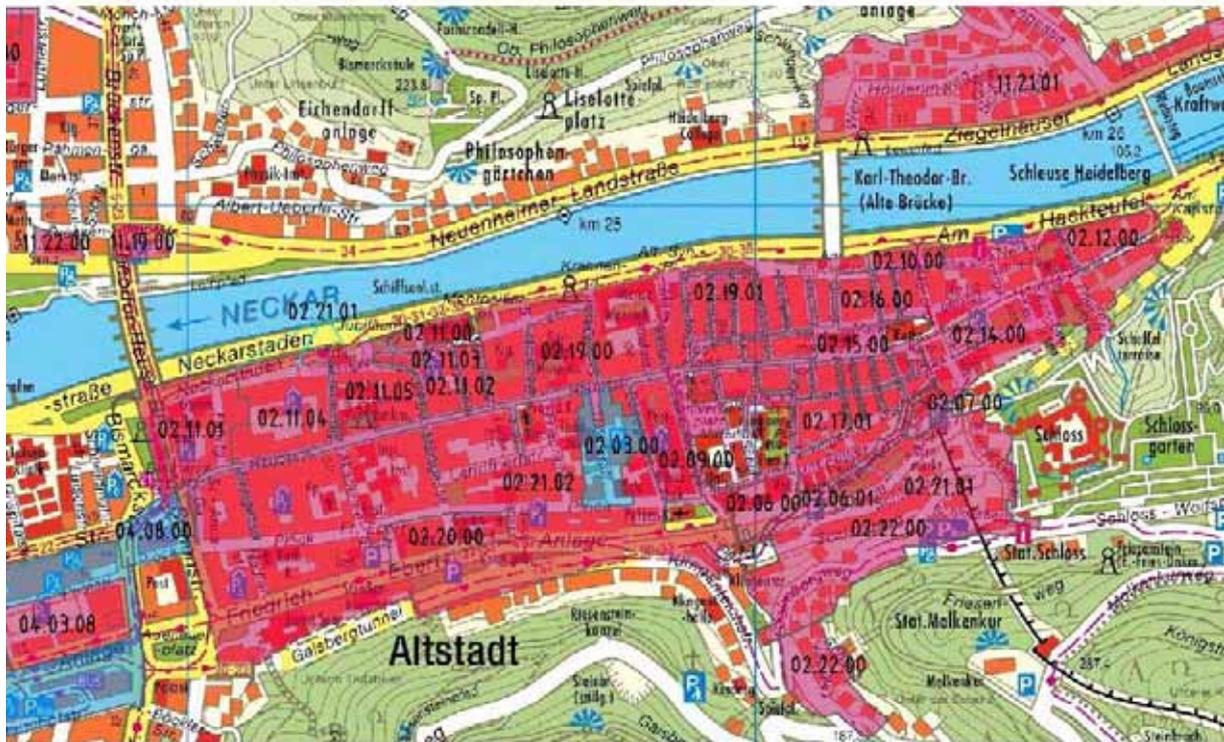
**Stadt Heidelberg** | Stadtplanungsamt

# Bebauungsplan



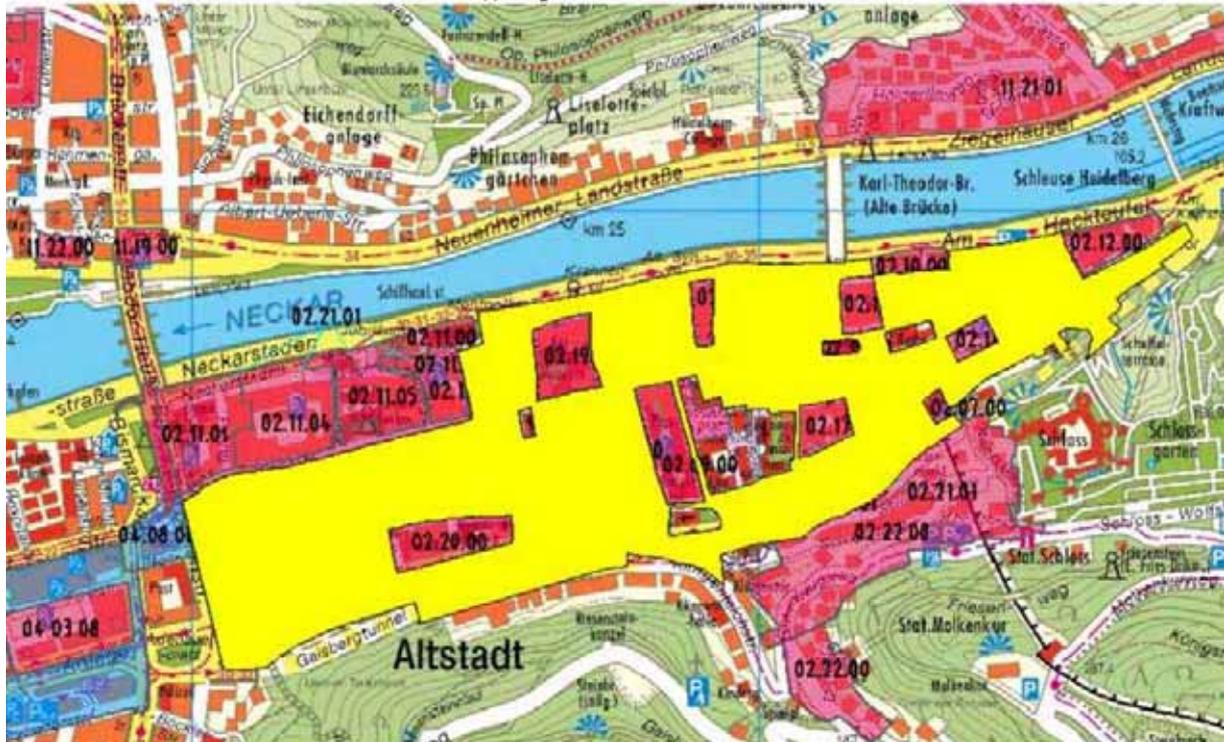
**Stadt Heidelberg** | Stadtplanungsamt

## Bebauungspläne Altstadt



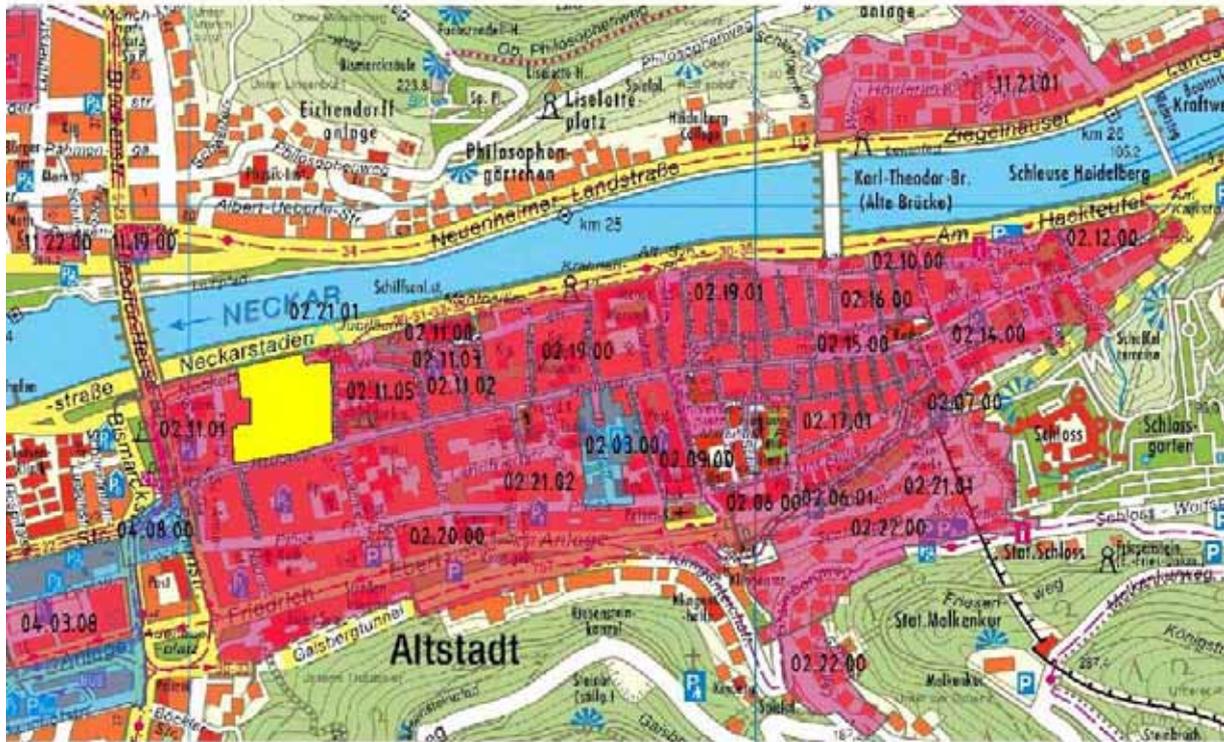
Stadt Heidelberg | Stadtplanungsamt

## Einfacher B-Plan „Spielhallenverbot“ 1986



Stadt Heidelberg | Stadtplanungsamt

## B-Plan „Brunnengasse“ 1978



 Stadt Heidelberg | Stadtplanungsamt

## B-Plan „Brunnengasse“ 1978



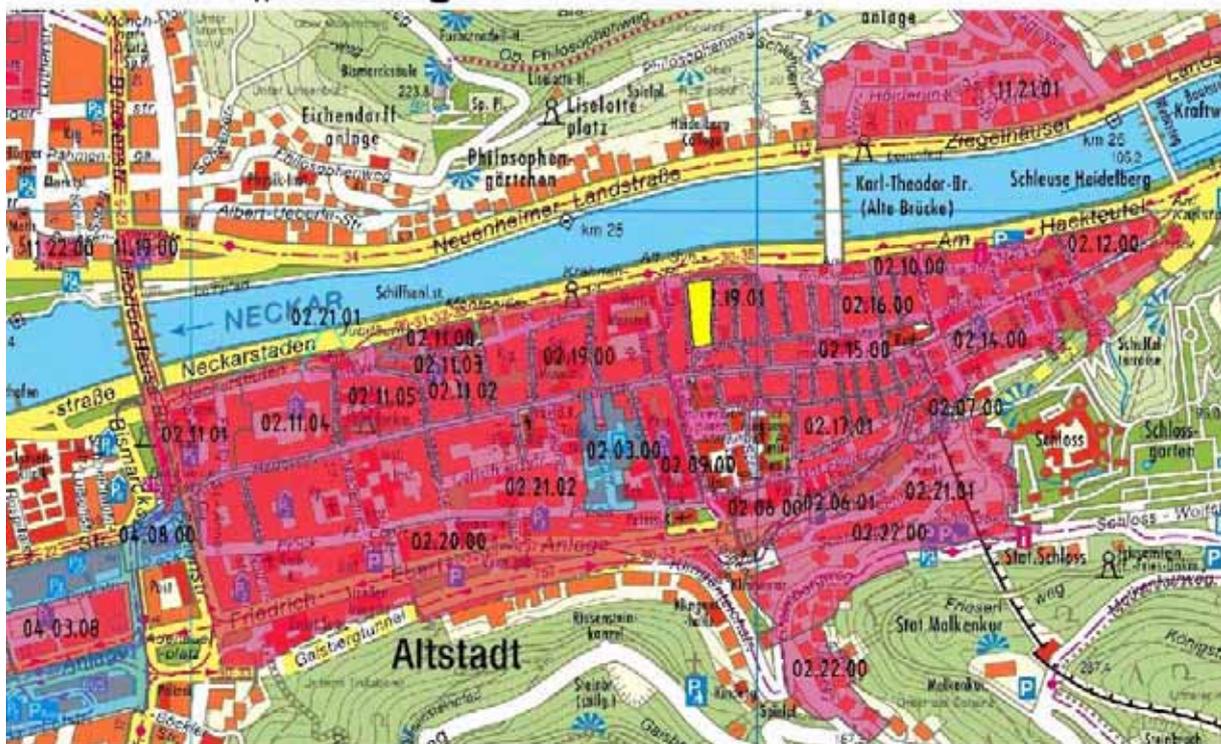
 Stadt Heidelberg | Stadtplanungsamt

## B-Plan „Brunnengasse“ 1978

1 MK 1,00 (1,00) ->35° g	2 MK 1,00 (2,00) ->35° g	3 MK 0,70 (1,70) ->35° g	4 MK 0,50 (1,30) ->35° g	5 MK 1,00 (2,00) ->38° g
6 MK 0,85 (2,00) ->38° g	7 MK 0,60 (2,00) ->35° g	8 MK 0,85 (2,00) ->35° g	9 MK 0,60 (2,20) ->35° g	10 MK 1,00 (2,00) ->35° g
11 WA 0,75 (2,00) ->35° g	12 WA 0,70 (2,30) ->35° g	13 WA 0,80 (2,30) ->35° g	14 WA 0,85 (2,00) ->35° g	15 WA 0,85 (3,40) ->35° g
16 WA 0,60 (1,40) ->35° g	17 WA 0,50 (1,60) ->35° g	18 WA 1,00 (3,00) ->35° g	19 WA 0,70 (1,90) ->35° g	20 WA 1,00 (1,80) ->35° g
21 WA 0,85 (2,30) ->35° g	22 WB 0,25 (0,30) ->35° g	23 WA 0,20 (0,65) ->35° g	24 WA 0,30 (1,8) ->35° g	25 WA 0,40 (1,40) ->35° g
26 WA 0,30 (1,10) ->35° g	27 WA 0,40 (1,10) ->35° g	28 WA 0,35 (1,30) ->35° g	29 WA 0,50 (1,70) ->35° g	30 WA 0,45 (1,00) ->35° g
31 WA 0,40 (1,10) ->35° g				

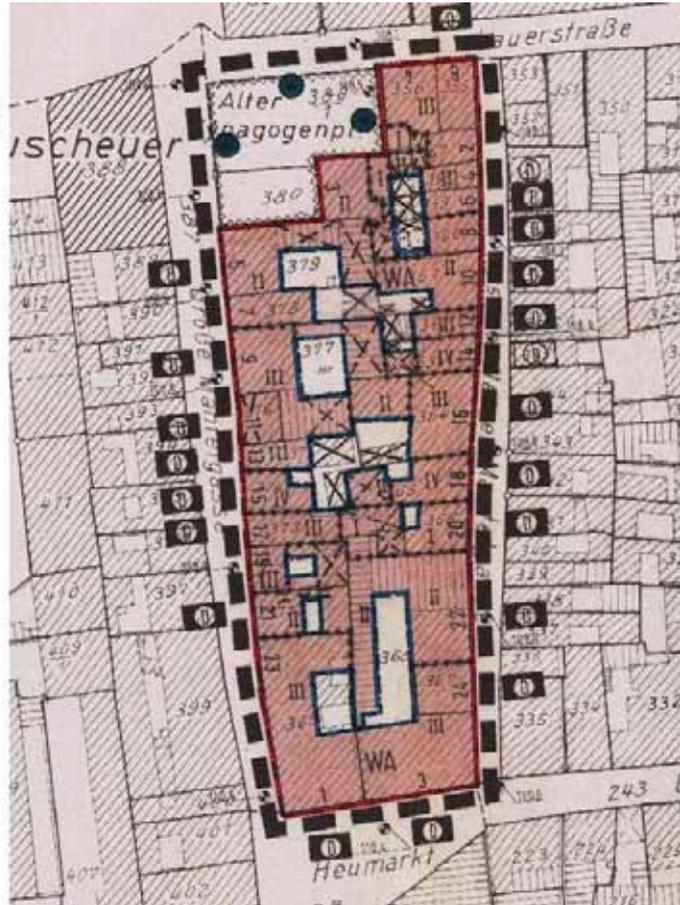
Stadt Heidelberg | Stadtplanungsamt

## B-Plan „Mantelgasse“ 1986



Stadt Heidelberg | Stadtplanungsamt

## B-Plan „Mantelgasse“ 1986



 Stadt Heidelberg | Stadtplanungsamt

## Innenbereich ohne B-Plan



 Stadt Heidelberg | Stadtplanungsamt

## 5.6.2 Marktpositionierung und Empfehlungen GMA

Als Grundlage für die anschließende Diskussion zur Profilbildung des innerstädtischen Einzelhandels fasste Herr Jonas vom Amt für Wirtschaftsförderung die Aussagen aus dem Gutachten der Gesellschaft für Absatzforschung mbH (GMA) hinsichtlich fehlender oder nicht ausreichend verteilter Branchen zusammen. Dabei differenzierte er die Branchen in Übersicht 2 nach ihrer jeweiligen Relevanz:

- relevant für die unmittelbare Innenstadt (Hauptgeschäftszone, gelb hinterlegt)
- relevant für kurz- und mittelfristigem Bedarf zur Versorgung der Innenstadt (rot markiert)
- nicht für die Innenstadt relevante Branchen / Sortimente

Anschließend stellte er die im GMA-Gutachten genannten Handlungsempfehlungen zu Angebotsergänzungen und Markenportfolio dar.



### GMA-Einzelhandelsgutachten 2006

Zusammengefasste Kernaussagen zu

- Qualitäten
- Branchen und
- Bedarfen

in der Heidelberger Innenstadt.

Innenstadtforum

05.03.2008



Tabelle 22.2: Verkaufsflächenzusatzpotenzial 2015 in Szenarien (Seite 105)

VK-Zusatzpotenzial 2015 in m <sup>2</sup> Szenario III Zielprognose	
Nahrungs- und Genussmittel	10.622
überwiegend kurzfristiger Bedarf	14.586
Bücher, Papier-, Schreib- und Spielwaren	2.044
Bekleidung, Schuhe, Sport	10.530
überwiegend mittelfristiger Bedarf	12.440
Elektrowaren	3.354
Nichtlebensmittel insgesamt	37.971
Einzelhandel gesamt	49.243

Telle dieses Potenzials sind für die Weiterentwicklung der Innenstadt von Bedeutung.



Amt für Wirtschaftsförderung  
und Beschäftigung

Übersicht 2: Empfehlungen zu Angebotsergänzungen in Heidelberg (Seite 108)

Branche	Empfehlungen
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	Zur Schaffung ausgewogener Versorgungsstrukturen vorzugsweise <b>Nachverdichtung mit modernen Vertriebsformen auf Stadtelebene</b> , Optimierung der Bestandsobjekte, v.a. bei den Großflächen
<b>Gesundheit / Körperpflege</b>	Handlungsbedarf bei <b>großflächigen Drogeriemärkten in der Innenstadt</b> , z.T. auch auf Stadtelebene
<b>Blumen / Pflanzen / zool. Bedarf</b>	Handlungsbedarf bei Großvertriebsformen (z.B. modernes Gartencenter) und beim Fachhandel
<b>Bücher / Papier-, Schreib-, Spielwaren</b>	Weitere Ergänzung durch moderne, mittel- bis großflächige Anbieter (innerstädtisch)
<b>Bekleidung / Schuhe / Sport</b>	Innerstädtische Ansiedlung und weitere Arrondierung von „neuen“ Marken (z.B. P & C, Breuninger, Zara) in mittelflächigen Betriebseinheiten ( ggf. Möglichkeiten in neuem Shopping-Center)
<b>Elektrowaren</b>	Ansiedlung eines Elektrofachmarktes (z.B. Saturn) in der Innenstadt
<b>Hausrat / Einrichtung / Möbel</b>	Handlungsbedarf bei Möbeln (Ansiedlung von Möbelfachmärkten, Möbelhaus) und untergeordnet auch bei Teppichen, Tapeten u.ä.
<b>Sonstiger Einzelhandel</b> (Bau- und Heimwerker, <b>Foto, Optik, Uhren /Schmuck, Sportgeräte</b> )	Ansiedlung moderner Vertriebsformen im Bereich Bau- und Gartenmarkt, <b>Ansiedlung von Sportgeräteanbietern, ggf. in Verbindung mit modernem Sportartikelanbieter (z.B. Sport Scheck)</b>
Quelle:	GMA 2006

## 4.2 Handlungsempfehlungen für die Innenstadt

### 4.2.1 Angebotsergänzungen (Seite 106, 127 – 130)

- Schwerpunkte der Angebotsergänzungen bei innenstadtrelevanten Leitsortimenten (Bekleidung, Schuhe, Sport) von mindestens 6.000 – 7.000 qm.
- Bei einem weiteren Textil-Kaufhaus oder Sportfachmarkt mit „Namen“ ist ein Überschreiten dieser Größe statthaft und lässt positive Effekte auf das Zentrum insgesamt erwarten.
- Mindestens 1.000 qm Arrondierung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel.
- Parfümerie- und Drogeriewaren Entwicklungsfläche von mindestens 1.500 bis 2.500 qm, bei Großfilialist auch mehr.
- Entwicklungspotenzial bei Blumen.
- Elektrofachmarkt 1.000 – 1.500 qm.
- Arrondierung bei Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien.
- Hochwertige Sortimente des langfristigen Bedarfs (Foto, Optik, Uhren, Schmuck) mit 500 qm.
- Insgesamt wird für die Innenstadt eine Verkaufsflächenerweiterung von 15.000 qm empfohlen, die bei modernen neuartigen Betriebstypen überschritten werden kann.



Stadt  
Heidelberg

Amt für Wirtschaftsförderung  
und Beschäftigung

## 4.2 Handlungsempfehlungen für die Innenstadt

### 4.2.2 Markenportfolio (Seite 130 – 131)

- Filialisten haben hohe Bedeutung für die Markenvielfalt einer Innenstadt.
- Der Bestand an zentrenbildenden Marken und Anbietern (sog. Retailbrands) ist für die Akzeptanz eines innerstädtischen Einzelhandelsangebotes relevant.
- Bekleidung ist die Leitbranche, Schuhe, Lederwaren, Parfümerie, Uhren / Schmuck, Sport- und Haushaltswaren, Einrichtungszubehör bilden Arrondierungen..
- Die **Markenvielfalt** der Heidelberger Innenstadt **weist Lücken auf**:
  - Mittleres Segment: Akzeptanz durch jüngere Zielgruppen: **Recht gut besetzt.**
  - Warenhäuser / Textilkaufhäuser: **Unterdurchschnittlicher Besatz.**
  - Marken und Anbietern mit höherer bis hoher Profilierung („Nobelmarken“): **Defizite.**
- **Handlungsbedarf** besteht auch
  - bei **neuen Marken mit hohem Profilierungsgrad**, z.B. Zara, Strauss Innovation.
  - bei **Premiummarken**, z.B. Wempe, Palmers, Gerry Weber.
  - im **mittleren Segment**, z.B. Mexx, More & More.
  - bei **bekanntem Waren- und Kaufhäusern** z.B. Breuninger, P & C, Sport Scheck .



Stadt  
Heidelberg

Amt für Wirtschaftsförderung  
und Beschäftigung

### 5.6.3 Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Anschließend formulierte Herr Junker vom Büro Junker und Kruse aus der Sicht eines externen Fachgutachters die Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel. Dabei stellte er die generellen Tendenzen und Ansprüche des Kunden dar und leitete daraus Empfehlungen für den innerstädtischen Einzelhandel in Heidelberg ab, die er in den Kontext mit fünf Vergleichsstädten stellte.

In der sich anschließenden kurzen Diskussion betonte Herr Junker, dass Heidelberg nicht die Größe und Vielfalt im Einzelhandel, wie sie zum Beispiel Mannheim bietet, erreichen könne. Man solle aber bedenken, dass Kunden in der Heidelberger Innenstadt andere Qualitäten schätzen. Er empfahl, bei allen Überlegungen stets auf den besonderen Charakter der Heidelberger Innenstadt zu achten. Das Flair und Ambiente der historischen Altstadt sei ein wichtiger Standortfaktor. Ziel müsse sein, dass der Heidelberger Bürger künftig beispielsweise nicht mehr 20-mal nach Mannheim im Jahr zum Einkaufen fahre, sondern dies nur noch zehnmal tun werde.

Ein weiterer wichtiger Aspekt sei, dass bisher der Tourist in Heidelberg zu wenig einkaufe. Touristen müssten zukünftig als Kunden für den Einzelhandel besser angesprochen und erreicht werden.



### Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel  
05. März 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung

2



## Einzelhandelsentwicklung

Einzelhandelsentwicklung in gewachsenen Innenstädten bedeutet Vermitteln zwischen Bewahren und Erneuern.

Zukunftsfähige wirtschaftliche Leitfunktion ./.  
kulturelle und gesellschaftliche Identität



### Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel  
05. März 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung

3



## Welche Ansprüche haben Kunden und Besucher ?

- — Kunden sind preisbewusst und informiert
- — Kunden sind verschwenderische Geizhalse
- — Die Kunden sind verwöhnt und untreu



### Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel  
05. März 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung

4



## Welche Ansprüche haben Kunden und Besucher ?

Kunden wollen also das komplette Angebot, d. h.

- Altes und Neues
- große und kleine Geschäfte
- teure und preiswerte Waren
- Standard- und Exklusivangebote
- Tiefe und Breite im Angebot
- jeweils in den aufgezeigten Branchen.

**Zu beantworten sind in diesem Zusammenhang:**

- Was realisieren Sie davon in der Innenstadt ?
- Wie agieren die Mitbewerber ?



### Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel  
05. März 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung

5



## Wie muss der Einzelhandel aufgestellt sein ?

**Teilantwort 1: Bleiben Sie sie selbst !**

„Städte müssen nicht neu erfunden werden,  
aber die Stadt des 21. Jahrhunderts sollte  
die tradierten urbanen Qualitäten von einst  
umdeuten und neu interpretieren“.

Vittorio M. Lampugnani

Das heißt, sie werden auf die Trends im Einzelhandel  
eingehen müssen, denn letztlich sind es die  
Kundenwünsche, die befriedigt werden wollen.



### Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel  
05. März 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung

6



## Wie muss der Einzelhandel aufgestellt sein ?

Teilantwort 2: Richtige funktionale Struktur bieten !

Heidelberg

Kassel



### Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel  
05. März 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung

7



## Wie muss der Einzelhandel aufgestellt sein ?

Teilantwort 3: „Richtige“ Flächengrößen anbieten !

Welche Flächen werden heute nachgefragt:

Branche	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Lebensmittel	1.000 - 1.500 m <sup>2</sup>
Elektrowaren	2.000 - 6.000 m <sup>2</sup>
Textil (großflächig)	700 - 3.000 m <sup>2</sup>
Schuhe	600 - 1.500 m <sup>2</sup>

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH

Große Textilkaufhäuser 5.000 bis 10.000 m<sup>2</sup>

### Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel  
05. März 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung

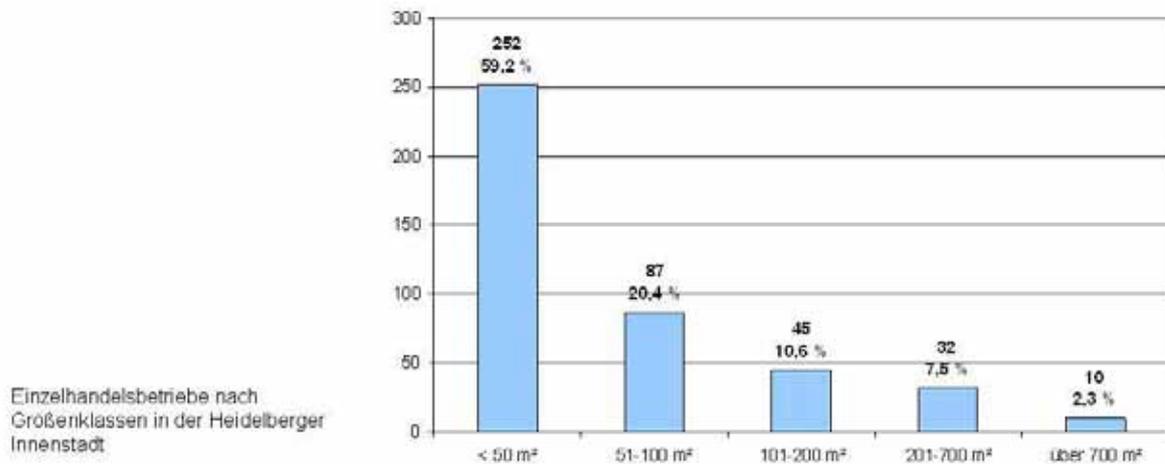
8



## Wie muss der Einzelhandel aufgestellt sein ?

### Teilantwort 3: „Richtige“ Flächengrößen anbieten !

Was bietet Heidelberg ?



### Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel  
05. März 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung

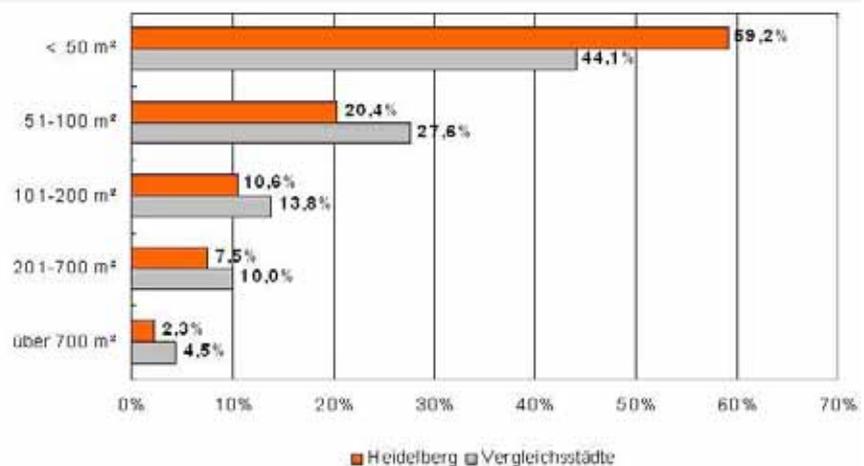
9



## Wie muss der Einzelhandel aufgestellt sein ?

### Teilantwort 3: „Richtige“ Flächengrößen anbieten !

Wie sieht's in anderen Städten bezogen auf die Betriebsgrößen aus ?



### Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel  
05. März 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung

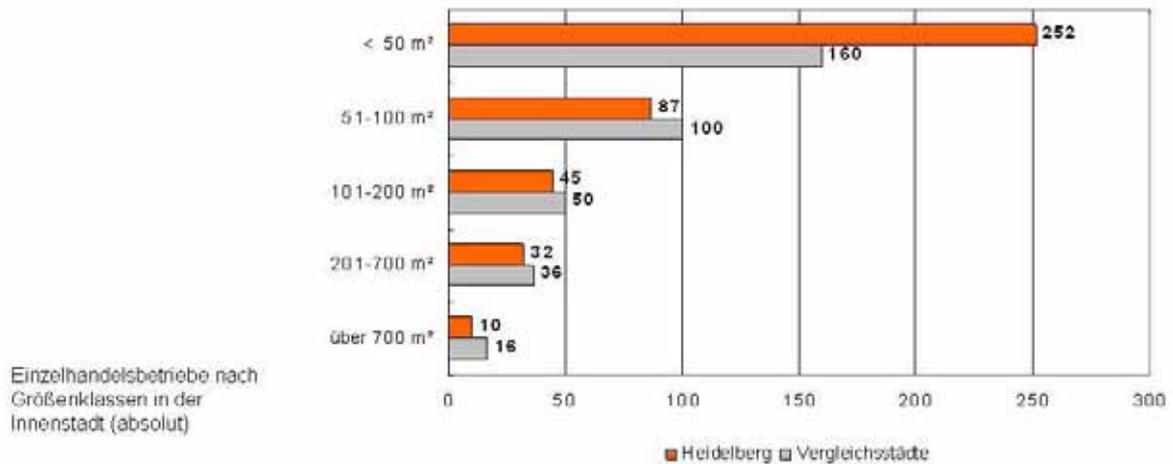
10



## Wie muss der Einzelhandel aufgestellt sein ?

### Teilantwort 3: „Richtige“ Flächengrößen anbieten !

Wie sieht's in anderen Städten bezogen auf die Betriebsgrößen aus ?



### Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel  
05. März 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung

11

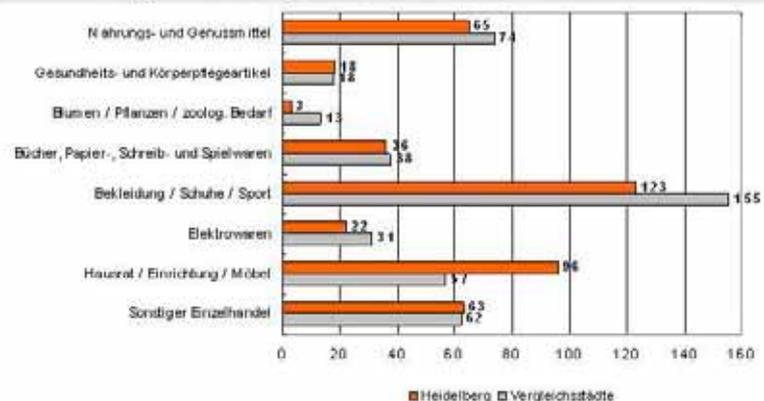


## Wie muss der Einzelhandel aufgestellt sein ?

### Teilantwort 4: Optimalen Branchenmix bieten !

Wie sieht's in anderen Städten und in Centern bezogen auf die Branchenstruktur aus?

Einzelhandelsbetriebe in Heidelberg und in vergleichbaren Innenstädten



### Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel  
05. März 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung

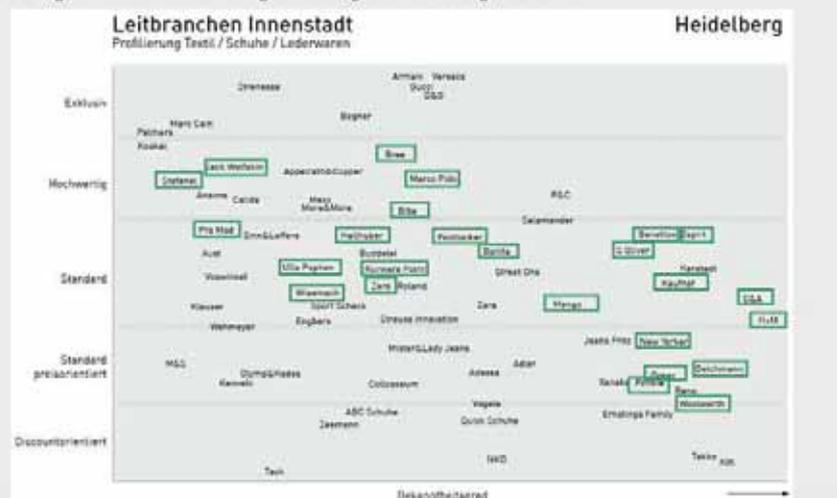
12



## Wie muss der Einzelhandel aufgestellt sein ?

### Teilantwort 5: Angebotsqualität sicherstellen !

Wie ist Heidelberg bezogen auf das Angebotsgenre aufgestellt ?



### Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel  
05. März 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung

13



## Wie muss der Einzelhandel aufgestellt sein ?

### Resümee:

Heidelberg hat Nachholbedarf in Bezug auf:

- die räumlich-funktionale Organisation des Einzelhandels
- angemessen große Ladenlokale
- den Branchenmix
- das Angebotsgenre

Nachholbedarf und Marktpotenzial sind hierfür gegeben !



www.heidelberg.de

### Entwicklungsoptionen für den Heidelberger Einzelhandel

Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel  
05. März 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung

## 5.7 Profilbildung des innerstädtischen Einzelhandels

Die Profilbildung des innerstädtischen Einzelhandels wurde inhaltlich in folgender Reihenfolge im Plenum erarbeitet:

**Profilbildung Einzelhandel**

- **Angebotsergänzungen**  
*Gewünschter Branchenmix*
- **Zielformulierung Branchenmix**  
*Zielgruppe - Qualitätsfaktoren und Altersgruppen*  
*Sortiment / Warengruppe*  
*Beispielhafte Wettbewerber*
- **Zusammenhänge - Qualitative und quantitative Anforderungen**  
*Fachliche Einschätzung vor dem Hintergrund der geführten Diskussion*
- **Zusammenführung: Flächenerfordernisse und Handlungsoptionen**  
*Diskussion über Flächenerfordernisse im Bestand/über den Bestand*  
*sensible Einbindung - Integrationsfähigkeit*

### Wichtige Branchen für die Profilbildung

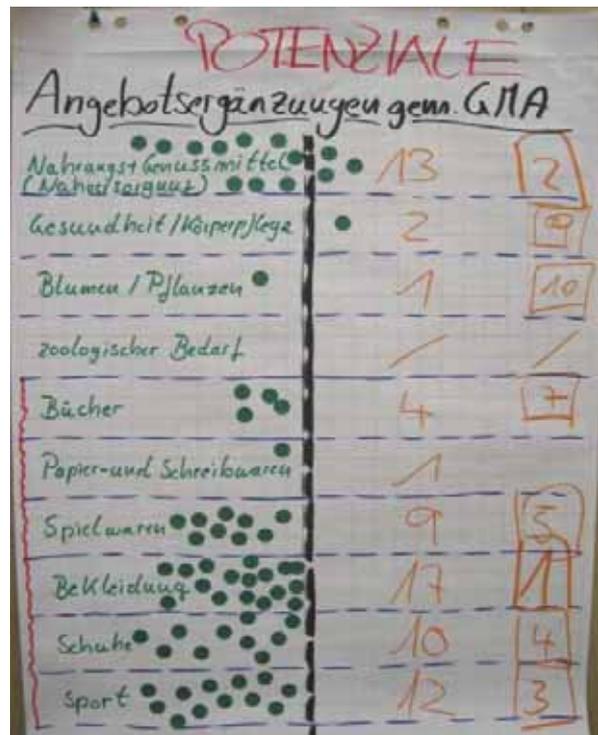
Zum Einstieg in die Diskussion im Plenum wurden die Forumsteilnehmer gebeten, die im GMA-Gutachten genannten Branchen, die fehlen oder nicht ausreichend vertreten sind, gegebenenfalls zu ergänzen. Diese sind in der Übersicht auf der nachfolgenden Seite entsprechend farblich (blau) hervorgehoben.

Aufbauend auf den vorgestellten Informationen und vor dem Hintergrund der anzustrebenden Profilbildung des Heidelberger Einzelhandels wurden die Forumsteilnehmer gebeten, mittels Punktabfrage die Branchen herauszufiltern, die sich aus Ihrer Sicht für ein heidelbergsspezifisches Image im Besonderen eignen. Hierfür erhielt jeder Teilnehmer jeweils fünf Punkte. Dabei wurde je Branche nur ein Punkt vergeben.



Das Ergebnis der Punkteabfrage stellt sich wie folgt dar:

Branche	Punkte	Branche	Punkte
Bekleidung	17	Hausrat	3
Nahrungs- und Genussmittel (Nahversorgung)	13	Gesundheit / Körperpflege	2
Sport	12	Einrichtung / Möbel	2
Schuhe	10	Blumen Pflanzen	1
Spielwaren	9	Papier und Schreibwaren	1
Elektrowaren	6	Uhren Schmuck	1
Kunst / Kultur	6	Foto Optik	0
„Innovativ, ohne Idee“	4	Zoologischer Bedarf	0
Bücher	4		



Im Forum bestand Einigkeit darüber, dass die hoch gepunkteten Branchen für den Branchenmix zur Bildung eines Heidelberger Profils wichtig sind. Entsprechend wurde mit den Forumsteilnehmern vereinbart, die Branchen Bekleidung, Nahrungs-/ Genussmittel (auch unter dem Aspekt der Nahversorgung), Sport, Schuhe und Spielwaren im Nachfolgenden zu vertiefen.

Aus dem Forum heraus wurde deutlich gemacht, dass die beiden ergänzten Punkte „Kunst / Kultur“ und „Innovativ, ohne Idee“ in Addition zu den anderen Branchen zu sehen sind. Sie sind geeignet ein Quartier, einen Bereich zu entwickeln bzw. zu fördern, in dem „Räume“ für neue und kreative Einzelhandelskonzepte sowie für Kunst und Kultur zur Verfügung stehen können. Dies stellt aus Sicht der Forumsteilnehmer ebenfalls einen Handlungsansatz zur Aufwertung der Einzelhandelssituation in der Innenstadt dar.

### Zielgruppen und Sortimente

In der anschließenden Diskussion im Plenum wurden die ausgewählten Branchen inhaltlich konkretisiert. Dazu wurden die Zielgruppen - differenziert nach Qualität und Alter - sowie die konkret erforderlichen Sortimente und Warengruppen bestimmt. Ergänzend sollten die Forumsteilnehmer Beispiele für Einzelhandelsangebote nennen, um eine praxisnahe Diskussion zu gewährleisten. Aufbauend auf den Ergebnissen gab Herr Junker zu den genannten Vorstellungen eine fachliche Einschätzung zu möglichen spezifischen Anforderungen sowie zu den erforderlichen Quantitäten. Abschließend kommentierte er die Diskussionsergebnisse vor dem Hintergrund, ob die formulierte Zielrichtung im Bestand zu realisieren ist oder zusätzliche Flächen erforderlich werden.

1 BRANCHE	2 ZIELGRUPPE QUALITÄT - ALTER TAT	3 SORTIMENT/ WARENGRUPPE	4 BEISPIELE	ANFORDERUNGEN/ ZUSAMMENHÄNGE	ERFORDERL. QUANTITÄT	IM BESTAND	ÜBER BESTAND
KLEIDUNG	20-35 junge Erwachsene	PREMIEN- OBERBEW. + DAILY/OBERBE- KLEIDUNG	YSL Boss Strelson R. Lauren Hilfinge Barberry	→ sollte gemeinsam beworben werden → kein großer Partner → kein Haus mit vielen Marken → Kunden vernehmen → Lifestyle	5000+ -7000	→ schon Warenwahl- Schritt → immer Kapazität genügt	ja

### Bekleidungsbranche - höherwertiges Angebot erforderlich

Entsprechend dem Ergebnis aus der Punkteabfrage wurde im Forum mit der inhaltlichen Qualifizierung der Branche Bekleidung begonnen. Die Forumsteilnehmer waren sich einig, dass die gewünschte Qualität gemäß der von Herr Junker in seinem Vortrag dargestellten Unterteilung<sup>1</sup> im Bereich Standard bis Hochwertig anzusiedeln sei. Das Forum sieht den Bedarf, die vorhandene Angebotsqualität in Heidelberg, die sich zurzeit mit durchschnittlich als leicht über Standard beschreiben lässt, weiter anzuheben. Der Schwerpunkt bezogen auf die Zielgruppe sollte aus Sicht der Teilnehmer vor allem auf der Gruppe der jungen Erwachsenen sowie der Altersgruppe über 35 Jahre liegen.

1 (Exklusiv, Hochwertig, Standard, Standard Preisorientiert, Discountorientiert)

Die Sortimente Damen- und Herrenoberbekleidung sollen besonders berücksichtigt werden.

Ein Anheben der Angebotsqualität sollte aus Sicht der Forumsteilnehmer durch Marken aus dem exklusiven Bereich wie zum Beispiel Yves Sant Laurent, Boss, Strellson, Ralph Lauren, Hilfinger oder Burberry vorgenommen werden. Darüber hinaus wurde der Aspekt genannt, dass die Kunden derzeit nicht genügend „verwöhnt würden“. Eine zeitgemäße und kundenorientierte Einkaufsatmosphäre in den Läden (Lifestyle) sei bisher kaum gegeben. In diesem Bereich besteht aus Sicht der Teilnehmer ein erhöhtes Entwicklungspotenzial in der Bekleidungsbranche, mit dem man sich auch von anderen Städten unterscheiden könnte.

### Strategischer Impuls durch räumliche Konzentration

Aus dem Plenum wurde vorgeschlagen, dass diese Marken gemeinsam in einem Haus angesiedelt werden sollten („Ein Haus mit vielen Marken“). Dies könne beispielsweise durch einen großen Partner gewährleistet werden, der unterschiedliche Label vertreibt. Herr Junker unterstützte die Aussage dahingehend, dass eine gewünschte Qualitätsanhebung des innerstädtischen Einzelhandels zielgerichtet nur dann erreicht werden könne, wenn eine Ansiedlung der zuvor genannten Marken räumlich konzentriert und nahezu zeitgleich erfolge. Nur so bestehe eine realistische Chance, einen strategischen Impuls zu entwickeln, der sich positiv auf den gesamten innerstädtischen Einzelhandel und somit auch auf die bestehenden Einzelhandelsläden auswirke.

Den erforderlichen Flächenbedarf bezifferte er auf ca. 5.000 m<sup>2</sup> bis 7.000 m<sup>2</sup>. Die Entwicklung und Umsetzung eines solch positiven Impulses sei aus seiner Sicht in Heidelberg im Bestand sehr unwahrscheinlich. Folglich sei auf der Basis der zu Beginn der zweiten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel eingeführten Definition eine Entwicklung über den Bestand hinaus erforderlich.



Im weiteren Verlauf der Diskussion wurde aus dem Forum die Entwicklung eines „Magneten“ als Lösungsansatz vorgebracht. Herr Junker äußerte in diesem Zusammenhang nochmals, dass die vom Forum gewünschte Anziehungskraft einen Impuls bräuchte. Dieser könne sehr gut über einen Magneten erreicht werden, da ein Magnet die notwendigen Kunden anziehen und auch langfristig halten könne. Dabei werde die Umsetzbarkeit deutlich vereinfacht, wenn eine flächenmäßige Verfügbarkeit gewährleistet sei. Dies wäre mit einem „Magneten“ möglich, im Gegensatz zu einer Entwicklung im Bestand. Auf jeden Fall sei die Verhältnismäßigkeit zu den Bestandstrukturen in der Heidelberger Innenstadt zu wahren und eine Lage in der Heidelberger Innenstadt anzustreben. Aber gleichzeitig mit der Entwicklung eines „Magneten“ sei eine qualitative Entwicklung im Bestand unerlässlich. Nur so könne ein größtmöglicher Impuls gesetzt werden.



### **Verträglicher Flächenzuwachs für Magnetbetrieb erforderlich**

Aus dem Forum wurden vereinzelt Bedenken geäußert, ob die gewünschte qualitative Hochwertigkeit in der Bekleidungsbranche innerhalb eines Einkaufszentrums langfristig gewährleistet bleiben kann. Herr Junker merkte an, dass es auch bei einer Bestandsentwicklung keine Garantie gäbe, die die gewünschte Qualität sichern kann. Aus seiner Sicht kann die Hochwertigkeit unterstützt werden, wenn ein angemessener und für Heidelberg passender Flächenzuwachs ermöglicht wird.

### **Aber auch Bedenken gegen Einkaufszentrum**

Darüber ob eine Flächenentwicklung über den Bestand hinaus notwendig ist, bestand im Forum jedoch kein Konsens. Die Notwendigkeit bzw. die besondere Erfordernis eines Magneteten für eine qualitative Entwicklung des innerstädtischen Heidelberger Einzelhandels über den Bestand hinaus wurde von wenigen Vertretern nicht geteilt und sehr kritisch betrachtet. Diese Bedenken wurden insbesondere von den Vertretern der „Initiative Lebenswerte Altstadt“, der „Bürger für Heidelberg“ sowie eines Vertreters des „Bezirksbeirats Altstadt“ vorgebracht. Jedoch zeigte das Stimmungsbild eine überwiegende Zustimmung zur Entwicklung eines für Heidelberg maßstäblichen Magneteten über den Bestand hinaus.

In der Diskussion wurden nochmals einzelne Aussagen des GMA-Gutachtens unter den Forumsteilnehmern kontrovers diskutiert. Da eine Klärung der offenen Fragen über einzelne Daten und Aussagen des GMA-Gutachtens fachlich im vorgegebenen Zeitrahmen nicht möglich war, bot Herr Jonas vom Amt für Wirtschaftsförderung einen zusätzlichen Gesprächstermin an. Dieser Gesprächstermin soll zwischen der zweiten und dritten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel stattfinden. Die Terminabstimmung erfolgt direkt mit den interessierten Vertretern aus dem Forum.

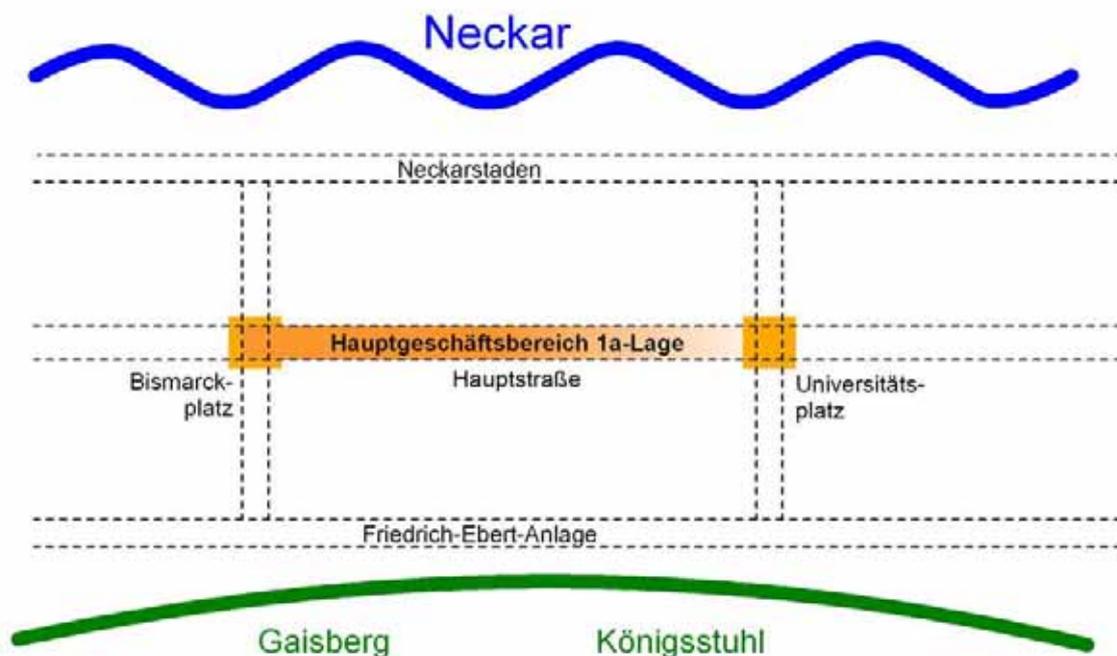


## 5.8 Ausblick und Zusammenfassung

Auf Wunsch der Forumsteilnehmer wurde eine Verlegung der vierten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel vom 12.06.2008 auf den 05.06.2008 von der Stadtverwaltung geprüft. Eine Verlegung ist jedoch wegen Terminüberschneidungen nicht möglich. Der Termin findet wie ursprünglich geplant am 12.06.2008 statt.

Die Teilnehmer des Innenstadtforums erhalten eine Zusammenfassung des neuen Bebauungsplanes „Östliche Altstadt“. Er basiert auf den Erfahrungen Mannheims und anderer Städte mit einschlägigen Regelungen und zeigt auf, welche rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten im Planungsrecht bestehen.

Zur inhaltlichen Vorbereitung der dritten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel wurden die Teilnehmer gebeten, sich Gedanken zu machen, wie sich aus ihrer Sicht der heutige Hauptgeschäftsbereich (1a-Lage) künftig räumlich entwickeln soll. Hierzu sollen die Forumsteilnehmer in abstrakter Form eine durch die Moderation vorbereitete Skizze schematisch ergänzen und ihre dabei verfolgte Entwicklungsabsicht kurz erläutern. Um eine erste Auswertung im Vorfeld der nächsten Sitzung zu ermöglichen, wurden die Forumsteilnehmer gebeten, ihre „Hausaufgabe“ zur Exkursion mitzubringen. Die „Hausaufgabe“ liegt dem Protokoll nochmals als Anlage bei.



Darüber hinaus wurde den Forumsteilnehmern die Möglichkeit angeboten, zwei Fragen an die Stadtverwaltung und / oder an Herr Junker zu formulieren, die diese auf der Fahrt nach Maastricht im Bus zu beantworten versuchen. Hierfür wurden von der Moderation je Vertreter zwei Karten verteilt.

Im Anschluss gab Herr Hahn von der Stadtverwaltung (Amt für Stadtentwicklung und Statistik) einen kurzen Überblick über den zeitlichen Ablauf der Exkursion und verteilte eine Übersicht mit den wichtigen Angaben zu den Abfahrtszeiten und -orten. Für die Exkursion kündigte er einen Exkursionsreader (siehe Kapitel 6) an, den man auf der Busfahrt verteilen werde.

In diesem Zusammenhang wurde von der Vertreterin der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar Heidelberg (IHK) angemerkt, dass beide von ihnen benannten Vertreter für das Forum an dem Termin verhindert sein werden. Die Forumsteilnehmer stimmten zu, dass in diesem Fall eine bisher nicht genannte Vertretung der IHK teilnehmen kann.

Um solch eine Situation für die noch ansehenden Termine zu vermeiden, bat die Moderation die Forumsteilnehmer zu überprüfen, ob die jeweiligen Vertreter die noch ausstehenden Termine wahrnehmen können. Sollte es Terminprobleme geben, sollten sie dies frühzeitig der Stadtverwaltung (Herrn Hahn) mitteilen, damit entsprechend reagiert werden kann. Diesem Vorgehen wurde zugestimmt.

Am Ende der zweiten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel wurden von der Moderation die einzelnen Arbeitsschritte nochmals zusammengefasst und durch die Teilnehmer für die Pressemitteilung der Stadt bestätigt. Die von der Stadt ausgegebene Pressemitteilung ist im Anhang dieses Kapitels zu finden.

Die für die zweite Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel dargestellten Zielsetzungen konnten erreicht werden. Das Forum einigte sich auf darauf, dass die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und die Rückgewinnung von Zentralität unter Berücksichtigung der anderen innerstädtischen Funktionen, z.B. der Wohnfunktion, das Oberziel für die Einzelhandelsentwicklung ist. Darüber hinaus besteht Konsens über den zu verbessernden Branchenmix. Dieser soll zur Profilbildung beitragen, um die formulierten Ziele zu erreichen. Hier wurden insbesondere genannt: Bekleidung, Schuhe, Sport und Spielwaren, aber auch Angebotsverbesserungen im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (u.a. Nahversorgung) und Angebote für kreative und neue Einzelhandelskonzepte in Verbindung mit Kunst und Kultur.

Am Beispiel Bekleidung wurden die Entwicklungsschwerpunkte wie folgt definiert: Sortimente Herren-/ Damenoberbekleidung, Verbesserung der Angebotspalette von leicht über Standard in Richtung hochwertig, Zielgruppe junge Erwachsene und Personen älter 35 Jahre. Von der Mehrheit der Beteiligten wurde für die gewünschte Entwicklung die Notwendigkeit von zusätzlichen Einzelhandelsflächen in der Innenstadt über den Bestand hinaus in Verbindung mit der Ansiedlung eines „Magneten“ gesehen. Diese Vorstellungen wurden nicht von allen Forumsteilnehmern geteilt.

Zum Abschluss wurden die Teilnehmer von der Moderation gebeten, ein Feedback bezogen auf die Arbeitsatmosphäre sowie auf das in der zweiten Sitzung erzielte Arbeitsergebnis zu geben.



## Anhang

- Teilnehmerliste der zweiten Sitzung des Innenstadtforums
- Pressemitteilung der Stadt zur zweiten Sitzung des Innenstadtforums
- „Hausaufgabe“ zur Exkursion
- Ablauf der Exkursion am 15. März 2008
- Kritische Anmerkungen zum Innenstadtforum der „Bürger für Heidelberg“
- Stellungnahme der „Initiative Lebenswerte Altstadt“

## Teilnehmerliste

Zweite Sitzung des Innenstadtforums am 05. März 2008

<b>Name</b>	<b>Institution</b>	<b>Unterschrift</b>
Günther Maier	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.	teilgenommen
Claus Seppel	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.	
Petra Emmerich	IHK Rhein-Neckar HD	teilgenommen
Siegfried Rhode	IHK Rhein-Neckar HD	
Volker Dieterich	Pro Heidelberg Stadtmarketing e.V.	teilgenommen
Jürgen Pavel	Pro Heidelberg Stadtmarketing e.V.	
Dipl. Ing. Stephan Weber	Architektenkammer B.-W.	teilgenommen
Jürgen Mayer	Architektenkammer B.-W.	
Dr. Frieder Hepp	Verein Alt Heidelberg	entschuldigt
Paul Müller	Verein Alt Heidelberg	entschuldigt
Wolfgang Schütte	Stadtteilverein Bergheim	entschuldigt
Dr. Hermann Lehmann	Bürger für Heidelberg	teilgenommen
Ullrich Gebhard	Bürger für Heidelberg	
Dr. Frieder Ackermann	Initiative Lebenswerte Altstadt	teilgenommen
Barbara Teloo	Initiative Lebenswerte Altstadt	

Name	Institution	Unterschrift
Alois Jöst	Beirat zur Gesamtanlagenschutz- satzung	teilgenommen
Fritz Hartmann	Beirat zur Gesamtanlagenschutz- satzung	
Thilo Koch	Verband der Haus-Wohnungs- und Grundstückseigentümer Hei- delberg und Umgebung e.V.	entschuldigt
Anno Werneke	Verband der Haus-Wohnungs- und Grundstückseigentümer Hei- delberg und Umgebung e.V.	teilgenommen
Hansjörg Riegler	Kreishandwerkerschaft	teilgenommen
Leopold Übelhör	Kreishandwerkerschaft	
Matthias Rohr	Dehoga Geschäftsstelle Heidel- berg	teilgenommen
Maik Neuhaus	Dehoga	
Ulrike Zierl	Bezirksbeirat Altstadt	teilgenommen
Adalbert van de Loo	Bezirksbeirat Altstadt	
Gerd Guntermann	Bezirksbeirat Altstadt	teilgenommen
Gabriele Faust- Exarchos	Bezirksbeirat Altstadt	
Gerhard Pitz	Bezirksbeirat Bergheim	teilgenommen
Antje Kamp	Bezirksbeirat Bergheim	entschuldigt

<b>Gemeinderäte</b>		
<b>Name</b>	<b>Institution</b>	<b>Unterschrift</b>
Dr. Jan Gradel	CDU	teilgenommen
Monika Frey-Eger	CDU	
Dr. Karin Werner-Jensen	SPD	teilgenommen
Irmtraud Spinnler	SPD	
Christian Weiss	Grüne-GAL	teilgenommen
Susanne Bock	Grüne-GAL	
Karlheinz Rehm	Die Heidelberger	teilgenommen
Wolfgang Lachnauer	Die Heidelberger	
Dr. Annette Trabold	FDP	teilgenommen
Marget Hommelhoff	FDP	
Klaus Pflüger	FWV	teilgenommen
Dr. Ursula Lorenz	FWV	
Derek Cofie-Nunoo	generation hd	teilgenommen
Dr. Arnulf Kurt Weiler-Lorentz	Bunte Linke	

<b>Verwaltung</b>		
<b>Name</b>	<b>Institution</b>	<b>Unterschrift</b>
Prof. Dr. Raban von der Malsburg	Erster Bürgermeister	teilgenommen
Jürgen Kuch	Referat 01	teilgenommen
Joachim Hahn	Amt 12	teilgenommen
Angelika Hartmann	Amt 12	teilgenommen
Andrea Petri	Amt 12	teilgenommen
Heike Diesselberg	Amt 13	teilgenommen
Dr. Henning Krug	Amt 61	teilgenommen
Walter Bender	Amt 63	teilgenommen
Alexander Thewalt	Amt 81	teilgenommen
Ulrich Jonas	Amt 80	teilgenommen
Prof. Sophie Wolf- rum,	TU München	teilgenommen
Klaffke, Julius	TU München	teilgenommen

<b>Büros</b>		
<b>Name</b>	<b>Institution</b>	<b>Unterschrift</b>
Buff, Timo	Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation	teilgenommen
Sippel, Thomas	Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation	teilgenommen
Peschen, Claudia	Büro PlanImDialog	teilgenommen
Junker, Rolf	Junker und Kruse	teilgenommen



# STADT HEIDELBERG

## informiert

Heidelberg, 6. März 2008

### „Stärkung des Einzelhandels unter Berücksichtigung der Nutzungsvielfalt“

#### Beim zweiten Treffen des Innenstadtforums Einzelhandel ging es um Ziele einer qualitativen Entwicklung

Zu seiner zweiten Sitzung traf sich das Heidelberger Innenstadtforum Einzelhandel am 5. März im Neuen Sitzungssaal des Rathauses. Anknüpfend an die erste Sitzung des Forums, die am 22. Januar stattgefunden hatte, diskutierten die Teilnehmer über Ziele für eine qualitative Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt. Dabei wurde von allen die „Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Weiterentwicklung der Angebotsstruktur zur Verbesserung der Kaufkraftbindung aus der Stadt und dem Umland – unter Berücksichtigung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt“ als Oberziel anerkannt.

Kurze Fachvorträge aus der Verwaltung gab es zu den Themen „Rechtliche Möglichkeiten zur Nutzungssteuerung/-regelung im Einzelhandel“ und „Zusammenfassung des GMA-Gutachtens von 2006“. Der Raumplaner Rolf Junker aus Dortmund informierte das Forum über die Anforderungen an einen gut aufgestellten Einzelhandel und empfahl, bei allen Überlegungen stets auf den besonderen Charakter der Heidelberger Innenstadt zu achten, der ein wichtiger Standortfaktor ist.

Das Innenstadtforum wird Mitte März eine Exkursion nach Maastricht unternehmen, um dort eine Einzelhandelsentwicklung in einer Heidelberg ähnlichen Altstadt zu besichtigen. Das nächste Treffen des Forums im Heidelberger Rathaus ist für den 22. April vorgesehen.

#### Info zum Forum

Das Innenstadtforum Einzelhandel soll bis zum Sommer 2008 in insgesamt vier Sitzungen eine konkrete Empfehlung an den Gemeinderat erarbeiten, wie der innerstädtische Einzelhandel gestärkt werden kann. Teilnehmer des Forums sind Vertreter der Gemeinderatsfraktionen, der Bezirksbeiräte Altstadt und Bergheim, der Stadtteilvereine Altstadt und Bergheim, des Vereins Bürger für Heidelberg, der Initiative Lebenswerte Altstadt, der Verbände und Organisationen der Wirtschaft und des Einzelhandels, der Architektenkammer Heidelberg, des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V. sowie des Beirats zur Gesamtanlagenschutzsatzung. Moderiert wird das Innenstadtforum vom Team des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation aus Stuttgart in Kooperation mit dem Heidelberger Büro PlanImDialog.

Presse- und Informationsdienst der Stadt Heidelberg,  
herausgegeben vom Amt für Öffentlichkeitsarbeit, Rathaus, Marktplatz 10,  
69117 Heidelberg, Telefon 06221/58-12000/ -12010 Telefax 06221/58-12900  
E-Mail: oeffentlichkeitsarbeit@heidelberg.de, Internet: www.heidelberg.de

## „Hausaufgabe“ zur Exkursion

Sehr geehrte Mitglieder des Innenstadtforums,

am Ende der gestrigen Sitzung haben wir zur inhaltlichen Vorbereitung der dritten Sitzung des Innenstadtforums den Forumsmitgliedern eine Hausaufgabe gestellt. Da die Hausaufgabe bis zur Exkursion am 15.03.2008 bearbeitet werden soll, erhalten Sie diese mit der Post. Wir bitten Sie, uns im Vorfeld des nächsten Termins Ihre Vorstellung und Entwicklungsabsicht für den heutigen Hauptgeschäftsbereich zwischen Bismarckplatz und Universitätsplatz aufzuskizzieren und kurz zu erläutern (siehe gelber Zettel).

Darüber hinaus liegen dem Schreiben zwei grüne Karten bei, auf denen Sie bei Bedarf je eine Frage formulieren können, die wir Ihnen versuchen auf der Hinfahrt nach Maastricht zu beantworten. Hier für steht neben Hr. Hahn und Hr. Junker von der Verwaltung auch Herr Junker zur Verfügung, der unterwegs in den Bus zusteigt. Ergänzend liegt eine Kurzinformation zum geplanten Ablauf der Exkursion bei.

Wir bedanken uns im Voraus für Ihre Ideen und Fragen und freuen uns auf die gemeinsame Exkursion nach Maastricht.

Mit freundlichen Grüßen

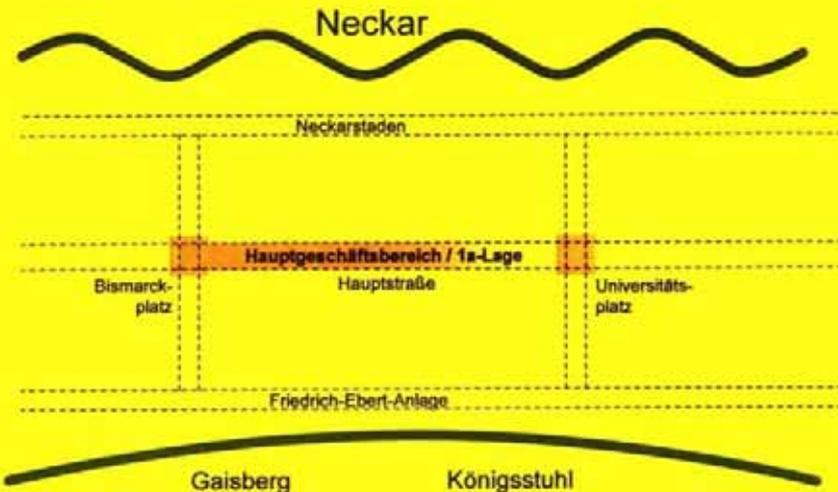
Ihr Moderatorenteam

Claudia Peschen, Timo Buff und Thomas Sippel

**Stadt Heidelberg - Innenstadtforum Einzelhandel**

2. Sitzung Innenstadtforum, 05.03.2008 - 'Hausaufgabe' zur Exkursion





Bitte bringen Sie den Zettel ausgefüllt zur Besichtigungsfahrt am 15.03.2008 mit.

Für Ihr persönliches Engagement bedanken wir uns im Voraus.

Ihr Moderatorenteam

*Claudia Peschen  
Timo Buff und  
Thomas Sippel*

(1) Wie soll sich aus Ihrer Sicht der heutige Hauptgeschäftsbereich (1a-Lage) räumlich weiterentwickeln? Bitte ergänzen Sie hierzu in abstrakter Form (z.B. mit Pfeilen und ggf. mit Text) schematisch die Skizze.

(2) Erläutern Sie ergänzend auf der Rückseite stichwortartig/mit Spiegelstrichen Ihre verfolgte Entwicklungsabsicht.

## Ablauf der Exkursion am 15. März 2008

Innenstadtforum Einzelhandel Heidelberg	<b>Maastricht • Exkursion am 15. März 2008</b>
	<b>Vorläufiges Programm</b>
	6.30 Uhr Abfahrt Neckarmünzplatz
	6.40 Uhr Hauptbahnhof (Touristikinformation)
<b>Maastricht - Exkursion</b>	gegen 11:00 Uhr Ankunft in Maastricht <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrüßung im Auditorium des städtischen Archivs durch Herrn Dr. Hans Hooorn</li> <li>▪ Imbiss</li> <li>▪ Einführungsvortrag Dr. Hans Hooorn</li> </ul>
	12.30 Uhr Innerstadtfrundgang mit den Schwerpunkten (Dr. Hans Hooorn) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innerstädtische Einkaufsstraßen</li> <li>▪ Einkaufscenter Entre Deux und Mosae Forum</li> <li>▪ Umgang mit Denkmalschutz, Werbeanlagen, Einfügen neuer Gebäude, Qualitätssicherung</li> </ul>
	15.00 Uhr Sammeln der Eindrücke und Schlusdiskussion bei Kaffee und Kuchen
	16.00 Uhr Rückfahrt
	gegen 21.30 Uhr Ankunft in Heidelberg

**BÜRGER FÜR  
HEIDELBERG**  
Gemeinnütziger Verein

Zähringerstraße 27  
69115 Heidelberg  
Tel.: 06221- 7280734  
Fax: 06221- 7280736  
buerger-fuer-heidelberg@freenet.de  
www.buerger-fuer-heidelberg-ev.de

## Kritische Anmerkungen zum Innenstadtforum

### 1)

Die BÜRGER FÜR HEIDELBERG kritisieren, dass es im Innenstadtforum keine Diskussion darüber gab, ob Heidelberg überhaupt ein Einkaufszentrum/ Textilkaufhaus braucht, sondern nur darüber, wo und in welcher Form in der Altstadt/ Innenstadt solche angesiedelt werden sollen. Eine grundsätzliche Diskussion ist aber dringend nötig, da die vorgelegten Materialien und Gutachten dazu keine eindeutigen Bewertungen geben.

Z.B. GMA-Studie S. 84: "Die Umsatzleistung hat sich nominal um ca. +7,7% erhöht. Im gleichen Zeitraum ist bundesweit der Einzelhandelsumsatz nur um ca. +2% gestiegen" [Bei einer solchen Steigerung, wo ist da das Defizit?]

### 2)

Wenn es um die Entwicklung und Zukunft der Altstadt/Innenstadt geht, darf dies nicht einseitig aus der Sicht des Handels und seiner Verkaufsinteressen und Gewinnchancen diskutiert werden. Es müssen vielmehr sämtliche anderen Aspekte - z.B.: Wohnen/ Stadtbild/ Kultur/ Tourismus/ Wissenschaft - gleichwertig berücksichtigt werden.

Z.B. ARGE Innenstadtforum 21.02.2008: "Oberziel – Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Weiterentwicklung der Angebotsstruktur zur Verbesserung der Kaufkraftbindung aus der Stadt und dem Umland (Zentralität)."

Z.B. Stadtteilrahmenplan 2006, S.52: "Erklärtes Ziel der langjährigen Sanierungsmaßnahmen war und ist, die Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt nicht zu verdrängen, sondern die Wohnnutzung zu erhalten und womöglich zu erweitern".

Dr. Hepp, Alt Heidelberg e.V. 19.02.2008: "Eine Stadt ist mehr als die Ansammlung von Häusern und Straßen. Sie lebt mit und von den sich darin wohlfühlenden Menschen."

### 3)

Die Ergebnisse des Innenstadtforums sind vorausbestimmt durch seine personelle Zusammensetzung.

5. März 2008

Für den Vorstand:  
Ulrich Gebhard / Dr. Hermann Lehmann

**Initiative Lebenswerte Altstadt (ILA)**

5.3.2008

Dr. Frieder Ackermann, [friedrich.ackermann@t-online.de](mailto:friedrich.ackermann@t-online.de)  
 Barbara Teloo, [bteloo@gmx.de](mailto:bteloo@gmx.de)

**Die Heidelberger Altstadt ist nicht Wertheim-Village!**

„Entwerfen Sie ein Werbebanner über den Zugängen der Hauptstraße“ – so lautet die zweite „Hausaufgabe“ für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Innenstadtforums.

- Statt ergebnisoffener, ideologiefreier Diskussion zum Vorteile aller, werden die Zielstellungen vom Stuttgarter (?) Moderatorenteam vorgegeben.
- Die Altstadt wird bereits im Ansatz zur bloßen Kulisse eines Shopping-Erlebnisses degradiert.
- Statt reale Probleme und Lösungsvorschläge zu diskutieren werden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit entpolitisierenden Moderatorenspielchen („Kärtchen beschreiben“ und „Pünktchen kleben“) hingehalten – eine teure Verschwendung von Steuergeldern!

Die Initiative Lebenswerte Altstadt (ILA), auf deren erfolgreiche Mobilisierung gegen ein Einkaufszentrum in der Altstadt im Sommer 2007 die Gründung des Forums zurückgeht, erwartet von der weiteren Arbeit des Forums,

- dass strittige Themen auch tatsächlich besprochen werden,
- dass sich das Forum nach außen wendet und die Bürgerinnen und Bürger einbezieht, anstatt sich als nach innen-gewandten Zirkel von interessengeleiteten Funktionären zu begreifen.

**Dem Forum mit seiner bisherigen Arbeitsweise und Zusammensetzung fehlt jede demokratische Legitimation für eine wie auch immer geartete Mehrheitsentscheidung in Bezug auf Empfehlungen an den GR.**

Die Bürgerinnen und Bürger haben inzwischen mehrfach deutlich gemacht, welche Prioritäten sie sehen:

- Die ILA hat über 3.500 Unterschriften gegen ein Einkaufszentrum in der Altstadt (und – seinerzeit – für den Erhalt des Essighauses, als dem de facto-Bürgerhaus der Altstadt) gesammelt.
- In der jüngsten Umfrage der RNZ lehnten 70% der Befragten ein Einkaufszentrum in der Altstadt ab!
- In einer Umfrage speziell unter den Einzelhändlern der Altstadt lehnten sogar 80% der von 305 Teilnehmern ein Einkaufszentrum ab.

Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich offenbar ganz mehrheitlich eine behutsame Weiterentwicklung der Altstadt unter Beibehaltung des gleichberechtigtes Nebeneinanders von Wohnen, Bildung, Freizeit, Kultur, Handel und Gewerbe, wobei der begrenzte Raum nicht zu Enge sondern zu Atmosphäre führt. Die Einzelhändler wünschen sich schnelle Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit und der Aufenthaltsqualität. Ein Einkaufszentrum vernichtet Aufenthaltsqualität und Atmosphäre, wertet die sowieso gefährdeten Nebenstraßen weiter ab, dient den großen Ketten und schadet dem alleingesessenen Einzelhandel. Für die Anwohnerinnen und Anwohner bedeutet ein Einkaufszentrum mehr Verkehr mit mehr Lärm auch durch Belieferung, Gefährdung von Schulkindern, Zerstörung gewachsener Strukturen und Beschneidung des Lebensraumes nicht zuletzt durch Bebauung der letzten freien Plätze in der Altstadt.

Die ILA lehnt die Beteiligung an einem Kreativitätswettbewerb unter dem einseitigen Vorzeichen der Kommerzialisierung der Altstadt ab. Als bleibende Mahnung an die Verantwortlichen kann unser Werbebanner daher nur lauten

**„Hier leben echte Menschen!“**



# 6

## Exkursion nach Maastricht

15. März 2008





Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel

## Exkursion nach Maastricht



Informationen zur Innenstadt

Zusammengestellt von  
Junker und Kruse

15. März 2008

Exkursion Maastricht





### Programmablauf

- |           |   |
|-----------|---|
| 11:00 Uhr | Ankunft in Maastricht<br>Begrüßung und Imbiss im Staatlichen Archiv<br>Einführungsvortrag Dr. Hans Hoom*  |
| 12:30 Uhr | Innenstadtrundgang mit den Schwerpunkten <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ innerstädtische Einkaufsstraßen (Umgang mit Denkmalschutz, Werbeanlagen, Einfügen neuer Gebäude, Quartiersbildung)</li> <li>▪ Einkaufscenter Entre Deux und Mosae Forum</li> <li>▪ Uferpromenade an der Maas</li> </ul> |
| 15:00 Uhr | Sammeln der Eindrücke und Schlussdiskussion bei Kaffee und Kuchen   |
| 16:00 Uhr | Abreise   |

\* Mitglied der Direktion des Stadtentwicklungsamtes und Manager der Stadt Maastricht a. D.

3

### Exkursion Maastricht



### Stadt Maastricht - Allgemeine Informationen\*

Maastricht ist eine Stadt mit ca. 120.000 Einwohnern. Maastricht, älteste Stadt der Niederlande, ist als römische Niederlassung an den Maasufem gegründet worden. Ihr heutiger Reichtum entstand durch Handel, Dienstleistungen und Industrie insbesondere Steingut, Glas, Papier und Zement. Sie ist eine Hochschulstadt mit bedeutenden Kultureinrichtungen und Institutionen der Gesundheitspflege. Der Stadtkern ist sehr attraktiv, mit nicht weniger als 1.400 Monumenten und geschützten Denkmälern. Neue und alte Bauwerke stehen eng beieinander und harmonieren miteinander.

Die Attraktivität der Stadt resultiert nicht nur aus den alten Gebäuden, sondern auch vom neu Geschaffenen. Insbesondere ist es der Stadt gelungen mit neuen Akzenten die Stadt attraktiv zu machen, bzw. attraktiv zu halten. Die Stadt verzeichnet in letzter Zeit eine Reihe von ökonomisch positiven Entwicklungstendenzen:

- starke „Rückzugsbewegung“ der Wohnbevölkerung vom Land in die Stadt
- starke Preissteigerung für Kauf- und Mietimmobilien im Innenstadt nahen Bereich
- hohes Preisniveau der Innenstadtimmobilen (nach der Innenstadt von Amsterdam weist die Maastrichter Innenstadt das höchste Preisniveau für Geschäftsmieten auf)
- starke Attraktivität für Stadtbesuch, Tourismus und Kultur

\* Thomas Baum, ...

### Exkursion Maastricht



#### Maastricht Einzelhandelsrelevante Daten im Jahr 2000

Zahl der Einwohner :	121.738 (2007: 119.000)
Zahl der Einwohner in 2040:	90.000
Zahl der Ladenlokale:	1.567
Verkaufsfläche	252.906 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche in der Innenstadt	100.000 m <sup>2</sup> (2007)
Zahl der Parkplätze in der Innenstadt	8.000 (8 Tiefgaragen)
Miete pro m <sup>2</sup> pro Jahr in den 1a-Lagen:	1.300 Euro (Heeren: 650 Euro!)
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Laden:	161 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Einwohner	2,1 m <sup>2</sup>
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	500 Million Euro
Umsatz	475 Million Euro
Zentralität	95,2





### Stadt Maastricht - Einzelhandel\*

Als einziges Stadtzentrum in Limburg hat das Maastrichter Zentrum eine klar überregionale Funktion. Viele Touristen, z. B. "funshoppers" besuchen die Stadt. Die Innenstadt ist dicht und kleinteilig bebaut, daher ist die Zahl der Einwohner pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ebenso wie die Verkaufsfläche pro Ladeneinheit niedrig.

Dies führt dazu, dass auch die Filialisten relativ kleine Läden akzeptieren müssen. Die 1a Lagen werden gebildet aus den Straßen Grote Staat, Kleine Staat und Maastrichter Brugstraat. Sie gehören zu den meist besuchten Straßen in den Niederlanden.

Die große Nachfrage nach Verkaufsfläche und das relativ beschränkte Angebot haben eine enorme Steigerung der Miete bzw. der Kaufpreise verursacht. Auf der Liste der teuersten Geschäftsstraßen der Niederlande stehen die Grote Staat und die Kleine Staat auf den Stellen 2 und 3, nach der Kalverstraat in Amsterdam. Der Anstieg der Preise hat eine zunehmende Filialisierung begünstigt.

Die Innenstadt ist für Eigentümer oder Mieter von Ladenlokalen sehr interessant, weil die historische Innenstadt viele Besucher anzieht. Sie kommen jedoch nicht nur zum Genießen des historischen Ambientes, sondern auch um einen Einkaufsbummel zu machen ("funshopping"). Die Zahl der Besucher wächst noch immer an und lag 2007 bei 7 Mio. Viele kommen häufiger und verbringen eine längere Zeit in der Stadt. Mit den in diesem Reader dargestellten Projektentwicklungen hofft man die Wettbewerbsposition zu erhalten und das Niveau der Mietpreise zu senken.

\* Junker und Kruse, ETIL, ...

7

### Exkursion Maastricht



### Bausteine der Stadtentwicklung

In der Innenstadt sind im Rahmen des Plans Strukturvisionen Maastricht 24 Aktionspunkte im Zeitraum von 1990 - 2000 umgesetzt worden. Eine Reihe dieser Projekte werden wir besichtigen.

Leuchtturmprojekt ist seit ca. 15 Jahren das Vorhaben Céramique auf dem östlichen Maasufer. Hier sind 1.000 Wohnungen und 70.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen sowie das Bonnetantenmuseum von Aldo Rossi und das Centre Céramique von Jo Coenen entstanden.

Die Exkursion wird sich jedoch aus zeitlichen und inhaltlichen Gründen schwerpunktmäßig auf folgende Punkte beziehen:

- Stadskern in Bewegung
- Umgang mit dem öffentlichen Raum und mit der Architektur
- Einkaufszentrum Mosae Forum mit der Uferpromenade
- Einkaufszentrum Entre Deux



### Exkursion Maastricht

#### Stadskern in Bewegung\*



Ab 1998 beschlossen die Gemeinde Maastricht und verschiedene private Akteure das Projekt zur Umsetzung eines „Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt“. Die Akteure waren die Vereinigung der Grundstückseigentümer, die Vereinigung der Unternehmer in der Innenstadt, die Unternehmerinitiative Wyck und der königliche Verband der Unternehmer im Gastgewerbe. Die Akteure sind sich einig, dass die Wahrnehmung der Stadt hauptsächlich durch den öffentlichen Raum, die Lage an der Maas, die natürliche Begrenzung durch historische Bebauung und der überwiegende Gebrauch von Naturstein im öffentlichen

Raum entsteht. Zusammen mit dem Geschäftsangebot, dem Gast- und Hotelgewerbe und der Kultur formt dies das „Produkt“ Maastricht und den wichtigsten Anziehungsfaktor für Besucher von Innen und Außerhalb. Dieses Produkt steht unter Druck hinsichtlich des Qualitäts- und Ausstattungsniveaus (Laufbarkeit, Oberfläche, öffentliche Beleuchtung, Straßenmobiliar). Hier verändern sich über Abnutzung, Entwicklung von Moden die Ansprüche kontinuierlich. Auch die Erreichbarkeit von Parkmöglichkeiten wurde in das Konzept einbezogen. Unter dem Motto „Sicherheit, Geschäftsqualität, Gastronomieangebot, Attraktivität von

Auslagen“ arbeitet die Stadt mit den privaten Akteuren bei 66 Aktionspunkten an der Erneuerung der Innenstadt.

Das Kernwinkelgebiet: Die Erneuerung des Kern-Geschäftsgebietes ist Teil des integrierten Handlungskonzeptes „Kernwinkelgebiet“. Sie wurde notwendig, um die herausragende Position von Maastricht als Besucher- und Einkaufsstadt in Zukunft zu erhalten. Die Erneuerung besteht im wesentlichen aus dem neuen Pflasterbelag, dem Anpassen des Straßenmobiliars und die Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung. Mit den Maßnahmen soll die vorhandene Struktur und der Charakter der

Innenstadt belebt werden. Dabei soll auch die historische Gestalt der Straße wieder belebt werden, weswegen auch in der Fußgängerzone die klassische Dreiteilung des Straßenraumes wieder verwendet wird. In Verbindung mit dem Maasprojekt und dem Mosae Forum ist erzielt worden, dass auch der Marktplatz zur Fußgängerzone gehört.

Die Kosten betragen ca. 15,4 Mio EUR. Von diesem Betrag wurden ca. 6,8 Mio EUR durch die Anlieger beigetragen. Der Rest wurde durch die Gemeinde Maastricht aufgebracht. Die Beiträge der Eigentümer wurden im wesentlichen freiwillig gezahlt. Instrument hierfür sind klassische Erschließungsbeiträge oder eine Art Nutzungssteuer. Um dies juristisch möglich zu machen, hat der Gemeinderat am 27. Juni 2000 einen „Entschädigungsbeschluss zur Erneuerung des Kernwinkelgebietes“

gefasst. Danach müssen von Anliegern Beiträge zu Erneuerungsmaßnahmen im Kernwinkelgebiet gezahlt werden. Der Beitrag wird durch die Nutzung oder den Gewinn des entsprechenden Grundstücks, der durch die Maßnahme zu erwarten ist, bemessen.

Ziel des Projektes ist hauptsächlich das Verstärken der Struktur und des Charakters der Innenstadt. Diese wird geprägt durch die Maas und ihre Ufer, den Wechsel von Straßen und Plätzen und die zentralen Achsen an der alten Brücke. Diese Struktur formt zusammen mit der historischen Bebauung und der Farbe des typischen Materials Blaustein / Ziegel den typischen Charakter der Stadt. Die Eigenart der Straßenoberfläche wird durch dauerhafte Materialien mit spröden Farben hervorgehoben. Die Bürgersteige werden aus Granitplatten herge-

stellt. Das Kleinpflaster im Mittelbereich besteht ebenfalls aus Granit. Dadurch ergibt sich insgesamt ein Farbkanon im grau - braunen Bereich. Durch diese farbliche Zurückhaltung der öffentlichen Erscheinung der Straße und auch der Fassaden wird die Wahrnehmung einzelner Geschäftsauslagen oder Werbemaßnahmen erhöht.

Bei der Erneuerung des Kernwinkelgebietes wurden verschiedene Werbeaktionen gestartet, die den Kauffourismus fördern sollten. Die Aktionen wurden in Zusammenarbeit des örtlichen Fremdenverkehrsvereins (VVF), der Unternehmerinitiative Wyck (OIW), der Vereinigung der Innenstadtunternehmer (VBO) und dem Centrummanagement Maastricht (CMM) durchgeführt.

\* Thomas Baum, ...



Exkursion Maastricht



## Umgang mit dem öffentlichen Raum und der Architektur

### *Das Erbe und das architektonische Qualitätskomitee\**

In den Niederlanden gibt es kein ausgesprochenes Wettbewerbssystem. Aufträge/Verträge werden von den (lokalen) Behörden direkt an den Auftragnehmer vergeben. So spielen die Behörden eine direkte und aktive Rolle in der Beobachtung und Überwachung von architektonischen Qualitätsstandards, und das in allen Schritten die bei einer Realisierung von Bauvorhaben nötig sind.

Ein eingesetztes architektonisches Qualitätskomitee setzt die Schwerpunkte auf Ästhetik, die Unabhängigkeit von Methoden und Konstruktionen und die Wahl des Materials. Da die niederländische Architektur keine akademische Tradition hat ist es sehr gut möglich, dass der Ursprung des architektonischen Qualitätskomitees in einer offenen architektonischen Kultur liegt. Urteilsvermögen und Beobachtung spielen dabei eine wichtige Rolle. Dieses System von interdisziplinären Beobachtungen arbeitet in drei Stufen:

- Anpassung an aktuelle urbane Umgebungen
- Übersetzen von architektonischer Sprache in Gebäude
- Technische Details von Gebäuden

Heute wird das Qualitätskomitee als Verbindungsmitglied zu nationalen Gebäudebestimmungen eingesetzt. Gebäudeinitiativen müssen an „urbanen und architektonischen ästhetischen“ Größen gemessen werden.

Umbauten, Modernisierungen oder Erweiterungen von monumentalen (aufgelisteten) Gebäuden müssen von einem unabhängigen Komitee geprüft werden, bevor die Baugenehmigung erteilt wird.

In Maastricht entscheidet das Komitee jedes Jahr 2.000 Fälle. Maastricht hat 1.500 von den oben genannten aufgelisteten Gebäuden.

\* Hans Hoom, ...

### Exkursion Maastricht



Umgestaltung des öffentlichen Raums\*

Umgestaltung des öffentlichen Raums heißt individuelle Pläne und ästhetische Regeln zusammenzubringen.

Um ästhetische Schwächen vermeiden zu können, werden folgende Instrumente genutzt, um öffentliche Plätze zu schützen.

- System von geschützten Zugängen in der Innenstadt. Diskrete Barrieren innerhalb des Stadtzentrums; diese sind nur von den Anwohnern zu öffnen.
- Außenwerbung in den Läden sind streng reguliert oder auch verboten, wenn sie nicht den Standards entsprechen.
- Werbung und andere äußere Einflüsse von Geschäften sollten dem „guten Geschmack“ entsprechen.
- „Gute Architektur ist ein gutes Geschäft“, dies ist wichtig, um schlechten Geschmack zu vermeiden.

- Die Außenbestuhlung bei Bars und Restaurants wird nur mit zugelassenen Möbeln genehmigt. Diese Maßnahme wird eingesetzt, um die Einheitlichkeit und ein geschmackvolles Gesamtbild zu sichern.
- Geschlossene Läden sind nicht gewollt, auch nicht nach den Ladenöffnungszeiten. Sie verbreiten ein Gefühl der Unsicherheit.
- Ein umfassender Plan für urbane Plätze wurde von der lokalen Regierung und den Ladeninhabern unterzeichnet. Unternehmer tragen freiwillig bis zu 50% der Gesamtkosten. Die Stadt trägt dafür im Gegenzug die Kosten für eine sinnvolle Parkplatz- und Verkehrsgestaltung innerhalb des Stadtzentrums.

\* Hans Hoorn, ...

Exkursion Maastricht

Gestaltungsbispiele

Gestaltung des öffentlichen Raums



Werbung und Schaufenstergestaltung



Einfügen von Neubauten



17

Exkursion Maastricht



Mosae Forum\*

Das Mosae Forum soll eine zentrale Funktion in der Stadt einnehmen. Mit diesem im September 2007 eröffneten neuen Stadtquartier wird die Innenstadt zur Maas hin erweitert. Die Maasufer konnten dadurch neu gestaltet werden. Die Stadtverwaltung erhält einen attraktiven Ar-

beitsplatz am alten Standort. Außerdem gibt es Raum für Gastronomie und Hotellerie. Architekten sind Jo Coenen und Bruno Albert. Es werden ca. 16.500 m<sup>2</sup> Bürogebäude für die Stadtverwaltung Maastricht mit Bürgerbüro, ca. 900 m<sup>2</sup> Ratsaal, 18.500 m<sup>2</sup> Geschäftsräume



und Räume des Gastgewerbes gebaut (Einzelhandel 11.500 m<sup>2</sup>, 55 Mieteinheiten, 10 Ankermieter). Es gibt eine Parkgarage mit ca. 1.150 Plätzen. Kombiniert mit ca. 25 Luxusapartements und Stadtwohnungen sowie einem Haltepunkt des ÖPNV hat sich das Mosae Forum zu einem dynamischen und vielseitigen Stadtquartier entwickelt, das architektonisch und wirtschaftlich das alte und das neue Maastricht verbindet.

Das Mosae Forum ist eine Initiative der Projektentwickler 3W und der Gemeinde Maastricht. Die ersten Gespräche wurden 1987 geführt, die Entwicklung wurde 1992 gestartet. Die Ausweitung des Kerngebietes wurde erforderlich, um ein neues Einkaufszentrum in die Innenstadt zu integrieren. Der Preisdruck auf die Geschäfte der Innenstadtsstraßen sollte auf diese Art und Weise gemildert werden. Der Autoverkehr zur Innenstadt sollte zurückgedrängt werden, vor allem der Marktplatz. Hierdurch soll der öffentliche Verkehr, der weiterhin in der Oberfläche verbleibt, besser präsent werden, für Fußgänger und Radfahrer ist mehr Raum entstanden.

\* Thomas Baum, ...



Gleichzeitig entsprachen die vorhandenen Gebäude der Stadtverwaltung aus den 60er Jahren nicht mehr dem Stand der Technik und man hatte die Möglichkeit einer Totalisanierung oder eines Umbaus. Da die Gebäude nicht in die Stadtstruktur hineinpassten, könnten hier verschiedene Ziele in einem Projekt umgesetzt werden. Mit dem Projekt wurde zudem ein sozialer Brennpunkt im Stadtgefüge (Drogenmilieu in direkter Nähe zur Innenstadt) entschärft. Wichtiges öffentliches Ziel ist der Zugang zum Maasufer von der Innenstadt aus sowie die Neugestaltung des öffentlichen Raumes.

19

Exkursion Maastricht



### Center Entre Deux\*

Das Center Entre Deux, entworfen von Arn Meijls Architects aus Maastricht, vermittelt zwischen den Plätzen Vrijhof und Markt und stellt hier eine neue attraktive Verbindung her. Im November 2006 eröffnet, bietet es auf 12.000 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche Platz für 33 Einzelhandelsgeschäfte und einige Gastronomiebetriebe. Mit den Hauptmietern Zara, H&M, New Yorker, WE, Mango, Blokker, Expo, Men at Work und America Today wird stark auf die jugendliche Zielgruppe gesetzt. Daneben sind in den Gebäudekomplex 19 Luxuswohnungen mit Wohnflächen zwischen 90 und 275 m<sup>2</sup> integriert. Gleich unmittelbar benachbart hat sich die Buchhandlung Selexyz in einer umgebauten Kirche eingerichtet.

Das Objekt verfügt über keine eigenen Parkplätze. Parkmöglichkeiten bestehen in den Tiefgaragen am Vrijhof und am Mosae Forum. Das Investitionsvolumen liegt bei ca. 90 Mio. Euro.

Mitten in der Innenstadt gelegen führt das Center kleinteilige Baustrukturen fort, nimmt es umge-

bende Gebäudehöhen auf und beachtet so den historischen Kontext. Zwei Baudenkmäler werden in das Objekt integriert. Durch die Schaffung gleichwertiger Wege auf unterschiedlichen Geschossen sowie durch „eingestreut liegende“ Plätze entstehen spannende Wegebeziehungen und Raumfolgen. So wird ein typisch innerstädtischer Außenraum geschaffen, der „Innen-Komfort“ und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Durch die Lage innerhalb des Blocks gelingt es sichtbare Rückseiten zu vermeiden.

Bezogen auf den Einzelhandel war es Ziel die innerstädtische Einzelhandelsfläche zu vergrößern und angemessene Flächen für neue Einzelhändler in Maastricht zu schaffen. Das Branchenprofil wurde in Abstimmung mit dem Mosae Forum entwickelt. Mode und Design sowie international agierende Marken stehen im Mittelpunkt. Die Besucherzahl wird mit ca. 70.000 pro Woche angegeben.

\* Daten entnommen einer Präsentation von Multi Vestgoed bv

### Exkursion Maastricht



### Quellennachweis:

Seite 1, Photo und Karte: Hans Hoorn  
 Seite 2, Photo: Hans Hoorn  
 Seite 4, <http://maps.google.de>  
 Seite 6, Photo: Ulrich Jonas; Karte: [www.map24.de](http://www.map24.de)  
 Seite 8, Maastricht Culinaire Restaurants brochure, 1999 ([www.maastrichtculinaire.com](http://www.maastrichtculinaire.com))  
 Seite 9, Karte: Mulli Vastgoed bv  
 Seite 10, [www.maastricht.nl](http://www.maastricht.nl)  
 Seite 12, Photos: Ulrich Jonas  
 Seite 14, kleine Photos links Oben und Mitte und großes Photo unten Mitte: [www.mosaeforum.nl](http://www.mosaeforum.nl); kleines Photo links Unten und großes Photo rechts: Junker und Kruse  
 Seite 16, alle Photos: Ulrich Jonas  
 Seite 17, Photos oben und unten Links und Mitte: Ulrich Jonas; Photo rechts Unten: Mulli Vastgoed bv  
 Seite 18, Karte links Mitte: [www.mosaeforum.nl](http://www.mosaeforum.nl); übrige Photos: Junker und Kruse  
 Seite 19, Photo: Mulli Vastgoed bv  
 Seite 20, Karte unten Links: [www.entredoux.nl](http://www.entredoux.nl); übrige Photos: Junker und Kruse  
 Seite 22, beide Photos: [www.maastricht.nl](http://www.maastricht.nl)

Thomas Baum, „Maastricht: Eine alte Stadt wird zur Attraktion für Jung und Alt, für Geschäft und Tourismus.“ Vortrag bei der Arbeitsgemeinschaft Historische Fachwerkladde e.V.: Maßnahmen zur Revitalisierung historischer Stadtkerne am 3.11.2004 in Kassel ([http://www.vsu-euro.de/informationen/artikel\\_maastricht.htm](http://www.vsu-euro.de/informationen/artikel_maastricht.htm))

Hans Hoorn, Maastricht: Quality City-Planning. A Dutch example

Junker und Kruse, EITL, Untersuchung zur Situation des Einzelhandels in der Region Maas-Rhein. Grundlage für eine Euregionale Einzelhandelskonzeption, Dortmund, Maastricht, 2001

23

## Stadt Heidelberg Innenstadtforum Einzelhandel

# Exkursion nach Maastricht



### Informationen zur Innenstadt

Junker und Kruse  
 Stadtforschung ■ Planung  
 Markt 5 · 44137 Dortmund  
 Tel.: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

15. März 2008

# 7

## Protokoll / Dokumentation der dritten Sitzung am 22. April 2008

Kleiner Sitzungssaal, Rathaus - 17 bis 21.00 Uhr



## 7.1 Gliederung / Ablauf - Dritte Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel

1. **Begrüßung und Einstieg mit Rückblick auf die erste und zweite Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel**
2. **Rückschau Exkursion Maastricht**
3. **Abschluss Qualifizierung Branchenauswahl aus der zweiten Sitzung Innenstadtforums Einzelhandel**
4. **Fachliche Einschätzung zu Quantität und zeitlicher Abfolge**
  - Interview Herr Junker, Büro Junker und Kruse
  - Diskussion im Plenum
5. **Pause – Informelle Gespräche**
6. **Diskussion zur räumlichen Entwicklung der Hauptgeschäftszone**
  - Formulieren einer räumlichen Entwicklungsstrategie
  - Empfehlungen für eine räumliche Entwicklungsstrategie
  - Standortbewertung /-priorisierung: Konsequenzen der räumlichen Entwicklungsstrategie
7. **Bestimmung von Beurteilungs- / Standortkriterien**
8. **Ausblick und Zusammenfassung**
  - Zusammenfassung der dritten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel
  - Stimmungsbild / Rückkopplung

## 7.2 Ziele der dritten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel

Mit einem kurzen Rückblick auf die beiden vorangegangenen Sitzungen des Innenstadtforums Einzelhandel am 22. Januar und am 05. März 2008 eröffnete die Moderation die dritte Sitzung. In der ersten Sitzung hatten die Forumsteilnehmer aus Ihrer Sicht die Ziele für eine künftige Einzelhandelsentwicklung in der Heidelberger Innenstadt dargestellt. In der Gesamtschau der genannten Aspekte wurde deutlich, dass insbesondere qualitative Kriterien für die Beurteilung der Einzelhandelsentwicklung von Bedeutung sind. Diese Ziele wurden zu Beginn der zweiten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel in Form eines qualitativen Anforderungskataloges abgestimmt. Einvernehmlich wurden die Stärkung des Einzelhandels und die Rückgewinnung von Zentralität als Oberziel für die Entwicklung festgehalten.

Im Anschluss wurden vor dem Hintergrund der gewünschten Profilbildung des innerstädtischen Einzelhandels die Branchen herausgearbeitet, die sich aus Sicht der Forumsteilnehmer für ein heidelbergspezifisches Profil besonders eignen. Die größte Bedeutung wurde der Branche Bekleidung / Textil eingeräumt. Diese wurde in der anschließenden Diskussion vertiefend behandelt. Dabei wurde aus der Diskussion die Notwendigkeit von Flächenergänzungen deutlich, um die von den Forumsteilnehmern gewünschten qualitativen wie quantitativen Angebotsergänzungen umsetzen zu können.

Am 07. April 2008 fand das angebotene Zusatzgespräch zwischen Vertretern der Verwaltung (Herr Hahn und Herr Jonas) und den Vertretern der Bürger von Heidelberg (Herr Lehmann, Herr Gebhard), der Initiative Lebenswerte Altstadt (Frau Erbel-Zappe, Herr Schreiber) und Herr Guntermann (Bezirksbeirat Altstadt) statt. Herr Jonas berichtete im Forum kurz über den Verlauf des Gesprächs. Es war durch eine offene und konstruktive Diskussion geprägt. Die Bedenken und Positionen der Altstadtbewohner zur Einzelhandelsentwicklung wurden nochmals verdeutlicht.

Darauf aufbauend wurden von der Moderation die Arbeitsschritte und Ziele für die dritte Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel abgeleitet. Im Folgenden werden die mit den Forumsteilnehmern abgestimmten Ziele dokumentiert:

Stadt Heidelberg – 3. Innenstadtforum 22.04.2008  
Zukunft des innerstädtischen Einzelhandels

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
PlanimDialog

### Ziele des 3. Innenstadtforums am 22.04.2008

- Rückschau auf Exkursion Maastricht
- Abschluss der Qualifizierung der Branchenauswahl aus 2. Forum
- Handlungsrahmen und fachliche Empfehlungen für eine Einzelhandelsentwicklung
- Bestimmung der räumlichen Entwicklung (Bezug 1a-Lage)
- Ausschluss von Standorte
- Bestimmung von Beurteilungskriterien für Standorte
- Prüfaufträge an Verwaltung für 4. Innenstadtforum

### 7.3 Rückschau Exkursion Maastricht am 15. März 2008

An der Exkursion nach Maastricht am 15. März 2008 hatten mit Ausnahme der Vertreter der Grünen, der FDP und des Bezirksbeirats Bergheim alle Teilnehmer des Innenstadtforums teilgenommen.

Herr Dr. Hoorn stellte in seinem Vortrag neben den lokalen Praxisbeispielen und einem inhaltlichen wie zeitlichen Abriss der Einzelhandelsentwicklung in Maastricht auch anschaulich die Ziele sowie die stringenten Handlungsleitlinien der Verwaltung und Politik in Maastricht dar. Frau Johann als Vertreterin des Einzelhandels konnte die Entwicklungen in Maastricht aus der Sicht der Einzelhändler ergänzen. Während des Innenstadtrundgangs stand Herr Dr. Hoorn den Forumsteilnehmern für Erläuterungen und Rückfragen insbesondere zu den Themen / Aspekten innerstädtische Einkaufsstraßen, Einkaufscenter Entre Deux und Mosae Forum, Umgang mit Denkmalschutz, Werbeanlagen, Einfügen neuer Gebäude in den Bestand und langfristige Qualitätssicherung zur Verfügung.



Um die Eindrücke aus der Exkursion in die Diskussionen der dritten Sitzung einzubinden, wurden die Teilnehmer gebeten kurz zu erläutern, welche Anregungen, positiv wie negativ, sie aus der Maastricht-Exkursion für sich persönlich mitgenommen haben. Die Moderation hielt die Antworten auf Flipcharts unterteilt nach Entwicklung im Bestand (z.B. Römerviertel), flankierende Maßnahmen (z.B. öffentlicher Raum, Umgang mit Werbeanlagen etc.), Entwicklung von neuen Einzelhandelsmagneten (Entre Deux und Mosae Forum) und Sonstiges fest. Im Einzelnen waren dies:

#### Entwicklung im Bestand

Als positive Aspekte wurden genannt:

- Belebung der Seitengassen
- Vorhandenes, erlebbares Flair
- Vorgenommene Veränderungen in der vorhandenen Substanz

Negative Aspekte wurden nicht genannt.



## Entwicklung neuer Einzelhandelsmagnete

Als positive Aspekte wurden genannt:

- Im Entre Deux entsteht nicht das Gefühl, in ein Zentrum zu gehen, da man vom Gefühl her auf einer Straße läuft
- Durchgängigkeit (hinein und hinaus)

Als negative Aspekte wurden genannt:

- Risiko für andere Geschäfte
- Mosae Forum ist ein Monolith

## Flankierende Maßnahmen

Als positive Aspekte wurden genannt:

- Öffentliche Plätze wurden städtebaulich gut genutzt
- Qualitätsrichtlinien wurden mit allen entwickelt und umgesetzt (Politik, Verwaltung, Einzelhändler, Architekten, Bürger)
- Beabsichtigte Lösungen für Parkierung und Verkehr (Stichwort: „zweite Stadtmauer“)
- Im öffentlichen Raum finden sich nur wenige Waren- und Werbeträger

Als negative Aspekte wurden genannt:

- Zu wenig Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum (z.B. Bänke)
- Leere der öffentlichen Räume

## Sonstiges

Als positive Aspekte wurden genannt:

- Alt und Neu wurden gut verbunden
- Klares Profil der Stadt, klarer Slogan
- Quartiere haben sich aus der Qualität des Einzelhandels mitentwickelt

Als negative Aspekte wurden genannt:

- Umsatzrückgang der Einnahmen der Einzelhändler im Bestand
- Die Maastrichter Struktur der 1a-Lage kann nur sehr eingeschränkt mit der Achsenstruktur der Hauptstraße in Heidelberg in Bezug gesetzt werden

**Im Anschluss an diese Einschätzungen ergänzte Herr Junker aus fachlicher Sicht einige Aspekte:**

- Belastbare Zahlen zur Umsatzentwicklung im Einzelhandel sind erst einige Jahre nach der Entwicklung zusätzlicher Verkaufsflächen möglich, folglich können noch keine fundierten Rückschlüsse auf die Umsatzentwicklung gemacht werden.
- In Maastricht wurden aufgrund spezifischer Rahmenbedingungen (Förderung des Tunnels durch den Staat) zeitlich parallel 30 % bis 40 % an zusätzlicher Verkaufsfläche neu entwickelt. Dies übertrifft deutlich den normalerweise als vertraglichen Richtwert angesetzten Anteil von rund 20% zusätzlicher Verkaufsfläche zu einem Zeitpunkt.
- Das Entre Deux gleicht in seiner Struktur eigentlich einer größeren Passage, man hat sich hier von der klassischen Mall gelöst.
- Die Bestandsquartiere haben sich nach ihrer Qualität und ihrer Begabung entwickelt, dies war nicht geplant, in der Zeitabfolge wurde in Maastricht zuerst ein großes Kaufhaus an der Hauptfußgängerachse gebaut, dann entwickelten sich die Seitenstraßen gefolgt von den Zentren Entre Deux und Mo-sae Forum.
- Die Maastrichter Innenstadt wird aufgrund ihres Flairs, des Einzelhandelsangebotes und der zahlreich veranstalteten Events sehr gut besucht.

Die Maastricht-Exkursion hat bei den Forumsteilnehmern durchweg ein sehr positives Echo gefunden. Es wurden eine Vielzahl von Anregungen für die Heidelberger Innenstadt mitgenommen, die jedoch nicht ohne weiteres auf die Heidelberger Situation übertragbar sind.



## 7.4 Abschluss der Qualifizierung der Branchenauswahl aus der zweiten Sitzung

Als Abschluss der Branchenqualifizierung aus der zweiten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel wurden die Branchen Nahrung / Genussmittel (Nahversorgung), Sport, Schuhe und Spielwaren im Plenum behandelt. Diese Branchen wurden in der zweiten Sitzung neben der Branche Bekleidung / Textil durch die Forumsteilnehmer als die wesentlichen Bausteine zur Profilbildung des innerstädtischen Einzelhandels bewertet. Die Aspekte Kunst / Kultur und „Innovativ“ wurden ebenfalls als besonders bedeutsam eingestuft. Aufgrund der sehr unterschiedlichen und spezifischen Anforderungen an das Umfeld wurde hier in Abstimmung mit den Forumsteilnehmern jedoch auf eine weitere Qualifizierung verzichtet, zudem die beabsichtigten Strukturen sich überwiegend im Bestand entwickeln. Die Qualifizierung der Branchen kann wie folgt festgehalten werden:

### Nahrung / Genussmittel (Nahversorgung)

- Grundsätzlich wird unter diesem Aspekt die Sicherung der Nahversorgung für den täglichen Bedarf der Bürger in der Altstadt diskutiert.
- Das qualitative Angebot im Bestand wird von drei Forumsteilnehmern als ungenügend eingestuft, deshalb sollte eine Entwicklung das Angebot qualitativ verbessern, z.B. im Bereich der Bio-Angebote. Diese Angebote sollten „in der Nähe“ sein. Eine Subventionierung für Nahversorgungseinrichtungen wurde wegen der hohen Mieten diskutiert.
- Es ist eine ausreichende Produktvielfalt anzustreben.
- Ein Wochenmarkt ist wichtig, sollte aber verbessert werden.
- Das Einkaufsverhalten der Bevölkerung im Allgemeinen konterkariert eine Nahversorgung im Bestand der Altstadt (konsumiert wird in den Zentren außerhalb der Altstadt).
- Anforderungen an einen Vollsortimenter: angemessene Größe, nicht „Standard“, einpassen in die Bestandsstrukturen.

### Sport

- Diskutiert wurde ein mittelgroßes Sporthaus (ganzheitlich) mit hoher Kompetenz und Qualitätsniveau (z.B. Engelhorn in Mannheim). Derzeit ist kein Sporthaus mit solch einer Angebotsstruktur in Heidelberg am Markt.
- Die im Bestand vorhandene Sportarena ist faktisch eher ein Textil-/ Fashionhaus.
- Zur Profilbildung sollte als Zielgruppe zunächst ein junges Publikum angesprochen werden. Das Sortiments- und Kundenspektrum sollte sich jedoch genauso an der Zielgruppe Senioren und deren sportliche Ansprüche orientieren.
- Ein mittelgroßes Haus wird gleichsam als Wegbereiter für kleine Anbieter angesehen.
- Ein Abdecken der gesehenen Bedarfe ausschließlich über kleinere Anbieter wird als kritisch eingestuft, da diese eher ein sehr spezifisches Angebots- und Kundenspektrum aufweisen und entsprechende Schwierigkeiten am Markt hätten.
- Vereinzelt gab es aber auch kritische Stimmen, die kein Defizit im Heidelberger Sportwarenangebot sehen.

### Schuhe

- Im Bestand fehlt es für eine Profilbildung an hochwertigen Angeboten.
- In der Kombination eines Schuhfachgeschäfts mit den ebenfalls gewünschten Angebotsergänzungen im Bereich Bekleidung / Textil (vgl. zweite Sitzung des Innenstadtforums) werden Synergien gesehen.
- Bei einer Ansiedlung / Entwicklung sollte der Qualitätsaspekt im Vordergrund stehen.

**Spielwaren**

- Grundsätzlich sollte ein Angebot geschaffen werden. Derzeit fehlt dem Heidelberger Einzelhandel eine breite Angebotsstruktur. Im Bestand finden sich nur spezialisierte Anbieter.
- Ziel sollte das Ansiedeln eines qualitativvollen Angebots mit tiefem Sortimentsangebot sein.

Um die nachfolgende Diskussion auf eine fachlich fundierte Basis zu stellen und die Ergebnisse zusammen zu führen, wurde Herr Junker um eine kurze Zusammenfassung und Einschätzung der erfolgten Branchenqualifizierung durch die Forumsteilnehmer gebeten. Zunächst stellte er den aus seiner Sicht erforderlichen Flächenbedarf der jeweiligen Branche dar und gab Hinweise, ob und wie dieser zu realisieren sein könnte. Die Branche Elektrowaren wurde, abweichend zur Punktebewertung in der zweiten Sitzung des Innenstadtforums, in der im Plenum nachfolgend geführten Diskussion als wichtige zentrenrelevante Branche nachträglich in die Betrachtungen eingebunden. Die Ergebnisse wurden tabellarisch festgehalten:

<b>Branche</b>	<b>Quantität in m²</b>	<b>Entwicklung im Bestand möglich?</b>
Textil	ca. 5.000 - 7.000	Impulsgeber nicht im Bestand realisierbar
Nahversorgung	ca. 800 - (2.000)	Kombination mit anderen Angeboten / Branchen möglich, im Bestand, aber auch über den Bestand hinaus
Sport (zentrenrelevant)	ca. 2.500 - (5.000)	ganzheitliches Angebot nicht im Bestand möglich Spezialgeschäfte im Bestand möglich
Schuhe (gekoppelt mit Textil)	ca. 1.000 - (4.000)	im Bestand möglich, über den Bestand Schuhe und Textil kombinieren oder im räumlichen Kontext anordnen
Spielwaren	ca. 1.000 - 1.500	nicht nur Filialist
Elektrowaren (zentrenrelevant)	ca. 4.000 - 5.000	

Im Anschluss an diese quantitative Bewertung beantwortete Herr Junker die Frage zur zeitlichen Entwicklung der jeweiligen Branchen. Aus seiner Sicht sollte ein erster Impuls mit den Branchen Textil, Schuhe und Sport gesetzt werden. Diese Branchen sollten in einer baulichen Einheit oder im räumlichen Kontext angesiedelt werden, die Qualität steige durch die Nähe zueinander. Sie sind also nicht zwingend an einem Standort zu entwickeln.

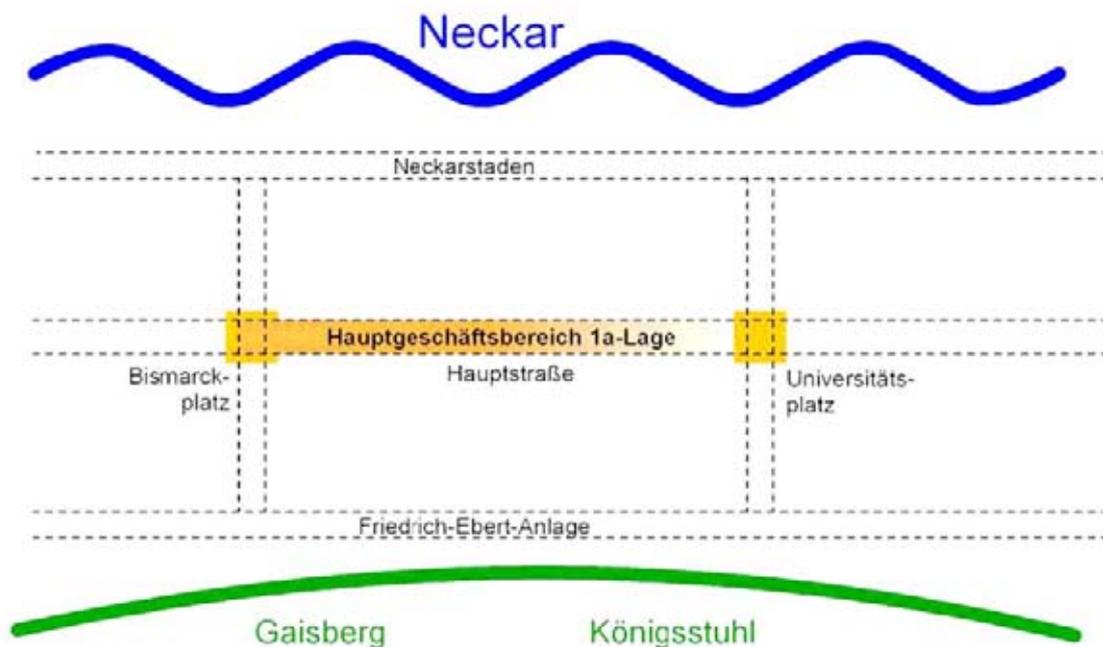
Als qualitative Anforderungen für eine Umsetzung in Heidelberg gab er den Hinweis, dass die Besonderheiten der Nebenlagen beachtet werden sollten. Ein qualitativ hochwertiges Angebot in großen Häusern kann den Bestand „mit aufrichten“. Durch klare Angebote kann der Kunde geführt und geleitet werden. Plätze, Spielflächen und räumliche Offenheit sowie ein gastronomisches Angebot als flankierende Maßnahmen führen zur Verlängerung der Aufenthaltszeiten in den Hauptgeschäftsbereichen und stützen somit den Einzelhandel.

Nachfolgend wurden die Forumsteilnehmer gebeten, diese fachlichen Einschätzungen zu diskutieren und aus ihrem Blickwinkel heraus zu bewerten.

Dabei wurde thematisiert, dass die Branche Elektrowaren ebenfalls zentrenrelevant ist und in die Innenstadt gehört. Wichtig für das Einkaufsverhalten sei der „Lifestyle“, und hier gehöre aus Sicht einiger Forumsteilnehmer auch Elektro als Leitbranche dazu. Der Anbieter Saturn benötigt je nach Standortkonzept eine Flächengröße zwischen 2.500 bis 10.000 m². Er sei traditionell ein Anbieter, der seine Filialen überwiegend in der Innenstadt positioniert. Eine Kombination verschiedener Elektromärkte sei durchaus möglich, beispielsweise ein Saturn in der Innenstadt und ein Media Markt auf der „grünen Wiese“.

## 7.5 Räumliche Entwicklung der Hauptgeschäftszone (1a-Lage)

Zur inhaltlichen Vorbereitung der dritten Sitzung des Innenstadtforums wurden die Forumsteilnehmer gebeten, sich Gedanken über die räumliche Entwicklung des heutigen Hauptgeschäftsbereichs (1a-Lage) zu machen. Hierzu sollten die Forumsteilnehmer in abstrakter Form eine durch die Moderation vorbereitete Skizze schematisch ergänzen. Etwa die Hälfte der Teilnehmer hatte die Hausaufgabe bearbeitet.



Die Auswertung der Hausaufgabe wurde als Grundlage für die weitere Diskussion von der Moderation kurz vorgestellt. In der Summe ergibt die Zusammenfassung eine Tendenz zur Stärkung des östlichen Pols. Gleichwohl wurden aber auch Entwicklungen in Richtung Westen über den Bismarckplatz hinaus vorgeschlagen. In mehreren Rückmeldungen wurde eine Stärkung bzw. Entwicklung der Nebengassen als Ziel formuliert. Auch hier zeichnet sich eine Tendenz für eine Entwicklung von der Hauptstraße in Richtung Neckar ab.

Ergänzend wurde Herr Junker von der Moderation gebeten, eine kurze fachliche Einschätzung zu möglichen räumlichen Entwicklungspotentialen in der Heidelberger Innenstadt darzustellen:

- Eine angemessene Länge der 1a-Lage (derzeit 800m) ist wichtig.
- Ein kürzerer Hauptgeschäftsbereich (1a-Lage) ist grundsätzlich besser, da die Kunden „gefaul“ sind.
- Als Vergleich wurden die Schlossstraße in Berlin (1.000 m Länge bei 150.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Dortmund (1.200 m Länge) genannt.
- Eine kompakte Struktur mit potenten Enden (Polen, Magneten) ist robust („Knochenprinzip“).
- Eine Netzstruktur ist ebenfalls sehr stabil für den Handel.
- Bildlich betrachtet existiert in Heidelberg ein „Pulldach“ mit Hochpunkt am Bismarckplatz und einer nach Osten zunehmend schwächer werdenden 1a-Lage ohne Gegenpol.
- In Erfurt findet sich eine „Satteldachstruktur“: Der Schwerpunkt liegt hier in der Mitte.
- Das Laufverhalten der Kunden ist entscheidend und kann durch flankierende Maßnahmen beeinflusst werden. Eine durchgängige Frequenz und räumliche Verteilung auf die 1a-Lage ist aber nur durch Einzelhandelsangebote an der richtigen Stelle erreichbar.

- Vorschlag aus Sicht von Herrn Junker für Heidelberg: Knochenstruktur mit Ende Bismarckplatz und Pol im Osten kombiniert mit einer Kammstruktur nach Nord (Neckar) und Süd (Plöck), hier jedoch individuell ausgerichtet in den Quartieren je nach Eignung.



### **Diskussion zur räumlichen Entwicklung der Hauptgeschäftszone**

Um die Diskussion im Plenum zur räumlichen Entwicklungsstrategie zu strukturieren, wurden die Teilnehmer gebeten, aus ihrer Sicht die Vor- und Nachteile für eine räumliche Entwicklung im Osten, im Westen sowie für eine Entwicklung in die Tiefe (Nebenstraßen nach Norden und Süden) zu benennen. Die Forumsmitglieder wurden gebeten, noch nicht über einzelne Standorte zu diskutieren, sondern sich mit den grundsätzlichen räumlichen Entwicklungspotenzialen auseinanderzusetzen. Im Einzelnen wurden folgenden Argumente vorgebracht:

#### **Impuls im Osten**

Für eine Entwicklung im Osten spricht:

- Aufenthaltsmöglichkeiten sind in der Nähe (Cafes) vorhanden.
- Der Impuls für eine „Knochenstruktur“ wird gesetzt.
- Der Mangel im Bereich Einzelhandel im Osten kann behoben werden.
- Die Frequenz zwischen Ost und West wird geschaffen.
- Der öffentliche Raum hat im Osten eine gute Qualität.
- Die Kunden werden mehr in den Osten geholt.
- Der Osten hat Potenzial für Einzelhandel und Freiraum.
- Entwicklungspotenzial für kulturelle Angebote ist gegeben.
- Kaufkraftpotenziale aus noch weiter östlich liegenden Lagen können abgeschöpft werden
- Potenzial Tourismus kann besser genutzt werden.

Gegen eine Entwicklung im Osten spricht:

- Der erforderliche Flächenbedarf ist nicht vorhanden.

## Impuls im Westen

Für eine Entwicklung im Westen spricht:

- Der Bismarckplatz wird als Tor und als Knotenpunkt aufgewertet.
- Das GMA-Gutachten benennt hier Potenziale.
- Die Stärkung der Knochenstruktur ist möglich.
- Der Impuls im Westen fehlt.
- Die Chance zur Profilentwicklung, Einzigartigkeit ist gegeben.
- Eine Frequenz zwischen Ost und West kann geschaffen werden.
- Touristen und Käufer werden angezogen.
- Die derzeit schlechte städtebauliche Situation (Woolworth, Mengler-Bau) kann verbessert werden.
- Die ÖPNV Anbindung ist gut.
- Der öffentliche Raum weist Mängel auf und kann hierdurch gleichzeitig verbessert werden.

Gegen eine Entwicklung im Westen spricht:

- Die Aufenthaltsqualität ist schlecht.
- Das Flair der Altstadt muss vorrangig im Osten genutzt werden.
- Die Gefahr eines Downgradings im Osten (Bild des „Pultdaches“ wird noch verstärkt) entsteht.

## Entwicklung in die Tiefe ausgehend von der Hauptstraße (Nebenstraßen)

Für eine Entwicklung einzelner Nebenstraßen spricht:

- Die bisher fehlende Aufenthaltsqualität in Richtung Neckar kann geschaffen werden.
- Zusätzliche Angebote können geschaffen werden, Bildung von Quartieren.
- Die Hauptstraße wird entzerrt, Nutzungskonflikte werden entzerrt.
- Die Kleinteiligkeit wird gefördert.
- Die Chance für die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Angebote („erweiterter Bedarf“) besteht.
- „Wohlfühlräume“ können genutzt werden.

Gegen eine Entwicklung einzelner Nebenstraßen spricht:

- Enge, teilweise sehr schmale, kleine Gassen im Bestand.



## Formulieren einer räumlichen Entwicklungsstrategie

Aufbauend auf diesen grundsätzlichen räumlichen Entwicklungsoptionen (Impuls im Osten, Impuls im Westen, Entwicklung in die Tiefe) diskutierten die Forumsteilnehmer anhand der zuvor gesammelten Aspekte im Plenum mögliche Ansätze für eine konkrete räumliche Entwicklungsstrategie. Dabei wurden vereinzelt erste Einschätzungen zu konkreten Standorten vorgenommen.

In diesem Zusammenhang wurde von der Moderation auf den einzigen genannten zusätzlichen Standortvorschlag im nördlichen Bereich des Bismarckplatzes hingewiesen, der im Rahmen der Hausaufgabe von den Forumsteilnehmern genannt wurde. Es wurde zur Vereinfachung der Diskussion der Vorschlag gemacht, sowohl den neu vorgeschlagenen Standort als auch den Standort Post am Bismarckplatz vorerst als Einheit zu behandeln. Dieses Vorgehen wurde von den Forumsteilnehmern befürwortet.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Diskussion von der Moderation klargestellt, dass die Bezeichnung der beiden Standorte Theaterplatz und Anatomiegarten lediglich eine räumliche Verortung darstellt und nicht per se der Platz bzw. der Garten als Entwicklungspotenziale zu verstehen sind.

Für die Diskussion in Plenum zur strategischen Entwicklung der 1a-Lage hatte die Moderation eine digitale Karte vorbereitet. So konnten die in der Diskussion vorgebrachten Argumente direkt visualisiert und die Auswirkungen und Konsequenzen der dargelegten Aspekte plangrafisch gezeigt werden. Das Ergebnis der Diskussion konnte mit Hilfe dieser Karte visuell zusammengefasst werden.

Die in der Diskussion ausgetauschten Argumente und Meinungen sind im Folgenden thematisch geordnet aufgeführt:

- Die Länge der heutigen 1a-Lage ist ausreichend, eine Ausweitung ist nicht vorstellbar.
- Die Struktur eines räumlichen „Knochens“ muss erst einmal funktionieren.
- Das bestehende Parkraumangebot im Osten, Westen und in der Mitte spricht für eine Entwicklung im Kontext zur heutigen 1a-Lage.
- Die räumliche Grenze der Entwicklung wird durch den heutigen Bestand der 1a-Lage bestimmt (Bismarckplatz bis Theaterstraße); Motto „Kürzer ist besser“.
- Zwei Impulse, einer im Osten und einer Westen, sind zur Stärkung der heutigen Einzelhandelsituation erforderlich.
- Zwei Magnete (Osten und Westen) in Verbindung mit einer hohen Aufenthaltsqualität bringen neue Möglichkeiten für die Seitenstraßen.
- Die Entwicklung der 1a-Lage im heutigen Kontext bietet die Chance zur Ausbildung eines eigenen Profils (Altstadt).
- Die Potenziale des Stadtbilds sind bei der Entwicklung zu berücksichtigen.
- Es besteht ein Mangel an „Ausruh- und Verweilmöglichkeiten“ im Bereich der heutigen 1a-Lage.
- Einzelhandelsimpulse im Westen, im Osten und in den Seitenstraßen sind notwendig und erwünscht.
- Zentrenrelevante Funktionen im Osten und Westen, Ergänzungsangebote im Norden und im Süden der Hauptstraße sind gewünscht.
- Im Norden und im Süden sind viele Straßen ohne Potenzial, auf Begabungen muss bei Entwicklung geachtet werden.
- Der Bereich Neckarufer/-staden ist kein Einkaufsstandort, sondern bietet im Besonderen ein Potenzial zum Verweilen.
- Der Theaterplatz weist ein hohes Aufenthaltspotenzial auf (mit und ohne Gastronomie).
- Der Bismarckplatz bildet die Grenze einer Einzelhandelsentwicklung im Westen.
- Der Bismarckplatz stellt eine Trennlinie dar, die kaum überwunden werden kann.
- Eine Entwicklung über den Bismarckplatz hinaus erfordert ein deutliches Gegensteuern im Osten.
- Der Mengler-Bau ist in die Betrachtungen einzubeziehen.

- Kulturshopping im Osten, im Westen ist eine Entwicklung weiter in Richtung Bergheim vorstellbar.
- Die Entwicklung geht schon heute in Richtung Bergheim. Die Innenstadt hat sich bereits verlagert. Das alte Hallenbad wird ein Magnet werden (Einbindung Entwicklung Bergheim, Profilbildung wichtig).
- Zentrenrelevante Entwicklung nicht in Richtung Bergheim vorsehen.
- Bergheim soll so gut werden wie Neuenheim.
- Grundsätzlich wird aus der Sicht eines Vertreters eine Einzelhandelsentwicklung im Kontext zur heutigen 1a-Lage hinterfragt, da das Modell Räumliche Ordnung die Entwicklung kerngebietstypischer Nutzungen vom Bismarckplatz bis zur Bahnstadt vorsieht.
- Die geplante Bebauung des Behördenzentrums zwischen Poststraße und Kurfürstenanlagen sieht rund 7000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen vor. Dies schränke die Überlegung zur Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt ein. (Klarstellende Anmerkung diesbezüglich durch die Verwaltung: Das Konzept sieht Nahversorgung und nicht zentrenrelevante Angebote vor).

Im Rahmen der Diskussion wurde Herr Junker vor dem Hintergrund einer strategischen Entwicklung der heutigen Hauptgeschäftszone aus dem Plenum gebeten, eine fachliche Einschätzung zu einer Entwicklung am Standort Altklinikum abzugeben:

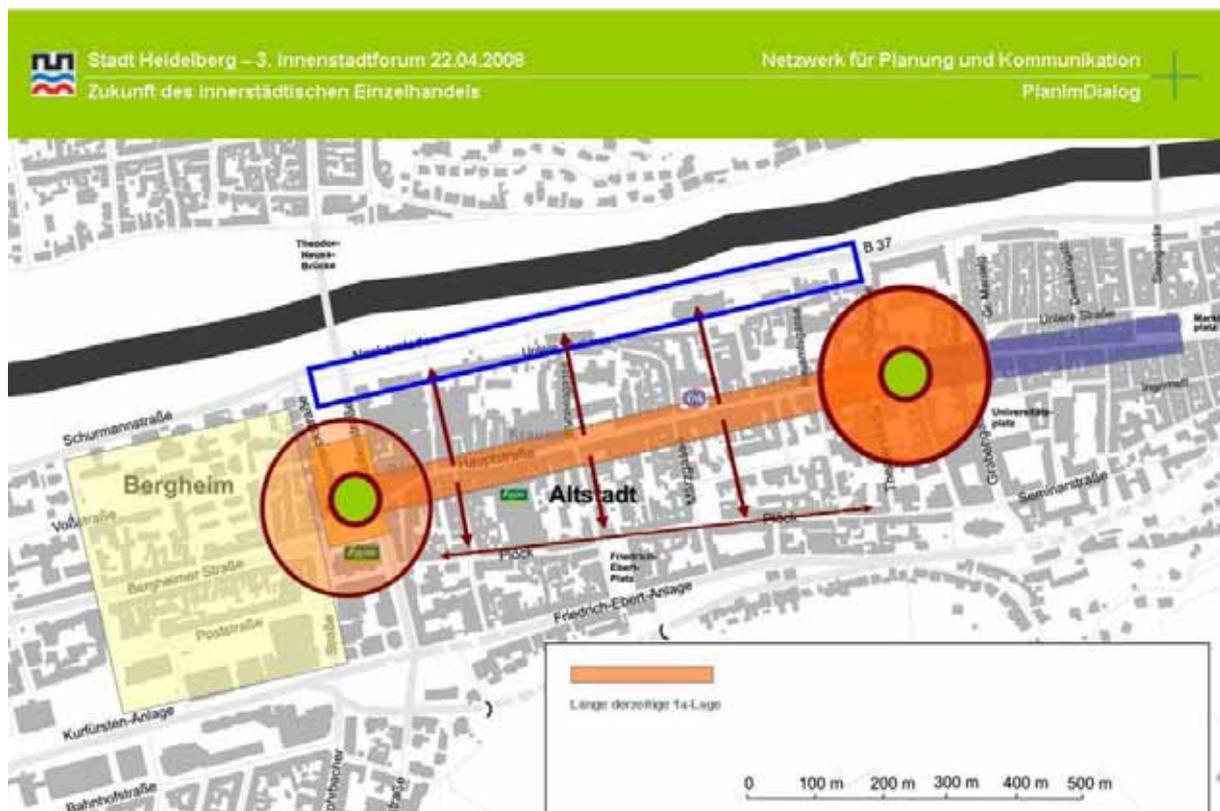
Für eine Entwicklung über den Bismarckplatz hinaus bedürfe es eines großen Investors, da der Standort Altklinikum als Solitär angesehen werden muss. Entsprechend viel Fläche müsse auch in einem Gesamtpaket entwickelt werden, um diesen Standort marktfähig zu gestalten. Entsprechend müssten am östlichen Pol deutlich mehr Einzelhandelsflächen als am Altklinikum erstellt werden, um das Ziel einer Stabilisierung und qualitativer Weiterentwicklung der 1a-Lage verfolgen zu können (Polarität, Gleichgewicht der Pole).



### Empfehlungen für eine räumliche Entwicklungsstrategie

Die Ergebnisse der Diskussion wurden durch die Moderation zusammengefasst und anhand der unten dargestellten plangrafischen Darstellung erläutert. Dabei wurden von den Forumsteilnehmern noch wenige Ergänzungen angeregt, die direkt in die Ergebnisdarstellung eingebunden wurden. Das Stimmungsbild nach der Diskussion stellt sich wie folgt dar:

- **Im Osten** soll nach Meinung der Mehrheit der Forumsteilnehmer eine Einzelhandelsentwicklung kombiniert mit einer Aufwertung des öffentlichen Raums vollzogen werden, um das östliche Ende der heutigen 1a-Lage zu stärken. Zwei Vertreter sind der Meinung, dass im Osten ausschließlich eine Stärkung des öffentlichen Raums erfolgen soll.  
Mit einer Entwicklung am östlichen Pol wird die Chance gesehen, eine „Knochenstruktur“ auszubauen, die es schafft, die heutige 1a-Lage in diesem Bereich weiterzuentwickeln und zu stärken. Darüber hinaus könnte eine Entwicklung am östlichen Pol auch das touristische Kundenpotenzial aktivieren, welches sich heute fast ausschließlich auf den Bereich östlich des Universitätsplatzes orientiert.
- **Im Westen** werden weitere Impulse im Bereich des Bismarckplatzes (ebenfalls Einzelhandel und öffentlicher Raum) für notwendig erachtet. Eine Entwicklung über den Bismarckplatz hinaus in Richtung Westen wird vor dem Hintergrund möglicher negativer Auswirkungen auf die heutige 1a-Lage insbesondere für den östlich Bereich mehrheitlich kritisch gesehen.
- Mit einer **Entwicklung der Nebenstraßen** in nördliche wie in südliche Richtung von der Hauptstraße wird die Chance gesehen, kleinteilige, spezialisierte Angebote zu entwickeln. Gleichzeitig ist der öffentliche Raum für diese Bereiche qualitativ zu entwickeln, um eine besondere Aufenthaltsqualität zu schaffen (Orientierung auf Neckar). Damit kann auch die Verweildauer der Kundschaft in der Hauptgeschäftszone erhöht werden. Ziel sollte sein, von einer ausschließlich linearen Einkaufsachse mit der Hauptstraße zu einer kammartigen Struktur zu gelangen. Dabei sind nicht alle Seitenstraßen gleich zu behandeln, sondern diese sind entsprechend der jeweiligen Potenziale gezielt zu entwickeln.



**Standortbewertung/-priorisierung: Konsequenzen der räumlichen Entwicklungsstrategie**

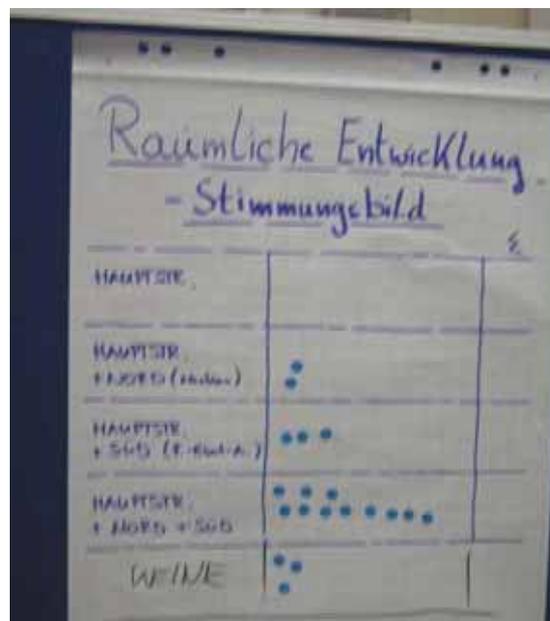
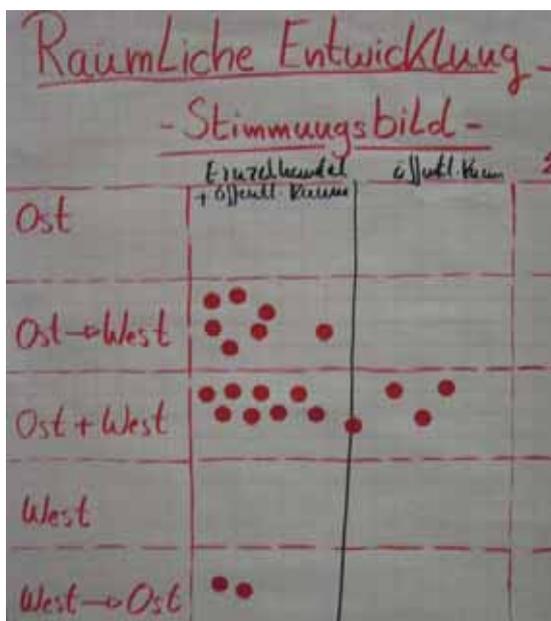
Zum Einstieg in die konkrete Standortbewertung wurde von der Moderation ein Stimmungsbild ermittelt. Ergänzend zu den vorab erörterten inhaltlichen Entwicklungsaspekten wurde dabei das Augenmerk darauf gelegt, auch die zeitliche Komponente in die strategischen Überlegungen einzubinden.

Hierzu wurden die Forumsteilnehmer gebeten, mittels einer Punktbewertung ihre Meinung zur räumlichen Entwicklungsstrategie für die 1a-Lage zu dokumentieren. Sie erhielten jeweils einen roten und einen blauen Punkt. Mit dem roten Punkt stellten sie ihre Meinung zur zeitlichen Abfolge der Einzelhandelsentwicklung dar. Mit dem blauen Punkt äußerten sie sich zur gewünschten räumlichen Entwicklung der Nebenstraßen.

Dabei wurde auf Wunsch einiger Forumsteilnehmer die Matrix zur zeitlichen Abfolge der Einzelhandelsentwicklung nochmals unterteilt in eine Spalte Einzelhandelsentwicklung mit einer gleichzeitigen Aufwertung des öffentlichen Raums und eine zweite Spalte, die ausschließlich eine Entwicklung des öffentlichen Raumes beinhaltet. Die Abfrage hatte das folgende Ergebnis:

<b>Zeitliche Abfolge</b>	Einzelhandel und öffentlicher Raum	Nur Öffentlicher Raum
Ost	0	0
West	0	0
Erst Ost, dann West	7	0
Ost und West gleichzeitig	8	4
Erst West	0	0
Erst West, dann Ost	2	0

<b>Entwicklungsrichtung Nebenstraßen</b>	
Nur Hauptstraße	0
Hauptstraße und Norden (Neckar)	2
Hauptstraße und Süden (Fr.-Ebert Anlage)	3
Hauptstraße und Norden und Süden	11
Keine	3





Die Moderation fasste in Abstimmung mit den Forumsteilnehmern die Auswertung des Meinungsbildes (Punktbewertung) wie folgt zusammen:

- Eine einseitige Entwicklung der Pole wird mehrheitlich nicht gewünscht. Vielmehr wird der Wunsch deutlich, eine Einzelhandelsentwicklung an beiden Polen in Verbindung mit einer Aufwertung des öffentlichen Raumes zu verfolgen.
- Betrachtet man das Ergebnis zur zeitlichen Abfolge im Gesamtkontext, so wird eine Entwicklung zuerst im Westen und dann im Osten nicht als zielführend bewertet (zwei Nennungen). Somit lässt sich trotz einer ausgeglichenen Bewertung zwischen einer Entwicklung „erst Ost, dann West“ und „Ost und West gleichzeitig“ eine zeitliche Priorität für eine Entwicklung im Osten ableiten. Diese Einschätzung wurde von den Forumsteilnehmern getragen. Hintergrund hierfür ist das artikulierte Ziel, den östlichen Pol zunächst in seiner Einzelhandelsfunktion zu stärken, um ein Wegbrechen des östlichen Teils der 1a-Lage bei einer Weiterentwicklung von Einzelhandelsflächen am westlichen Ende der 1a-Lage zu verhindern.
- Einige Teilnehmer sehen keinerlei Einzelhandelsentwicklung für notwendig an, befürworten jedoch die Verbesserung des öffentlichen Raums zwischen westlichem und östlichem Pol der 1a-Lage.
- Eine differenzierte Entwicklung von der Hauptstraße in die Tiefe (Nebenstraßen) nach Norden zum Neckar und nach Süden zur Plöck / Friedrich-Ebert-Anlage wird von der überwiegenden Mehrheit der Teilnehmer befürwortet.

## 7.6 Standortprioritäten/ -bewertung

Mit Bezug auf konkrete Standorte wurden in einem weiteren Schritt die grundsätzlich getroffenen räumlichen Aussagen zu einer Entwicklung im Osten und Westen durch die Forumsteilnehmer in einem Stimmungsbild ausdifferenziert. Das Meinungsbild zu den Standorten in Bezug auf ihre räumliche Lage stellt sich wie folgt dar:

### Standorte östlicher Pol:

- Der Theaterplatz wird als besonders geeignet angesehen, eine Realisierbarkeit wird jedoch als nicht unproblematisch eingestuft.
- Für den Theaterplatz wird die Funktion Erholung und Aufenthalt im öffentlichen Raum als besonders wichtig angesehen.
- Der Theaterplatz an sich stellt für die Altstadtbewohner einen wichtigen öffentlichen Raum dar und soll nicht überbaut werden. Die Gestaltung und Attraktivierung des öffentlichen Raums ist bereits Aussage der Sanierung Altstadt IV.
- Das Kino in der Theaterstraße soll möglichst erhalten bleiben.
- Die Krahnengasse wird als möglicher Ersatzstandort für wegfallende Nutzungen (z.B. Kino) in die Diskussion eingebracht.
- Die Krahnengasse wird nur mit einem Anschluss an die Hauptstraße als möglicher Standort für den Einzelhandel gesehen.
- Der Standort Triplexmensa ist nur im Zusammenhang mit dem Standort Theaterplatz zu betrachten. Nur so kann eine gute Verknüpfung mit der Hauptgeschäftszone sowie die notwendige Flächengröße für die gewünschte Einzelhandelsentwicklung realisiert werden.
- Die Standorte Theaterplatz und Krahnengasse werden von den Forumsmitgliedern präferiert. Die Triplexmensa liegt aus Sicht der Forumsmitglieder zu weit im Osten und ist durch Nutzungen der Universität belegt.
- Alle drei Standorte im Osten sollen nochmals im Rahmen einer vertiefenden Betrachtung untersucht werden.

### Standorte westlicher Pol:

- Das Postgebäude am Bismarckplatz wird in Bezug auf die Verkehrsanbindung und als Beitrag zur Stärkung der westlichen „Knochenstruktur“ als geeignet angesehen.
- Eine mögliche Überbauung des Bismarckplatzes im nördlichen Bereich sollte untersucht werden. Hier ist eine Einzelhandelsentwicklung parallel zum Postgebäude denkbar.
- Das Altklinikum hat keine Anbindung an die 1a-Lage (Solitär). Bei einer notwendigerweise dann massiveren Einzelhandelsentwicklung werden Auswirkungen auf die heutige 1a-Lage befürchtet (Wegbrechen am östlichen Rand) - in der Konsequenz müsste am östlichen Pol eine deutlich stärkere Einzelhandelsentwicklung vollzogen werden.
- Das Altklinikum wird nicht als erster Standort für eine Einzelhandelsentwicklung gesehen.
- Die Anbindung Altklinikum wird als zu schwierig angesehen.
- Eine Einzelhandelsentwicklung im Anatomiegarten wird aufgrund des Bezugs zum Neckar für interessant erachtet (Anatomiegarten als Zusatz, neue Dimension Richtung Fluss).
- Der Standort Anatomiegarten wird nicht für großflächigen Einzelhandel als geeignet angesehen. Er ist zeitlich hinten anzustellen.
- Der Anatomiegarten soll nicht überbaut werden. Ziel ist hier die Stärkung des öffentlichen Raums.
- Eine Entwicklung im Altklinikum wird nur im öffentlichen Raum gesehen.

**Sonstige Hinweise:**

- Die Friedrich-Ebert Anlage sollte als Nahversorgungsstandort etabliert werden.
- Die Kurfürstenanlage wurde als Einzelhandelsstandort nicht in die Diskussion eingebracht. Eine vertiefende Betrachtung des Standortes wurde von den Forumsteilnehmern nicht angeregt.

**Fazit der Standortdiskussion:**

Vor dem Hintergrund einer räumlichen Strategie kann als Fazit der Standortdiskussion folgendes festgehalten werden:

- Für eine Einzelhandelsentwicklung am östlichen Ende der heutigen 1-Lage wird zunächst der Standort **Theaterplatz** als erste Wahl präferiert, da dieser Standort den stärksten Bezug zur Hauptstraße / 1a-Lage besitzt. Zusammen mit einer Einzelhandelsentwicklung wird auch die Attraktivierung des öffentlichen Raums als Potenzial und Aufgabe gesehen (von Teilen des Forums wird ausschließlich eine Entwicklung des öffentlichen Raums präferiert).
- Der Standort **Triplexmensa** wird aus Sicht der Teilnehmer ausschließlich in Verbindung mit einer Entwicklung am Standort Theaterplatz gesehen. Eine eigenständige Entwicklung wird aufgrund der abseitigen Lage als nicht verfolgenswert betrachtet.
- Der Standort **Krahnergasse** wird zwar auch für eine Einzelhandelsentwicklung bei einer Ausrichtung auf die Hauptstraße für möglich erachtet. Dieser Standort wird jedoch eher als Standortoption für mögliche Nutzungsverlagerungen gesehen, die gegebenenfalls am neuen Entwicklungsstandort wegfallen könnten (bspw. Kino am Theaterplatz).
- Ergänzend wird eine Weiterentwicklung am **Bismarckplatz** gewünscht, die gleichzeitig eine qualitative Aufwertung des öffentlichen Raumes mit einschließt, da dieser als sehr unbefriedigend eingestuft wird. In die Diskussion ist neben der Entwicklung des Poststandortes auch eine mögliche Überbauung des Platzes von den Forumsteilnehmern zur weiteren Prüfung eingebracht worden.
- Der Standort **Anatomiegarten** wird ebenfalls als interessanter Standort angesehen: Jedoch wird der Standort als langfristige Option eingestuft, die erst nach einer Entwicklung im Osten und Westen in Angriff genommen werden sollte. Eine Entwicklung könne dann die beiden Pole am Bismarckplatz und am Theaterplatz durch ein erweitertes Angebot flankieren und gleichzeitig den Bezug zum Neckar herstellen.
- Der Standort Altklinikum wurde mehrheitlich nicht für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung präferiert. Als Solitär benötigt dieser Standort im erheblichen Umfang Einzelhandelsflächen für eine marktfähige Entwicklung. Davon werden insbesondere negative Auswirkungen am östlichen Pol der heutigen 1a-Lage befürchtet (Verschiebung der 1a-Lage nach Westen). Auch wird eine Anbindung des Standortes Altklinikum an die heutige 1a-Lage als schwierig angesehen.

## 7.7 Bestimmung von Beurteilungs- / Standortkriterien

Die Moderation hatte auf Basis der in der zweiten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel legitimierten Ziele fünf Beurteilungskriterien für die Feinbewertung der möglichen Standorte als Vorschlag herausgefiltert. Diese wurden vorgestellt und durch die Forumsteilnehmer bestätigt. Die abgestimmten Kriterien lauten:

### (1) Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage)

- Räumliche Zuordnung des Standorts zur 1a-Lage (Anbindung / Entfernung)
- Potenzial zur Stärkung der 1a-Lage (Aufwertung Lagequalität)
- Auswirkungen auf 1a-Lage (Schwerpunktverlagerung, Synergien / Konsequenzen)

### (2) Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung)

- Weiterentwicklung oder Interpretation der Bestandsstruktur (Einbindung)
- Eignung zur Entwicklung eines besonderen Charakters (Profilbildung)
- Potenziale für eine Orientierung nach „Außen“ (Offenheit)
- Entwicklungsgrenzen der Verkaufsflächen (Flächenpotenzial)
- Potenziale und Restriktionen durch Bestandsgebäude (Denkmalschutz)

### (3) Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt)

- Notwendige Beanspruchung öffentlicher Freiflächen (Freiflächenfunktion)
- Möglichkeiten zur Stärkung des öffentlichen Raums (Attraktiveren, Weiterentwicklung)
- Wechselwirkungen mit Wohnnutzungen
- Auswirkungen auf universitäre / wissenschaftliche Einrichtungen
- Auswirkungen auf bestehende Dienstleistungseinrichtungen und Handwerkerstrukturen
- Mögliche Synergiewirkungen mit anderen Nutzungen

### (4) Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit)

- Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgängeranbindung
- Erreichbarkeit mit ÖPNV
- Erreichbarkeit für motorisierten Individualverkehr
- Vorhandenes Parkraumangebot
- Anlieferung (Abwicklung in Netzstruktur, Belastungswirkungen)

### (5) Spezifische Rahmenbedingungen und Zeitachse (Realisierungschancen)

- Erforderliche Maßnahmen im Vorfeld (Standortalternativen für vorhandene Nutzungen)
- Vorhandene „Knock-Out-Kriterien“, Restriktionen / Abhängigkeiten
- Eigentumsverhältnisse
- Sonstige auf den Standort bezogene Anforderungen
- Entwicklungsoption kurz-, mittel- oder langfristig

Diese Beurteilungskriterien bilden die Grundlage für die Standortfeinbewertung in der vierten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel. Die Standorte werden bis zur nächsten Sitzung am 12. Juni nach diesen Kriterien untersucht werden.

## 7.8 Ausblick und Zusammenfassung

Auf nochmalige Nachfrage der Forumsteilnehmer zur Verlegung der vierten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel vom 12.06.2008 auf den 05.06.2008 wurde von der Stadtverwaltung nochmals mit Bedauern zum Ausdruck gebracht, dass aufgrund terminlicher wie räumlicher Probleme eine Verlegung nicht möglich ist. Der Termin findet wie geplant am 12.06.2008 statt. In diesem Zusammenhang wurde vorgeschlagen die Anfangszeit der vierten Sitzung auf 16:30 Uhr vorzuziehen und im Anschluss gemeinsam ab 19:00 Uhr die Übertragung der zweiten Halbzeit des EM-Spieles Deutschland gegen Kroatien anzuschauen.

Die für die dritte Sitzung des Innenstadtforums zu Beginn dargestellten Zielsetzungen konnten erreicht werden. Die in der zweiten Sitzung begonnene Qualifizierung der Branchen wurde ergänzt und abgeschlossen. Am Ende der dritten Sitzung wurden von der Moderation die einzelnen Arbeitsschritte nochmals zusammengefasst und durch die Teilnehmer für die Pressemitteilung der Stadt zur Information der Öffentlichkeit bestätigt. Die von der Stadt ausgegebene Pressemitteilung ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

In der dritten Sitzung wurde im wesentlichen eine räumlichen Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel in der Innenstadt erarbeitet und vor diesem Hintergrund die Potenziale der in Frage kommenden Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen diskutiert. Eine einseitige Entwicklung der Pole wird mehrheitlich nicht gewünscht. Vielmehr wird der Wunsch deutlich, eine Einzelhandelsentwicklung an beiden Polen in Verbindung mit einer Aufwertung des öffentlichen Raumes zu verfolgen. Eine Entwicklung zuerst im Westen und dann im Osten wird mehrheitlich nicht als zielführend eingeschätzt. Zeitlich ist eine Ostentwicklung zu priorisieren, damit der östliche Pol in seiner Einzelhandelsfunktion gestärkt werden kann und nicht noch weiter geschwächt wird.

Abschließend einigten sich die Forumsteilnehmer einheitlich auf Standortkriterien, mit deren Hilfe die Standorte nochmals einer Feinbewertung unterzogen werden sollen, so dass diese in der vierten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel abschließend betrachtet werden können.

Zum Abschluss wurden die Teilnehmer von der Moderation gebeten, ein Feedback bezogen auf die Arbeitsatmosphäre sowie auf das in der dritten Sitzung erzielte Arbeitsergebnis zu geben.



Aufgestellt:  
Stuttgart, den 09.05.2008  
ARGÉ Innenstadtforum Heidelberg  
Netzwerk für Planung und Kommunikation, PlanImDialog



## Anhang

- Teilnehmerliste der dritten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel
- Pressemitteilung der Stadt zur dritten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel

## Teilnehmerliste

Dritte Sitzung des Innenstadtforums am 22. April 2008

<b>Name</b>	<b>Institution</b>	<b>Unterschrift</b>
Günther Maier	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.	teilgenommen
Claus Seppel	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.	
Petra Emmerich	IHK Rhein-Neckar HD	teilgenommen
Siegfried Rhode	IHK Rhein-Neckar HD	
Volker Dieterich	Pro Heidelberg Stadtmarketing e.V.	teilgenommen
Jürgen Pavel	Pro Heidelberg Stadtmarketing e.V.	
Dipl. Ing. Stephan Weber	Architektenkammer B.-W.	teilgenommen
Jürgen Mayer	Architektenkammer B.-W.	
Dr. Frieder Hepp	Verein Alt Heidelberg	
Paul Müller	Verein Alt Heidelberg	teilgenommen
Wolfgang Schütte	Stadtteilverein Bergheim	teilgenommen
Dr. Hermann Lehmann	Bürger für Heidelberg	teilgenommen
Ullrich Gebhard	Bürger für Heidelberg	
Dr. Frieder Ackermann	Initiative Lebenswerte Altstadt	
Barbara Teloo	Initiative Lebenswerte Altstadt	teilgenommen



<b>Name</b>	<b>Institution</b>	<b>Unterschrift</b>
Alois Jöst	Beirat zur Gesamtanlagenschutz- satzung	teilgenommen
Fritz Hartmann	Beirat zur Gesamtanlagenschutz- satzung	
Thilo Koch	Verband der Haus-Wohnungs- und Grundstückseigentümer Hei- delberg und Umgebung e.V.	teilgenommen
Anno Werneke	Verband der Haus-Wohnungs- und Grundstückseigentümer Hei- delberg und Umgebung e.V.	
Hansjörg Riegler	Kreishandwerkerschaft	teilgenommen
Leopold Übelhör	Kreishandwerkerschaft	
Matthias Rohr	Dehoga Geschäftsstelle Heidel- berg	teilgenommen
Maik Neuhaus	Dehoga	
Ulrike Zierl	Bezirksbeirat Altsadt	
Adalbert van de Loo	Bezirksbeirat Altstadt	
Gerd Guntermann	Bezirksbeirat Altstadt	teilgenommen
Gabriele Faust- Exarchos	Bezirksbeirat Altstadt	
Gerhard Pitz	Bezirksbeirat Bergheim	teilgenommen
Antje Kamp	Bezirksbeirat Bergheim	entschuldigt

## Gemeinderäte

Name	Institution	Unterschrift
Dr. Jan Gradel	CDU	teilgenommen
Monika Frey-Eger	CDU	
Dr. Karin Werner-Jensen	SPD	teilgenommen
Irmtraud Spinnler	SPD	
Christian Weiss	Grüne-GAL	teilgenommen
Susanne Bock	Grüne-GAL	teilgenommen
Karlheinz Rehm	Die Heidelberger	teilgenommen
Wolfgang Lachenauer	Die Heidelberger	
Dr. Annette Trabold	FDP	teilgenommen
Marget Hommelhoff	FDP	
Klaus Pflüger	FWV	teilgenommen
Dr. Ursula Lorenz	FWV	
Derek Cofie-Nunoo	gereneration hd	teilgenommen
Dr. Arnulf Kurt Weiler-Lorentz	Bunte Linke	teilgenommen

<b>Verwaltung</b>		
<b>Name</b>	<b>Institution</b>	<b>Unterschrift</b>
Prof. Dr. Raban von der Malsburg	Erster Bürgermeister	teilgenommen
Jürgen Kuch	Referat 01	teilgenommen
Joachim Hahn	Amt 12	teilgenommen
Angelika Hartmann	Amt 12	teilgenommen
Heike Dießelberg	Amt 13	teilgenommen
Dr. Henning Krug	Amt 61	teilgenommen
Walter Bender	Amt 63	teilgenommen
Alexander Thewalt	Amt 81	teilgenommen
Ulrich Jonas	Amt 80	teilgenommen
Prof. Sophie Wolf- rum,	TU München	teilgenommen
Klaffke, Julius	TU München	teilgenommen

<b>Büros</b>		
<b>Name</b>	<b>Institution</b>	<b>Unterschrift</b>
Buff, Timo	Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation	teilgenommen
Sippel, Thomas	Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation	teilgenommen
Peschen, Claudia	Büro PlanImDialog	teilgenommen
Junker, Rolf	Junker und Kruse	teilgenommen



# STADT HEIDELBERG

## informiert

Heidelberg, 28. April 2008

### Stimmungsbild zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels

#### Dritte Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel im Heidelberger Rathaus

Blick zurück auf die Maastricht-Exkursion, Blick nach vorn auf sinnvolle Bereiche und mögliche Standorte für eine räumliche Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt: Das Heidelberger Innenstadtforum Einzelhandel traf sich am 22. April zu seiner dritten Sitzung im Rathaus.

Unter Moderation des Teams vom Büro „Netzwerk für Planung und Kommunikation“ aus Stuttgart gab es zunächst einen Gedankenaustausch über die Exkursion nach Maastricht vom 15. März. Dort hatten die Teilnehmer des Innenstadtforums die Einzelhandelsentwicklung innerhalb der historischen Altstadt und Beispiele für eine gelungene Einbindung großflächiger Einzelhandelsmagneten in einen kleinteilig strukturierten historischen Kontext besichtigt und sich Anregungen für Heidelberg geholt. Beeindruckt zeigten sich die Teilnehmer von der guten Maastrichter Mischung aus vielfältigen Einzelhandels-Angeboten, besonderen Qualitäten und Flair.

Eine Präzisierung und Qualifizierung der Branchenauswahl, die die Teilnehmer auf der zweiten Forumssitzung am 5. März getroffen hatten, folgte als zweiter Tagesordnungspunkt des Abends. Fachkundigen Input zur konstruktiven Diskussion lieferte der Raumplaner Rolf Junker aus Dortmund. Er unterstrich die mehrheitliche Meinung des Forums, neben der qualitativen Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in Heidelberg auch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum anzugehen. Seine Empfehlung zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Heidelberg lautete: „Kürzer ist besser als länger“, die ideale Einkaufslage erstrecke sich über 800 Meter. Außerdem biete sich die „Knochenstruktur“ – die Hauptstraße unter Einbeziehung der Seitenstraßen – für Heidelberg an.

Vom Moderatorenteam abgefragt wurde anschließend ein Stimmungsbild zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt und zur ersten Einschätzung der in Frage kommenden Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen. Diese Standorte sollen bis zur nächsten Sitzung am 12. Juni von der Verwaltung nach verschiedenen Kriterien – wie: Lage, städtebauliche Einbindung, Auswirkungen auf andere Funktionen oder Erreichbarkeit – bewertet werden. Ziel ist es, in dieser vierten und letzten Sitzung des Forums konkrete Standortempfehlungen zu erarbeiten.

.../2

Presse- und Informationsdienst der Stadt Heidelberg,  
herausgegeben vom Amt für Öffentlichkeitsarbeit, Rathaus, Marktplatz 10,  
69117 Heidelberg, Telefon 06221/58-12000/ -12010 Telefax 06221/58-12900  
E-Mail: oeffentlichkeitsarbeit@heidelberg.de, Internet: www.heidelberg.de



- 2 -

---

**Info zum Forum**

Das Innenstadtforum Einzelhandel soll bis zum Sommer 2008 in insgesamt vier Sitzungen eine konkrete Empfehlung an den Gemeinderat erarbeiten, wie der innerstädtische Einzelhandel gestärkt werden kann. Teilnehmer des Forums sind Vertreter der Gemeinderatsfraktionen, der Bezirksbeiräte Altstadt und Bergheim, der Stadtteilvereine Altstadt und Bergheim, des Vereins Bürger für Heidelberg, der Initiative Lebenswerte Altstadt, der Verbände und Organisationen der Wirtschaft und des Einzelhandels, der Architektenkammer Heidelberg, des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V. sowie des Beirats zur Gesamtanlagenschutzsatzung. Moderiert wird das Innenstadtforum vom Team des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation aus Stuttgart in Kooperation mit dem Heidelberger Büro PlanImDialog.

---

Presse- und Informationsdienst der Stadt Heidelberg,  
herausgegeben vom Amt für Öffentlichkeitsarbeit, Rathaus, Marktplatz 10,  
69117 Heidelberg, Telefon 06221/58-12000/ -12010 Telefax 06221/58-12900  
E-Mail: oeffentlichkeitsarbeit@heidelberg.de, Internet: www.heidelberg.de

# 8

## Protokoll / Dokumentation der vierten Sitzung am 12. Juni 2008

Kleiner Sitzungssaal, Rathaus - 16.15 bis 18.00 Uhr





## **8.1 Gliederung / Ablauf - Vierte Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel**

### **1. Begrüßung und Einstieg mit Rückblick auf die bisherigen Ergebnisse**

- Begrüßung durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Würzner
- Ziele der vierten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel
- Aussprache zum Ausstieg der beiden Bürgerinitiativen
- Zusammenfassen und Abstimmung der Empfehlungen der ersten bis dritten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel

### **2. Standortprüfung**

- Darstellung der Ergebnisse der Standortprüfung durch Hr. Junker
- Diskussion und gemeinsame Wertung von Entwicklungsstandorten
- Zusammenführen der Diskussion – Standortempfehlung

### **3. Bestandsentwicklung Seitenstraßen / Ergänzungslagen**

- Diskussion zur Bestandsentwicklung Seitenstraßen / Ergänzungslagen
- Zusammenführen der Diskussion - Karte

### **4. Überschrift für das Innenstadtforum Einzelhandel**

### **5. Ausblick und Zusammenfassung**

## 8.2 Begrüßung und Einstieg mit Rückblick auf die bisherigen Ergebnisse

### Begrüßung durch Oberbürgermeister Dr. Würzner

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner begrüßte die Forumsteilnehmer und bedankte sich bei den Anwesenden für die bisherige Arbeit, bei der in einer offenen Atmosphäre das Thema des innerstädtischen Einzelhandels umfassend diskutiert wurde. Heidelberg habe mit dem Innenstadtforum bundesweit einen neuen Weg eingeschlagen, bei dem die Interessensvertreter im Vorfeld des Gemeinderatsbeschlusses in einem dialogischen Verfahren bei der innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung offensiv eingebunden sind.

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner betonte, dass er keinen Standort präferiere, ihm sei es vielmehr wichtig, dass Perspektiven und Lösungsansätze für die Entwicklung des Einzelhandels in Heidelberg aufgezeigt würden. Heidelberg müsse sich auf den Weg machen, um in der Zukunft konkurrenzfähig zu sein. Er freue sich auf die Ergebnisse, die ihm am 13. Juni als Empfehlungen übergeben werden.

Aus seiner Sicht ist ein breites Meinungsspektrum erwünscht. Er bedauerte es, dass die Vertreter der „Bürger für Heidelberg“ und der „Initiative Lebenswerte Altstadt“ im Innenstadtforum Einzelhandel nicht mehr an der letzten Sitzung teilgenommen haben, da auch die kritischen und teilweise abweichende Positionen wertvoll für die Meinungsbildung im Innenstadtforum gewesen seien.

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner wünscht den Forumsteilnehmern eine gelungene vierte Sitzung.

### Ziele der vierten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel

Mit einem kurzen Rückblick auf die vorangegangenen Sitzungen des Innenstadtforums am 22. Januar, am 05. März 2008 und am 22. April leitete die Moderation die vierte Sitzung des Innenstadtforums ein. Als Ziele der vierten Sitzung wurden formuliert:

Stadt Heidelberg – 4. Innenstadtforum 12.06.2008  
Zukunft des innerstädtischen Einzelhandels

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
PlanimDialog

### Ziele des 4. Innenstadtforums am 12.06.2008

- Zusammenfassen der Empfehlungen der Innenstadtforen 1-3
- Priorisierung von Entwicklungsstandorten aufbauend auf dem Stimmungsbild des 3. Innenstadtforums und dem ergänzenden inhaltlichen Input der Standortprüfung
- Abstimmen der Aussagen zur Bestandsentwicklung / Entwicklung der Seitenstraßen / Ergänzungslagen
- Finden einer Überschrift zum Gesamtprozess
- Zusammenfassung der Ergebnisse des 4. Innenstadtforums - Ausblick



### **Aussprache zum Ausstieg der beiden Bürgerinitiativen Bürger für Heidelberg und Initiative Lebenswerte Altstadt**

Frau Werner-Jensen bedauerte, dass es nicht gelungen sei, die Initiativen im Prozess zu halten und weist darauf, dass im Forum den Statements nicht genügend Raum eingeräumt wurde bzw. der Umgang mit den abweichenden Meinungen nicht gebührend gewesen sei.

Dieser Einschätzung wird vom Gros der Mitglieder des Innenstadtforums nicht geteilt. Vielmehr sei den Initiativen ein respektvoller Umgang gezollt worden und die Meinungen konnten breit dargelegt werden. Es sei bei den Initiativen jedoch nicht immer der Wille zur konstruktiven Mitarbeit zu beobachten gewesen. Der Ausstieg wurde von allen Wortmeldungen bedauert. Die Initiativen hätten somit die Chance veran, in den Empfehlungen zur Standortfindung ihr Meinungsbild zu dokumentieren.

In den Wortmeldungen der Forumsmitglieder wurde im Fazit mehrfach betont, dass das Innenstadtforum nicht gescheitert sei.

Herr Jonas und Herr Hahn betonten von Seiten der Verwaltung, dass der Ausstieg der Initiativen inhaltlich nicht nachzuvollziehen sei, dass der Dialog mit den Initiativen jedoch weiterhin gesucht und trotz der Nichtteilnahme an der heutigen Sitzung aktiv aufrecht erhalten werden solle. So habe in diesem Sinne am Tag vor dem vierten Innenstadtforum Einzelhandel noch eine gemeinsame Begehung der Bürgerinitiativen mit der Verwaltung durch die Innenstadt stattgefunden.

Auch von Seiten der Moderation wird bedauert, dass die Initiative Bürger für Heidelberg und die Initiative Lebenswerte Altstadt nicht mehr an der vierten Sitzung teilgenommen haben. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die formulierten abweichenden Meinungen die Diskussion befruchteten, diesen Statements gebührend Raum eingeräumt wurde und die abweichenden Meinungen jeweils in Abstimmung mit den Teilnehmern dokumentiert wurden, um die Meinungsbildung im Forum transparent zu halten.

### **Zusammenfassen und Abstimmen der Empfehlungen aus der ersten bis dritten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel**

Aufbauend auf einer kurzen Zusammenfassung des methodischen Vorgehens in den vorhergehenden Sitzungen wurden durch die Moderation die bisher erarbeiteten Empfehlungen anhand einer Präsentation dargestellt und mit den Forumsmitgliedern im Hinblick auf Inhalte und Formulierung abgestimmt. Auf Empfehlung der Forumsteilnehmer sollen in der Dokumentation die abweichenden Meinungen nicht explizit namentlich, sondern mit der Anzahl der Abweichungen genannt werden.

Im Folgenden werden die mit den Forumsteilnehmern abgestimmten Ziele aus der ersten bis dritten Sitzung des Innenstadtforums dokumentiert (Präsentation durch die Moderation), abweichende Meinungen aus den vorangegangenen Sitzungen sind blau und durch einem „Blitz“ gekennzeichnet. In der Empfehlung wird wie angeregt die jeweilige Anzahl der abweichenden Meinungen dargestellt:



## **Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums:**

### Ziele der innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung

#### 1. Empfohlenes Oberziel:

„Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Weiterentwicklung der Angebotsstruktur zur Verbesserung der Kaufkraftbindung aus der Stadt und dem Umland (Zentralität) unter Berücksichtigung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt.“



## **Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums:**

### Empfehlung von 8 qualitativen Anforderungen an eine Einzelhandelsentwicklung (jeweils mit Subzielen entsprechend dem Protokoll):

1. Ausbauen der Einkaufsqualität und der Angebotsvielfalt
2. Schaffen eines attraktiven Einkaufsambientes
3. Erhalt der Maßstäblichkeit
4. Stärken der Vielfalt und Lebensqualität in der Innenstadt
5. **Verbessern der Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes Innenstadt** 
6. Entwickeln eines Heidelberg spezifischen Profils bzw. Images
7. Anstreben von Synergieeffekten mit anderen innerstädtischen Angeboten
8. Abstimmen der Einzelhandelsentwicklung mit übergeordneten Entwicklungszielen



## **Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums**

### **Qualitative Anforderungen:**

#### **(1) Ausbauen der Einkaufsqualität und der Angebotsvielfalt durch...**

- qualitätssteigernde Maßnahmen im Rahmen der kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen (u.a. Produktpalette, Warenpräsentation)
- Aktive Förderung von kreativen Lösungen für neue, individuelle Konzepte und Ideen (Nutzungszonen, Kreativräume)
- Entwicklung eines hochwertigen Branchenmixes
- Erweiterung des Branchenangebotes durch branchenspezifische Ansiedlungen (u.a. hochwertige Textilien, regionale Produkte)



## **Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums**

### **Qualitative Anforderungen:**

#### **(2) Schaffen eines attraktiven Einkaufsambientes durch...**

- Verbesserung und Weiterentwicklung der Aufenthalts- und Flanierqualität
- Erhalt der Freiräume und Aufwertung des öffentlichen Raums: Straßen, Plätzen, Freiflächen und besonderen Orten zur Entwicklung einer besonderen Atmosphäre (u.a. durch Beläge, Beleuchtung, Möblierung)
- Entwicklung eines unverwechselbaren Flairs unter Berücksichtigung der historischen Substanz und heutiger Nutzungsanforderungen
- Befördern eines attraktiven Erscheinungsbildes sowie einer hohen Gestaltqualität (u.a. hochwertige Architektur)



## Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums

### Qualitative Anforderungen:

#### (3) Erhalt der Maßstäblichkeit durch...

- Aufgreifen und Sichern der städtebaulichen Struktur
- angemessenen Umgang mit den Bestandsstrukturen im Sinne einer qualitativen Weiterentwicklung
- sensible Einbindung neuer Einzelhandelsangebote in die kleinteiligen Bestandsstrukturen



## Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums

### Qualitative Anforderungen:

#### (4) Stärken der Vielfalt und Lebensqualität in der Innenstadt durch...

- Erhalt der Funktionsmischung und Urbanität
- Vermeiden von einseitigen Beeinträchtigungen in der Gesamtbetrachtung (Verträglichkeit)
- Entwicklung von Nahversorgungsangeboten in der Innenstadt
- Bewahrung der Wohnfunktion und Ausbau der Wohnqualität
- Aufrechterhaltung kleinteiliger Handwerkerstrukturen und von Dienstleistungsangeboten



## Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums

### Qualitative Anforderungen:

#### (4) Stärken der Vielfalt und Lebensqualität in der Innenstadt durch...

- Erhalt der Funktionsmischung und Urbanität
- Vermeiden von einseitigen Beeinträchtigungen in der Gesamtbetrachtung (Verträglichkeit)
- Entwicklung von Nahversorgungsangeboten in der Innenstadt
- Bewahrung der Wohnfunktion und Ausbau der Wohnqualität
- Aufrechterhaltung kleinteiliger Handwerkerstrukturen und von Dienstleistungsangeboten



## Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums

### Qualitative Anforderungen:

#### (5) Verbessern der Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes Innenstadt durch...

- Optimierung und Ausbau des Umweltverbundes (Bus und Bahn)
- Weiterentwicklung und Qualifizierung der fußläufigen Anbindung sowie Fahrradwegeanbindung (u.a. einheitliches Beschilderungskonzept)
- Optimieren und Weiterentwickeln der Erreichbarkeit mit dem Auto (u.a. intelligentes Parkleitsystem)





### **Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums Qualitative Anforderungen:**

#### **(6) Entwickeln eines Heidelberg spezifischen Profils bzw. Images durch...**

- Herausarbeiten der städtebaulichen Potenziale
- Betonung der individuellen historischen Qualität der Innenstadt als struktureller Rahmen
- Entwickeln einer Heidelberg spezifischen Angebotsstruktur



### **Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums Qualitative Anforderungen:**

#### **(7) Anstreben von Synergieeffekten mit anderen innerstädtischen Angeboten durch...**

- Aufgreifen und Fördern positiver Impulse für den Einzelhandel durch Nahversorgung, Gastronomie, Kunst, Kultur und Tourismus, insbesondere unter den Aspekten Profilbildung, Einkaufsambiente und Qualitätsverbesserungen



## Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums Qualitative Anforderungen:

- (8) Abstimmen der Einzelhandelsentwicklung mit übergeordneten Entwicklungszielen durch...
- Einbinden der Maßnahmen in einen gesamtinnerstädtischen Entwicklungskontext (u.a. Innenstadtkonzept, Gesamtstrategie Stadt an den Fluss)



## Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums

### 2. Profilierung des innerstädtischen Einzelhandels

Das Innenstadtforum Einzelhandel empfiehlt für eine starke Profilierung der Einkaufsinnenstadt Heidelberg den Branchenmix insbesondere durch weitere Angebote zu verbessern in den Branchen:

**Textil, Schuhe, Sport und Spielwaren, Elektro, Nahrungs-/Genussmittel (u.a. Nahversorgung) und Angebote für kreative und neue Einzelhandelskonzepte in Verbindung mit Kunst und Kultur.**

Ziel ist ein **Heidelberg spezifischer Angebotsmix**. Insbesondere die **Branche Textil ist im qualitativ hochwertigen Angebotssegment zur Profilbildung wichtig.**



## Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums

### 3. Angebotserweiterungen

Die erforderliche **qualitative und quantitative Entwicklung des Angebotes** entsprechend der zu entwickelnden Branchen kann nicht nur im Bestand realisiert werden. Um die für die Profilierung erforderlichen Branchen, **Betriebstypen und Qualitäten** anbieten zu können, sind **Flächenerweiterungen in der Innenstadt über den Bestand hinaus** erforderlich.

Es wird empfohlen, **einen oder mehrere Einzelhandelsmagnetbetriebe** anzusiedeln, um die **Kaufkraftbindung an die Innenstadt zu verbessern.**



## Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums

### 4. Räumliche und zeitliche Entwicklungsstrategie I

Grundsätzliches Ziel muss sein, durch **Angebotsergänzungen** die heutige 1a-Lage zu stärken. **Das Innenstadtforum empfiehlt hierfür nach dem sogenannten „Knochenprinzip“ das Einzelhandelsangebot an den Polen der heutigen 1a-Lage** in Verbindung mit einer Aufwertung des öffentlichen Raumes in der 1a-Lage und den Seitenstraßen auszubauen.



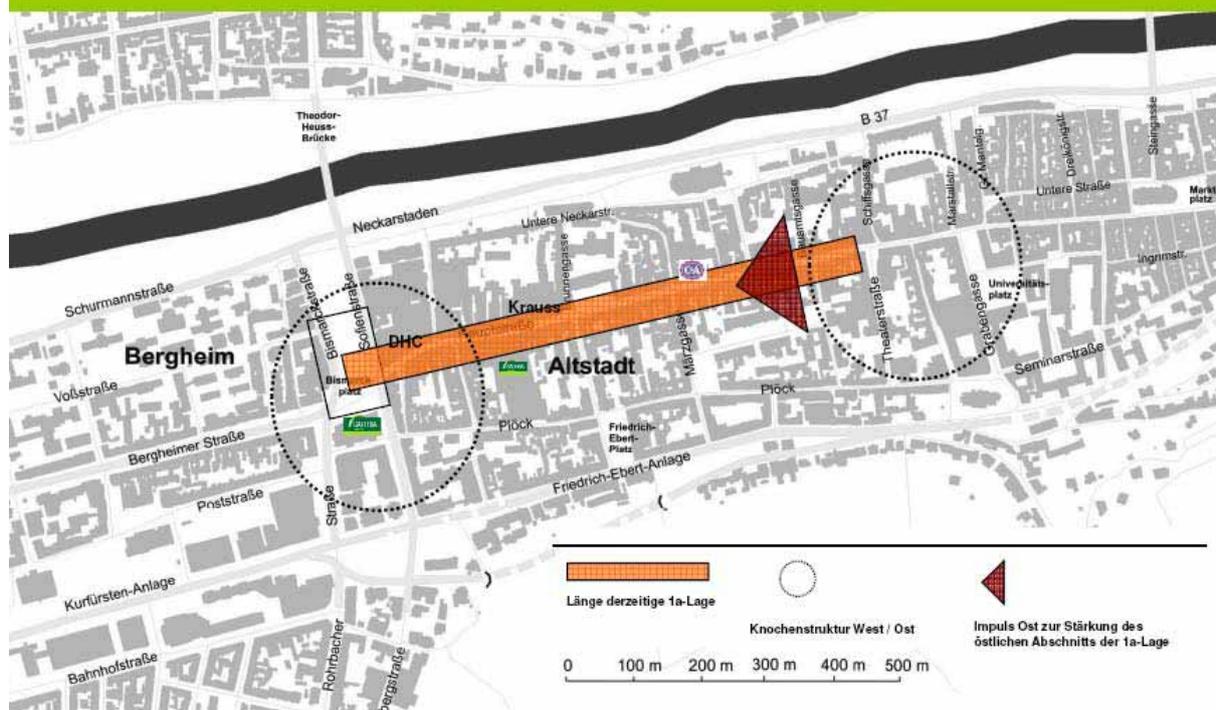


## Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums

### 4. Räumliche und zeitliche Entwicklungsstrategie II

Die Einzelhandelsnutzung in der bestehenden 1a-Lage soll in der Folge durch eine **zeitlich angemessen getaktete Weiterentwicklung** des Einzelhandels erhalten und gestärkt werden.

Dabei sind **räumliche Einseitigkeiten zu vermeiden**: So ist der östliche Pol heute schwächer ausgeprägt als der westliche Pol am Bismarckplatz. Um ein Wegbrechen des östlichen Teils der 1a-Lage und die damit verbundenen negativen, abwertenden Auswirkungen zu vermeiden, wird empfohlen, einer **Entwicklung im Osten strategisch eine höhere Priorität** einzuräumen.





## Bisherige Empfehlungen des Innenstadtforums

### 4. Räumliche und zeitliche Entwicklungsstrategie III

Im Hinblick auf die Beurteilung konkreter Standortvorschläge sind aus Sicht des Innenstadtforums wesentliche **Beurteilungskriterien**:

- der Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage);
- die Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung);
- die Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt);
- die Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit);
- und die spezifischen Rahmenbedingungen sowie die Zeitachse (Realisierungschancen).

**Ausgehend von diesen Kriterien werden folgende Standortempfehlungen getroffen.....**

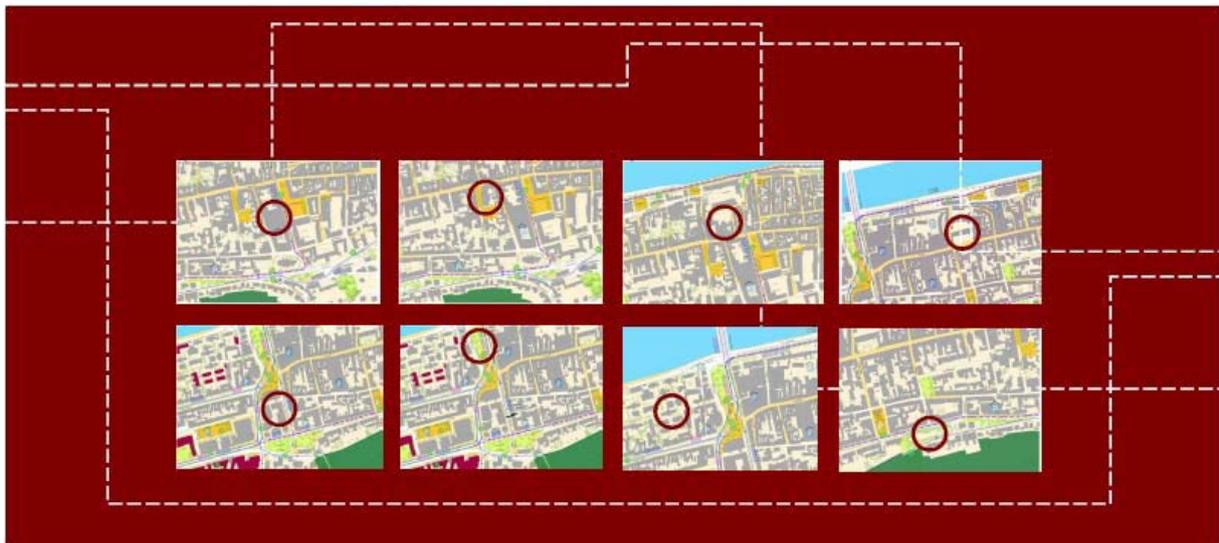
## 8.3 Standortprüfung

### Darstellung der Ergebnisse der Standortprüfung

Die Forumsteilnehmer hatten mit der Einladung zur vierten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel die Bewertung von Standortvorschlägen für die Ansiedlung von Einzelhandelsmagnetbetrieben erhalten. Diese war an Hand der mit dem Forum abgestimmten Bewertungskriterien erstellt worden. Die Matrix wurde durch eine textliche Kurzbewertung der Standortalternativen ergänzt.



Diese Bewertung der Standorte erfolgte durch Herrn Junker auf Basis der Informationen durch die Verwaltung. Das Ergebnis der inhaltlichen Einschätzung stellte Herr Junker an Hand des folgenden Vortrags kurz dar:



# Innenstadtforum Einzelhandel

Stadt Heidelberg

12. Juni 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung Dortmund

2

## Bewertungskriterien

- 1) **Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage)**
  - Räumliche Zuordnung des Standorts zur 1a-Lage (Anbindung/Entfernung)
  - Potenzial zur Stärkung der 1a-Lage (Aufwertung, Lagequalität)
  - Auswirkungen auf 1a-Lage (Schwerpunktverlagerung, Synergien/Konsequenzen)

---

- 2) **Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung)**
  - Weiterentwicklung oder Interpretation der Bestandsstruktur (Einbindung)
  - Eignung zur Entwicklung eines besonderen Charakters (Profilbildung)
  - Potenziale für eine Orientierung nach „Außen“ (Offenheit)
  - Entwicklungsgrenzen der Verkaufsflächen (Flächenpotential)
  - Potenziale und Restriktionen durch Bestandsgebäude (Denkmalschutz)

---

- 3) **Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt)**
  - Notwendige Beanspruchung öffentlicher Freiflächen (Freiflächenfunktion)
  - Möglichkeiten zur Stärkung des öffentlichen Raums (Attraktivierung, Weiterentwicklung)
  - Wechselwirkungen mit Wohnnutzungen
  - Auswirkungen auf universitäre/wissenschaftliche Einrichtungen
  - Auswirkungen auf bestehende Dienstleistungseinrichtungen und Handwerkerstrukturen
  - Mögliche Synergiewirkungen mit anderen Nutzungen

---

- 4) **Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit)**
  - Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgängeranbindung
  - Erreichbarkeit mit ÖPNV
  - Erreichbarkeit für motorisierten Individualverkehr
  - Vorhandenes Parkraumangebot
  - Anlieferung (Abwicklung in Netzstruktur, Belastungswirkungen)

---

- 5) **Spezifische Rahmenbedingungen und Zeitachse (Realisierungschancen)**
  - Erforderliche Maßnahmen im Vorfeld (Standortalternativen für vorhandene Nutzungen)
  - Eigentumsverhältnisse
  - Sonstige auf den Standort bezogene Anforderungen
  - Entwicklungsoption kurz-, mittel- oder langfristig

3

Bewertung von Standortvorschlägen für die Ansiedlung von Einzelhandelsmagnetbetrieben

Bewertungskriterien	Standorte									
	Triplexmensa	Theaterplatz	Krahmergasse		Anatomie- gassen	Bismarckplatz - Platz	Bismarckplatz - Platz	Altkönig		Friedrich-Ebert- Anlage
<b>(1) Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage)</b> • Räumliche Zuordnung des Standorts zur 1a-Lage (Anbindung/Entfernung) • Potenzial zur Stärkung der 1a-Lage (Aufwertung Lagequalität) • Auswirkungen auf 1a-Lage (Schwerpunktverlagerung, Synergien/Konsequenzen)	+	++	++		+	+	0	0		-
<b>(2) Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung)</b> • Weiterentwicklung oder Interpretation der Bestandsstruktur (Einbindung) • Eignung zur Entwicklung eines besonderen Charakters (Profilbildung) • Potenziale für eine Orientierung nach „Außen“ (Offenheit) • Entwicklungsgrenzen der Verkaufsfächen (Flächenpotenzial) • Potenziale und Restriktionen durch Bestandsgebäude (Denkmalschutz)	+	+	-		-	+	++	-		+
<b>(3) Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt)</b> • Nötigende Beanspruchung öffentlicher Freiflächen (Freiflächenfunktion) • Möglichkeiten zur Stärkung des öffentlichen Raums (Attraktivierung, Weiterentwicklung) • Wechselwirkungen mit Vorbenutzungen • Auswirkungen auf universitätswissenschaftliche Einrichtungen • Auswirkungen auf bestehende Dienstleistungseinrichtungen und Handwerkerstrukturen • Mögliche Synergiewirkungen mit anderen Nutzungen	0	0	0		0	+	0	-		+
<b>(4) Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit)</b> • Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgängeranbindung • Erreichbarkeit mit ÖPNV • Erreichbarkeit für motorisierten Individualverkehr • Vorhandenes Parkraumangebot • Anlieferung (Abwicklung in Netzstruktur, Belastungswirkungen)	0	0	-		+	++	++	0		+
<b>(5) Spezifische Rahmenbedingungen und Zeitachse (Realisierungschancen)</b> • Erforderliche Maßnahmen im Vorfeld (Standortalternativen für vorhandene Nutzungen) • Eigentumsverhältnisse • Sonstige auf den Standort bezogene Anforderungen • Entwicklungsoption kurz-, mittel- oder langfristig	0	0	0		-	0	-	0		+

Stand: 03.06.2008

4

Triplexmensa



Bewertungskriterien	
1) Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage)	+
2) Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung)	+
3) Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt)	0
4) Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit)	0
5) Spezifische Rahmenbedingungen und Zeitachse (Realisierungschance)	0

- + Nähe zur 1a-Lage (Ostpol)
- + städtebauliche (prägnante) Einfügung möglich
- + Grundstück im Landeseigentum
- + gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer
- o geringes Flächenpotenzial („Kombilösung“ mit Theaterplatz)
- Verlagerung universitärer Einrichtungen

5

**Theaterplatz**



Bewertungskriterien	
1) Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage)	++
2) Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung)	+
3) Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt)	0
4) Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit)	0
5) Spezifische Rahmenbedingungen und Zeitachse (Realisierungschance)	0

- + Nähe zur 1a-Lage (Ostpol)
- + Standort schafft „Tiefe“
- + Steigerung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der Platzfläche
- + städtebauliche Einbindung möglich
- + Positiv für Fußgänger, Radfahrer und Bus
- 0 Pkw-Erschließung

6

**Krahngasse**



Bewertungskriterien	
1) Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage)	++
2) Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung)	-
3) Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt)	0
4) Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit)	-
5) Spezifische Rahmenbedingungen und Zeitachse (Realisierungschance)	0

- Voraussetzung: Anbindung an die Hauptstraße
- + Nähe zur 1a-Lage (Ostpol)
- + Potenzial durch Nutzungsmix (Uni, Wohnen, Einzelhandel)
- + positiv für Fußgänger, Radfahrer und Bus
- vorhandene kleinteilige Bebauung und Nutzungen
- Pkw-Erschließung

7

**Anatomiegarten**



Bewertungskriterien	
1) Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage)	+
2) Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung)	-
3) Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt)	0
4) Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit)	+
5) Spezifische Rahmenbedingungen und Zeitachse (Realisierungschance)	-

- + Lage an der 1a-Lage
- + gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer
- 0 Gebäude nicht für Einzelhandel prädestiniert (Denkmalschutz)
- zurückgesetzter Baukörper
- Verlagerung universitärer Einrichtungen erforderlich

Stadt Heidelberg  
Innenstadtforum Einzelhandel  
12. Juni 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung Dortmund

8

**Bismarckplatz - Post**



Bewertungskriterien	
1) Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage)	+
2) Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung)	+
3) Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt)	+
4) Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit)	++
5) Spezifische Rahmenbedingungen und Zeitachse (Realisierungschance)	0

- Prämisse: West- nicht vor Ostpol entwickeln
- + Nähe zur 1a-Lage (Westpol)
- + Standort schafft „Tiefe“
- + Verbesserung der räumlichen Situation
- + gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer
- 0 Verlagerung der Postnutzung

Stadt Heidelberg  
Innenstadtforum Einzelhandel  
12. Juni 2008

Rolf Junker  
Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung Dortmund

9

**Bismarckplatz - Platz**



Bewertungskriterien	
1) Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage)	0
2) Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung)	++
3) Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt)	0
4) Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit)	++
5) Spezifische Rahmenbedingungen und Zeitachse (Realisierungschance)	-

Prämisse: West- nicht vor Ostpol entwickeln

- + Nähe zur 1a-Lage (Westpol)
- + Chance zur Verbesserung der räumlichen Situation
- + gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer
- Verlust der Grünfläche

10

**Altklinikum**



Bewertungskriterien	
1) Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage)	0
2) Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung)	-
3) Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt)	-
4) Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit)	0
5) Spezifische Rahmenbedingungen und Zeitachse (Realisierungschance)	0

- + Grundstück im Landeseigentum
- + gute Erreichbarkeit, vor allem für IV und ÖPNV
- 0 leicht abgesetzte Lage (verlangt großes Center)
- 0 Gebäude nicht für Einzelhandel prädestiniert (Denkmalschutz)
- keine Impulse für 1a-Lage
- abgeschlossene Lage

11

**Friedrich-Ebert-Anlage**



Bewertungskriterien	
1) Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage)	-
2) Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung)	+
3) Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt)	+
4) Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit)	+
5) Spezifische Rahmenbedingungen und Zeitachse (Realisierungschance)	+

- + städtebauliche Einbindung möglich
- + gute Erreichbarkeit, vor allem für IV und ÖPNV
- kein Standort für ein Center
- abgesetzte Lage

**Diskussion und gemeinsame Wertung von Entwicklungsstandorten**

Die Forumsteilnehmer wurden gebeten, diese fachlichen Einschätzungen mit Blick auf die Diskussion in der dritten Sitzung des Innenstadtforums vertiefend zu diskutieren, um die Standorte vor den strategischen Entwicklungszielen abschließend zu bewerten. Um Missverständnisse in der Standortdiskussion zu vermeiden (Inanspruchnahme öffentlicher Räume) wurde durch die Forumsmitglieder angeregt, den Standort Theaterplatz mit „Theaterstraße“ und den Standort Anatomiegarten mit „Anatomiegebäude“ zu bezeichnen.

Grundsätzlich wurde festgestellt, dass die Eigentumsverhältnisse bei verschiedenen Standorten schwierig zu bewerten sind. Da dieses Kriterium jedoch aufgrund häufig vorhandener privater Eigentumsverhältnisse und teils noch unbekannter Veräußerungsabsichten bei Landeseigentum nur schwer abzuschätzen ist, wird vereinbart, das Kriterium nicht als wesentliches Entscheidungskriterium zu betrachten. Stattdessen sollten die Lagequalitäten und die Entwicklungspotenziale der jeweiligen Standorte zur Weiterentwicklung der 1a-Lage im Mittelpunkt der Betrachtung stehen.

Die Diskussion bestätigte die Aussagen zu den Standorten aus der dritten Sitzung.



Die Ergebnisse der Plenumsdiskussion wurden an Flipcharts festgehalten und sind im Folgenden thematisch geordnet aufgeführt:

### **Triplexmensa**

- Klärung der Nutzungsabsichten der Universität ist notwendig

### **Theaterstraße**

- Auf eine verträgliche Größe achten, keine Beeinträchtigung der städtebaulichen und baulichen Struktur
- Eine qualitative Aufwertung ist notwendig

### **Krahnergasse**

- Mögliche Ausweichfläche, zum Beispiel für das Kino aus der Theaterstraße oder universitäre Nutzungen aus der Triplexmensa

### **Anatomiegebäude**

- Da hier gute Flächen und Möglichkeiten vorhanden sind, sollte dieser Standort nicht ganz außer Acht gelassen werden (nach einer Entwicklung im Osten und Westen).
- Schwierige Eigentums- und Nutzungsverhältnisse
- Möglicher Konflikt mit Leitziel „Stadt der Wissenschaft“
- Potenzial für Wohnungen

### **Bismarckplatz Post**

- Mögliche Aufwertung der Plöck und der angrenzenden Seitenstraßen



## Bismarckplatz Platz

- Entwicklung weist eine höhere Komplexität als das Postgelände auf, aber ansonsten dieselben Potenziale

## Altklinikum und Friedrich-Ebert-Anlage

Keine Hinweise

## Zusammenführen der Diskussion - Standortempfehlung

Die Forumsteilnehmer stimmten der folgenden Zusammenfassung durch die Moderation zu:

Eine Standortentwicklung sollte vor dem Hintergrund der Flächenmobilisierung an mehreren Standorten ansetzen. Für eine Entwicklung am östlichen Pol wird der Bereich der Theaterstraße für geeignet erachtet, um einen auf die 1a-Lage orientierten Magnetbetrieb anzusiedeln und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (Theaterplatz, Theaterstraße) zu verbessern.

Der Standort Krahnengasse stellt nur mit Anbindung an die Hauptstraße eine weitere Entwicklungsoption dar, die ebenfalls die Chance zur Stärkung der 1a-Lage am östlichen Pol besitzt bzw. als Alternativstandort für zu verlagernde Funktionen (z.B. Kinostandort Theaterstraße, Universitäre Nutzungen am Standort Triplexmensa, kulturelle Angebote) gesehen wird.

Der Standort Triplexmensa wird im Zusammenhang mit dem Standort Theaterstraße betrachtet und weist in diesem Kontext eine Bedeutung für eine auf die heutige 1a-Lage ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung (Ziel Gesamtkonzeption) auf. Die Kinonutzung soll in zentraler Lage am östlichen Pol der 1a-Lage nicht aus dem Auge verloren werden. Diese Empfehlung wird von einem Mitglied des Innenstadtforums Einzelhandel nicht getragen, da ausschließlich eine Verbesserung des öffentlichen Raumes gewünscht wird.

Im Westen sind zeitlich nachgelagert weitere Impulse im Umfeld des Bismarckplatzes (Standorte Bismarckplatz Post und Bismarckplatz Nord) für ein modernes und konkurrenzfähiges Einzelhandelsangebot und zur Stärkung des öffentlichen Raums zu setzen. Priorität wird dem Standort Bismarckplatz Post eingeräumt (Synergieeffekte auf Plöck und ergänzende Seitenstraßen).

Der Anatomiestandort wird, abhängig von seiner Mobilisierbarkeit in der angestrebten „Knochenstruktur“ als interessanter Ergänzungsstandort gesehen. Weitere Ergänzungen im Einzelhandelsangebot und in der Betriebstypenvielfalt sind als unterstützende Maßnahmen im bestehenden Hauptgeschäftsbereich der Hauptstraße zwischen dem westlichen Pol (Bismarckplatz) und dem östlichen Pol (Theaterstraße) erforderlich. Dazu sind weitere Einzelhandelsflächen entsprechend den Zielen des Innenstadtforums verträglich in den bestehenden Strukturen zu mobilisieren. Ein klassisches Einkaufszentrum (introvertierter Charakter, „Einkaufsmaschine“) wird vor dem Hintergrund der formulierten qualitativen Anforderungen als nicht zielführend angesehen. Im Kontext neuer Einzelhandelsflächen wird eine Integration ergänzender Nahversorgungsangebote unterstützt.

Am Standort Friedrich-Ebert-Anlage wird die Stärkung des Nahversorgungsangebotes für den umliegenden Bereich der Innenstadt vorgeschlagen.



## 8.4 Bestandsentwicklung Seitenstraßen / Ergänzungslagen

### Zusammenfassung der bisherigen Aussagen zur Bestandsentwicklung in den Seitenstraßen / Ergänzungslagen

Zur Vorbereitung der vierten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel hatte die Moderation die in den vorangegangenen Sitzungen und der Beantwortung der Hausaufgabe aus der zweiten Sitzung bereits genannten Hinweise zur Bestandsentwicklung der Seitenstraßen / Ergänzungslagen zusammengefasst. Diese Zusammenfassung wurde den Forumsmitgliedern wie folgt dargestellt.

Stadt Heidelberg – 3. Innenstadtforum 22.04.2008  
Zukunft des innerstädtischen Einzelhandels

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
PlanimDialog

**Bisherige Aussagen zur Entwicklung in den ergänzenden Lagen aus dem Innenstadtforum heraus:**

**Rahmenbedingungen - Zielsetzungen:**

- **Förderung der Einzelhandelsbetriebe in den ergänzenden Lagen**
- **Bewahrung der Wohnfunktion und Ausbau der Wohnqualität**
- **Aufrechterhaltung kleinteiliger Handwerkerstrukturen und von Dienstleistungsangeboten**
- **Einbinden der Maßnahmen in einen gesamtinnerstädtischen Entwicklungskontext**
- **Förderung von Kreativitätsbranchen im Bestand**



## Bisherige Aussagen zur Entwicklung in den ergänzenden Lagen aus dem Innenstadtforum heraus:

### Räumliche Aussagen:

- „Einkaufsnetz Innenstadt“: „Netzwerk zwischen Fluss und Berg“, „kammartige Struktur Nord/Süd ausgehend von Hauptstraße“
- Entwicklung ausgehend von der Hauptstraße nach **Süden**:
  - Ergänzung der Haupteinzelhandelslage der Hauptstraße durch ergänzende spezialisierte und profilbildende Betriebe in ausgewählten Seitenstraßen
  - Aktivierung Plöck („**Profilbildende 1b-Lage**“) und Friedrich-Ebert-Anlage („**Ergänzungslage**“)
  - Nahversorgungsstandort an Friedrich-Ebert-Anlage



## Bisherige Aussagen zur Entwicklung in den ergänzenden Lagen aus dem Innenstadtforum heraus:

### Räumliche Aussagen zur Bestandsentwicklung:

- Entwicklung ausgehend von der Hauptstraße nach **Norden**:
  - Entwicklung von „Sichtachsen zum Fluss“
  - Ergänzung der Einzelhandelsfunktion durch Synergieeffekte: Kunst - Kultur – Konferenzzentrum, Impulse durch Förderung von „Kreativitätsbranchen“ (auch Handwerk?)
  - Erhöhung der Verweildauer durch Aufenthaltsqualität gastronomische Angebot bezogen auf Fluss
- Quartiersentwicklung Bergheim als Ergänzungslage zur Innenstadt

### Empfehlungen zur Bestandsentwicklung in den Seitenstraßen / Ergänzungslagen

In der folgenden Plenumsdiskussion wurden diese Aussagen zur Bestandsentwicklung mit den Teilnehmern besprochen und vertiefend ergänzt. Die Moderation fasste die Empfehlung der Forumsteilnehmer wie folgt zusammen:

Es wird eine netzartige Entwicklung mit Schwerpunkt Einzelhandel in den Seitenstraßen nach Süden in Richtung Plöck / Friedrich-Ebert-Anlage befürwortet. In der Plöck wird die Chance zur Etablierung einer profilbildenden 1b-Lage, die Friedrich-Ebert-Anlage als Ergänzungslage gesehen.

Von der Hauptstraße aus nach Norden wird eine kammartige Entwicklung in Richtung Neckarstaden („Sichtachsen zum Fluss“, Schwerpunkte Gastronomie / Handwerk / kreative Branchen, Ziel: Erhöhung Verweildauer im Kontext „Stadt an den Fluss“) empfohlen.

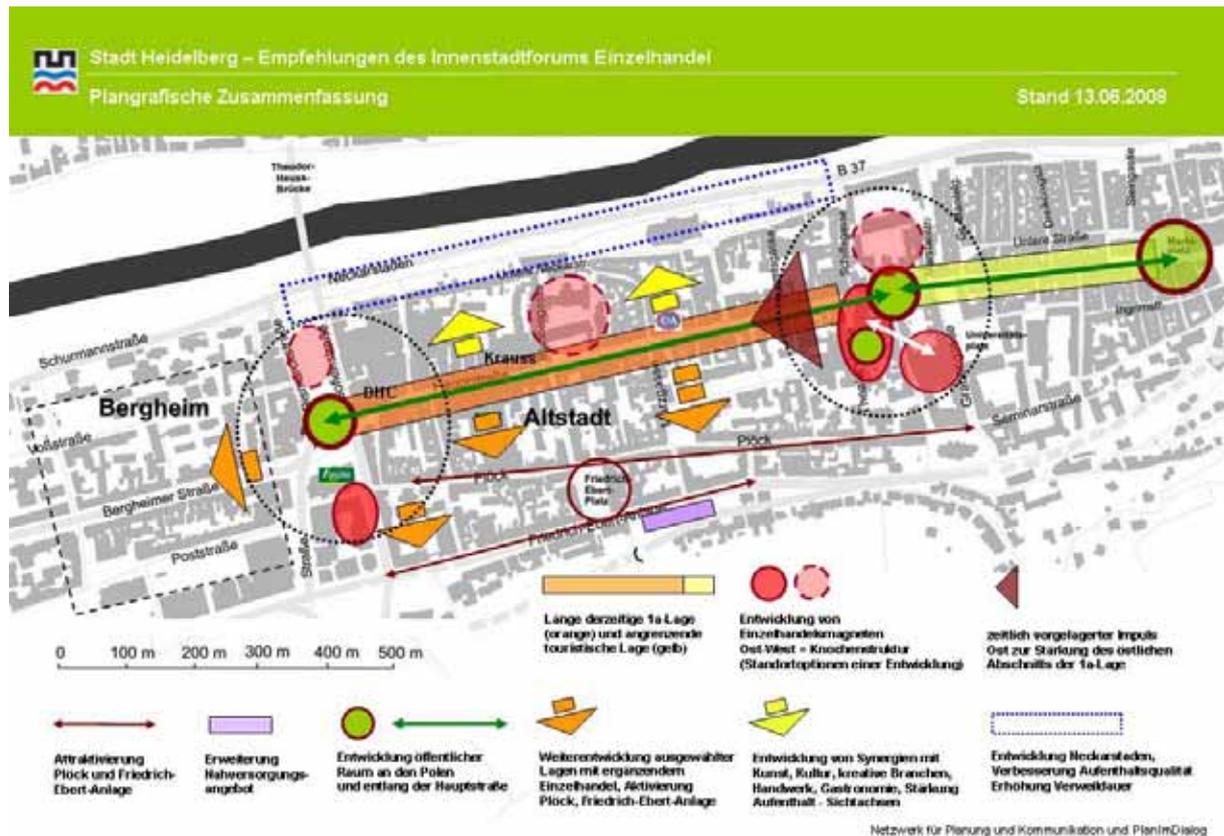
Grundsätzlich sind die Seitenstraßen differenziert anhand ihrer Eignung für eine kleinteilige Einzelhandelsentwicklung im Kontext der weiteren vorhandenen Nutzungen zu entwickeln.

Eine Quartiersentwicklung in Bergheim (z.B. Standort Altes Hallenbad) ist als Ergänzung zu den empfohlenen Entwicklungen in der Innenstadtlage zu betrachten.



**Zusammenführen der Diskussion - Karte**

Für die Zusammenfassung der Diskussionen hatte die Moderation eine digitale Karte vorbereitet. So konnten die in der Diskussion vorgebrachten Argumente direkt visualisiert und die Ergebnisse zu den Entwicklungsstandorten und zur Bestandsentwicklung plangrafisch gezeigt werden. Die Karte wurde in Abstimmung mit den Forumsmitgliedern gemeinsam an die erarbeiteten Empfehlungen angepasst und als Teil der zu übergebenden Empfehlungen bestimmt.



## 8.5 Überschrift für das Innenstadtforum Einzelhandel

Stadt Heidelberg – 4. Innenstadtforum 12.06.2008  
Zukunft des innerstädtischen Einzelhandels

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
PlanimDialog

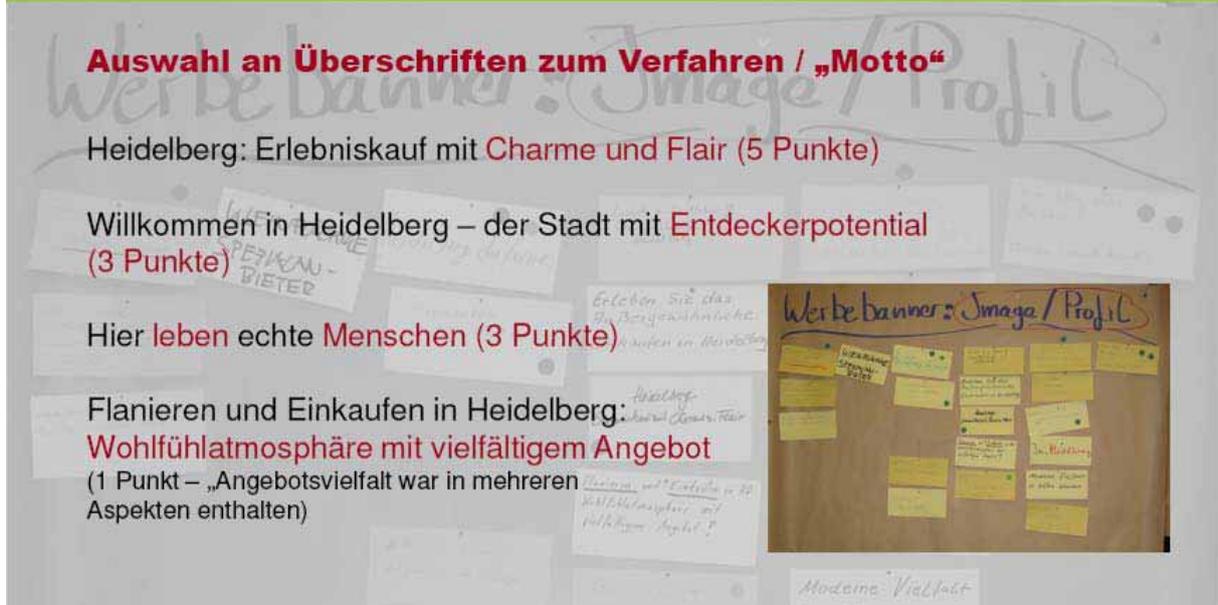
**Auswahl an Überschriften zum Verfahren / „Motto“**

Heidelberg: Erlebniskauf mit **Charme und Flair** (5 Punkte)

Willkommen in Heidelberg – der Stadt mit **Entdeckerpotential** (3 Punkte)

Hier **leben** echte **Menschen** (3 Punkte)

Flanieren und Einkaufen in Heidelberg:  
**Wohlfühlatmosphäre mit vielfältigem Angebot**  
(1 Punkt – „Angebotsvielfalt war in mehreren Aspekten enthalten)



Mit Blick auf die Wandzeitung aus der zweiten Sitzung des Innenstadtforums mit den Vorschlägen für eine Überschrift (Image / Profil) wurden die Forumsteilnehmer gebeten, sich Gedanken über eine Überschrift für die Empfehlungen zu machen. Die zusätzlichen Vorschläge wurden festgehalten.

- Einkaufen in Heidelberg - wo sonst!
- Heidelberg kann man sich gönnen!
- Altes neu entdecken
- Einkaufsfrische mit Tradition
- Tradition und Moderne
- Jung und Alt
- „Weltoffen“
- Wissenschaft

Die Teilnehmer einigten sich in der abschließenden Diskussion auf die Überschrift:

**„Altes neu entdecken - Erlebniseinkauf mit Charme und Flair“**

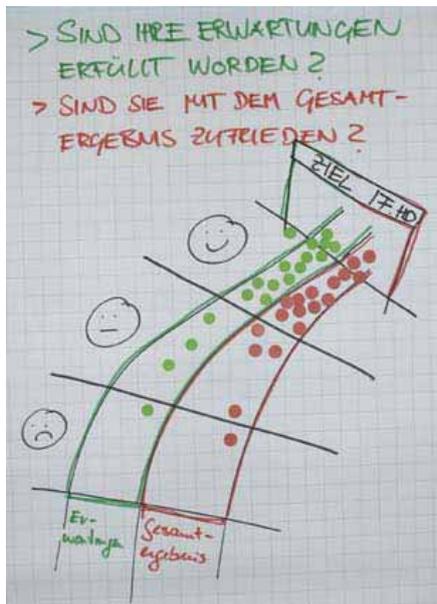
## 8.6 Ausblick und Zusammenfassung

Die für die vierte Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel zu Beginn dargestellten Zielsetzungen konnten erreicht und der Gesamtprozess erfolgreich abgeschlossen werden. In den vier Sitzungen des Innenstadtforums wurden differenzierte, aussagekräftige Empfehlungen für die Entwicklung des Einzelhandels in der Heidelberger Innenstadt erarbeitet (siehe Kapitel 3). Diese Ergebnisse werden Herrn Oberbürgermeister Dr. Würzner am 13. Juni in einer Pressekonferenz übergeben werden. Sieben der Teilnehmer und ein Vertreter der Moderation werden an diesem Termin anwesend sein.

Am 10. Juli werden die Ergebnisse in einer gemeinsamen Sitzung der Bezirksbeiräte Altstadt und Bergheim öffentlich vorgestellt, zur der Sitzung werden die Forumsteilnehmer hinzugezogen.

Die Vorstellung der Ergebnisse des Innenstadtforums im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss wird am 15. Juli erfolgen. Auf Basis eines Beschlusses des Ältestenrates sollen im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss drei Vertreter des Innenstadtforums zugezogen werden. In gemeinsamer Abstimmung sollen ein Vertreter der Moderation und zwei Teilnehmer die Ergebnisse des Innenstadtforums darstellen. Die Forumsteilnehmer einigten sich darauf, dass Herr Schütte (Stadtteilverein Bergheim) und Herr Maier (Einzelhandelsverein Nordbaden e.V.) das Forum dort vertreten werden.

Zum Abschluss bedankte sich die Moderation bei allen Beteiligten für die konstruktive und fruchtbare Zusammenarbeit und bat die Teilnehmer, ein Feedback bezogen auf die Erwartungen an den Gesamtprozess und das Gesamtergebnis zu geben.





## Anhang

- Teilnehmerliste der vierten Sitzung des Innenstadtforums
- Pressemitteilung der Stadt zur vierten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel
- Bewertung von Standortvorschlägen für die Ansiedlung von Einzelhandelsmagnetbetrieben



## Teilnehmerliste

Vierte Sitzung des Innenstadtforums am 12. Juni 2008

<b>Name</b>	<b>Institution</b>	<b>Unterschrift</b>
Günther Maier	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.	teilgenommen
Claus Seppel	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.	
Petra Emmerich	IHK Rhein-Neckar HD	teilgenommen
Siegfried Rhode	IHK Rhein-Neckar HD	
Volker Dieterich	Pro Heidelberg Stadtmarketing e.V.	teilgenommen
Jürgen Pavel	Pro Heidelberg Stadtmarketing e.V.	
Dipl. Ing. Stephan Weber	Architektenkammer B.-W.	teilgenommen
Jürgen Mayer	Architektenkammer B.-W.	
Dr. Frieder Hepp	Verein Alt Heidelberg	
Paul Müller	Verein Alt Heidelberg	
Wolfgang Schütte	Stadtteilverein Bergheim	teilgenommen
Dr. Hermann Lehmann	Bürger für Heidelberg	
Ullrich Gebhard	Bürger für Heidelberg	
Dr. Frieder Ackermann	Initiative Lebenswerte Altstadt	
Barbara Teloo	Initiative Lebenswerte Altstadt	



<b>Name</b>	<b>Institution</b>	<b>Unterschrift</b>
Alois Jöst	Beirat zur Gesamtanlagenschutz- satzung	teilgenommen
Fritz Hartmann	Beirat zur Gesamtanlagenschutz- satzung	
Thilo Koch	Verband der Haus-Wohnungs- und Grundstückseigentümer Hei- delberg und Umgebung e.V.	teilgenommen
Anno Werneke	Verband der Haus-Wohnungs- und Grundstückseigentümer Hei- delberg und Umgebung e.V.	
Hansjörg Riegler	Kreishandwerkerschaft	teilgenommen
Leopold Übelhör	Kreishandwerkerschaft	
Matthias Rohr	Dehoga Geschäftsstelle Heidel- berg	teilgenommen
Maik Neuhaus	Dehoga	
Ulrike Zierl	Bezirksbeirat Altstadt	teilgenommen
Adalbert van de Loo	Bezirksbeirat Altstadt	
Gerd Guntermann	Bezirksbeirat Altstadt	
Gabriele Faust- Exarchos	Bezirksbeirat Altstadt	teilgenommen
Gerhard Pitz	Bezirksbeirat Bergheim	teilgenommen
Antje Kamp	Bezirksbeirat Bergheim	teilgenommen



<b>Gemeinderäte</b>		
<b>Name</b>	<b>Institution</b>	<b>Unterschrift</b>
Dr. Jan Gradel	CDU	teilgenommen
Monika Frey-Eger	CDU	
Dr. Karin Werner-Jensen	SPD	teilgenommen
Irmtraud Spinnler	SPD	
Susanne Bock	Grüne-GAL	teilgenommen
Christian Weiss	Grüne-GAL	teilgenommen
Karlheinz Rehm	Die Heidelberger	teilgenommen
Wolfgang Lachenauer	Die Heidelberger	
Dr. Annette Trabold	FDP	Teilgenommen bis 17.30 Uhr
Marget Hommelhoff	FDP	
Klaus Pflüger	FWV	teilgenommen
Dr. Ursula Lorenz	FWV	
Derek Cofie-Nunoo	generation hd	entschuldigt
Dr. Arnulf Kurt Weiler-Lorentz	Bunte Linke	



<b>Verwaltung</b>		
<b>Name</b>	<b>Institution</b>	<b>Unterschrift</b>
Dr. Eckart Würzner	Oberbürgermeister	teilgenommen
Prof. Dr. Raban von der Malsburg	Erster Bürgermeister	entschuldigt
Jürgen Kuch	Referat 01	teilgenommen
Joachim Hahn	Amt 12	teilgenommen
Angelika Hartmann	Amt 12	teilgenommen
Heike Dießelberg	Amt 13	teilgenommen
Annette Friedrich	Amt 61	teilgenommen
Dr. Henning Krug	Amt 61	
Walter Bender	Amt 63	teilgenommen
Ulrich Jonas	Amt 80	teilgenommen
Alexander Thewalt	Amt 81	vertreten durch Herrn Weist
Prof. Sophie Wolf- rum,	TU München	teilgenommen
Klaffke, Julius	TU München	



<b>Büros</b>		
<b>Name</b>	<b>Institution</b>	<b>Unterschrift</b>
Buff, Timo	Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation	teilgenommen
Sippel, Thomas	Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation	teilgenommen
Peschen, Claudia	Büro PlanImDialog	teilgenommen
Junker, Rolf	Junker und Kruse	teilgenommen



# STADT HEIDELBERG

## informiert

Heidelberg, 13. Juni 2008

### „Erlebniseinkauf mit Charme und Flair“

#### **Innenstadt Einzelhandel legt Empfehlungen zur Stärkung des Einzelhandels in der Heidelberger Innenstadt vor**

Erfolgreiches Ende eines intensiven Beteiligungs- und Dialog-Prozesses: Das Innenstadtforum Einzelhandel kam am 12. Juni zu seiner vierten und letzten Sitzung im Heidelberger Rathaus zusammen und verständigte sich auf einen umfangreichen Katalog an Empfehlungen zur Attraktivitätssteigerung des innerstädtischen Einzelhandels. Vertreter des Innenstadtforums, des Moderatorenteam und der Verwaltung überreichten die Empfehlungen des Forums am 13. Juni an Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner. Die Empfehlungen sind eine wichtige Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat, der sich auf seiner Sitzung am 23. Juli mit ihnen befasst. Vorher gehen sie am 10. Juli in den Bezirksbeirat Altstadt und Bergheim und am 15. Juli in den Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss.

OB Würzner bedankte sich bei den Teilnehmern des Forums für die äußerst engagierte und konstruktive Arbeit der vergangenen Monate. Das Forum sei eingerichtet worden, um alle Interessengruppen am Prozess zu beteiligen und ihr Meinungsbild einzuholen, bevor die Politik die Entscheidungen fällt. Würzner betonte: „Mir ist es wichtig, dass auch die kritischen Stimmen gehört werden. Ich selbst habe kein Interesse an einem bestimmten Standort, aber großes Interesse an einer konkreten Perspektive.“

Und konkrete Perspektiven hat das Forum erarbeitet. In vier Sitzungen im Heidelberger Rathaus – am 22. Januar, 5. März, 22. April und 12. Juni – und auf einer Exkursion nach Maastricht am 15. März wurde miteinander diskutiert und zusammengetragen, mit welchen Strategien und Maßnahmen der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und qualitativ aufgewertet werden könnte. Zunächst wurde ein von allen Teilnehmern „unterschriebenes“ Oberziel definiert: Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Weiterentwicklung der Angebotsstruktur zur Verbesserung der Kaufkraftbindung aus der Stadt und dem Umland unter Berücksichtigung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt. Anschließend verständigte man sich im Forum auf qualitative Ziele und Begleitmaßnahmen und machte Vorschläge für eine optimierte Branchenprofilierung. Mehrheitlich wurde festgestellt, dass eine qualitative und quantitative Verbesserung des Angebotes nur über Flächenerweiterungen erreicht werden kann. Grundsätzliches Ziel sollte aus Sicht des Innenstadtforums Einzelhandel sein, die heutige 1a-Lage zu stärken. Hierfür wird empfohlen, nach dem sogenannten „Knochenprinzip“ das Einzelhandelsangebot an den Polen der heutigen 1a-Lage in Verbindung mit einer Aufwertung des öffentlichen Raumes auszubauen. Welche Standorte für solche potenziellen Erweiterungen in Frage kämen, wurde in der dritten Sitzung des Forums konkretisiert. „Eine Entwicklung sollte vor dem Hintergrund der Flächenmobilisierung an mehreren Standorten ansetzen,“ heißt es dazu in den Empfehlungen. Priorität hat laut Forum eine Entwicklung im östlichen Bereich der 1a-Lage Hauptstraße, konkret die Theaterstraße. Hier könne man sich die Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten vorstellen, bei gleichzeitiger Verbesserung der

.../2

Presse- und Informationsdienst der Stadt Heidelberg,  
herausgegeben vom Amt für Öffentlichkeitsarbeit, Rathaus, Marktplatz 10,  
69117 Heidelberg, Telefon 06221/58-12000/ -12010 Telefax 06221/58-12900  
E-Mail: oeffentlichkeitsarbeit@heidelberg.de, Internet: www.heidelberg.de



Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes. Als alternative Entwicklungsoption oder als Alternativstandort für zu verlagernde Funktionen (Kinos, universitäre Nutzungen, kulturelle Angebote) wurde der Standort Krahnengasse gewertet. Im Westen, im Bereich des Bismarckplatzes, sieht das Forum die Notwendigkeit, weitere Impulse zu setzen für ein modernes und konkurrenzfähiges Einzelhandelsangebot und zur Stärkung des öffentlichen Raumes. Vorrangig sollte hier das Postgebäude in Erwägung gezogen werden, was Synergieeffekte auf die Plöck und die ergänzenden Seitenstraßen nach sich ziehen könnte. Überhaupt solle bei der räumlichen Entwicklung die „Knochenstruktur“ – die Hauptstraße unter Einbeziehung der Seitenstraßen – besondere Beachtung finden.

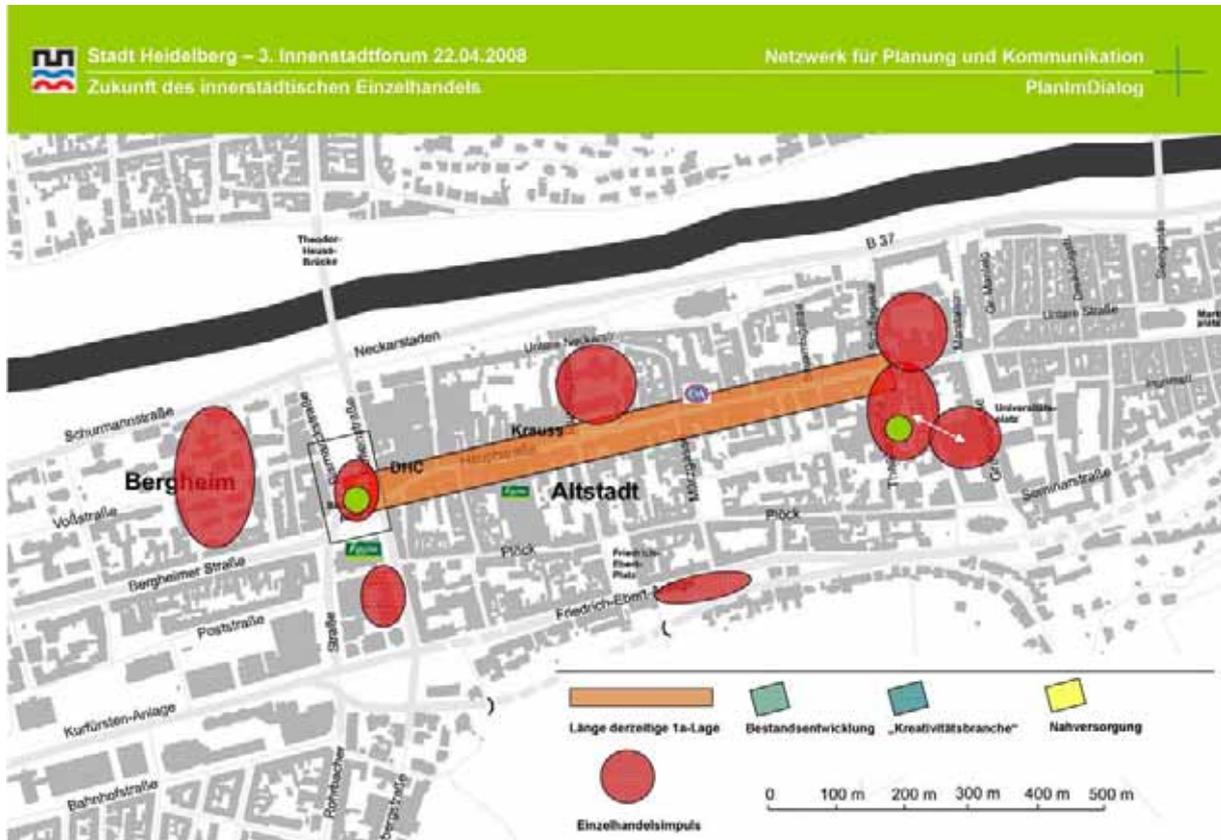
Die Empfehlungen des Innenstadtforums Einzelhandel - nach einer Ideensammlung der Mitglieder mit „Altes neu entdecken: Erlebniseinkauf mit Charme und Flair“ überschrieben - dokumentieren den Verlauf der Sitzungen und der Diskussionen. Da das Forum bewusst als ergebnisoffener Prozess angelegt war, sind alle Positionen der Forumsteilnehmer aufgenommen worden und in die Empfehlungen eingeflossen - auch die Meinungen und Anregungen, die von der Mehrheitsmeinung des Forums abweichen. Somit ist es in beispielhafter Weise gelungen, die unterschiedlichen Positionen und Erwartungen der verschiedenen Interessengruppen transparent zu machen und in den Prozess zu integrieren. Der Anfang der Woche von den „Bürgern für Heidelberg“ und der „Initiative für eine lebenswerte Altstadt“ verkündete „Austritt“ aus dem Forum wurde von den übrigen Forumsmitgliedern bedauert. Gleichzeitig wurde jedoch betont, dass diese Aktion den erfolgreichen Verlauf des Forums nicht beeinträchtigt habe.

Alle Forumssitzungen wurden von einem externen Moderatorenteam geleitet. Vertreter der Fachämter aus der Verwaltung waren als Zuschauer und für Rückfragen auf den Sitzungen anwesend, hatten jedoch keine aktive Rolle. Fachlichen Input auf den Sitzungen lieferte der Einzelhandelsexperte Rolf Juncker aus Dortmund. Die Kosten für den gesamten Beteiligungsprozess belaufen sich auf circa 50.000 Euro.

#### **Info zum Forum**

Das Innenstadtforum Einzelhandel hatte die Aufgabe, bis zum Sommer 2008 in insgesamt vier Sitzungen eine konkrete Empfehlung an den Gemeinderat zu erarbeiten, wie der innerstädtische Einzelhandel gestärkt werden kann. Teilnehmer des Forums waren Vertreter der Gemeinderatsfraktionen, der Bezirksbeiräte Altstadt und Bergheim, der Stadtteilvereine Altstadt und Bergheim, des Vereins Bürger für Heidelberg, der Initiative Lebenswerte Altstadt, der Verbände und Organisationen der Wirtschaft und des Einzelhandels, der Architektenkammer Heidelberg, des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V. sowie des Beirats zur Gesamtanlagenschutzsatzung. Moderiert wurde das Innenstadtforum vom Team des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation aus Stuttgart in Kooperation mit dem Heidelberger Büro PlanImDialog.

Bewertung von Standortvorschlägen für die Ansiedlung von Einzelhandelsmagnetbetrieben



Übersicht über die Prüfaufträge aus der dritten Sitzung des Innenstadtforums Einzelhandel

Juni 2008

**Bewertung von Standortvorschlägen für die Ansiedlung von Einzelhandelsmagnetbetrieben**

Bewertungskriterien	Standorte							
	Triplexmensa	Theaterplatz	Krahnergasse	Anatomie- garten	Bismarckplatz - Post	Bismarckplatz - Platz	Alt-Klinikum	Friedrich-Ebert- Anlage
<p><b>(1) Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliche Zuordnung des Standorts zur 1a-Lage (Anbindung/Entfernung)</li> <li>• Potenzial zur Stärkung der 1a-Lage (Aufwertung Lagequalität)</li> <li>• Auswirkungen auf 1a-Lage (Schwerpunktverlagerung, Synergien/Konsequenzen)</li> </ul>	+	++	++	+	+	0	0	-
<p><b>(2) Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklung oder Interpretation der Bestandsstruktur (Einbindung)</li> <li>• Eignung zur Entwicklung eines besonderen Charakters (Profibildung)</li> <li>• Potenziale für eine Orientierung nach „Außen“ (Offenheit)</li> <li>• Entwicklungsgrenzen der Verkaufsflächen (Flächenpotenzial)</li> <li>• Potenziale und Restriktionen durch Bestandsgebäude (Denkmalschutz)</li> </ul>	+	+	-	-	+	++	-	+
<p><b>(3) Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Notwendige Beanspruchung öffentlicher Freiflächen (Freiflächenfunktion)</li> <li>• Möglichkeiten zur Stärkung des öffentlichen Raums (Attraktivierung, Weiterentwicklung)</li> <li>• Wechselwirkungen mit Wohnnutzungen</li> <li>• Auswirkungen auf universitäre/wissenschaftliche Einrichtungen</li> <li>• Auswirkungen auf bestehende Dienstleistungseinrichtungen und Handwerkerstrukturen</li> <li>• Mögliche Synergiewirkungen mit anderen Nutzungen</li> </ul>	0	0	0	0	+	0	-	+
<p><b>(4) Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgängeranbindung</li> <li>• Erreichbarkeit mit ÖPNV</li> <li>• Erreichbarkeit für motorisierten Individualverkehr</li> <li>• Vorhandenes Parkraumangebot</li> <li>• Anlieferung (Abwicklung in Netzstruktur, Belastungswirkungen)</li> </ul>	0	0	-	+	++	++	0	+
<p><b>(5) Spezifische Rahmenbedingungen und Zeitachse (Realisierungschancen)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erforderliche Maßnahmen im Vorfeld (Standortalternativen für vorhandene Nutzungen)</li> <li>• Eigentumsverhältnisse</li> <li>• Sonstige auf den Standort bezogene Anforderungen</li> <li>• Entwicklungsoption kurz-, mittel- oder langfristig</li> </ul>	0	0	0	-	0	-	0	+

Stand: 03.06.2008



## Kurzbewertung der Standortalternativen für die Ansiedlung von Einzelhandelsmagnetbetrieben

### **Standortvorschlag Triplexmensa**

Der Standortvorschlag liegt östlich leicht abgesetzt der 1a-Lage. Die relative Nähe zur 1a-Lage könnte potenziell zu einer Stärkung des östlichen Pols und des Universitätsplatz beitragen. Aufgrund der Distanz und des geringen Flächenpotenzials ist eine Entwicklung nur in Verbindung mit dem Standortvorschlag Theaterplatz sinnvoll. Das Gebäude ist im Besitz des Landes. Für eine Einzelhandelsnutzung ist die Verlagerung der universitären Einrichtungen erforderlich. Ein entsprechendes Projekt könnte in den Bestand eingebunden werden, ein städtebaulich-gestalterisch prägnantes „Außenbild“ zum Universitätsplatz wäre möglich. Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist gut. Der Universitätsplatz wird von 2 Buslinien angefahren. Für PKWs ist der Standortvorschlag über die Friedrich-Ebert-Anlage und den Schlossbergtunnel erreichbar.

### **Standortvorschlag Theaterplatz**

Durch die direkte Lage am östlichen Ende der 1a-Lage bietet der Standortvorschlag gute Chancen für eine deutliche Aufwertung des heute schwächer ausgeprägten östlichen Pols und könnte dazu beitragen, vor einer Entwicklung am westlichen Pol den Einzelhandelsbesatz am östlichen Pol zu stärken. Dadurch würde die heutige 1a-Lage auch insgesamt gestärkt. Zudem sind positive Auswirkungen auch auf die südlichen Randbereiche der Hauptstraße zu erwarten (Netzstruktur Plöck / Seitenstraßen). Die Entwicklung dieses Areals wäre verbunden mit einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes des Theaterplatzes, der heute nur als Parkplatz genutzt wird, und der Theaterstraße. Dies ist auch Ziel des Sanierungsgebietes Altstadt IV.

Mit einer kleinteilig strukturierten, abwechslungsreich gestalteten und qualitätsvollen Bebauung könnte eine Einbindung in die sensiblen Strukturen des Umfeldes der östlichen Altstadt gelingen und eine besondere Altstadtatmosphäre erzielt werden. Eine mögliche Integration des Kinos in die Neubebauung muss geprüft werden. Fußläufig ist der Standortvorschlag gut angebunden, die Bushaltestellen auf dem Universitätsplatz oder an der Peterskirche liegen in der Nähe. Die PKW-Erschließung ist durchschnittlich.

### **Standortvorschlag Krahnengasse**

Der Standortvorschlag Krahnengasse hat dann und nur dann, wenn es gelingt, die entsprechenden privaten Grundstücke an der Hauptstraße zu aktivieren, eine direkte Anbindung an das östliche Ende der 1a-Lage. In diesem Fall würde eine Entwicklung eine unmittelbare Aufwertung der 1a-Lage am östlichen Pol zur Folge haben. Dadurch würde auch die heutige 1a-Lage insgesamt gestärkt werden. Die Einbindung in die zum Teil kleinteilige Bestandsstruktur im Umfeld ist jedoch schwierig, bestehende Nutzungen müssen teilweise verlagert werden. Die Hauptentwicklungsfläche könnte als Potenzialfläche Universität oder Wohnen mehr zur Profilbildung beitragen und stärker in den öffentlichen Raum ausstrahlen. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und den Lieferverkehr ist ungenügend. Die fußläufige Anbindung ist hingegen gut.

### **Standortvorschlag Anatomiegarten**

Der Standortvorschlag liegt mitten in der bestehenden 1a-Lage nördlich an der Hauptstraße. Es handelt sich damit um einen gut lokalisierten Standort, bei dem allerdings bezogen auf den Ostabschnitt der 1a-Lage geringere Aufwertungseffekte zu erwarten als bei einer Projektentwicklung am östlichen Polen des Hauptgeschäftsbereiches. Der Platz und die Freifläche selbst soll nicht überbaut werden, sondern seine Funktion als räumliche Aufweitung der linearen Hauptstraße beibehalten. Dadurch würde eine für den



Einzelhandel eher unbefriedigende zurückgesetzte Lage entstehen. Die bestehenden Gebäude werden von der Universität genutzt. Eine Verlagerung der Nutzungen kann das Profil Stadt der Wissenschaft schwächen. Mit der vorhandenen Bausubstanz muss sehr sensibel umgegangen werden, sie steht unter Denkmalschutz. Die denkmalgeschützte Fassade lässt nur eine eingeschränkte Öffnung und Orientierung zu Hauptstraße hin zu. Die Erreichbarkeit des Standortvorschlages für Fußgänger und ÖPNV-Nutzer ist gut. In der näheren Umgebung sind mehrere Parkhäuser mit Andienung vom Neckarstaden vorhanden.

### **Standortvorschlag Bismarckplatz - Post**

Der Standortvorschlag schließt südlich an den Bismarckplatz an, den westlichen Pol des Haupteinkaufsbereiches. Eine Einzelhandelsnutzung führt zu einer Aufwertung der 1a-Lage und Stärkung des bereits heute gut ausgebildeten Westpols. Positive Impulse sind auch für die vordere Plöck und die angrenzenden Seitenstraßen zwischen Hauptstraße und Plöck zu erwarten. Eine alleinige Weiterentwicklung des „Westpols“ würde jedoch die bestehende Schieflage im Heidelberger Hauptgeschäftsbereich verstärken. Voraussetzung für diese Bestandsentwicklung ist die Verlagerung der bestehenden Nutzung. Die lange Fassadenfront zur Sofienstraße ermöglicht eine Steigerung der Attraktivität für öffentlichen Raum und angrenzende Nutzungen. Die verkehrliche Erschließung ist für alle Verkehrsarten sehr gut

### **Standortvorschlag Bismarckplatz - Platz**

Eine Bebauung des nördlichen Teils des Bismarckplatz führt unvermeidbar zu einer Neuinterpretation dieses zentralen Stadtplatzes. Damit wäre der Verlust einer öffentlichen Grünfläche verbunden. Dieser prominente Standort bietet jedoch gute Chancen für eine Profilbildung, allerdings dürfte Einzelhandel hierbei nicht die Hauptnutzung sein. Eine alleinige Weiterentwicklung des „Westpols“ würde jedoch die bestehende Schieflage im Heidelberger Hauptgeschäftsbereich verstärken. Potenziale zur Aufwertung der 1a-Lage im Umfeld des westlichen Pols sind gegeben. Die verkehrliche Erschließung ist für alle Verkehrsarten sehr gut.

### **Standortvorschlag Altklinikum**

Das Altklinikum liegt rund 200 Meter vom Bismarckplatz, dem westlichen Pol der heutigen 1a-lage entfernt. Aufgrund der Lage muss eine Einzelhandelsentwicklung auf dem Areal über ausreichend große Einzelhandelsflächen verfügen um funktionsfähig zu sein und wirtschaftlich betrieben werden zu können. Die derzeitige 1a-Lage und insbesondere deren östlicher Teil dürften von einer Entwicklung im Altklinikum keine Aufwertungsimpulse erfahren. Ergebnis wäre eine Verlängerung der 1a-Lage oder eine Verschiebung nach Westen. Für eine Orientierung nach „Außen“ bestehen eingeschränkte Potenziale in Richtung Neckar und zur Bergheimer Straße. Die Gebäude und die gesamte Anlage sind denkmalgeschützt. Das Gelände ist im Besitz des Landes, die Verlagerung der heutigen Nutzungen ist mittelfristig vorgesehen. Der Standortvorschlag verfügt über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr und mit dem ÖPNV.

### **Standortvorschlag Friedrich-Ebert-Anlage (Nahversorgungsstandort)**

Da der Standortvorschlag deutlich abgesetzt von der Hauptstraße liegt, weist er kein Potenzial zur Aufwertung des innerstädtischen Einzelhandels der heutigen 1a-Lage auf. Auch aufgrund seiner Größe und seines Flächenzuschnitts eignet er sich gut für einen Anbieter mit Nahversorgungssortimenten und Drogeriewaren. Eine städtebauliche Einbindung ist möglich, eine Fassung des Straßenraumes bietet sich an. Die Erreichbarkeit für den PKW-Verkehr ist sehr gut, für Fußgänger jedoch durch die stark befahrene Friedrich-Ebert-Anlage beeinträchtigt.



**Stadt  
Heidelberg**

| Amt für Stadtentwicklung  
und Statistik