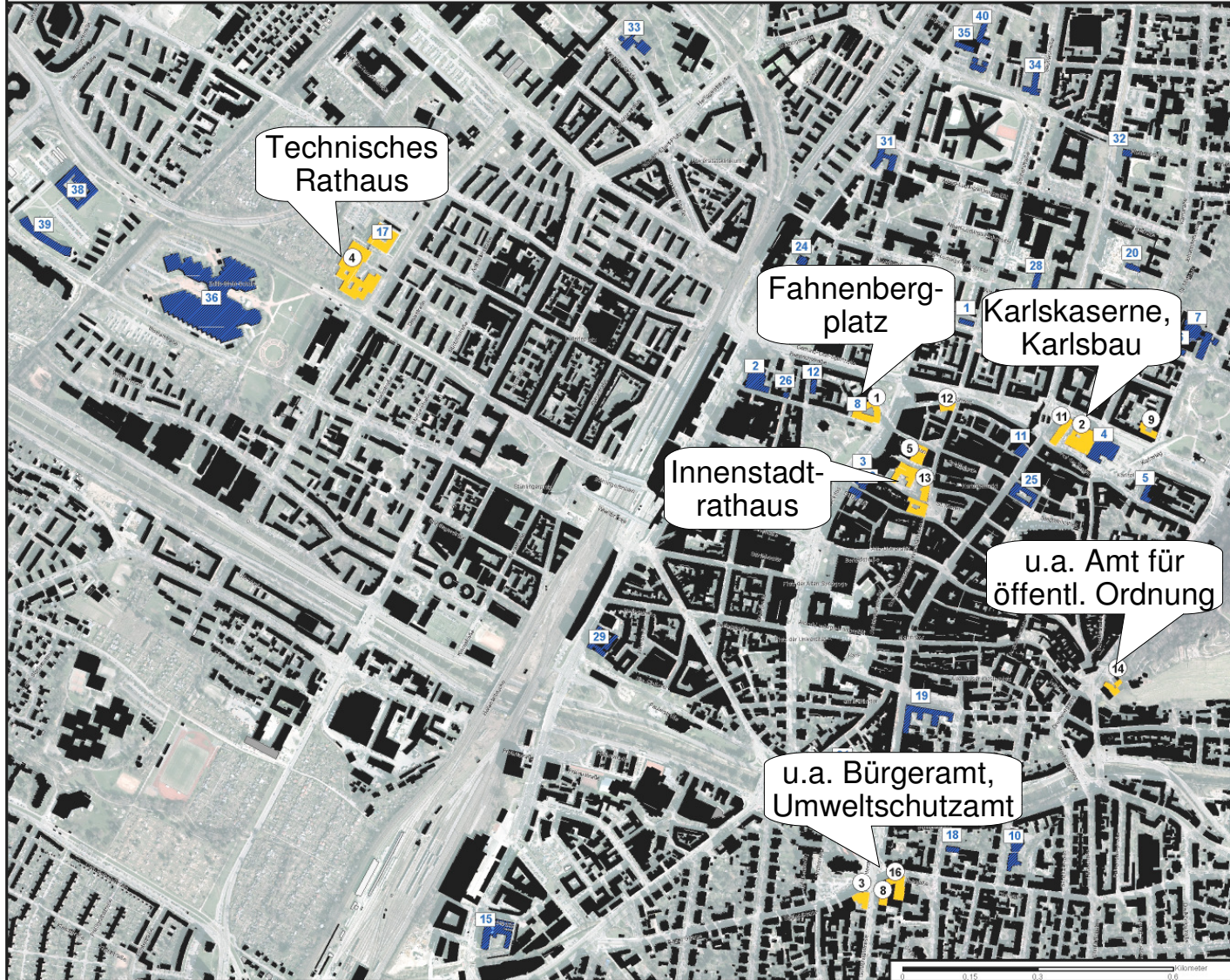


# Stadtteilleitlinien Innenstadt im Kontext einer möglichen Verwaltungskonzentration



# Anlass: Verwaltungskonzentration

Übersichtskarte: Freiburger Ämter



**Legende**

- Verwaltungskonzentration
- Sonstige Behörden

**Verwaltungskonzentration (betroffene Ämter)**

- Dez. IV, Stadtkämmerei, Sportref., Gesamtpersonalrat, Stelle zur Gleichberecht. d. Frau, Amt f. Bürgerservice und Informationsverarbeitung (ABI)/Wahlamt, Amt f. Liegenschaften u. Wohnungswesen, Teile Amt f. Kinder, Jug. u. Fam. (AKI), Grundbuchamt (nicht städt., Kostenträger Stadt)
- Amt f. Wohnraumversorgung
- Amt f. öffentl. Ordnung, ABI/Bürgeramt
- Amt f. Schule und Bildung, Garten- u. Tiefbauamt, Vergabemanagement, Stadtplanungsamt, Regio-Verbund (nicht städt.)
- Rechnungsprüfungsamt
- Forstamt (nicht im Kartenrahmen)
- Forstamt (nicht im Kartenrahmen)
- AKI/Kompetenzzentrum frühe Hilfen
- AKI, Amt f. Soziales und Senioren
- AKI/Kinderbüro, Patientenfürsprecher, ABI/Mikrozensus (nicht im Kartenrahmen)
- AKI, Amt f. Soziales und Senioren, Verkehrsschwerer d. Garten- u. Tiefbauamtes
- Amt f. öffentl. Ordnung/Fundbüro
- OB-Büro, Dez. II, Dez. III, Haupt- u. Personalamt, Rechtsamt, Dezernatsamt, Büro f. Kommunikation u. internat. Kontakte, Presseref., Gesch. st. Gender Mainstr., ABI/IT, Arbeitsschutz, Projektgr. Verwalt.ref., Nachhaltigkeitsmanag., Ratsaal, Fraktionen
- Amt f. öffentl. Ordn./Gemeindevollzugsd. u. Bußgeldbehörde, Kontaktst. Frau u. Beruf
- Eigenbetr. Stadtentwäss. (n. im Kartenrahm.)
- Umweltschutzamt

**Sonstige Behörden**

- Bildungs- und Wissenschaftszentrum BFV
- Bundesanstalt f. Wasser und Schiff-fahrtamt
- FWTM
- Messe Freiburg
- FSB
- GAB
- Landesamt
- Grundbuchamt
- Handwerkammer, Regio-Verkehrsverbund; RP
- Jugendbildungswerk
- KommV. Jugend u. Soz. BW
- Landesarchiv BW
- Landeszentrum f. pol. Bildung
- Landesgericht
- Polizeidirektion
- RegioGesellschaft Schwarzwald
- Oberheim
- Regio-Verbund-gesellschaft
- Staatl. Rechnungsprüfungsamt
- Staatsanwaltschaft FR
- Stiftungsverwaltung
- Studentenwerk
- SBG SüdbadenBus
- TÜV-SÜD Life
- Wasser und Schiff-fahrtamt
- RP - Steuerung/Verwaltung
- RP - Engl. Ausl. u. Asylrecht
- RP - Landw., Länd. Raum, Veterinär- u. Lebensmittelwesen
- RP - LA Geologie, Rohst. u. Bergb.
- IHK
- Hauptzollamt Lörrach
- Ins. Medizin, Mikrobiologie
- Landesarbeitsgericht BW
- Uni Baumst
- Finanzamt FR Stadt
- Bundesvermögensamt
- u. a. Kreismedienzentrum
- Bundesag. f. Arbeit
- RP
- Chem.
- Untersuchungsamt
- Kreiswehrratsamt

Stadtplanungsamt  
Abt. Stadtentwicklung

**Freiburg**  
IM BREISGAU

22.09.2011 M 1:8.000

# Konsequenzen der Verwaltungskonzentration



## Auswirkungs-/ Potenzialanalyse für den Stühlinger, u.a.:

- Auswirkungen/ Chancen für u.a. Gastronomie, Einzelhandel im Stühlinger
- Verkehrliche Auswirkungen (Beschäftigte, Kundschaft)
- Entwicklungspotenzial des neuen Rathauses, weitere Funktionen wie z.B. Gastronomie, Kinderbetreuung, Einzelhandel, Wohnen
- Auswirkungen, Entwicklungspotenziale für städtebaul. Strukturen (öffentl. Räume, Grünverbindungen)



# Konsequenzen der Verwaltungskonzentration

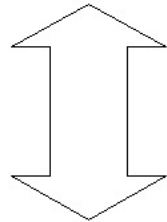


## Auswirkungs-/ Potenzialanalyse für die Innenstadt, u.a.:

- Entwicklungspotenziale der bisherigen Verwaltungsstandorte, z.B. für Wohnen, Einzelhandel, Kultur oder Gastronomie
- Verkehrliche Auswirkungen der Verlagerungen
- Auswirkungen für Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen (Kaufkraftverlagerungen)
- Auswirkungen/ Entwicklungspotenziale für städtebauliche Strukturen (Geschäftslagen)

# Untersuchungsrahmen

I Untersuchung der Auswirkungen/ Potenziale der Verwaltungskonzentration für Stühlinger u. Innenstadt



II Stadtteilleitlinien Innenstadt und Stühlinger

III Moderation/ Kommunikation

- I. Auswirkungen-/ Potenzialstudie für Innenstadt und Stühlinger
  - II. Einbindung Studie in Stadtteilleitlinien (Rahmenkonzepte) für Innenstadt und Stühlinger
  - III. Umfassende Bürger- und Akteursbeteiligung (ggfs. Pilotprojekt der NSP)
- *Einbindung Planungs-/ Moderationsbüro*

[www.freiburg.de/verwaltungskonzentration](http://www.freiburg.de/verwaltungskonzentration)

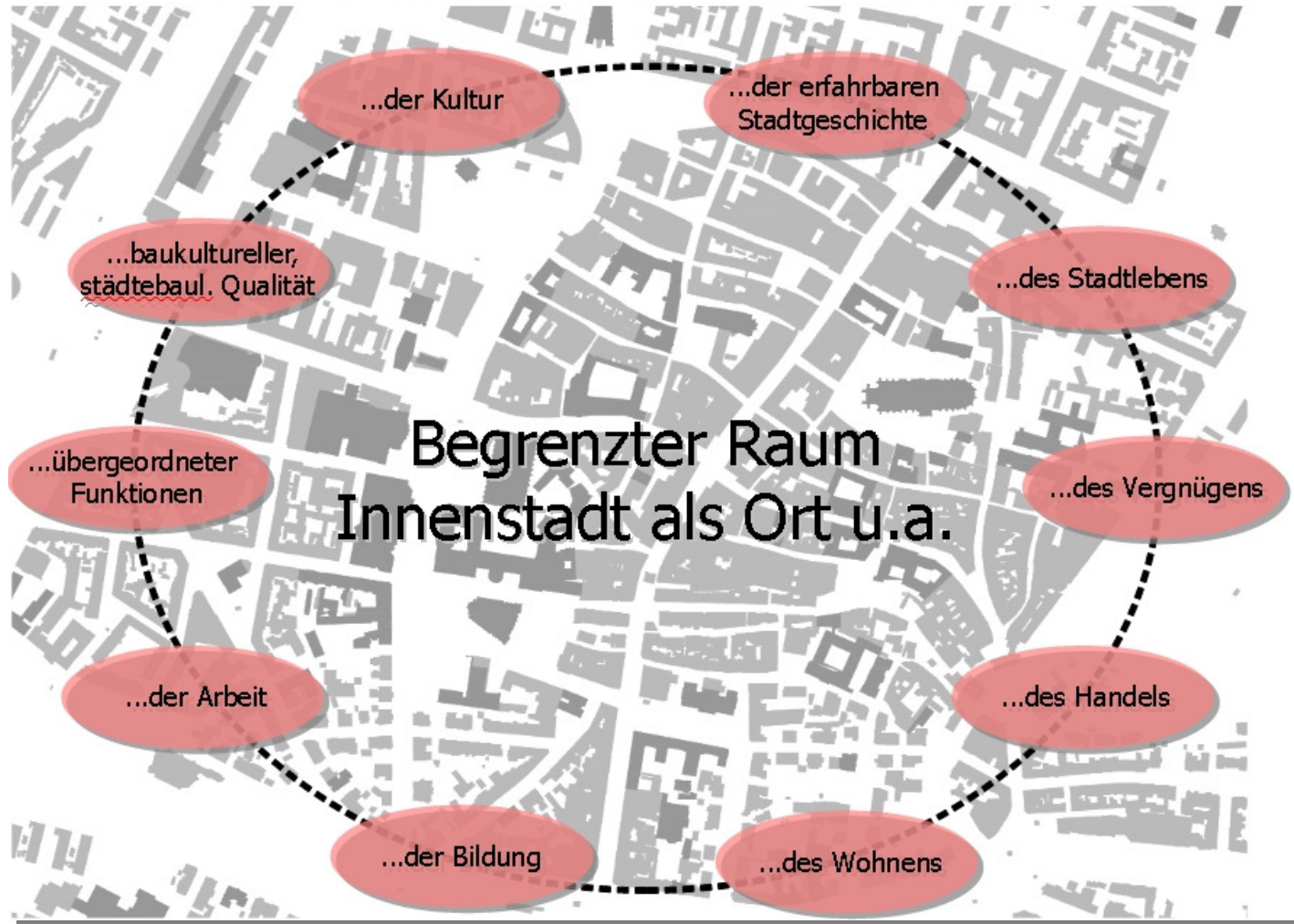
# Stadtteileitlinien Innenstadt

## Warum Stadtteileitlinien für die Innenstadt?

- Strategie, wie die Innenstadt von der Verwaltungskonzentration profitieren könnte (Synergien durch parallele Bearbeitung)
- Großprojekte prägen und verändern die Innenstadt
- Die Innenstadt unterliegt einem laufenden Funktions- und Strukturwandel
- Neue Herausforderungen für die Innenstadt
- Besonderer Handlungsbedarf in Teilbereichen
- Konkurrenz der Nutzungsansprüche auf engstem Raum

# Stadtteileitlinien Innenstadt

...die Innenstadt im Spannungsverhältnis der Funktionen





# Stadtteileitlinien Innenstadt

## Was sind die Stadtteileitlinien Innenstadt?

### Städtebauliches Leitbild

Beispiel: Erhalt der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt...

### Rahmenkonzept

Nutzungsschwerpunkte für Teilräume

Freiraum

Handel/  
Dienstleistungen

Verkehr/  
Erschließung

Wohnen

Freizeit, Kultur,  
Universität

***Planerischer Zielrahmen für künftige Projekte, z.B. die Verwaltungskonzentration***

# Teilergebnisse Innenstadt - Einzelhandel

## Untersuchungsbausteine BBE

### Bausteine

- Teil A: Einzelhandel
- Teil B:
  - Gastronomie
  - Ärzte/ Medizin. Bereich
  - Dienstleistungen/ Freie Berufe

### Untersuchungsaspekte

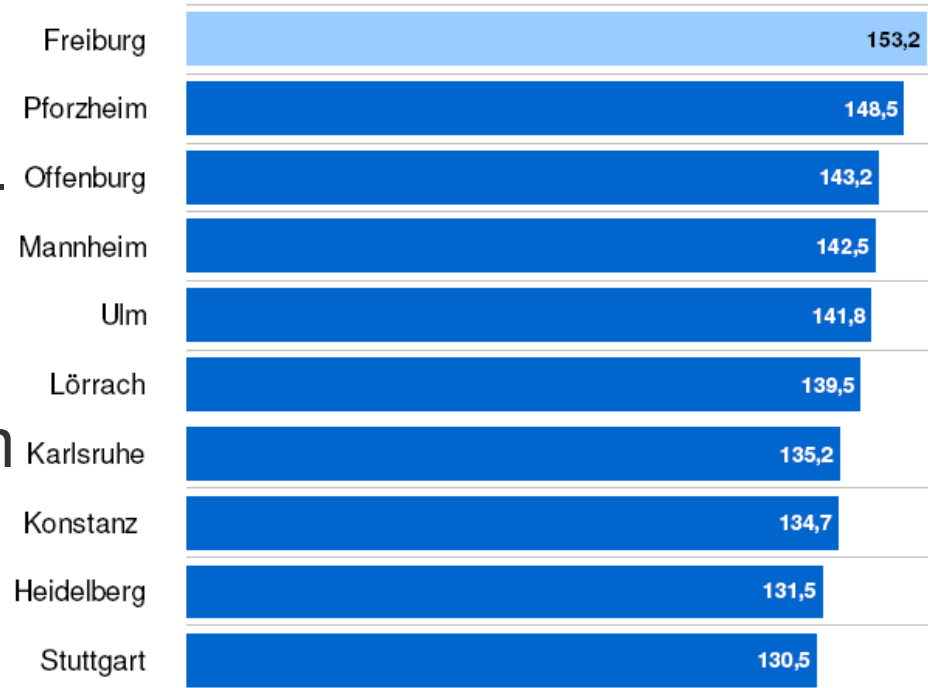
- Verkaufsflächen
- Umsätze, Flächenprod.
- Betriebe, Branchen
- Sortimentsniveau, Genre  
Darstellungsqualität
- Handelszentralität
- Lagequalitäten
- Zielgruppen
- Kauf-, Warenhäuser

# Teilergebnisse Innenstadt - Einzelhandel

## Handelsbezogene Bedeutung der Innenstadt

- Hohe Zentralität Freiburgs von 153% (Mittelbereich: 106%)
- Hohe innerstädtische Kaufkraftbindung von 70% (bzgl. Mittelbereich 50%)
- Oberzentrale Bedeutung v.a. im mittelfristigen Bedarf:  
Innenstadt-Bindung über 200%
  - Sortiment Bekleidung: 250%,
  - Buchhandel: 200%
  - Schuh- und Lederwaren: > 180%
  - Sportwareneinzelhandel: 170%

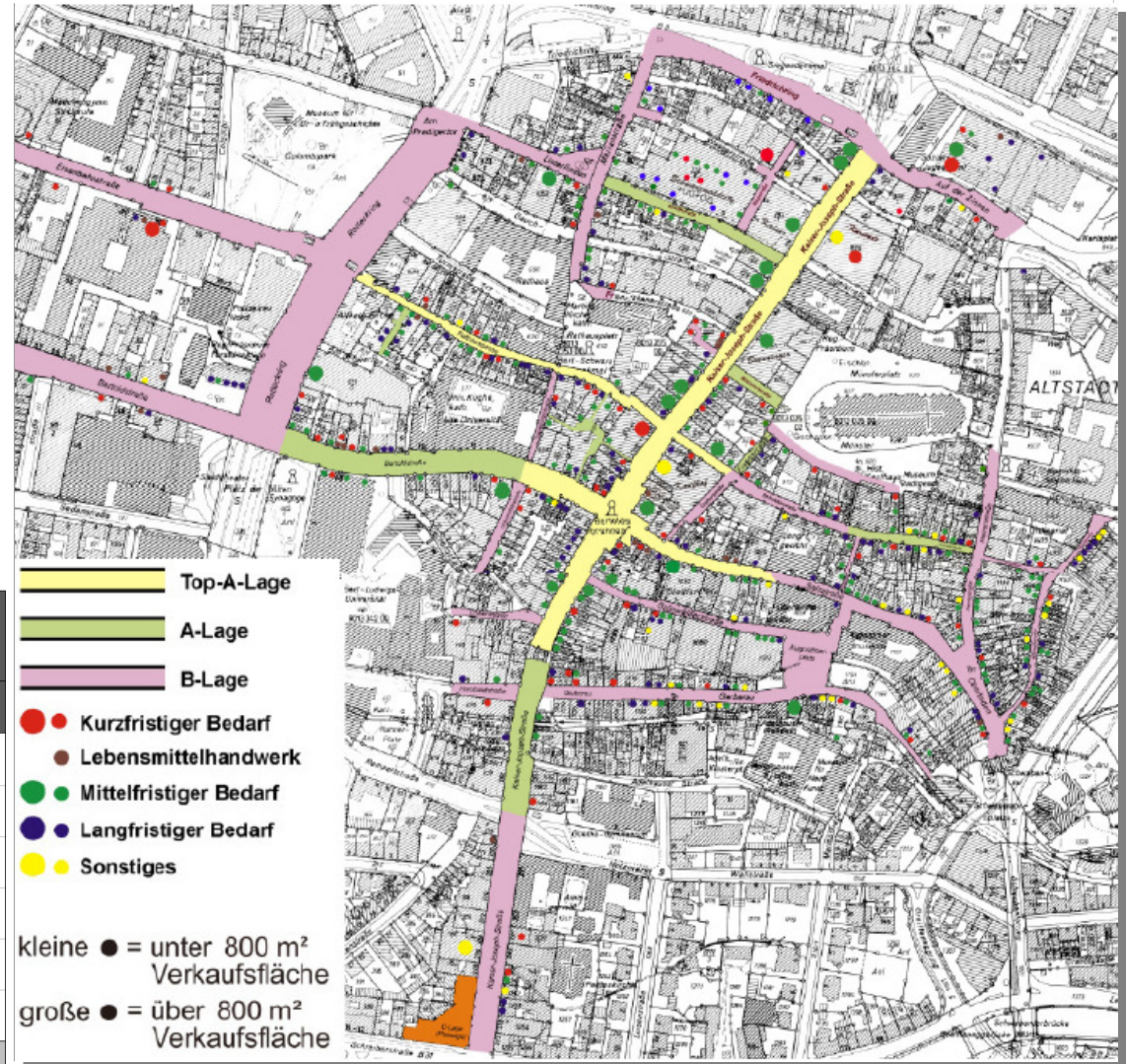
Handelszentralität  
(nach BBE Retail Experts, Köln 2008)



# Teilergebnisse Innenstadt - Einzelhandel

- VKF- u. Umsatzschwerpunkt in Top-A-Lage
- B-Lage: höchster Anteil Betriebe
- Leerstandsquote nur 3%
- Filialisierungsgrad: 51% (TOP A-Lage)

Lagenqualität	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	%	m <sup>2</sup>	%	Mio. €	%
Top-A-Lage	134	20,8	82.980	56,0	426,5	54,7
A-Lage (1a-Lage)	101	15,7	12.605	8,5	96,6	12,4
B-Lage (1b-Lage)	269	41,8	36.355	24,5	188,8	24,1
Randlage	102	15,9	10.760	7,3	42,9	5,5
Wohnlage	19	3,0	3.630	2,5	12,9	1,7
S-Lage (Bahnhof)	18	2,8	1.790	1,2	11,9	1,5
<b>Gesamt</b>	<b>643</b>	<b>100</b>	<b>148.120</b>	<b>100</b>	<b>779,6</b>	<b>100,0</b>



# Teilergebnisse Innenstadt - Einzelhandel

## Untersuchungsbausteine Stadt+Handel

- Trends im Einzelhandel
- Wettbewerbliche Rahmenbedingungen
- Befragung Akteure
  - Touristen
  - Freizeit- und Kulturbetriebe
  - Gastronomen
  - Händler
  - Hoteliers

- Städtebaulich-funktionale Bewertung der Strukturen
  - Warenhäuser, Kaufhäuser
  - Schwarzwald-City
  - ausgewählte Straßenzüge
  - Nahversorgung
  - Passagen
- Handlungsempfehlungen

# Teilergebnisse - Einzelhandel (Stadt+Handel)

## Ergebnisse aus der Befragung der Besucher u. Gewerbetreibenden

Wie beurteilen Sie...	Einzelhandel	Dienstleister, Freizeit/Kultur	Gastronomen, Hotellerie	Besucher	Insgesamt
... die Vielfalt der Waren?	2,9	2,5	2,8	1,8	2,5
... die Qualität der angebotenen Waren?	2,9	2,6	2,8	2	2,6
... die Möglichkeit zum Bummeln und Verweilen?	2,5	2,4	2,3	1,6	2,2
... das Gastronomieangebot?	2,6	2,4	2,8	1,8	2,4
... die Atmosphäre und das Erscheinungsbild?	2,8	2,6	2,7	1,5	2,4
... die Erreichbarkeit durch öffentlichen Personennahverkehr?	2,4	2,0	1,9	1,6	2,0
... die fußläufige Erreichbarkeit?	2,3	2,2	2,1	1,7	2,1
... die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad?	2,4	2,3	2,3	-	2,3
... die Erreichbarkeit mit dem Auto oder Motorrad (Parkleitsystem)?	3,5	3,2	3,2	1,8	2,9
... die Auffindbarkeit/ Orientierung/ Übersichtlichkeit?	3,1	3,1	3,2	2,3	2,9
... das Innenstadtzentrum von Freiburg alles in allem?	2,6	2,5	2,5	1,7	2,3

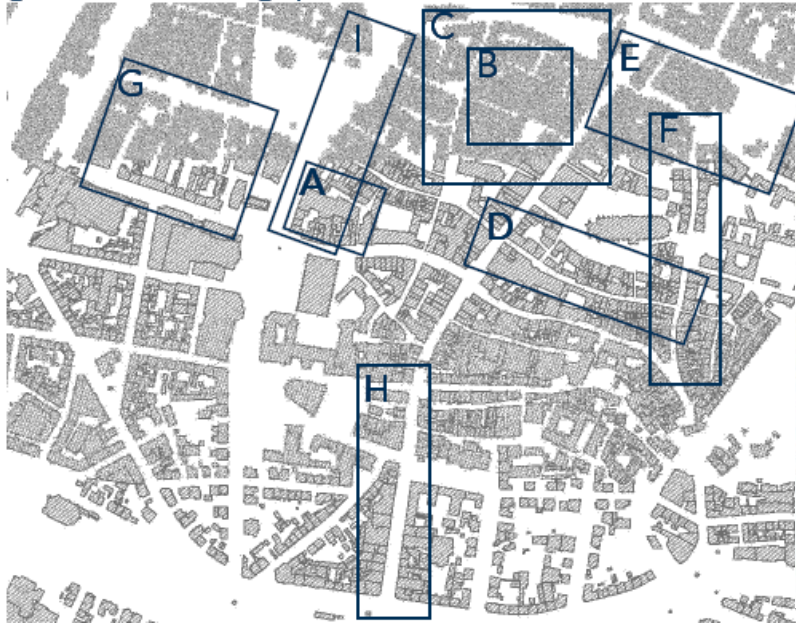
Quelle: Befragung Besucher (N=102), Händler (N=54), Dienstleister + Freizeit- u. Kultureinrichtungen (N= 16), Gastronomen u. Hotelier (N=22); Stadt+Handel 09 bis 10/2010

# Teilergebnisse - Einzelhandel (Stadt+Handel)

## Handlungspotenziale

Zusammenfassung der Handlungspotenziale

- A Einbindung C&A
- B Schwarzwald-City
- C Merianstraße und Querstraßen
- D Schusterstraße
- E Auf der Zinnen/ Karlsplatz
- F Herrenstraße
- G Achsen HBF
- H südliche KaJo
- I Rotteckring



- Einbindung, Umfeldgestaltung, bauliche Gestaltung der Kaufhäuser, Schwarzwald-City
- Raumkanten, Blickbeziehungen, Kundenläufe, Laufwege
- Straßenraumgestaltung/ Aufenthaltsqualität

# Teilergebnisse - Einzelhandel (Stadt+Handel)

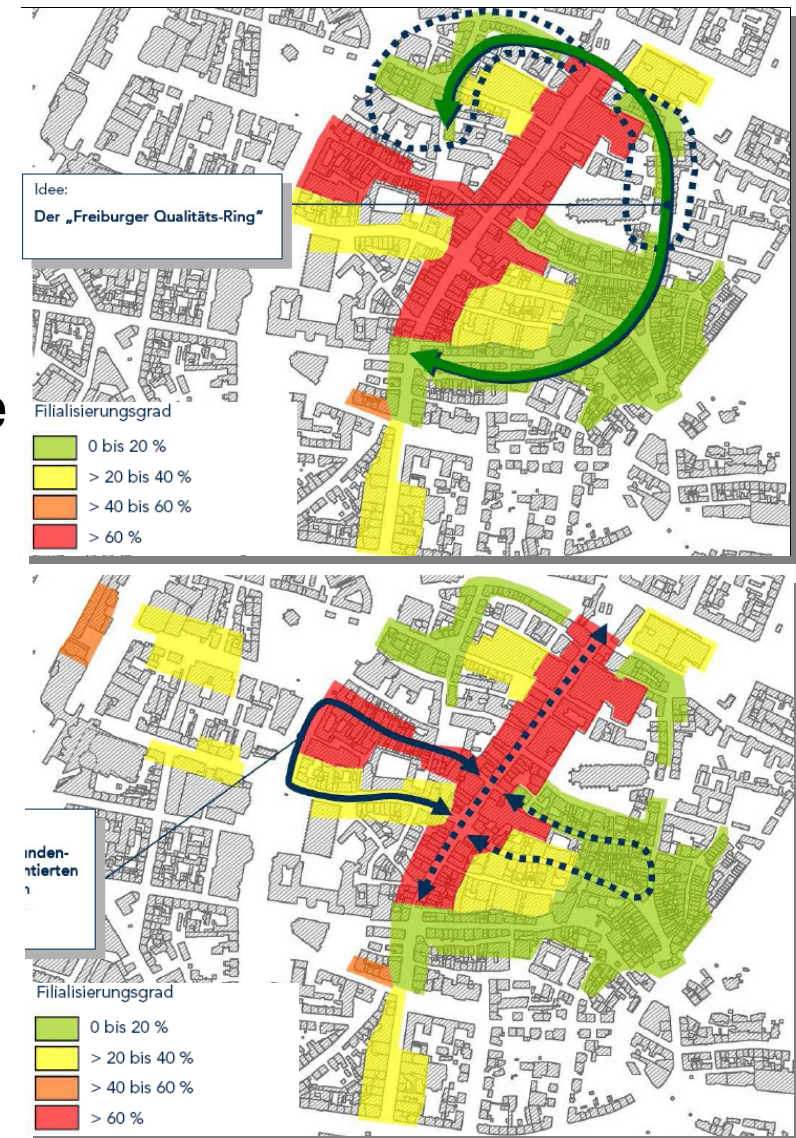
## Strategien

### A) Lageentwicklung

- Fortentwicklung individueller Einzelhandelslagen, u.a.
  - Rundlauf Schuster-/Herren-/Salzstraße
  - Integration Herrenstr., Auf der Zinnen, Friedrichring, Merianstraße in individuelle Handelslagen
- Fortentwicklung konsumorientierter Einzelhandelslagen

### B) Weiterentwicklung Magnetstandorte

- Standort C&A
- Standort Schwarzwald-City





# Teilergebnisse - Einzelhandel (Stadt+Handel)

## Strategien

### C) Städtebauliche Einzelmaßnahmen, u.a.:

- Verbindungsfunktion Eisenbahnstraße
- Rempartstraße

### D) Sonstige Maßnahmen, u.a.:

- Betonung Eingangssituationen
- *Vermarktung profilbildender Eigenschaften (bereits bestehend: Runder Tisch Innenstadt)*
- *Stadtgeschichte stärker erlebbar machen*



# Teilergebnisse - Wohnen (Verwaltung)

## Warum das Wohnen in der Innenstadt stärken?

- Belebung der Innenstadt außerhalb Geschäftszeiten
  - Auslastung bestehender Infrastruktur
  - Vermeidung zusätzlicher Verkehre und Flächenverbrauch
  - Vorteile für BewohnerInnen selbst
  - Multifunktionalität, Identifikation, positives Image der Innenstadt
- 
- *aber Konkurrenz mit anderen Nutzungen um begrenzten Raum und Konflikt mit anderen Nutzungen/ Funktionen (Lärm)*

# Teilergebnisse - Wohnen (Verwaltung)

## Untersuchungsumfang

- Bestandsaufnahme
  - Wo wird gewohnt?
  - Wer wohnt in der Innenstadt?
  - Wohnungsansprüche?
  - Konflikte?
  - bisherige Entwicklungen?
  - Rechtlicher Hintergrund?
- Leitbild Innenstadtwohnen
- Handlungsstrategien



# Teilergebnisse - Wohnen (Verwaltung)

## Wo wird in der Innenstadt gewohnt?

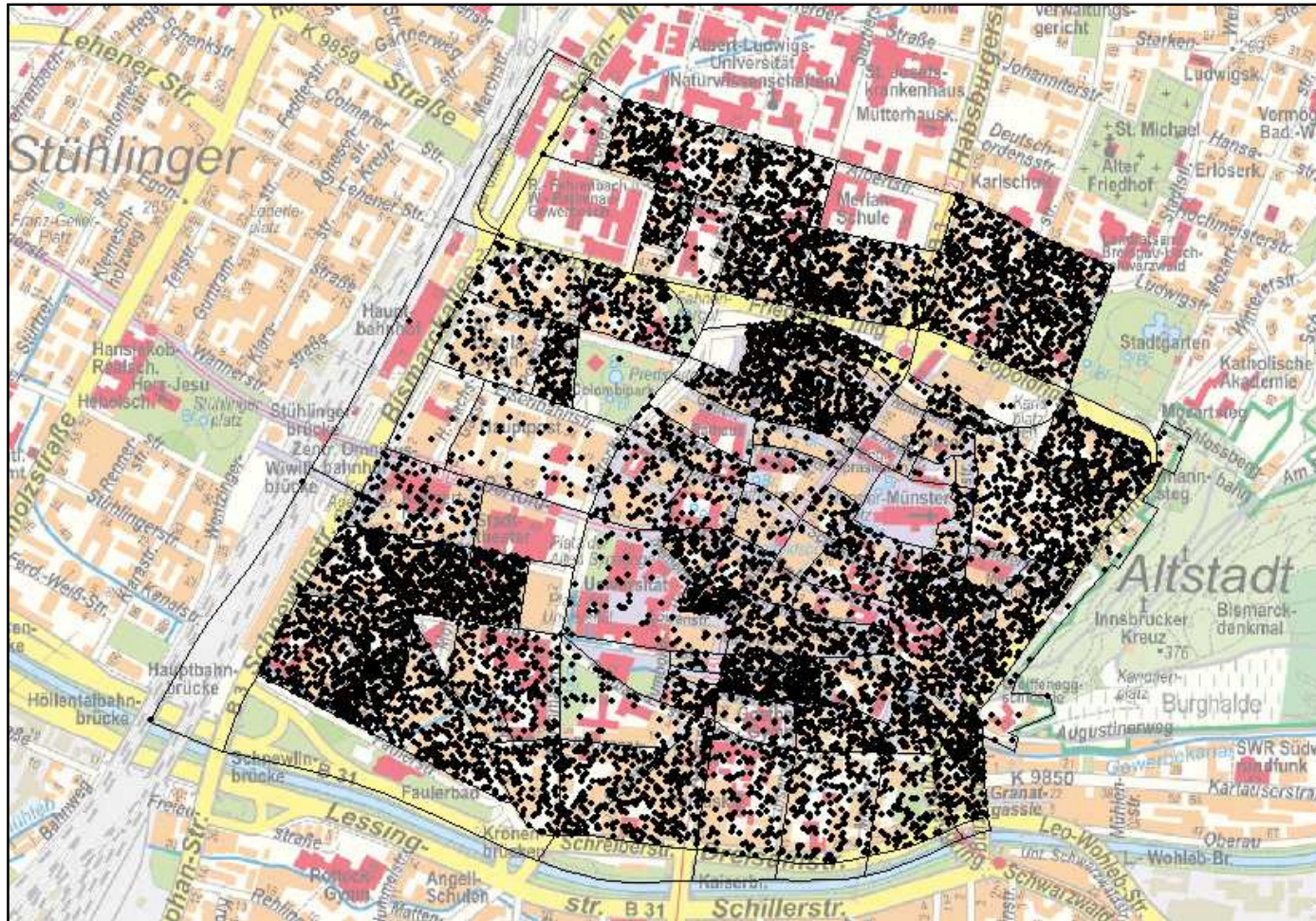
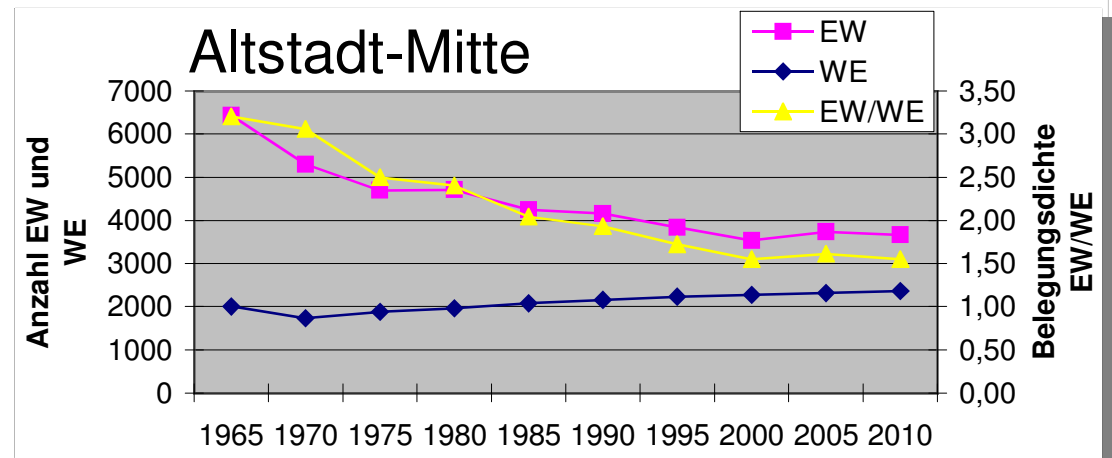
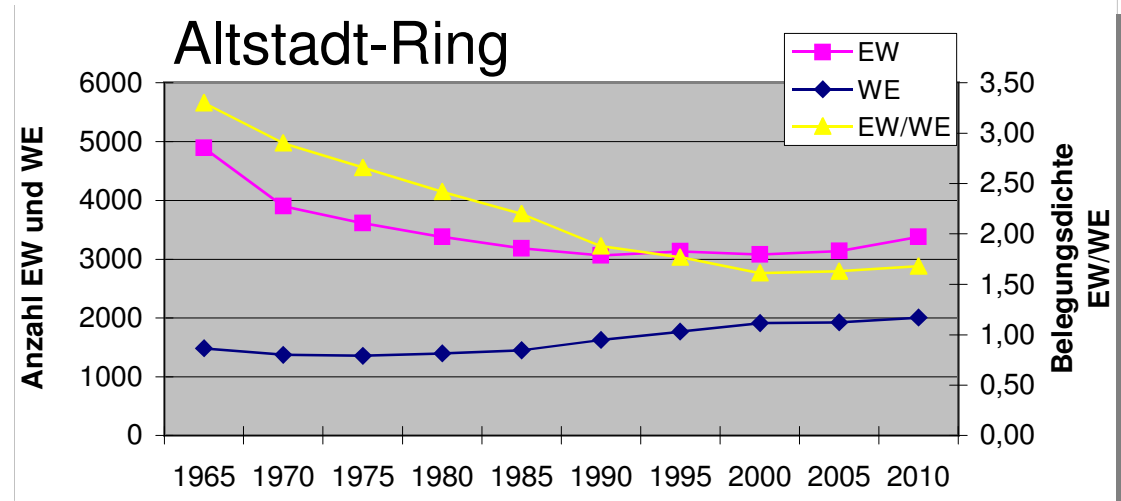


Abb. Wohnen in der Innenstadt (ein Punkt = 1 Bewohnerin/ Bewohner, nicht parzellen- sondern blockscharf)

# Teilergebnisse - Wohnen (Verwaltung)

## Entwicklung Einwohner und Wohneinheiten 1965 bis 2010

- absolut erheblicher Bevölkerungsrückgang
- leichte Konsolidierung seit 2000 (zurückzuführen auf Zunahme Studierende)
- ➔ Handlungserfordernis



# Zeitplan

