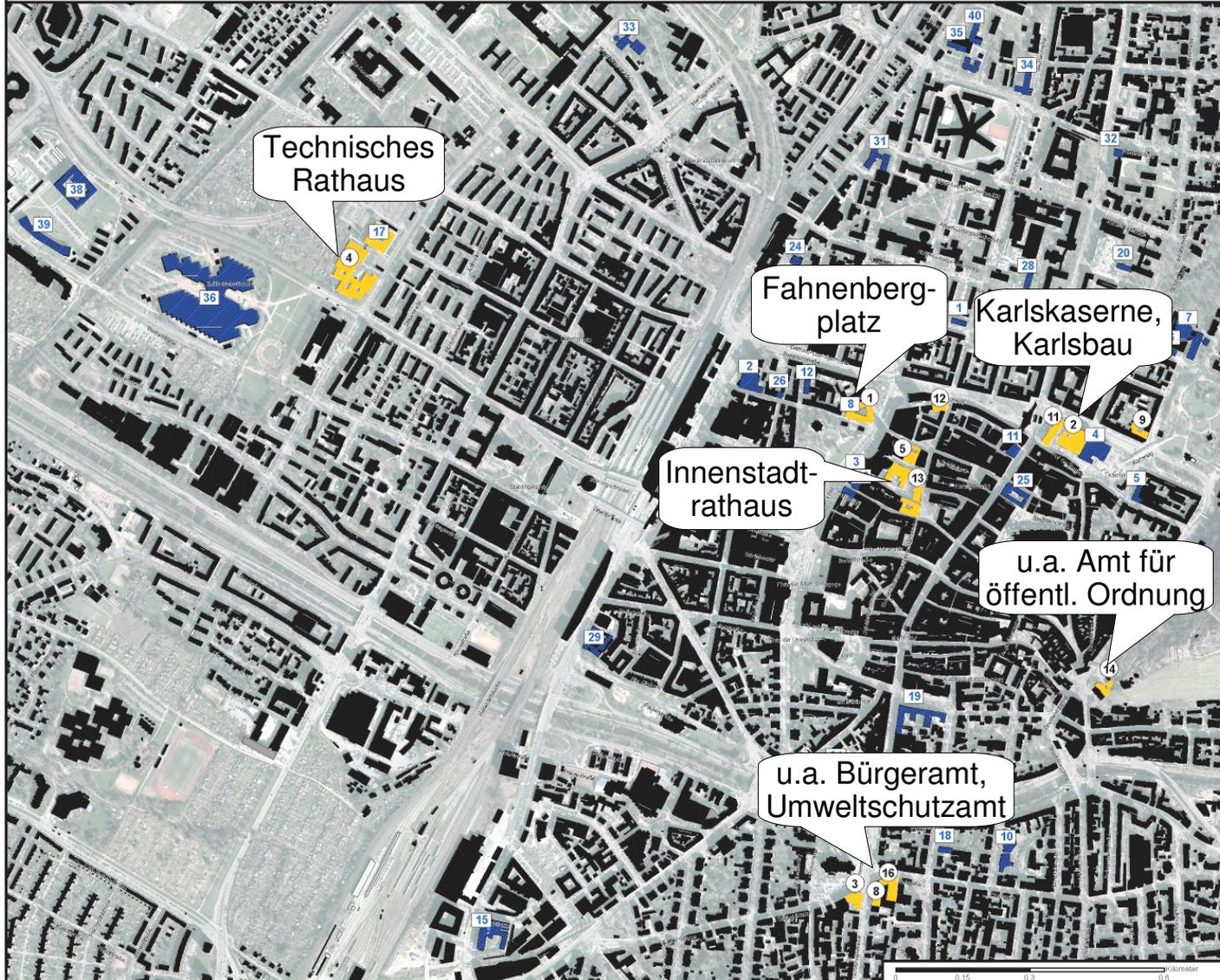


Stadtteilleitlinien Innenstadt im Kontext einer möglichen Verwaltungskonzentration



Anlass: Verwaltungskonzentration

Übersichtskarte: Freiburger Ämter



Legende

- Verwaltungskonzentration
- Sonstige Behörden

Verwaltungskonzentration (betreffende 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, Verkehrsrchner 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. Stadtlentwäss. (n. im Kartenrahm.)
- Umweltschutzamt

Sonstige Behörden

1 Bildungs- und Wissenschaftszentrum BFV	21 Studentenwerk
2 Bundesanstalt f. Immobilienfragen	22 SBG SüdbadenBus
3 FWTM	23 TÜV-SÜD Life
4 Messe Freiburg	24 Wasser und Schiff-fahrtamt
5 FSB	25 RP - Steuerung/Verwaltung
6 GAB	26 RP - Engl. Ausl. u. Asylrecht
7 Landesamt	27 Rp - Landw., Länd. Raum, Veterinär- u. Lebensmittelwesen
8 Grundbuchamt	28 RP - LA Geologie, Rohst. u. Bergb.
9 Handwerkskammer, Regio-Verkehrsverbund; RP	29 IHK
10 Jugendbildungswerk	30 Hauptzollamt Soz. BW
11 KommV. Jugend u. Soz. BW	31 Ins. Medizin, Mikrobiologie
12 Landesarchiv BW	32 Landesarbeitsgericht BW
13 Landeszentrum f. pol. Bildung	33 Uni Baustat
14 Landesgericht	34 Finanzamt FR Stadt Schwarzwald
15 Polizeidirektion	35 Bundesvermögensamt
16 RegioGesellschaft	36 u. a. Kreismedienzentrum
17 Oberheim	37 Bundesag. f. Arbeit
18 Regio-Verbandsgesellschaft	38 RP
19 Staatl. Rechnungsprüfungsamt	39 Chem.
20 Staatsanwaltschaft FR	Untersuchungsamt Kreiswehrrsatzamt
20 Stiftungsverwaltung	40 Kreiswehrrsatzamt

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

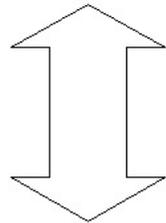
Auswirkungs-/ Potenzialanalyse für die Innenstadt, u.a.:



- 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

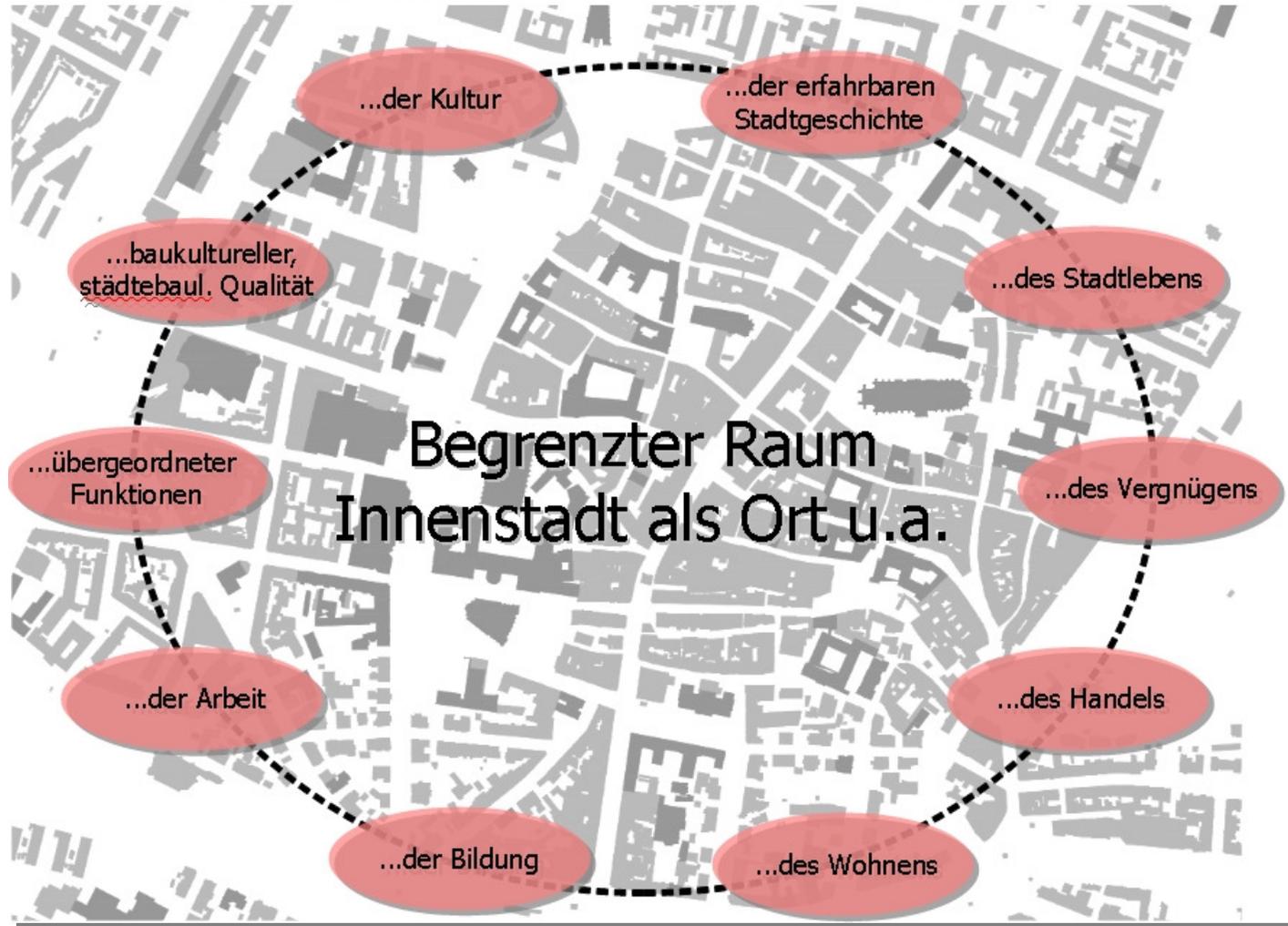
Stadtteileitlinien Innenstadt

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

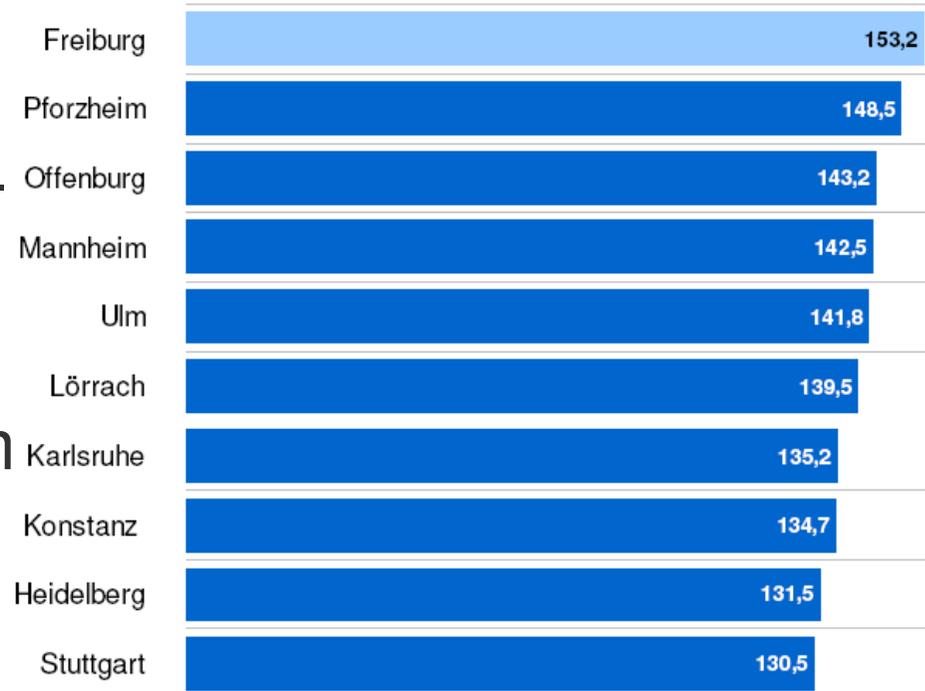
- Verkaufsflächen
- Umsätze, Flächenprod.
- Betriebe, Branchen
- Sortimentsniveau, Genre
Darstellungsqualität
- Handelszentralität
- Lagequalitäten
- Zielgruppen
- Kauf-, Warenhäuser

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%

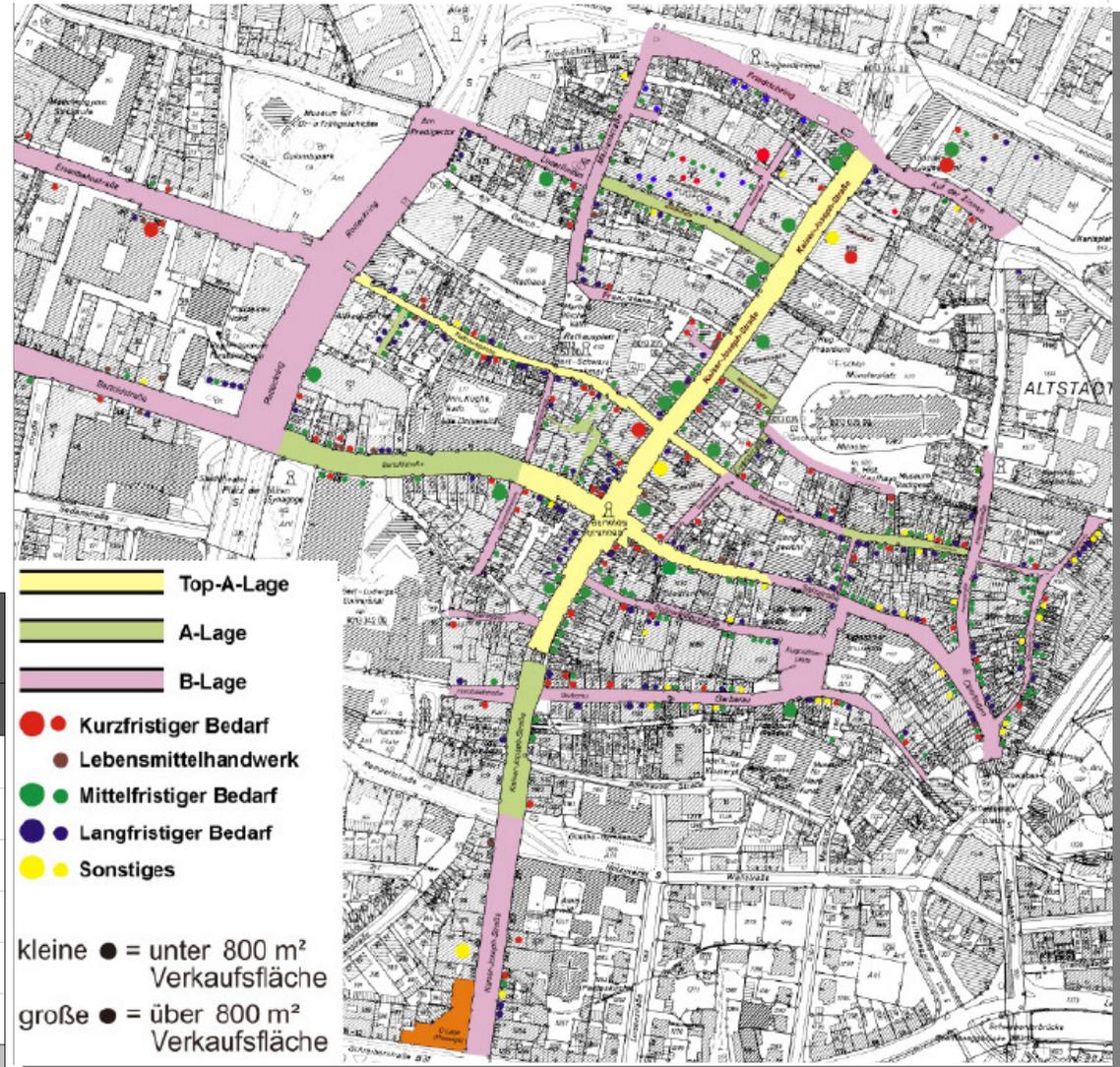
Handelszentralität
(nach BBE Retail Experts, Köln 2008)



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 ²	%	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
Gesamt	643	100	148.120	100	779,6	100,0



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

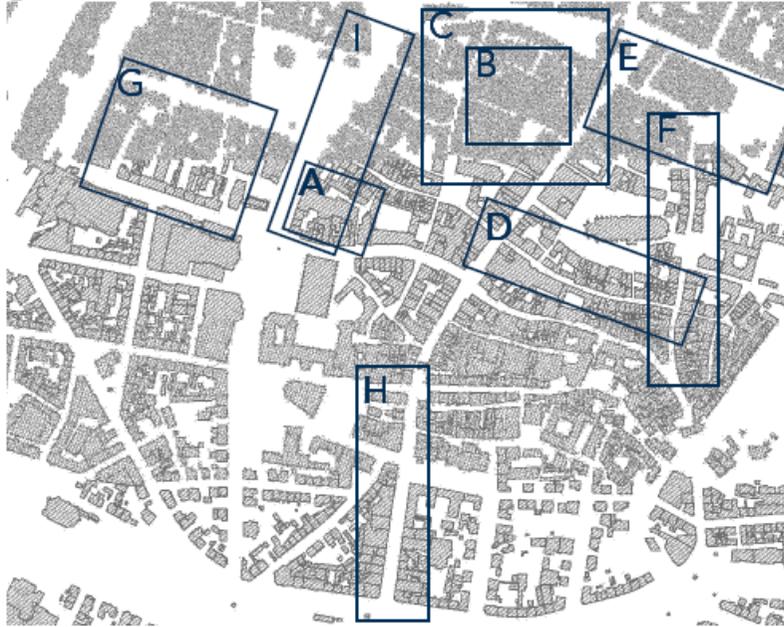
Quelle: Befragung Besucher (N=102), Händler (N=54), Dienstleister + Freizeit- u. Kultureinrichtungen (N= 16), Gastronomen u. Hotelier (N=22); Stadt+Handel 09 bis 10/2010

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)

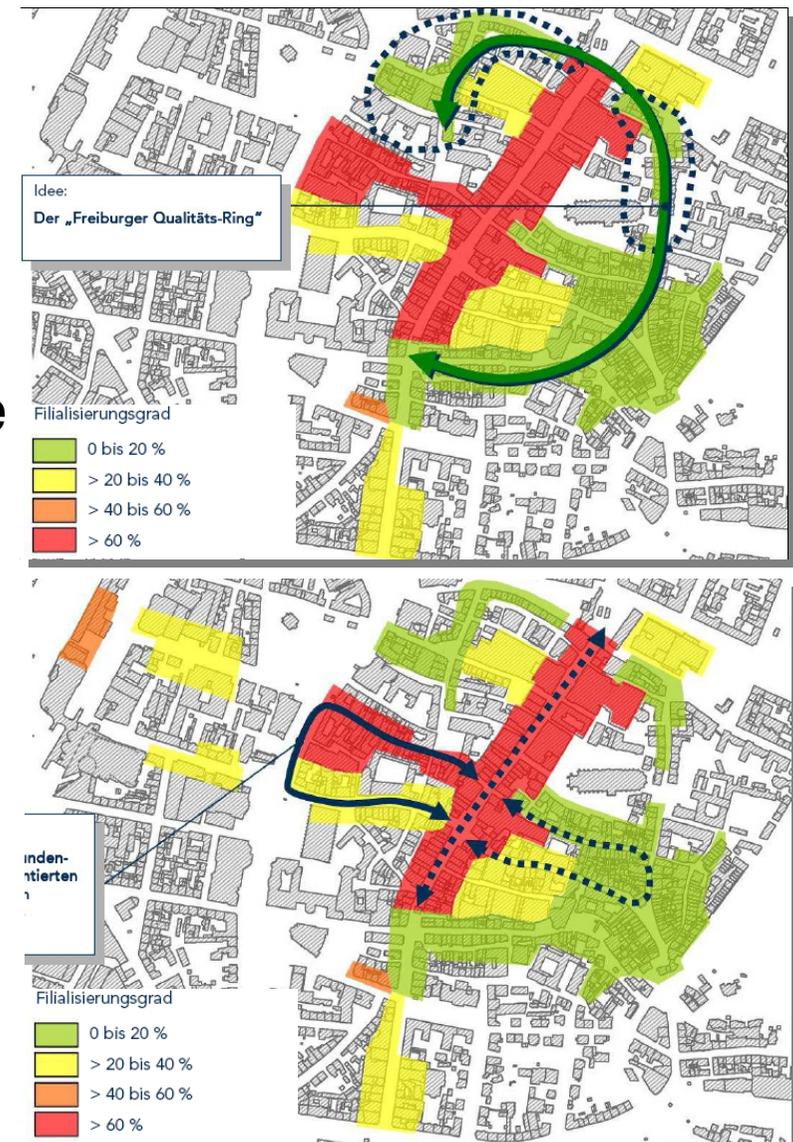
Strategien

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?

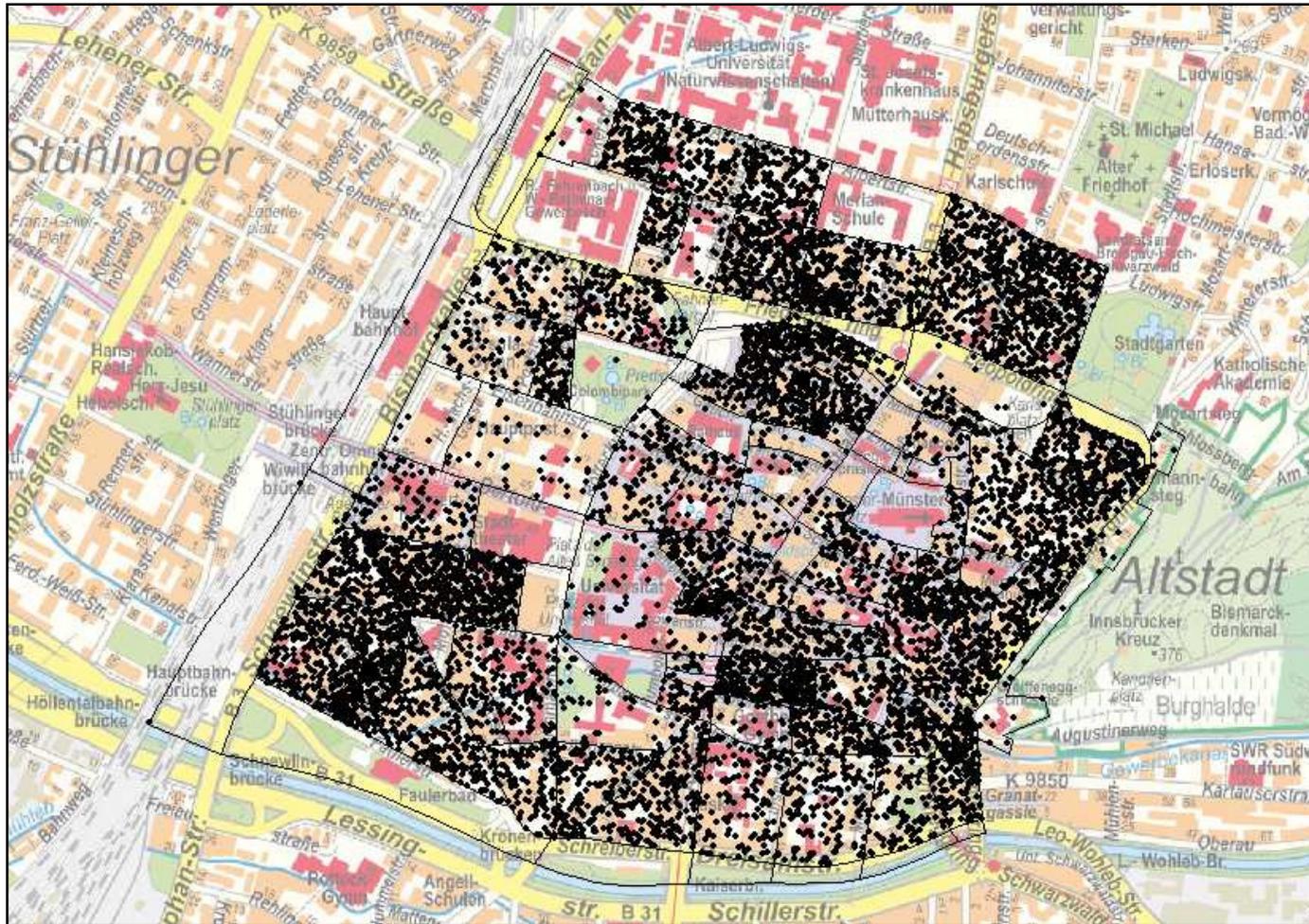
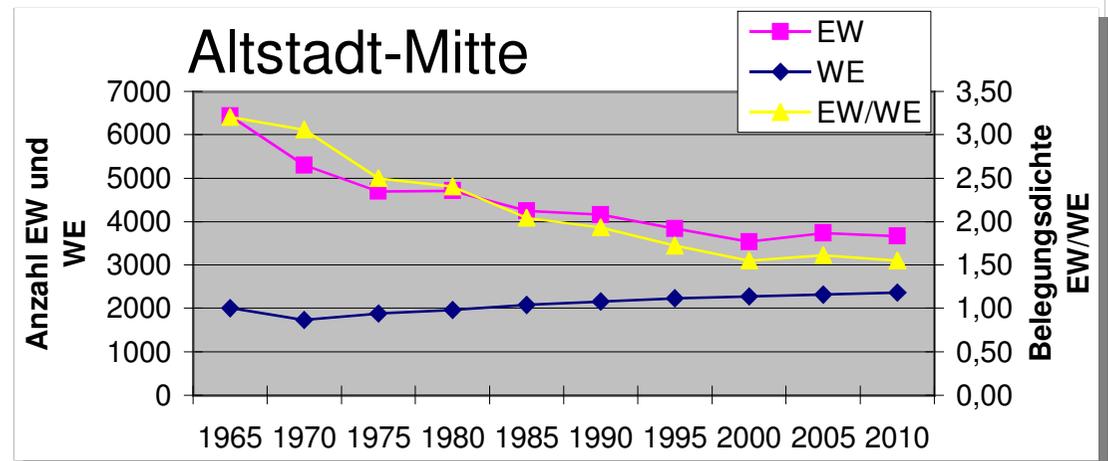
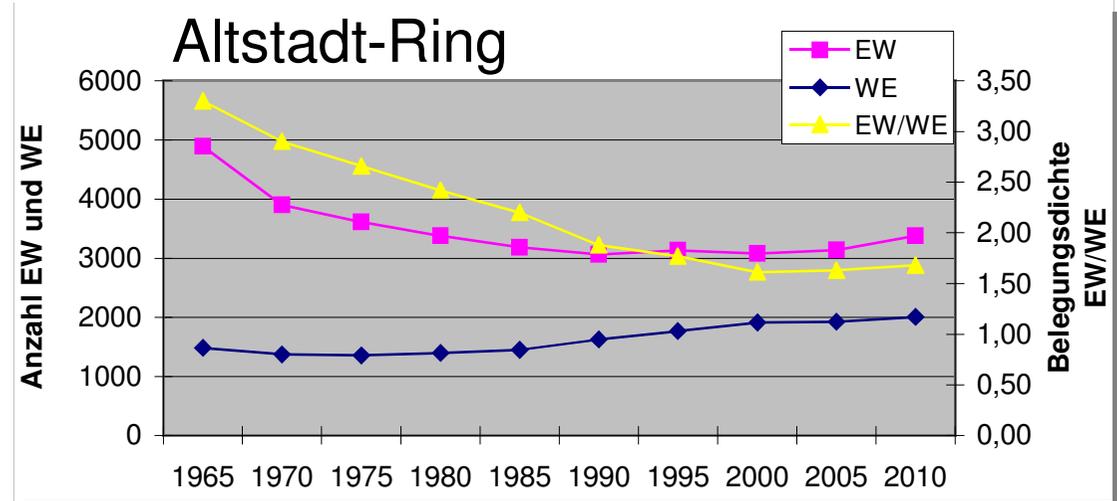


Abb. Wohnen in der Innenstadt (ein Punkt = 1 Bewohnerin/ Bewohner, nicht parzellen- sondern blockscharf)

Teilergebnisse - Wohnen (Verwaltung)

Entwicklung Einwohner und Wohneinheiten 1965 bis 2010

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



Zeitplan

