



Mikro

**Bitte schalten Sie Ihr Mikrofon  
während der Vorträge stumm!  
Vielen Dank!**



# **Strategische Innenstadtentwicklung trotz „Krisenmodus“**

Online-Workshop



A person's hands are shown holding a glowing green globe, symbolizing environmental care or global responsibility. The background is a city skyline at night, with various skyscrapers and buildings illuminated. The overall scene is presented in a semi-transparent white overlay.

>> Das Wort *Krise*  
setzt sich im Chinesischen  
aus zwei Schriftzeichen zusammen –  
das eine bedeutet *Gefahr*  
und das andere *Gelegenheit*. <<

John Fitzgerald Kennedy

# Strategische Innenstadtentwicklung trotz „Krisenmodus“



**15:00** „Funktionsräume und ihre Bedeutung für die Stadtentwicklung“  
Dipl.-Geogr. Matthias Prüller, Prokurist bei der imakomm AKADEMIE GmbH



**15:10** Städtebau: „Frequenz(t)raum Innenstadt: Versorgungs- oder Erlebnisraum?“  
Dipl.-Ing. Michael Schöffler, Geschäftsführer von SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten



**15:30** Nutzungsmanagement: „Nutzungsmanagement statt Leerstandsmanagement – Strategische Planung als Erfolgsfaktor in unsicheren Zeiten“  
Dipl.-Geogr. Matthias Prüller, Prokurist bei der imakomm AKADEMIE GmbH



**15:50** Verkehr: „Intelligente Besucher- und Verkehrslenkung – Sicherstellung von Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität & Die Möglichkeit innerstädtischer Liefersysteme“  
Dipl.-Ing. Ulrich Noßwitz, Senior Berater bei brenner BERNARD ingenieure GmbH | BERNARD Gruppe ZT GmbH



**16:10** Kundenbindung: „Vernetzung on- und offline – Digitaler Marktplatz als Identitätsstifter mit (notwendiger) großer Reichweite“  
Markus Kapler, Geschäftsführer von Locamo GmbH & Co.KG



**16:30** Digitalisierung: „Strategische Planung in Krisenzeiten – Grundlagen einer Digitalisierungsstrategie für die Innenstadt“  
Georg Würffel, Senior Consultant des ZDE - Zentrum für Digitale Entwicklung

**Fragen an: [Innenstadt@imakomm-akademie.de](mailto:Innenstadt@imakomm-akademie.de)**

# „Funktionsräume und ihre Bedeutung für die Stadtentwicklung“

Dipl.-Geogr. Matthias Prüller, Prokurist bei der imakomm AKADEMIE GmbH



## Aktuelle Entwicklungen durch Corona – oder nur dadurch ausgelöst?



Folgen von Corona

### "Innenstädte vor gewaltigem Umbruch"

Stand: 11.06.2020 15:28 Uhr



Weniger Umsatz, leere Büros: Corona könnte die Innenstädte grundlegend verändern. Es könnte ihr Niedergang sein, sagt der Stadtforscher Thomas Krüger im *tagesschau.de*-Interview - aber auch eine Chance.

Quellen: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/innenstaedte-corona-101.html/>, 2020.

### 18.06.2020 - Kaum noch Lustshoppen

Schlechte Prognosen für den Einzelhandel: Viele Einzelhändler befürchten, dass sie nicht überstehen werden. Die grüne Wirtschaft ist optimistischer. Darüber berichtet *Handelsblättern* bezieht sich damit unter anderem auf die Expertenmeinung unseres Geschäftsführers Kai Hudetz.

Lesen Sie den ganzen Artikel jetzt [HIER](#).

### 31.05.2020 - "Der stationäre Modehandel hat besonders gelitten"

Die Läden sind wieder offen, doch von ihren früheren Umsätzen sind viele Einzelhändler weit entfernt. Die Gründe erläutert unser Geschäftsführer Dr. Kai Hudetz in einem Interview mit der *Badischen Zeitung*.

Lesen Sie das komplette Interview [HIER](#).

### 24.05.2020 - Düstere Aussichten für Geschäfte in Innenstädten

Erst wochenlange Schließungen, jetzt ausbleibende Kundschaft – die Corona-Krise hat den Einzelhandel schwer getroffen. Die Probleme des stationären Handels begannen allerdings schon vor der Pandemie und liegen tiefer. Darüber berichtet der MDR und bezieht sich damit auf ein im März veröffentlichte Handelsszenario 2030.

Den ganzen Artikel finden Sie [HIER](#).

### 18.05.2020 - "Von echter Entspannung sind wir noch weit entfernt"

Von Schockstarre und Hamsterkäufen über Erleichterung bis hin zu langfristiger Verunsicherung: Die Konsumenten in Deutschland haben seit Beginn der Corona-Krise bereits verschiedene Stadien durchlaufen. Über diese Phasen, die kurz- und langfristigen Auswirkungen auf den Handel und den eigenen beruflichen Umgang mit den neuen Herausforderungen hat MEDIA Central mit unserem Geschäftsführer Dr. Kai Hudetz gesprochen.

[HIER](#) gelangen Sie zum Artikel.

Quellen: <https://www.ifhkoeln.de/blog/details/infoblog-covid-19-und-die-auswirkungen-fuer-den-handel/>, 2020.

## Aktuelle Entwicklungen durch Corona – oder nur dadurch ausgelöst?

# aber auch...

### Der Gute-Nachrichten-Ticker - alle Folgen

Wir alle wollen München auch in Krisenzeiten menschlich und lebenswert gestalten. Ein paar großartige Beispiele für Aktionen und gute Nachrichten haben wir in unserer muenchen.de-Serie "Der Gute-Nachrichten-Ticker" für Euch gesammelt.

- Folge 1: Unter anderem mit Joshua Kimmich und Genussgutscheinen
- Folge 2: Unter anderem mit dem FC Bayern und dem Tierpark online
- Folge 3: Unter anderem mit der BayWa und einem Kinderblog
- Folge 4: Unter anderem mit Konstantin Wecker und Lachtraining
- Folge 5: Unter anderem mit der Feuerwehr und Gerhard Polt
- Folge 6: Unter anderem mit der Bavaria Filmstadt und dem Foodtruck der Caritas
- Folge 7: Unter anderem mit Live-Clubbing und #muenchenhältzamm
- Folge 8: Unter anderem mit Bastelideen für Kids und dem Marktplatz kauflokal
- Folge 9: Mit den schönsten Nachrichten der vergangenen Ticker
- Folge 10: Unter anderem mit guter Laune und kostenlosen Getränken für Helfer
- Folge 11: Unter anderem mit einem leuchtenden Zeichen und großzügigen Spenden
- Folge 12: Unter anderem mit einer besonderen Sammlung und tollen Angeboten für Kinder
- Folge 13: Unter anderem mit einer neuen Aktion für die Kleinen und einer strahlenden BMW Welt

Kostenlos von daheim in die Oper: Montagskonzert live aus dem Nationaltheater



(23.3.2020) Macht Euer Sofa zum Opersessel: Nach dem großen Erfolg des Akademiekonzerts in der Vorwoche mit knapp 50.000 Usern im Live-Stream lässt die Staatsoper eine ganze Serie von Montagskonzerten folgen. Bereits heute ab 20:15 Uhr überträgt die Staatsoper

Quellen: <https://www.muenchen.de/aktuell/2020/corona-muenchen-gute-nachrichten-ticker.html/>, 2020. // [www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de), 2020.

imakomm AKADEMIE GmbH  
Institut für Marketing und Kommunikationsentwicklung Aalen // Stuttgart

imakomm  
AKADEMIE

Kompetenz. Seriosität. Leidenschaft.

### ZUKUNFTSFESTE STANDORTE

X



Ab sofort laufend aktualisiert: Infos und Downloads zu:

- ✓ Lösungsansätze für Kommunen,
- ✓ Good-Practice-Beispiele,
- ✓ Kennzahlen zu Standorten

Krise:  
Sofortmaßnahmen

Den Standort wieder hochfahren  
und stabilisieren

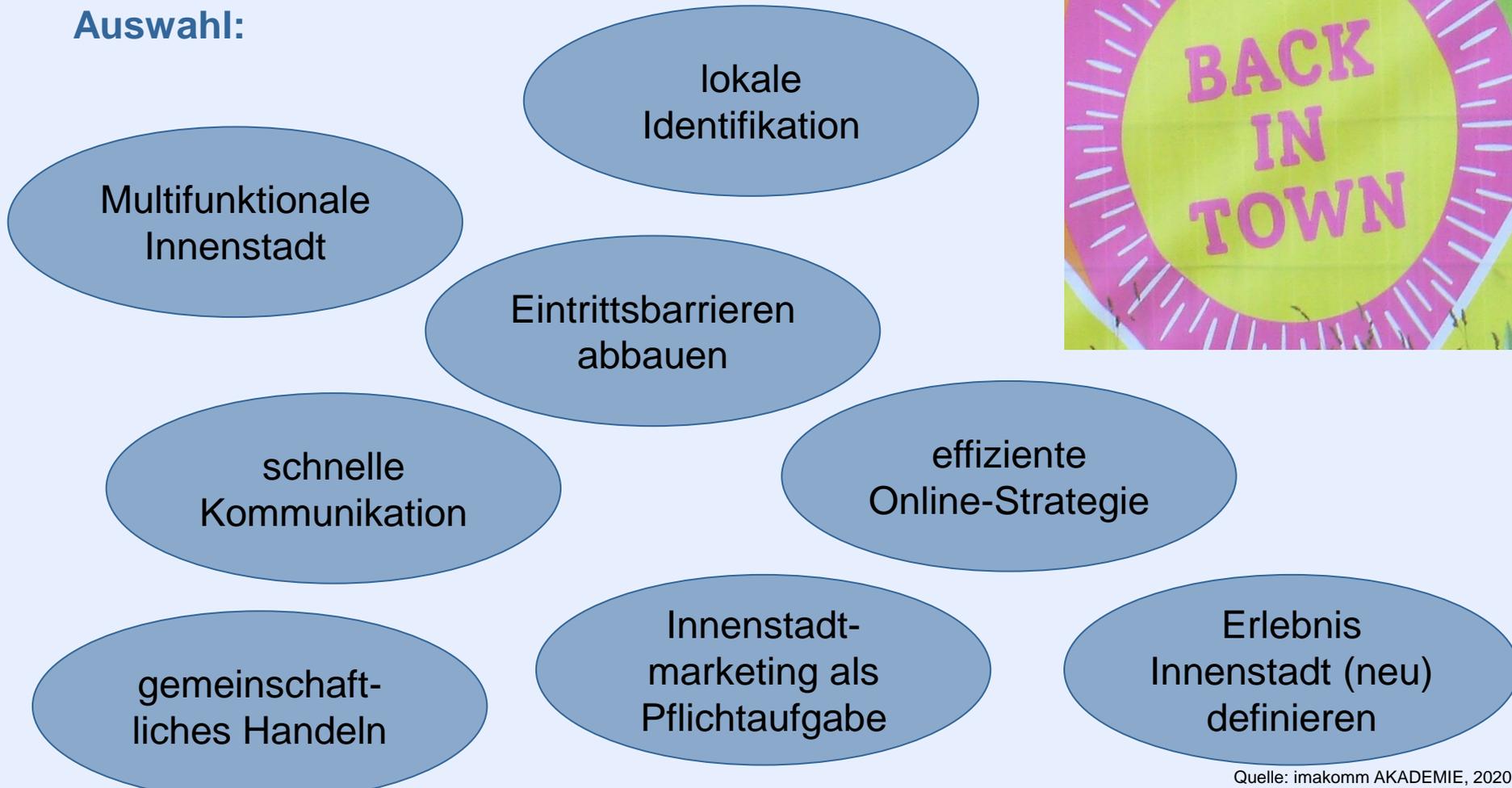


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

**Haben wir es tatsächlich nur  
mit neuen Herausforderungen zu tun?**

## Die Zukunft der Innenstadt

### Auswahl:



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

## Die Zukunft der Innenstadt

Multifunktionale  
Innenstadt

>> *Nicht Frequenz durch den Handel, sondern Frequenz für den Handel* <<

Erste Schritte / Ansätze (kleine Auswahl):

1. Belegungspotenziale statt „Einzelhandelsansatz“ = Kaufkraftquellen suchen (die gibt es!)
2. Innenstadtplanung nach Motiven von Menschen statt dogmatischen Positionen („*autofreie Innenstadt*“ vs. „*FuZo weg*“ – *beides ist unseriös!*)
3. Innenstadtkonzept (mit Einzelhandel) statt „klassischem“ Einzelhandelskonzept
4. ...

# Funktionsräumliches Entwicklungskonzept



## Funktionale Bereiche

- Einzelhandel
- Mischung aus Dienstleistungen, Handel und Gastronomie
- Dienstleistung
- Außengastronomie / öffentlicher Aufenthaltsraum
- Öffentliche Bereiche als Erholungs-/ Aufenthaltsraum
- Öffentliche Einrichtungen, Kulturelles / Historisches
- Innerstädtisches Wohnen
- Zentrale Wegebeziehungen
- Wegweisung
- Fahrradweg

**Gestaltungsanforderungen  
an Platzlagen  
(Funktion?)**

**Nutzungskonflikte im  
öffentlichen Raum  
(Funktion?)**

**Städtebau**

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.  
Kartengrundlage:  
www.openstreetmap.org, 2019

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.



SCHÖFFLER  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

## „Frequenz(t)raum Innenstadt: Versorgungs- oder Erlebnisraum?“

Dipl.-Ing. Michael Schöffler, Geschäftsführer  
von SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

Städtebau

Fragen an:  
[Innenstadt@imakomm-akademie.de](mailto:Innenstadt@imakomm-akademie.de)

# Funktionsräumliches Entwicklungskonzept



## Funktionale Bereiche

-  Einzelhandel
-  Mischung aus Dienstleistungen, Handel und Gastronomie
-  Dienstleistung
-  Außengastronomie / öffentlicher Aufenthaltsraum
-  Öffentliche Bereiche als Erholungs-/ Aufenthaltsraum
-  Öffentliche Einrichtungen, Kulturelles / Historisches
-  Innerstädtisches Wohnen
-  Zentrale Wegebeziehungen
-  Wegweisung
-  Fahrradweg

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.  
Kartengrundlage:  
www.openstreetmap.org, 2019



# „Nutzungsmanagement statt Leerstandsmanagement – Strategische Planung als Erfolgsfaktor in unsicheren Zeiten“

Dipl.-Geogr. Matthias Prüller, Prokurist  
bei der imakomm AKADEMIE GmbH

Nutzungs-  
management

Fragen an:  
[Innenstadt@imakomm-akademie.de](mailto:Innenstadt@imakomm-akademie.de)

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

# Funktionsräumliches Entwicklungskonzept



**Verschiedene Anforderungen  
zur Erreichbarkeit  
(Funktion?)**

**Verkehr**

## Funktionale Bereiche

-  Einzelhandel
-  Mischung aus  
Dienstleistungen, Handel und  
Gastronomie
-  Dienstleistung
-  Außengastronomie / öffentlicher  
Aufenthaltsraum
-  Öffentliche Bereiche als  
Erholungs-/ Aufenthaltsraum
-  Öffentliche Einrichtungen,  
Kulturelles / Historisches
-  Innerstädtisches Wohnen
-  Zentrale Wegebeziehungen
-  Wegweisung
-  Fahrradweg

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.  
Kartengrundlage:  
www.openstreetmap.org, 2019

**„Intelligente Besucher- und Verkehrslenkung  
– Sicherstellung von Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität &  
Die Möglichkeit innerstädtischer Liefersysteme“**

Dipl.-Ing. Ulrich Noßwitz, Senior Berater  
bei brenner BERNARD ingenieure GmbH | BERNARD Gruppe ZT GmbH



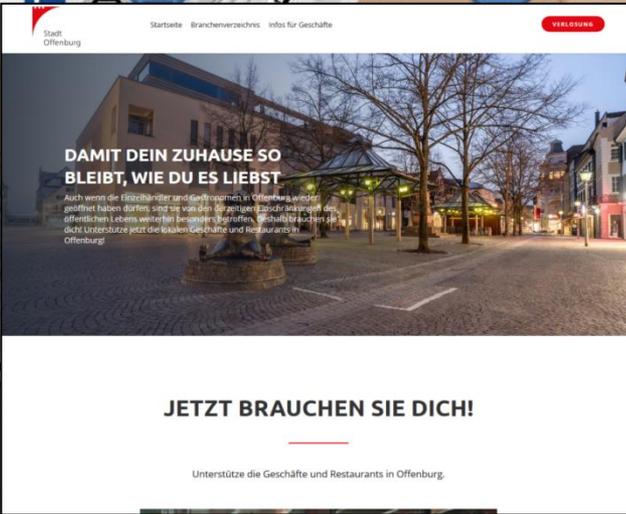
Verkehr

Fragen an:  
[Innenstadt@imakomm-akademie.de](mailto:Innenstadt@imakomm-akademie.de)

# Funktionsräumliches Entwicklungskonzept



**Verknüpfung on- und offline  
(Funktion?)**



## Funktionale Bereiche

- Einzelhandel
- Mischung aus Dienstleistungen, Handel und Gastronomie
- Dienstleistung
- Außengastronomie / öffentlicher Aufenthaltsraum
- Öffentliche Bereiche als Erholungs-/ Aufenthaltsraum
- Öffentliche Einrichtungen, Kulturelles / Historisches
- Innerstädtisches Wohnen
- Zentrale Wegebeziehungen
- Wegweisung
- Fahrradweg

Quellen: <https://zuhause.offenburg.de/>, 2020. // imakomm AKADEMIE, 2020.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.  
Kartengrundlage:  
[www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org), 2019



**„Vernetzung on- und offline – Digitaler Marktplatz  
als Identitätsstifter mit (notwendiger) großer Reichweite“**

Markus Kapler, Geschäftsführer  
von Locamo GmbH & Co.KG

Kundenbindung

**Fragen an:**  
**[Innenstadt@imakomm-akademie.de](mailto:Innenstadt@imakomm-akademie.de)**

# Funktionsräumliches Entwicklungskonzept



**unterschiedliche Anforderungen an den öffentlichen Raum  
(Funktion?)**



**Digitalisierung**

## Funktionale Bereiche

-  Einzelhandel
-  Mischung aus Dienstleistungen, Handel und Gastronomie
-  Dienstleistung
-  Außengastronomie / öffentlicher Aufenthaltsraum
-  Öffentliche Bereiche als Erholungs-/ Aufenthaltsraum
-  Öffentliche Einrichtungen, Kulturelles / Historisches
-  Innerstädtisches Wohnen
-  Zentrale Wegebeziehungen
-  Wegweisung
-  Fahrradweg

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.  
Kartengrundlage:  
www.openstreetmap.org, 2019

Quellen: <https://www.austria-ist-ueberall.at/2019/10/02/kroatien-viel-mehr-als-meer/steora2/>, 2020, <https://www.kn-online.de/Nachrichten/Wirtschaft/Supermarktparkplaetze-Kiel-Sensoren-bei-Lidl-und-Rewe-ertappen-Parksuendern>, 2020, [https://www.ludwigsburg.de/start/stadt\\_buerger/intelligente+strassenbeleuchtung.html](https://www.ludwigsburg.de/start/stadt_buerger/intelligente+strassenbeleuchtung.html), 2020.



# „Strategische Planung in Krisenzeiten – Grundlagen einer Digitalisierungsstrategie für die Innenstadt“

Georg Würffel, Senior Consultant  
des ZDE - Zentrum für Digitale Entwicklung

Digitalisierung

Fragen an:  
[Innenstadt@imakomm-akademie.de](mailto:Innenstadt@imakomm-akademie.de)

**Vielen Dank für Ihre Teilnahme!**



**Strategische Innenstadtentwicklung trotz „Krisenmodus“**

Online-Workshop

**Fragen an: [Innenstadt@imakomm-akademie.de](mailto:Innenstadt@imakomm-akademie.de)**

ZUKUNFTSFESTE STANDORTE X

Ab sofort laufend aktualisiert: Infos und Downloads zu:

- ✓ Lösungsansätze für Kommunen,
- ✓ Good-Practice-Beispiele,
- ✓ Kennzahlen zu Standorten

Krise:  
Sofortmaßnahmen

Den Standort wieder hochfahren  
und stabilisieren

Mai 2020 -

20. Mai 2020 | Für LANDKREISE und REGIONEN: Der Ansatz "Die Innenstädte stabilisieren. Ein landkreisweiter / regionaler Fahrplan" - [Download \(pdf\)](#)

18. Mai 2020 | Für KOMMUNEN: Der Ansatz "Den Standort wieder hochfahren" - Basis für Projekte in den Städten Ettlingen, Forchheim usw. - [Download Folien \(pdf\)](#)

18. Mai 2020 | Interessanter Artikel zum Pandemieplan der Stadt Dortmund: "So klappt ein Pandemieplan", dazu auch der eigentliche Plan als pdf-Download - [Link zu "KOMMUNAL"](#) | [zum Plan \(pdf\)](#)

14. Mai 2020 | Projektbeispiel: "Mit Digitalisierung aus der Coronakrise" | [Presseartikel der Kreiszeitung Böblinger Bote](#) - [Download Presseartikel](#)

13. Mai 2020 | Interessante Daten: Blitzumfrage des Difu im Auftrag der KW-Bankengruppe bei 200 Kommunen (Kämmerereien) | ein Ergebnis: 91 % der Kommunen gehen davon aus, dass mittel- bis langfristig die Digitalisierung der Verwaltung einen Schub erfahren wird, 56 % rechnen zudem mit steigender finanzieller Unterstützung für Investitionen durch Bund und Länder - [Link zum difu bzw. den Befragungsergebnissen](#)

12. Mai 2020 | Aktionsplan Innenstadt der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg | Die IHK stellt in diesem Papier zehn interessante Handlungsansätze für die Stabilisierung von Innenstädten für 2020 vor - [Download Aktionsplan \(pdf\)](#)

12. Mai 2020 | Interessante Daten: Blitzumfrage der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg | rund 320 Unternehmen beteiligt | u.a.: 42 % der regionalen Unternehmen gehen davon aus, noch in 2020 zur Normalität zurückzukehren - [Download Ergebnisse der Blitzumfrage \(pdf\)](#)

05. Mai 2020 | Befragung zu "Kommunale Steuerung in Corona-Zeiten" | Online-Plattform freigeschaltet bis 22. Mai 2020 - [Zur Befragungs-Plattform](#)

April 2020 +

**imakomm AKADEMIE GmbH**



imakomm AKADEMIE GmbH  
[www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de)  
[www.xing.com/companies/imakommakademie](http://www.xing.com/companies/imakommakademie)  
[www.facebook.com/imakommakademie](http://www.facebook.com/imakommakademie)  
[www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh](http://www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh)

Büro Aalen: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen  
 Büro Stuttgart: Epplerstr. 5A | 70597 Stuttgart  
 Postadresse: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:  
 vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.  
 urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.  
 bcsd | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

## Rechtliche Hinweise

Die vorliegenden Unterlagen sind Teil einer mündlichen Präsentation und nur im Gesamtzusammenhang vollständig.

Die vorliegenden Unterlagen fallen unter die §§ 2 Abs. 2, 31 Abs. 2 UrhG und das europäische Recht.

Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung als Platzhalter oder zu Layoutzwecken verwendeter Fotos oder Abbildungen, für die keine Rechte vorliegen, können Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Speicherung oder Nutzung sowohl im Ganzen als auch in Teilen bedeutet die Übernahme des vollen Haftungsrisikos gegenüber den Rechteinhabern, die Freistellung der imakomm AKADEMIE GmbH von allen Ansprüchen Dritter und das Tragen der Kosten einer eventuellen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die imakomm AKADEMIE GmbH.

Es ist nicht gestattet, die vorliegenden Unterlagen im Ganzen oder in Teilen in Dokumentationen oder Protokollen widerzugeben. Am geistigen Eigentum der imakomm AKADEMIE GmbH und ihrer Mitarbeiter werden durch Veranstalter keinerlei Rechte erworben.

Medienhinweis:

Aus den vorliegenden Unterlagen darf nicht zitiert werden. Bitte wenden Sie sich für eine Freigabe von Zitaten an die imakomm AKADEMIE GmbH, Telefon 0 73 61 / 5 28 29 0, [info@imakomm-akademie.de](mailto:info@imakomm-akademie.de)

# „Nutzungsmanagement statt Leerstandsmanagement – Strategische Planung als Erfolgsfaktor in unsicheren Zeiten“

Dipl.-Geogr. Matthias Prüller, Prokurist bei der imakomm AKADEMIE GmbH

*Auszug aus der Präsentation im Rahmen des Online-Workshops  
„Strategische Innenstadtentwicklung trotz <<Krisenmodus>>“*



## 1. Situation

---



**Leerstandsquote Süddeutschland:**

(Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Rheinland-Pfalz)

**10-11 %**

**Anteil Kommunen, bei denen  
Leerstände in der Innenstadt ein  
„drängendes Problem“ sind:**

**46 %**

**Umsetzungsgrad Leerstandsmanagement:**

(Anteil aller Kommunen, die ein Leerstandsmanagement (aktiv) betreiben)

**35 %**

**Budget Leerstandsmanagement:**

(Median)

**4.500 € p.a.**

## 2. Gründe für Leerstände



**Objekte <-> Nachfrage**



**Kundenverhalten**



**Eigentümer:** Wille, Können, Unsicherheit, Alter, ...



**Kundenstruktur**



**hausgemacht**



**Rechtliche Auflagen, Umfeld**

## 2. Gründe für Leerstände

---

- > **(Fast) alle haben Leerstände = „ubiquitäres Produkt“**
- **Die Gründe sind vielfältig –  
und gehen weit über „das Objekt“ hinaus!**
- **Bestehende Instrumente bleiben eher stumpf.**

... wenn das so ist, dann funktioniert Folgendes nicht (mehr):

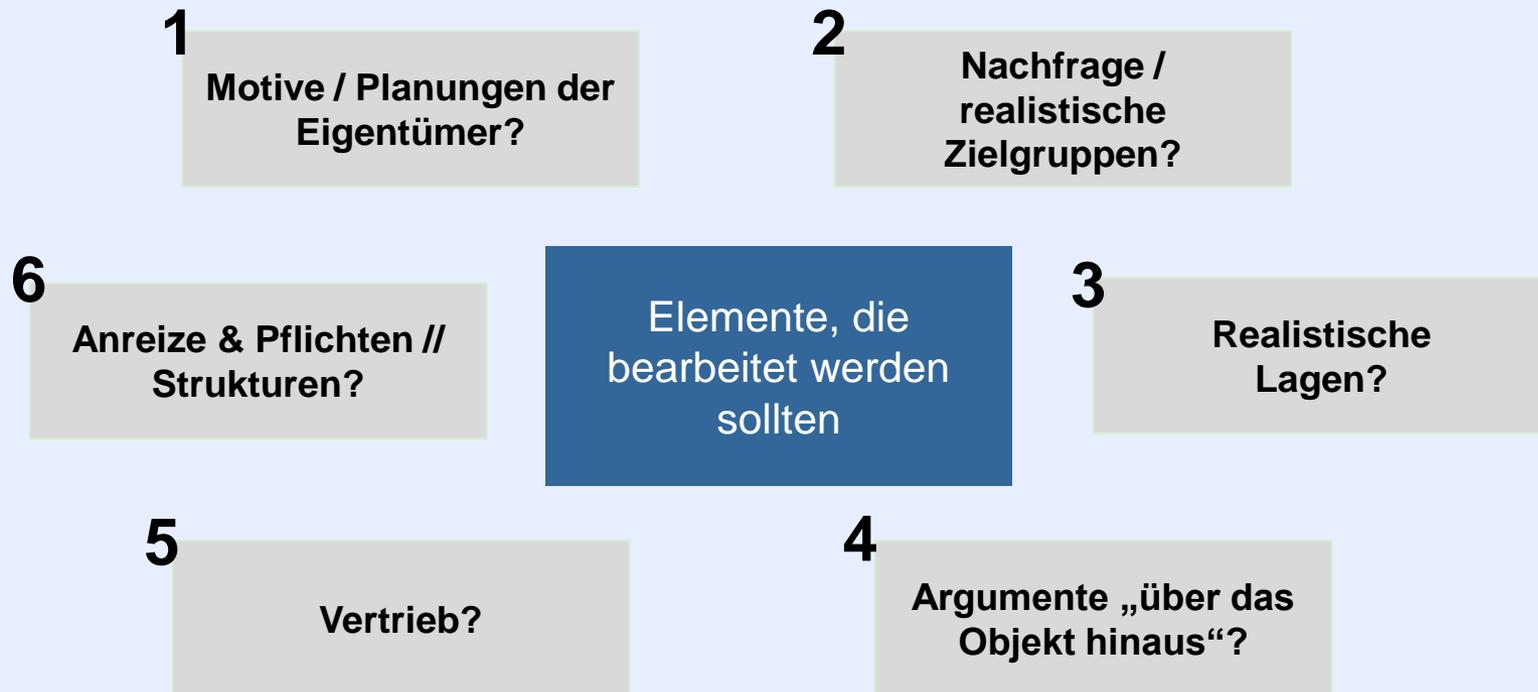
## 2. Gründe für Leerstände

### „Klassisches Leerstandsmanagement“



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

### 3. Nutzungsmanagement „neu denken“



### 3. Nutzungsmanagement „neu denken“

#### 1 Motive / Planungen der Eigentümer?



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

### 3. Nutzungsmanagement „neu denken“

**2 Nachfrage / realistische Zielgruppen?**

**Berücksichtigung Trends & Entwicklungen**  
z.B. Kaufkraftabfluss Online-Handel nach Sortimenten // aktuell tatsächlich expansive Branchen, Anforderungen an Immobilien (Größe, Zuschnitt etc.)

### Dienstleistungsbetriebe & Gastronomie

#### Einzelhandel

Warengruppe	Szenario 1 (optimistisch)	Szenario 2 (realistisch)	Szenario 3 (pessimistisch)
<b>Sortiment</b>			
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b> (Angabe Verkaufsflächenpotenzial in m <sup>2</sup> )			
Nahrungs- und Genussmittel	800	700	600
Gesundheit / Körperpflege <sup>1</sup>	200	100	100
Blumen / Zoologischer Bedarf	100	-	-
Blumen <sup>i</sup>	-	-	-
zoologischer Bedarf	100	-	-
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b> (Angabe Verkaufsflächenpotenzial in m <sup>2</sup> )			
Bücher / PBS / Spielwaren	200	200	200
Bücher / Zeitschriften <sup>i</sup>	100	100	100
PBS <sup>2 i</sup>	-	-	-
Spielwaren <sup>i</sup>	-	-	-
Hobby <sup>3 i</sup>	100	100	100
Bekleidung / Schuhe / Sport	500	500	400
Bekleidung <sup>i</sup>	300	300	200
Schuhe / Lederwaren <sup>i</sup>	100	100	100
Sportbekleidung / -artikel <sup>i</sup>	100	100	100

<i>Hinweis: Erfassung nach Branchenbuch (= Näherungswerte) //</i>		Maximalwert (Vergleichskommunen 5.000 - 10.000 Einwohner)	Schnitt (Vergleichskommunen 5.000 - 10.000 Einwohner)
<b>orange = Potenziale vorhanden</b> <b>grün = überdurchschnittliche Ausstattung</b>			
Zahl der Betriebe in der Dienstleistungsbranche	80		
Ärzte	6		
Gesundheitsdienstleister (Physiotherapie, Heilpraktiker, Massage etc.)	9		
Gesundheits- & Sozialeinrichtungen (Krankenhaus, Altenheim, Tierklinik, etc.)	3		
Rechtsanwälte, Notare, Steuerberatung	3		
Versicherungen & Finanzen	11		
Architektur- & Ingenieurbüros	9		
EDV, IT, Kommunikation	4		
Kreativbranche (z.B. Fotografie, Design, Werbeagentur, Malerei etc.)	10		
Friseure, Kosmetikstudios	11		
Reisebüros (inkl. Reiseveranstalter)	3*		
Sonstige Servicedienstleister (z.B. Fahrschulen, Raumausstattung, Nachhilfesschulen, Textilreinigung etc.)	11		
Zahl der Gastronomiebetriebe	25		

### 3. Nutzungsmanagement „neu denken“

## 2 Nachfrage / realistische Zielgruppen?

Zwischennutzungen / Raum für PopUp Stores in attraktiven Immobilien planen:

→ eigenen Pool für Nachnutzungen an schwierigeren Standorten „schaffen“



### 3. Nutzungsmanagement „neu denken“

3

Realistische  
Lagen?

Rahmenbedingungen müssen passen:

- Attraktives Umfeld?
- Trading-Down-Tendenzen erkennbar?



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

### 3. Nutzungsmanagement „neu denken“

5

Vertrieb?

#### Kampagne statt „Insellösung“:

- Leerstände sind in der Außendarstellung ein „Produkt“
- und kein Problem.

→ **professionelle  
Vermarktung zwingend!**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

### 3. Nutzungsmanagement „neu denken“

6

**Anreize & Pflichten //  
Strukturen?**

**Nur für jene Eigentümer, die Leistung bringen**



## 4. **Fazit**

---

**Bei jedem Leerstand wird das  
„Produkt Innenstadt“  
mit verkauft!**

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

imakomm AKADEMIE GmbH  
Ulmer Straße 130  
743431 Aalen

Geschäftsfeld Markt- und Standortanalysen  
ppa. Matthias Prüller  
Tel. 07361 52829-15  
prueller@imakomm-akademie.de



imakomm AKADEMIE GmbH



imakomm AKADEMIE GmbH  
[www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de)  
[www.xing.com/companies/imakommakademie](http://www.xing.com/companies/imakommakademie)  
[www.facebook.com/imakommakademie](https://www.facebook.com/imakommakademie)  
[www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh](https://www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh)

Büro Aalen: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen  
Büro Stuttgart: Epplestr. 5A | 70597 Stuttgart  
Postadresse: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:  
vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.  
urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.  
bcsd | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

## Rechtliche Hinweise

Die vorliegenden Unterlagen sind Teil einer mündlichen Präsentation und nur im Gesamtzusammenhang vollständig.

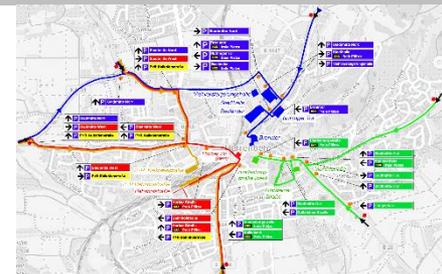
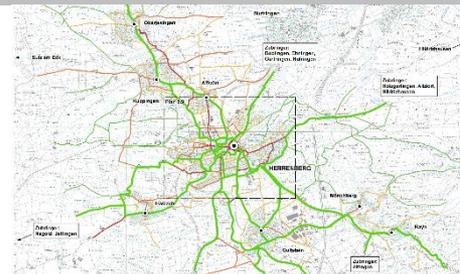
Die vorliegenden Unterlagen fallen unter die §§ 2 Abs. 2, 31 Abs. 2 UrhG und das europäische Recht.

Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung als Platzhalter oder zu Layoutzwecken verwendeter Fotos oder Abbildungen, für die keine Rechte vorliegen, können Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Speicherung oder Nutzung sowohl im Ganzen als auch in Teilen bedeutet die Übernahme des vollen Haftungsrisikos gegenüber den Rechteinhabern, die Freistellung der imakomm AKADEMIE GmbH von allen Ansprüchen Dritter und das Tragen der Kosten einer eventuellen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die imakomm AKADEMIE GmbH.

Es ist nicht gestattet, die vorliegenden Unterlagen im Ganzen oder in Teilen in Dokumentationen oder Protokollen widerzugeben. Am geistigen Eigentum der imakomm AKADEMIE GmbH und ihrer Mitarbeiter werden durch Veranstalter keinerlei Rechte erworben.

Medienhinweis:

Aus den vorliegenden Unterlagen darf nicht zitiert werden. Bitte wenden Sie sich für eine Freigabe von Zitaten an die imakomm AKADEMIE GmbH, Telefon 0 73 61 / 5 28 29 0, [info@imakomm-akademie.de](mailto:info@imakomm-akademie.de)



## 3. Verkehr „Intelligente Besucher- und Verkehrslenkung – Sicherstellung von Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität“

„Was kann die Neuordnung der Mobilität dafür tun, dass Innenstädte besondere Orte bleiben oder werden?“

30. Juli 2020

Dipl.-Ing. Ulrich Noßwitz  
ulrich.nosswitz@bernard-gruppe.com

Niederlassung 73432 Aalen. Rathausplatz 2-8, 0736157070

## Maßnahmen und Zeitstufen zur Umsetzung

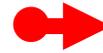
2017 - 2019 = Angaben im Fahrplan Innenstadt



Maßnahmen Szenario 2



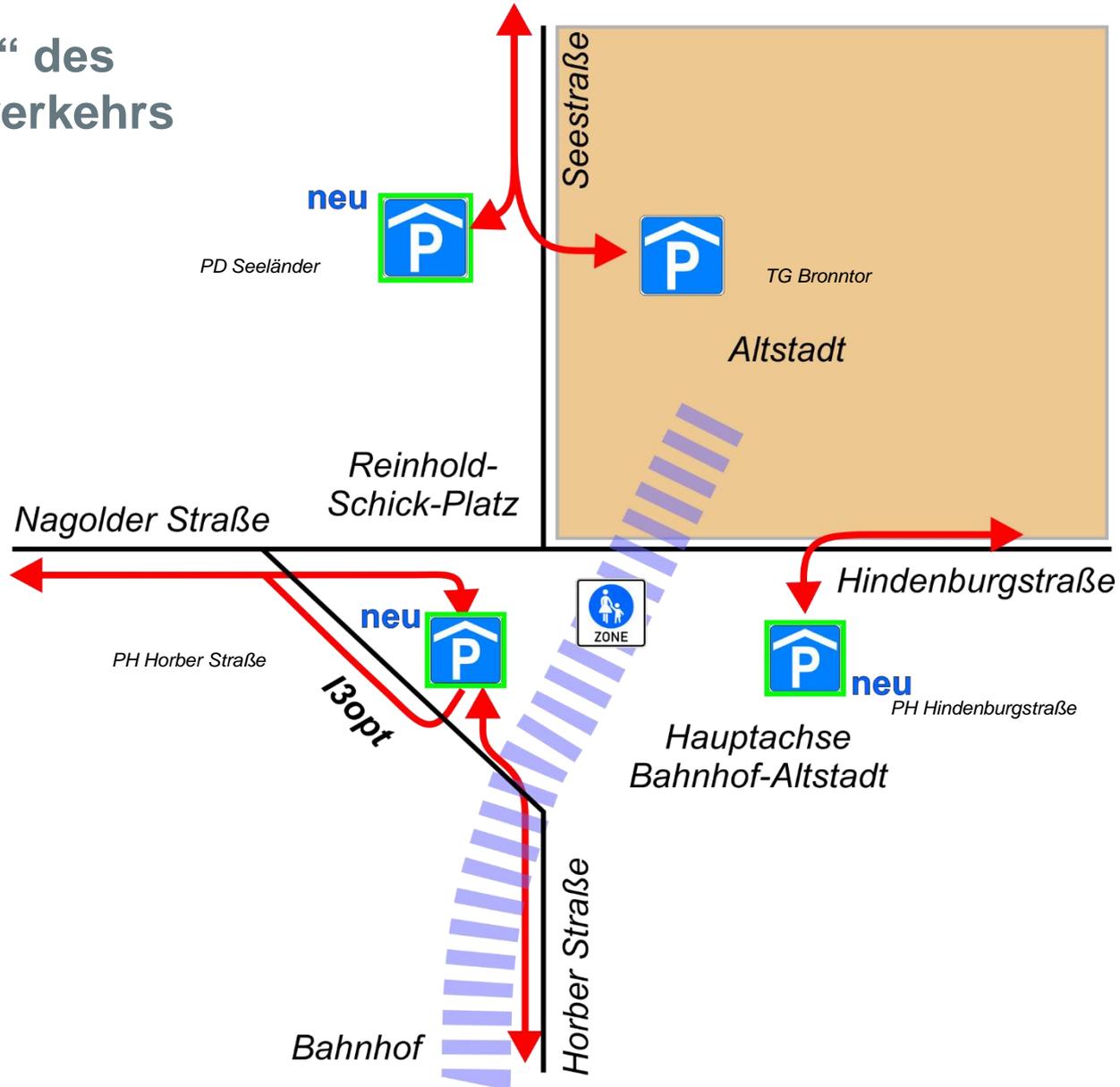
Maßnahmen in der DS genannt



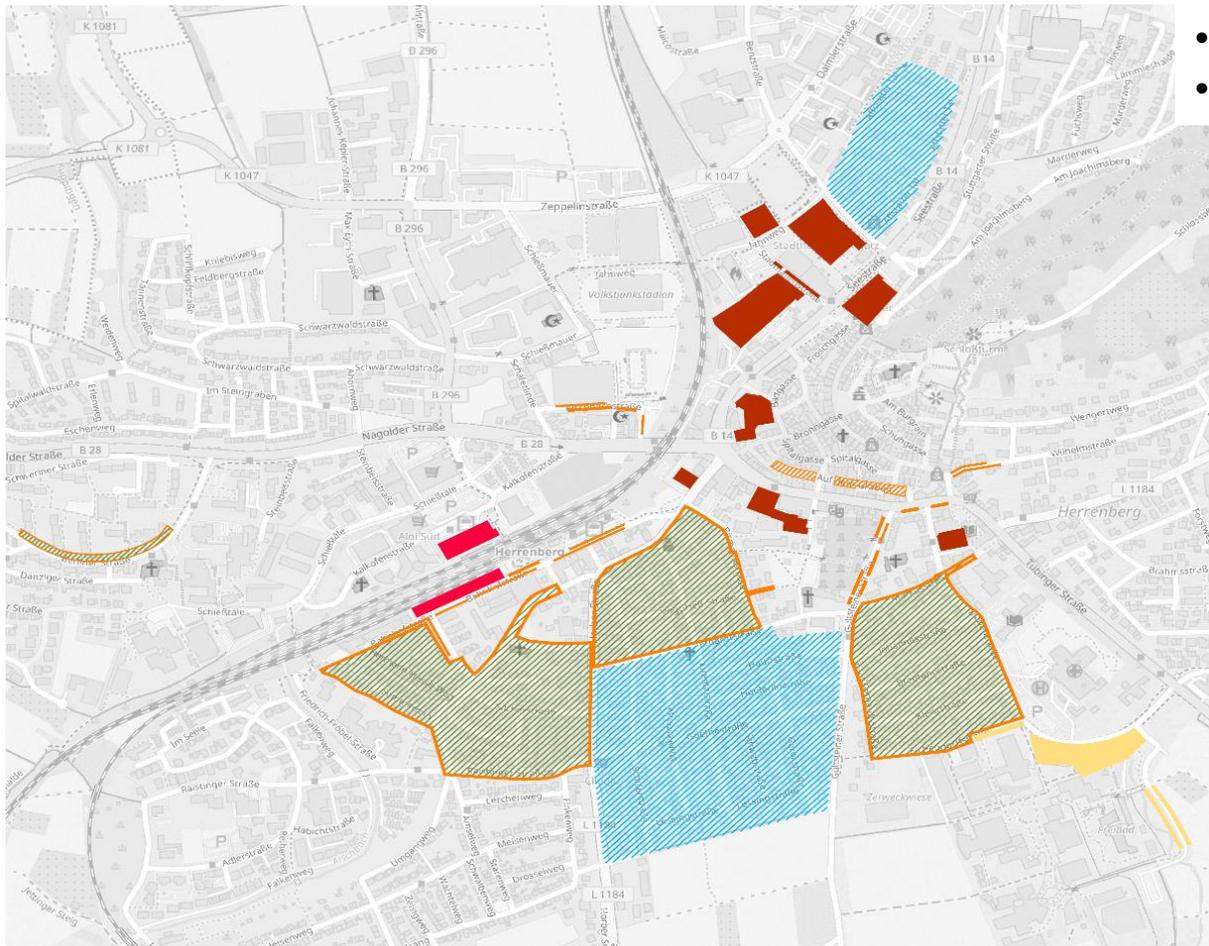
Abhängigkeit von Maßnahmen

Nr./Maßnahme	2019 bis 2022	2023 bis 2026	2027 bis 2030
<b>ÖPNV</b>			
1 Neuordnung des Stadtbus-Angebotes, 3. Bus, Linienbetrieb statt Ruftaxis	realisiert Dez. 2018		
2 Neuordnung des Stadtbus-Angebotes, 2. Stufe			
3 15-min-Takt Stadtbus			
4 Durchgehender 30-min-Takt Regionalbusse			
5 Ride-Sharing-on-Demand			
6 Dynamische Fahrgastinformation			
7 Alternative Bus-Antriebe			
8 Barrierefreier ZOB			
9 Stark vergünstigte ÖV-Tarife	realisiert Jan. 2019		
10 Verdichtung S-Bahn-Takt (15-Minuten-Takt durchgängig)			
11 Schließung S-Bahn-Taktlücken ab BB-Hulb			
12 ÖV-Beschleunigung auf Hauptachsen			
13 Busfahrstreifen Horber Str. zwischen W.-Knoll- und Alzenttalstr.			
14 Knoten Mühlstraße / Schießtäl: geänderte Fahrstreifen			
<b>Rad- und Fußverkehr</b>			
15 Maßnahmen Radverkehrsplan, 1. Stufe			
16 Maßnahmen Radverkehrsplan, 2. Stufe			
17 Fußgängerleitsystem			
18 Barrierefreie Querung Schick-Platz; FGZ Horber Str. Nord		2023 - 2027	
19 Altstadt-Buslinie			
20 Autofreier Graben	2020 - 2022		
<b>Ruhender Verkehr</b>			
21 Erneuerung Parkleitsystem			
22 Neue Parkzonen (Tarif, Kostenpflicht, Parkdauer)			
23 Parkhaus an der Hindenburgstraße	2017 - 2019		
24 Parkhaus an der Horber Straße		2023 - 2026	
25 Erweiterung P+R-Parkhaus Kalkofenstraße	2017 - 2019		
26 Errichtung P+R-Parkdeck Süd	2019 - 2020		
27 Parkraumbewirtschaftung im Alzenttal u.a.			
28 Reduzierung ebenerdiger Stellplätze Kernstadt			
<b>Fließender Verkehr</b>			
29 Unterbindung Durchfahrt Alzenttal			
30 Umgestaltung Seestraße			
31 Umsetzung Verkehrslenkungskonzept			
32 Dynamische Temporeduzierung auf Hauptachsen			
33 Aufhebung Linksabbiegebeziehungen			
34 Umgestaltung Hindenburgstraße			
35 Beschaffung und Betrieb Verkehrsrechner			
36 Signalisierung Knotenpunkt Tübinger / Hildrizhauser Str.			
37 Teilsignalisierung Knotenpunkt Hindenburg- / Gültsteiner Str.			
38 Lkw-Durchfahrtsverbot			
39 Weitere Verkehrsberuhigung in Stadtteil-Durchfahrten			
40 Realisierung Bahndurchstich I3opt		2019 - 2026	
<b>Neue Mobilität / E-Mobilität / Digitalisierung der Mobilität</b>			
41 Ausbau E-Bike-Station zur vollwertigen Mobilitätsstation			
42 Mobilitätspunkte an Haltepunkten Zwerchweg, Gültstein			
43 Willkommensinseln an wichtigen Parkierungseinrichtungen			
44 Aufbau E-Ladeinfrastruktur			
45 Modernisierung der städtischen Fahrzeugflotte			
46 Offensives Mobilitätsmarketing, 1. Stufe (App)			
47 Offensives Mobilitätsmarketing, 2. Stufe (Beratung, Infos)		Kontinuierlich	
48 Micro-Depots zur Reduzierung Lieferverkehrs			

# 1. „Abfangen“ des Altstadt-Zielverkehrs



## 2. Einfaches und einheitliches Parkraumbewirtschaftungskonzept (Zielplan)



### Je Zone:

Einheitliche Regelung bzgl.:

- Tarif
- kostenpflichtiger Zeiten
- Öffnungszeiten
- Höchstparkdauer

#### Tarifzonen

-  Tarifzone 1  
ebenerdige Parkplätze/  
Stellplätze am  
Straßenrand
-  soll mit Parkhaus  
Hindenburgstraße  
entfallen
-  Tarifzone 1  
(Anwohner mit  
Parkausweis frei)
-  Beobachtungsgebiete  
Anwohnerparken
-  Tarifzone 2  
Parkbauten /  
Stadthallenparkplatz /  
Parkplatz  
Viehversteigerungshalle
-  Tarifzone 3  
Längenholz
-  Tarifzone 4  
P+R

# 3. Gleichwertige Altstadt-Zugänge

## Willkommensinseln und vereinheitlichtes Fußgängerleitsystem

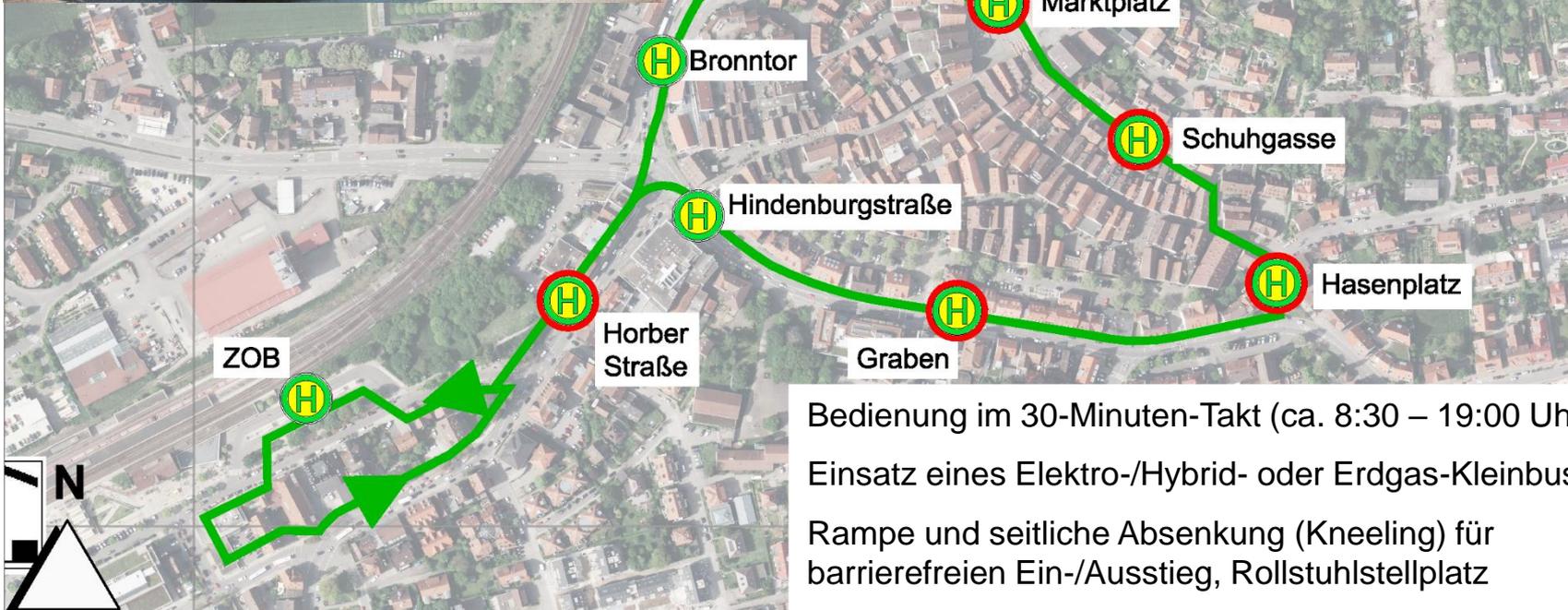


- In Verbindung mit der Neuordnung des Parkleitsystems zu sehen
- **Aktive Verkehrslenkung** auch im Fußverkehr
- Gewährleistung einer **gleichwertigen** Erreichbarkeit der Altstadt von **allen** Parkierungseinrichtungen
- Ausgangspunkte sind Willkommensinseln



Beispiel für eine Willkommensinsel (Westkreuz München)

## 4. Altstadt-Buslinie zur barrierefreien Erreichbarkeit



Bedienung im 30-Minuten-Takt (ca. 8:30 – 19:00 Uhr)

Einsatz eines Elektro-/Hybrid- oder Erdgas-Kleinbusses

Rampe und seitliche Absenkung (Kneeling) für barrierefreien Ein-/Ausstieg, Rollstuhlstellplatz

Verbindung zwischen ZOB, Horber Straße und Altstadt

Quelle: [http://www.deutschebahn.com/de/Digitalisierung/autonomes\\_fahren\\_neu/Testfeld\\_Bad\\_Birnbach.html](http://www.deutschebahn.com/de/Digitalisierung/autonomes_fahren_neu/Testfeld_Bad_Birnbach.html)

## 5. Fortschreibung des Radverkehrsplans

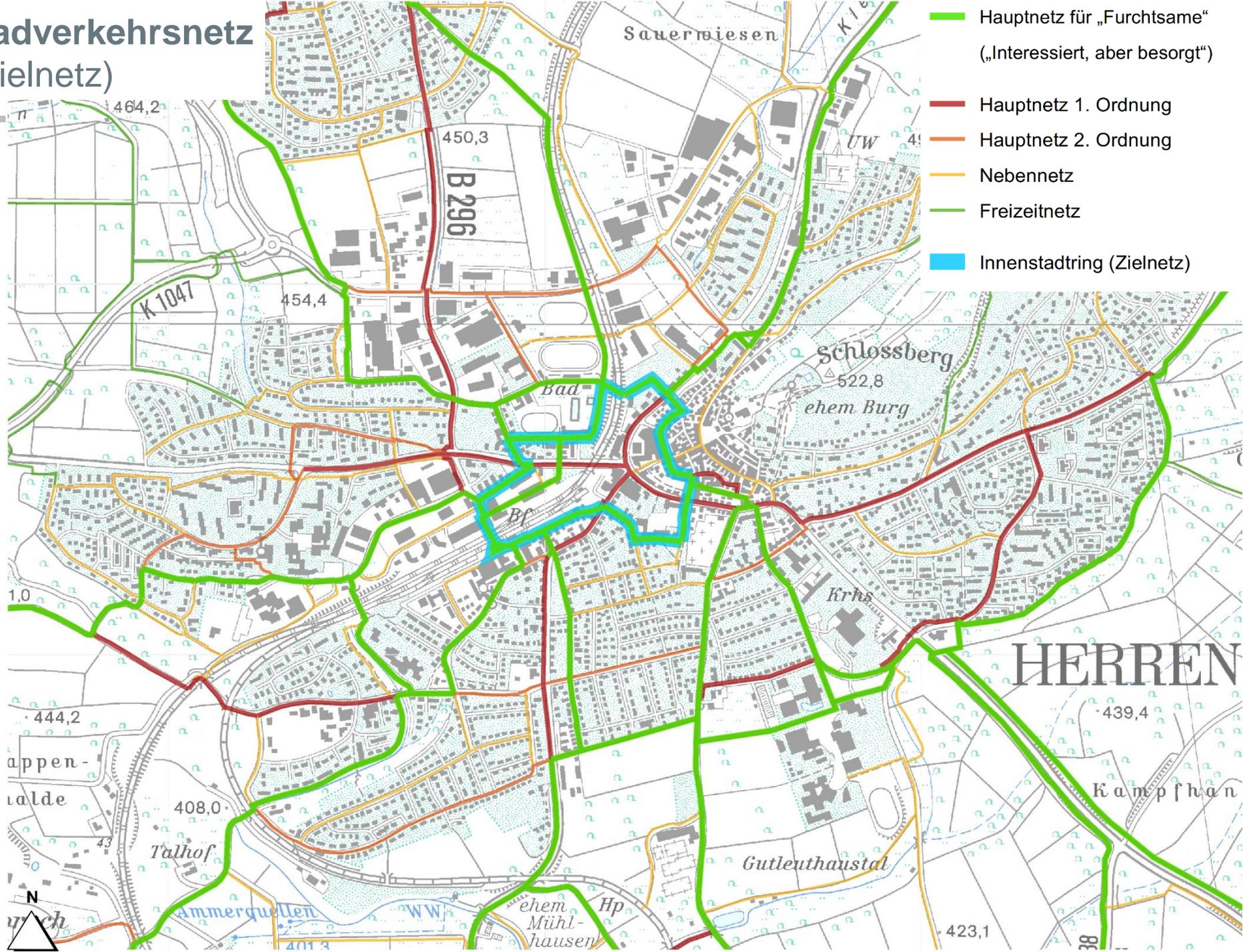
### Anpassungen und Ergänzungen nach dem „Runden Tisch Rad“

Definition und Integration von **Haupttrouten** speziell für die **Nutzergruppe „Interessiert, aber besorgt“** („Furchtsame“). Bei dieser Nutzergruppe ist das Potenzial am höchsten, durch geeignete Maßnahmen „neue“ Radfahrer zu gewinnen.

- Definition eines **Rad-Innenstadtrings**
- Übernahme der beim „Runden Tisch Rad“ vorgeschlagenen **Maßnahmen** in die Konzeption, z. Bsp.
  - Umgestaltung der Schillerstraße zur Fahrradstraße
  - Ertüchtigung Schießtäle/Kalkofenstraße für den Radverkehr
- Anpassung der **Umsetzungsstufen**

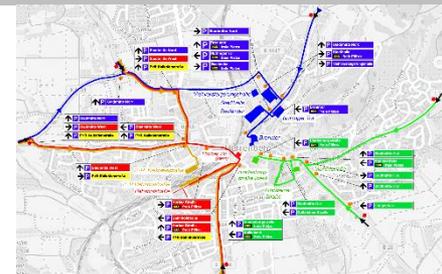
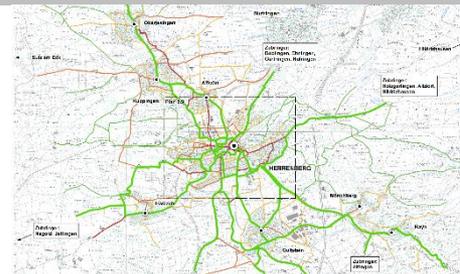
# Radverkehrsnetz (Zielnetz)

-  Hauptnetz für „Furchtsame“ („Interessiert, aber besorgt“)
-  Hauptnetz 1. Ordnung
-  Hauptnetz 2. Ordnung
-  Nebennetz
-  Freizeitnetz
-  Innenstadttring (Zielnetz)



## Maßnahmen mit hoher Einzelwirkung

- Neuordnung des Parkleitsystems mit konsequenter Umsetzung des „Abfangens“  
→ Entlastet den Reinhold-Schick-Platz
- Umgestaltung der Seestraße
- Verstetigung des Verkehrsflusses auf den Hauptverkehrsstraßen
- Maßnahmen des Verkehrslenkungskonzeptes (Regional in Abstimmung mit RP + LRA)
- Neuordnung des Stadtbusangebots: 30-min-Takt auf allen Linien, Durchbindung der Linien, Erschließung von Alzentel und Herrenberg-Süd
- Umsetzung der Maßnahmen des Radverkehrskonzeptes



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dipl.-Ing. Ulrich Noßwitz  
BERNARD Gruppe ZT GmbH  
Niederlassung 73432 Aalen. Rathausplatz  
2-8, 0736157070  
[ulrich.nosswitz@bernard-gruppe.com](mailto:ulrich.nosswitz@bernard-gruppe.com)