

Bericht zur Entwicklung der Innenstadt

Die Erfassung der Ladenleerstände in der Innenstadt fand erstmalig im Jahr 2011, anschließend im Jahr 2016 im Rahmen des Stadtmarketings statt. Die Weiterführung der Leerstandsbewertung hat zum Ziel, die Situation in der Eislinger Innenstadt stärker in den Gesamtkontext der Entwicklung der Einzelhandelsstruktur, sowie in den Zusammenhang zur städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt zu setzen. Damit einhergehend standen folgende Fragen im Mittelpunkt der Bearbeitung:

In welchen Lagen der Innenstadt können sich Handels- und Dienstleistungsbetriebe auch im Sinne der Stärkung des Gesamtstandorts künftig konzentrieren?

Eine attraktive Innenstadt mit einer Konzentration hochwertiger Angebote wirkt positiv imagebildend und kommt entsprechend dem Standort Eislingen mit allen seinen Funktionen zu Gute. Da die Innenstadt von Kunden/Besuchern/Bürgern als Gesamtheit der vorhandenen Angebote wahrgenommen wird, ist es unerlässlich, dass eine Konzentration auf einen räumlich zusammenhängenden Bereich gefördert wird, der durch entsprechende Funktionen geprägt ist. Neben den Angeboten aus Einzelhandel, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen sollte die Hauptgeschäftslage einer Stadt durch eine sehr gute Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsmitteln, sowie attraktive öffentliche Räume gekennzeichnet sein. Der aufgrund der genannten Parameter ermittelte Bereich ist in der Abbildung dargestellt und wird als Grundlage der weiteren Analyse herangezogen.

Wie ist das Angebot an Handel und Dienstleistungen in der Eislinger Innenstadt im Hinblick auf Nahversorgung und Erlebnisqualität, sowie Zukunftsfähigkeit zu bewerten?

Bezogen auf die Sicherstellung der Nahversorgung bzw. die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist insbesondere der Wegfall der Edeka Nah und gut-Filiale („Kaufstätte“) als äußerst problematisch einzustufen, da damit ein Standort für Lebensmittelhandel in Zentrumslage weggefallen ist. Zwar ist die Grundversorgung in der Innenstadt derzeit durch insgesamt drei Discounter-Standorte gesichert, allerdings kann davon nur der Lidl-Markt in der Salacher Straße als dauerhaft tragfähig bezeichnet werden. Die Standorte des NORMA- und CAP-Markts sind aufgrund der Lage und Größe der Immobilien, vom Kaufverhalten der Kunden und von den Miet-/Pachtverhältnissen mit den Grundstückseigentümern abhängig.

Die Versorgung im Lebensmittelhandwerk, sowie im Drogeriebereich ist dauerhaft sichergestellt insbesondere die Drogeriefilialen konnten sich nach dem Wegfall der Kaufstätte als Anker für Verknüpfungskäufe etablieren.

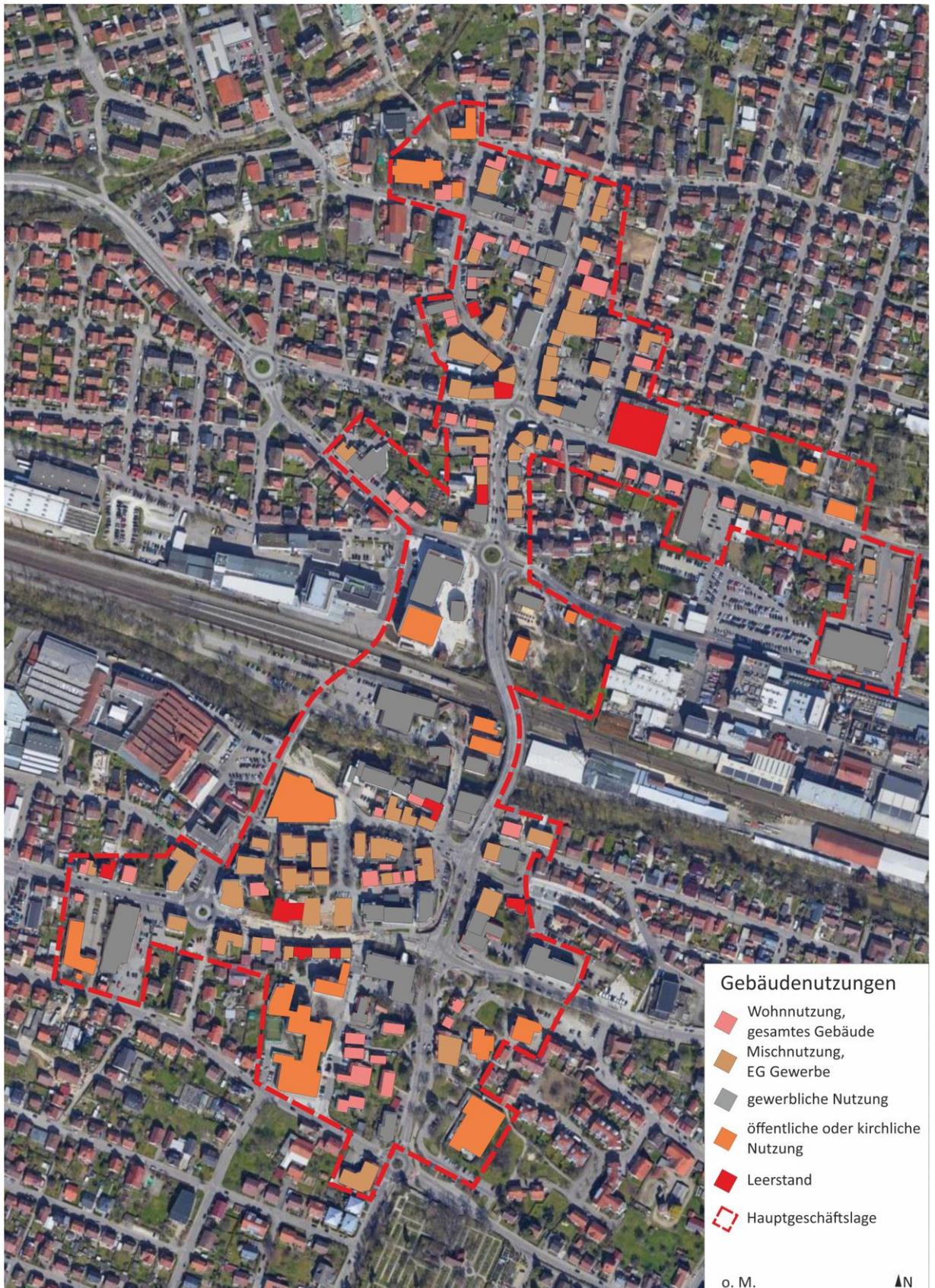
Die Qualität des sonstigen Einzelhandels in der Innenstadt wird besonders durch den hohen Anspruch und die große Anzahl an inhabergeführten Geschäften aufrechterhalten, die gleichzeitig eine vergleichsweise hohe Sortimentsvielfalt bieten. Derzeit ist in diesem Bereich eine zunehmende Stabilisierung auch in den Branchen, die überdurchschnittlich vom Wachstum des Onlinehandels betroffen sind (z.B. Buchhandel, Textilhandel) zu beobachten, was deutlich auf die Modernisierung und Anpassung des Angebots und der Filialgestaltung zurückzuführen ist.

Wie haben sich Quantität und Qualität der Ladenleerstände verändert und welche Muster/Strukturen lassen sich erkennen?

In der Hauptgeschäftslage befinden sich insgesamt 161 gewerblich genutzte Einzeleinheiten in Erdgeschosslage (einschl. Praxen, Gaststätten, Handwerksbetriebe, sowie Einheiten im Gebäude „drei Kaiser“ ohne öffentliche und kirchliche Nutzungen). Davon sind aktuell 8 Einheiten leerstehend und bisher ohne konkrete Perspektive zur Weiternutzung. Das entspricht einer Quote von 5%. Verglichen dazu waren zum letzten Untersuchungszeitpunkt (Herbst 2016) 13 Einheiten leerstehend, was einer Quote von 8% entsprach. Der Handelsverband Deutschland (HDE) bezeichnet in Studien eine Quote von 5-6% als unbedenklich, verweist allerdings auf die Schwierigkeit der Einordnung in den lokalen Kontext. In diesem Zusammenhang lässt sich auch für Eislingen feststellen, dass uns trotz erfreulich gesunkener Leerstandszahlen, die Leerstandsproblematik auch in Zukunft beschäftigen wird. Insbesondere der Umgang mit Dauerleerständen ist ein drängendes Thema.

Hinweis: Zur Berechnung der Quote wurde die Ladenlokale im Gebäude „drei Kaiser“, einschließlich der derzeit leerstehenden Einheiten einbezogen. Leerstandsquote = Anteil der leerstehenden Erdgeschossseinheiten an der Gesamtzahl.

Abbildung: Verteilung der Ladenleerstände in der Innenstadt



Welche Auswirkungen haben die vorhandenen Leerstände auf die Struktur der Innenstadt?

In Zusammenhang mit leerstehenden Ladengeschäften stellt besonders der s.g. Trading-Down-Effekt, also die stetige Ansiedelung geringwertiger, störender oder jugendgefährdender Nutzungen (z.B. Spielhalle, Wettbüro, Handel mit E-Zigaretten, etc.) in ehemaligen Einzelhandelslagen eine Gefahr dar. Das schleichende Eintreten dieses Effekts konnte im Bereich der Bahnhofstraße durch den Erwerb von Immobilien und die gezielte Platzierung anderer Nutzungen (Jugendhaus, Mobilitätspunkt, Seniorenbegegnungsstätte) eingedämmt werden. Deutlich problematischer sind die städtebaulichen Auswirkungen von Langzeitleerständen auf deren Umfeld, die besonders in der Stuttgarter Straße zu beobachten sind. Der schlechte bauliche Zustand der teilweise leerstehenden Immobilien ist ein deutliches Hemmnis für die Entwicklung des Umfelds insbesondere im Hinblick auf die Entstehung hochwertiger Wohn- und Geschäftsflächen in direkter Nachbarschaft.

Erfreulich ist, dass die derzeit leerstehende Stadtapotheke in prägender Lage direkt am Freimannkreisel erst kürzlich in Zusammenarbeit mit den Eigentümern einer neuen Nutzung zugeführt werden konnte. Dort entsteht eine innovative und umweltfreundliche Form des Lebensmittelhandels. Der Etablierung eines dauerhaft stadtbildprägenden Leerstands konnte damit vorgebeugt werden.

Welche räumlichen und thematischen Handlungsfelder können in Bezug auf die Struktur der Innenstadt definiert werden?

Bei der Betrachtung der Leerstände, die zwischen 2016 und 2019 einer neuen Nutzung zugeführt werden konnte lässt sich durchweg ein hohes Engagement von Seiten der Eigentümer beobachten. In allen Fällen wurde die Immobilie aktiv auf dem Immobilienmarkt angeboten und neben den notwendigen Instandsetzungsarbeiten die derzeitige marktbedingte Leistungsfähigkeit kleiner inhabergeführter Geschäfte bei der Preisgestaltung in Betracht gezogen. Beratungsgespräche, die diesbezüglich geführt wurden, konnten in einigen Fällen positive Ergebnisse herbeiführen.

Im Gegensatz dazu kann insbesondere bei den Langzeitleerständen ein geringes Interesse der Eigentümer zur Bereitstellung der Immobilie beobachtet werden. Hinzu kommen in vielen Fällen unrealistische Vorstellungen bezüglich des Zustands und des Werts der Immobilie. Ein weiteres Hemmnis sind bestehende Mietverträge, die die ehemaligen Mieter teils noch über mehrere Jahre binden. Als Ergebnis muss festgehalten werden, dass viele der Leerstände in der Innenstadt faktisch dem Angebot auf dem Markt nicht zuzurechnen sind, obwohl eine konstante Nachfrage besonders nach kleineren Büro- oder Dienstleistungsflächen gegeben ist. **Die Eigentümeraktivierung bleibt entsprechend das dringlichste aber auch schwierigste Handlungsfeld im Leerstandsmangement.**

Um die Innenstadt als attraktiven Gesamtstandort zu erhalten und zu stärken wurden in den vergangenen Jahren einige informelle Prozesse angestoßen. Durch die Belebung der öffentlichen Räume mit vielfältigen, hochwertigen und zeitgemäßen kulturellen Angeboten konnte der Charakter der Hauptlage als Treffpunkt und Aufenthaltsort gestärkt werden, wodurch auch die Frequenz gesteigert wurde. Die verstärkte Zusammenarbeit der Stadtverwaltung mit dem Verein der Selbstständigen, sowie die sichtbare Zunahme gemeinsamer Aktionen der Akteure in der Innenstadt konnten einen Imagegewinn herbeiführen. Auch die Verlegung des Wochenmarkts auf den Schlossplatz ist in diesem Zusammenhang zu nennen. **In diesem Sinne wird die Belebung der öffentlichen Räume sowie die Konzeption geeigneter Aktionen mit Event-Charakter weiterhin eine zentrale Aufgabe des Stadtmarketings sein.**

Aus dem Kreis der Einzelhändler und Dienstleister in der Innenstadt bleibt die **Anpassung der öffentlichen Räume an die Bedürfnisse der Kunden** ein wichtiges Thema. Neben der Verbesserung der Sitzgelegenheiten, die derzeit realisiert wird, wurden insbesondere die

attraktivere Gestaltung der vorhandenen Grünflächen, sowie die Schaffung zusätzlichen Parkraums genannt. Kurzfristige und nachhaltige Maßnahmen könnten beispielsweise die Umgestaltung der Verkehrsinseln und Verkehrsteiler im Umfeld der Kreisverkehre an der Hauptstraße von Rasenflächen zu Staudenbeeten oder ähnlichem, sowie bessere Ausschilderung der Parkplätze in den Nebenstraßen (z.B. Altes Rathaus) sein.

Neben der Anpassung einzelner Komponenten im öffentlichen Raum, kommt auch **der Entwicklung der Wegeverbindungen hin zu einem zusammenhängenden Gesamteindruck** der Innenstadt eine besondere Bedeutung zu. Besonders hervorzuheben sind die notwendige Neugestaltung der Salacher Straße, die auch eine bessere städtebauliche Anbindung des Lidl-Markts zur restlichen Innenstadt, sowie die Attraktivierung der Verbindung für Fußgänger und Radfahrer einschließen sollte, sowie die Entwicklung der Achse von Schlossplatz über den Bahnhof zum Kronenplatz.

In einigen Belangen stellt sich auch **der gezielte Erwerb einzelner Immobilien durch die Stadtverwaltung** als eine Option dar. Dies betrifft zum einen die Suche nach einem geeigneten Standort für einen Lebensmittelmarkt, wobei aktuell keine ausreichend große Fläche erkennbar ist, aber auch Entwicklung in der östlichen Stuttgarter Straße. Aufgrund des dort sehr schlechten Gebäudezustands ist die Revitalisierung der Erdgeschossflächen äußerst unwahrscheinlich, sodass auf lange Sicht zu prüfen ist, ob dort alternativ Erweiterungsflächen für die Silcherschule möglich sind.