5. 3 Sicherung und Verbesserung Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

Durch den Wegfall des Lebensmittelmarktes im Ortskern und die in anderen kleineren Städten auch üblichen Funktionsverluste des Einzelhandels ist momentan im Ortskern ein dringender Handlungsbedarf gegeben, um die **Zentrumsfunktionen** dauerhaft erhalten zu können.

Der 2016 beschlossene Rahmenplan sieht, genauso wie Befragungen der Einzelhändler und Hauseigentümer im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, die Notwendigkeit, einen **Frequenzbringer** in der Altstadt zu platzieren sowie ausreichend **Parkplätze**. Dazu eignet sich die Brachfläche des Auch-Areals. Die Erwartungen an dieses Areal sind hoch, deswegen bedarf es einer gründlichen Planung.

Das Projekt kann eine große Hilfe für den Einzelhandel sein, genauso wichtig sind jedoch Bemühungen um die **Einzelhandelsstruktur in den kleinen Läden Auf dem Graben** selbst. Ein Frequenzbringer funktioniert nicht für sich alleine. Die Empfehlungen der GMA gelten hier weiterhin. **(zusätzliche Nutzungen, attraktive Stadtgestalt, Einbeziehung der Akteure)**. Wichtig sind nicht nur die Ladenbetreiber, sondern auch die Hauseigentümer.

Für einen attraktiven Ortskern wird zudem ein angenehmer **öffentlicher Raum** und eine **identitätsstiftende Stadtgestalt** benötigt.

Ziele und Aufgaben

Auch-Areal

- Nutzungsentwicklung **Frequenzbringer** entsprechend Rahmenplan + **Parkplätze** zusammen mit einem geeigneten Investor und den Hauseigentümern
- Abstimmung altstadtgerechte Gestaltung, Kubatur, Größe, Erschließung etc
- Gestaltung Umfeld Rössle und Anlieger
- Erschließung und Vernetzung mit Zentrum
- Parkraumbewirtschaftung prüfen
- Fortführung Grünverbindung entlang der Aich
- Verbesserung Außenansicht Stadtkern/Altstadt

Auf dem Graben

- Stabilisierung und Weiterentwicklung Einzelhandel und Zentrumsfunktionen
- Profilierung entwickeln für Einzelhandel und Tourismus,
  Verbindung von Einzelhandel und Tourismus prüfen
  (Wellness und Gesundheit, regionale Produkte o.ä.)
- punktuelle Verbesserungen im Straßenbereich für Fußgänger
- Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Einzelhandels (Aufwertung Gebäude, Barrierefreiheit, Zusammenlegen von Ladeneinheiten etc.)

Platz vor alter Post

- Ausbildung als Zentrum des Einzelhandelsbereichs
- Aufenthaltsfläche für alle und Außengastronomie
- Rücknahme von einzelnen Parkplätzen zur Aufwertung des öffentlichen Raums
- Beleuchtung Alte Post

Maßnahmen
Entwicklung Auch-Areal entsprechend Rahmenplanung

Seitdem das Auch-Areal im letzten Sanierungsgebiet als Potentialfläche entdeckt wurde, wird über eine Nutzung an dieser Stelle nachgedacht. Der Parkplatz ist für alle ideal, doch das Areal wird als zu wertvoll erachtet, um es nur mit Parkplätzen zu belegen.

Im Rahmenplan 2016 wurden erste Testentwürfe für einen Lebensmitteleinzelhandel vorgestellt. Diese sind jedoch sehr wuchtig und nicht an die Altstadt angepasst. Die Parkplätze wären hier vollständig in einer Tiefgarage untergebracht.

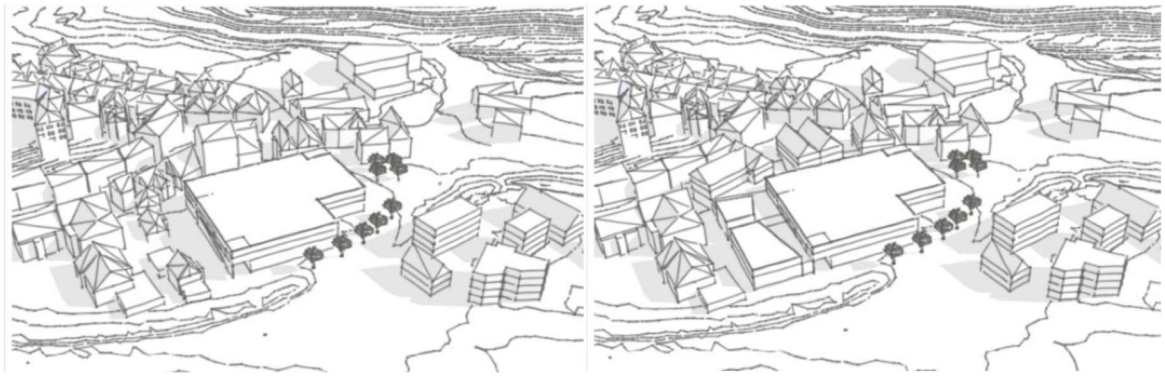

Abb. 24, Rahmenplan2016 Var E Var F (Citiplan GmbH)

Nutzungsanalysen wurden schon früher für dieses Areal gemacht. 2012 gab es eine Überlegung mit Wohnbebauung an dieser Stelle. Wichtig ist in jedem Fall die Querverbindung durch das Areal.

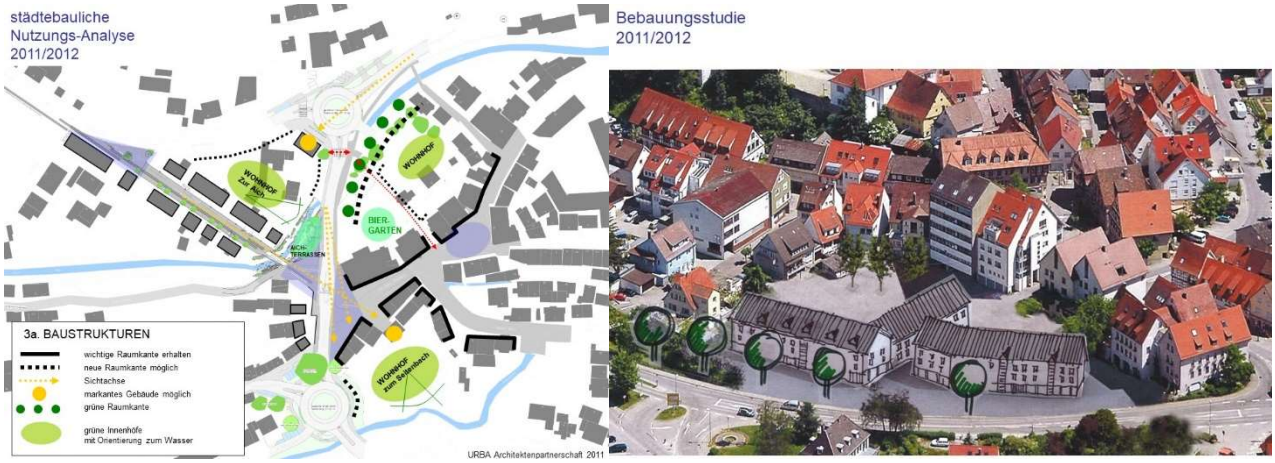

Abb. 25, städtebauliche Nutzungs-Analyse 2011

Einen Kompromiss, der alle Ziele weitgehend berücksichtigt, bietet das folgende Konzept:
Der Lebensmitteleinzelhandel wird in Richtung Studentenweg verschoben, in die Obergeschosse kommen Wohnungen in altstadtgerechter Gestaltung (Giebeldächer, 45 Grad, Beibehaltung der Straßenfronten). Zwischen den Biergarten beim Hotel Rössle und dem Lebensmittelhandel ist nun noch Platz für einen ebenerdigen, gut einsehbaren Parkplatz. Darunter kommt eine Tiefgarage mit Ausgängen in den öffentlichen Raum. So könnte man die Vorteile der verschiedenen Lösungen vereinen. Allerdings geht diese Lösung nur unter Einbeziehung von privaten Grundstücken. Es müsste also eine gemeinsame Maßnahme von Stadt und privaten Hauseigentümern sein. Diese Lösung ist es Wert, planerisch weiter verfolgt zu werden.

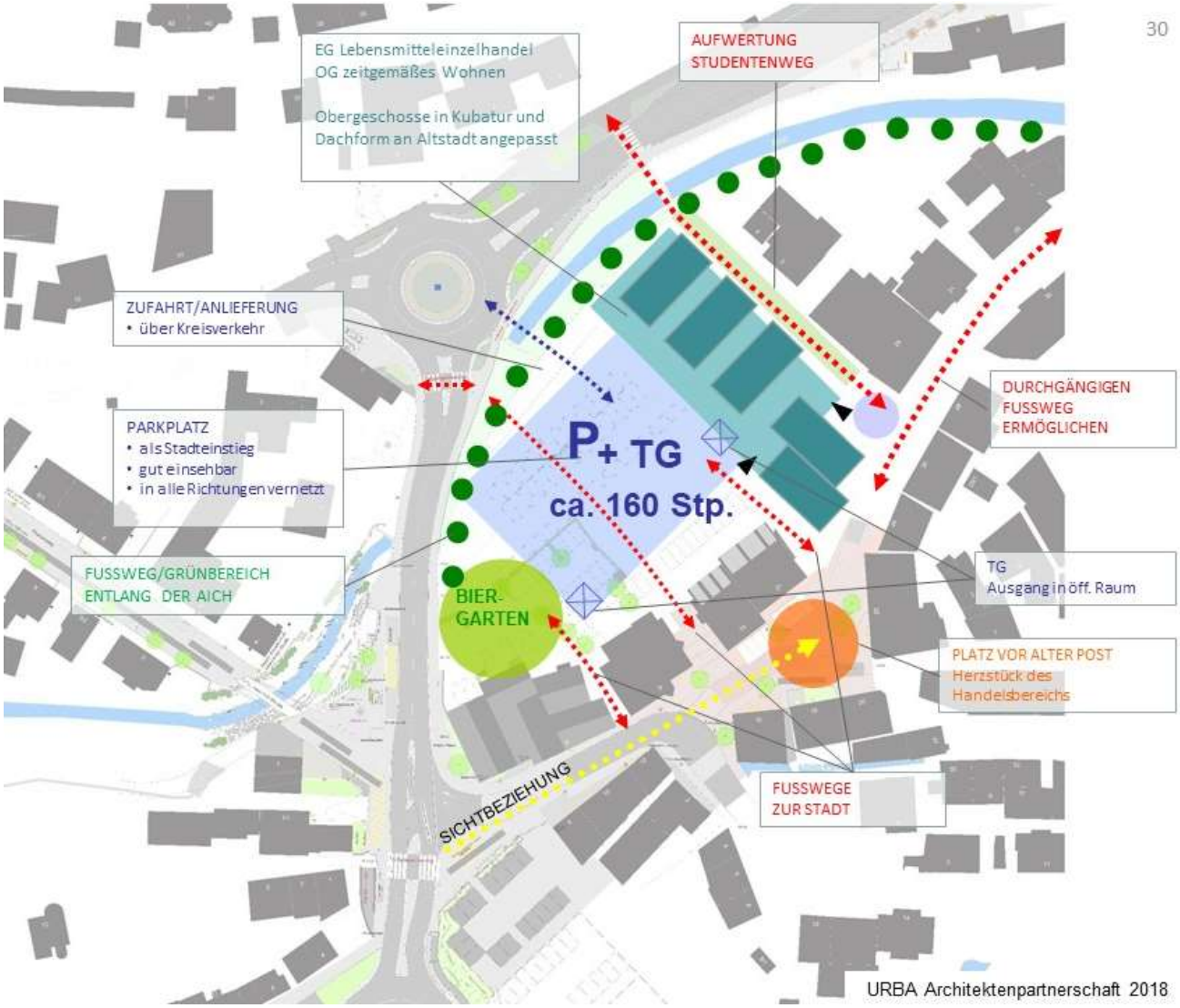

Abb. 26, Städtebauliche Vision Auch-Areal

Wichtig ist, dass die Maßnahme auch für den Straßenraum der Straße Auf dem Graben funktioniert. Die geschlossene Raumkante mit ihren Vor- und Rücksprüngen und dem Wechsel zwischen trauf- und giebelständigen Häusern sollte wieder hergestellt werden, die Häuser zum Graben müssen in Kubatur und Dachform der Altstadt angepasst werden. Der Studentenweg sollte in diesem Zusammenhang aufgewertet werden.

Für eine Lösung dieser Art, die nun mit den Hauseigentümern diskutiert werden könnte, werden Erschließungsmaßnahmen von Seiten der Stadt benötigt. Der 2014 gebaute Kreisverkehr hat schon einen vorbereiteten Abgang, jedoch muss an dieser Stelle noch eine Brücke über die Aich gebaut werden. Gleichzeitig sollten bei einer Bebauung auch der Fußweg und das Ufer entlang der Aich verbessert werden.

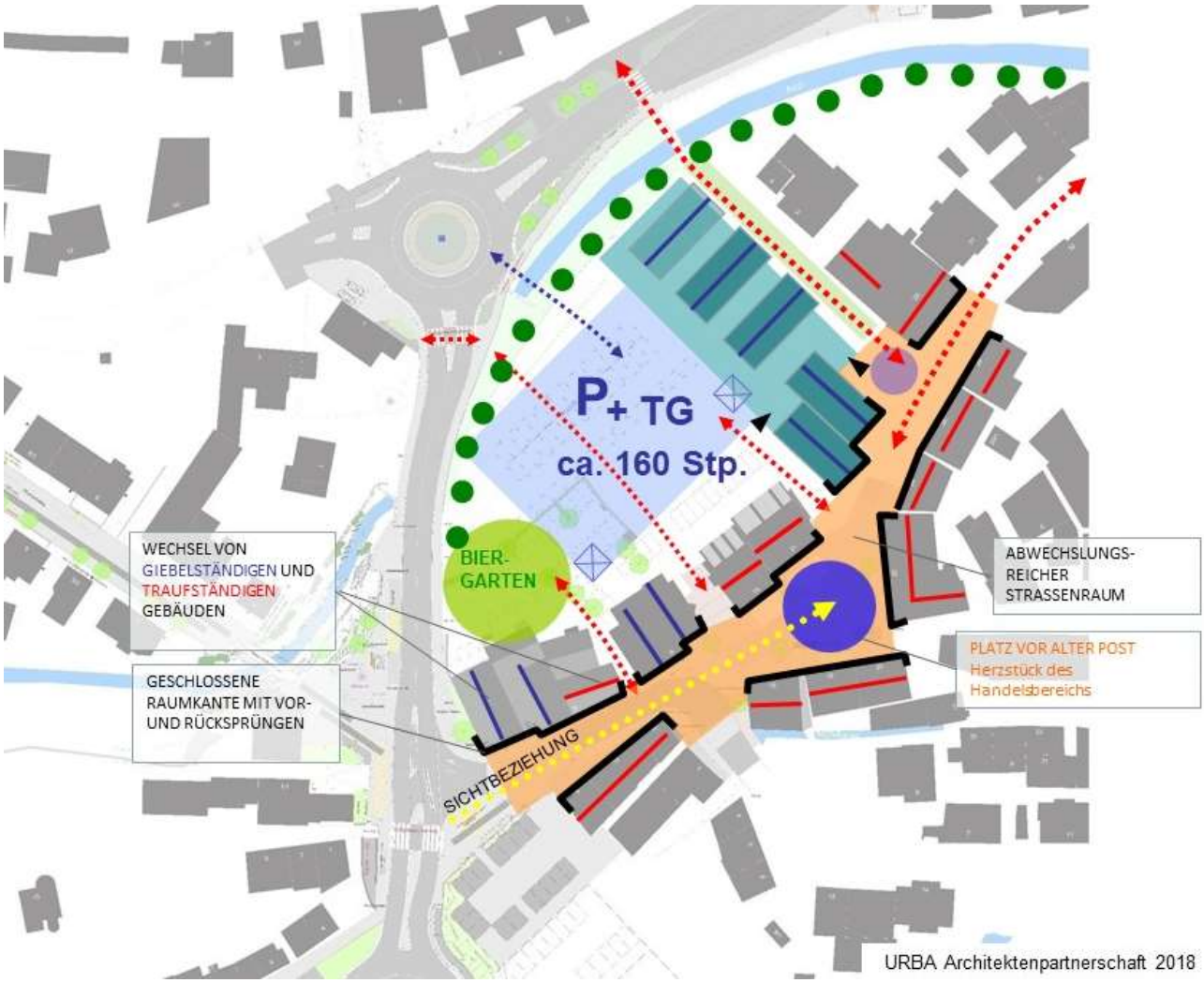

Abb. 27, Städtebauliche Vision Auch-Areal, Straßenraum Auf dem Graben

Umgestaltung Platz vor der Alten Post

Der Platz vor der Alten Post ist eine Maßnahme, die gemeinsam von der Stadt und dem Eigentümer der Post entwickelt werden sollte. Wichtig ist hier die Gestaltung der Flächen so zu planen, dass auch öffentlich nutzbare Aufenthaltsbereiche entstehen. Der Charakter des Platzes kann beibehalten werden, die Flächen sollten etwas besser aufgeteilt werden und auf die Durchgängigkeit für Fußgänger geachtet werden.

Umgestaltung Straße Auf dem Graben

Mit punktuellen Maßnahmen sollte die Durchgängigkeit für Fußgänger erhöht werden. Dies kann jedoch zeitlich erst nach der Umsetzung erster Maßnahmen auf dem Auch-Areal geschehen.

Ein Frequenzbringer ist für den Einzelhandel wichtig. Genauso wichtig sind Bemühungen um die Einzelhandelsstruktur in den kleinen Läden. Ein funktionierender Ortskern benötigt große und kleine Ladenflächen. Hier soll mit den Hauseigentümern geprüft werden, ob Sanierungsmaßnahmen helfen können, einzelne Läden besser zu vermieten (Zusammenlegen von mehreren Einheiten, Maßnahmen zur Barrierefreiheit, zu attraktiveren Gestaltung etc.)

Als **begleitende Maßnahmen** sollte der Kontakt zu Einzelhändlern, Gewerbetreibenden, Gastronomen und Hauseigentümern verstärkt werden. Die Themen

- ausgewogener Branchenmix
- und bessere Positionierung nach außen

können nur gemeinsam gelöst werden, beispielsweise mit Workshops. Hier ist daran gedacht, zur gegebenen Zeit Fördermittel aus dem Programm für nichtinvestive Städtebauförderung (NIS) zu beantragen.

An eine stärkere Verbindung von Einzelhandel, Kultur, Tourismus und Natur sollte gedacht werden. Erste vielversprechende Kooperationen zwischen Museum und Einzelhandel gibt es ja schon. Hier kommt der Stadt zugute, dass sich das Museum in seiner Neukonzeption stärker zur Stadt öffnen möchte. Beispielsweise gibt es die Überlegungen, dass der „Museumsbesuch schon in der Stadt beginnen sollte". Dazu ist vorgesehen, sogenannte Interventionen Alltagskult in der Stadt vorzusehen. Dies ist zwar im Moment nur eine erste Überlegung, eine Kooperation klingt hier aber vielversprechend.

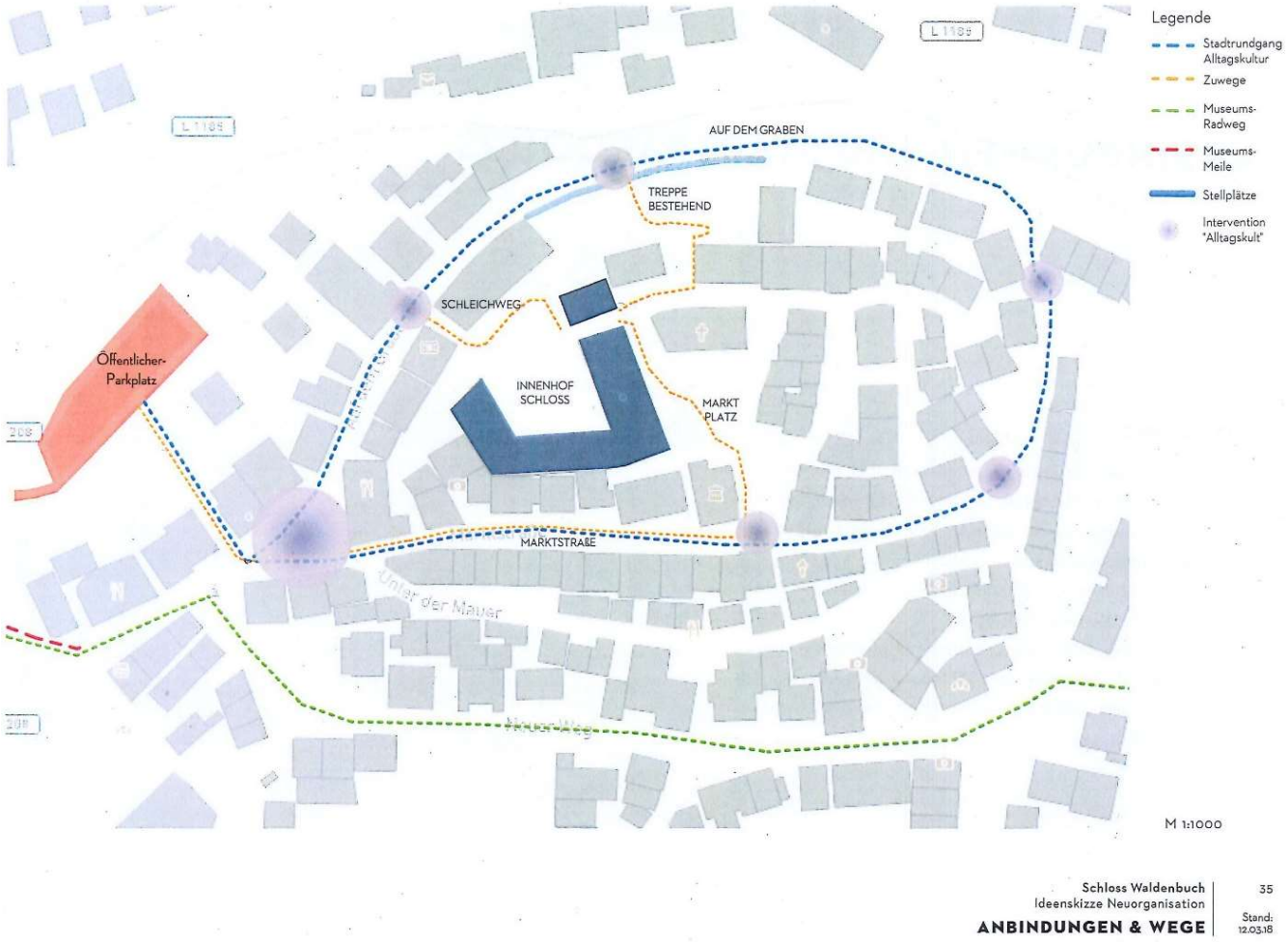

Abb. 28, Untersuchung Neuorganisation Schloss Waldenbuch, Demirag Architekten, 2018