

AfD-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2023/0423**

Verantwortlich: **Dez. 2**

Dienststelle: **AfSta**

Branchenentwicklung in den städtischen Einkaufsstraßen

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	16.05.2023	21	x	

In den letzten fünf Jahren haben sich insbesondere im Bereich der Zentralen Kaiserstraße und in der Östlichen Kaiserstraße die Branchenstrukturen geändert: Die Zahl der Bekleidungs- und Schuhgeschäfte hat abgenommen, gleichzeitig hat die Zahl der Leerstände zugenommen. In den anderen Lagen sind die Branchenstrukturen weitestgehend stabil. Die Stadtverwaltung nimmt in der Innenstadt über das Projekt „City-Transformation“, die innerstädtischen Sanierungsgebiete Kaiserstraße West und Innenstadt-Ost sowie ein proaktives, digital unterstütztes Leerstandsmanagement Einfluss auf die Nutzungsmischung. In den B-Zentren Durlach und Mühlburg wurden und werden die Gewerbetreibenden mittels Projekten sowie Finanzmitteln für Marketingaktionen unterstützt.

Zu 1.) und 2.)

In den folgenden Tabellen sind die Branchenentwicklungen in den Erdgeschosszonen der einzelnen in der Anfrage genannten Straßen(-abschnitte) für die Jahre 2018 bis 2022 aufgeführt. Dabei erfolgt zur besseren Übersichtlichkeit die Unterteilung der Kaiserstraße in die Bereiche Westliche Kaiserstraße (westlich des Europaplatzes bis zum Kaiserplatz), Zentrale Kaiserstraße (Europaplatz bis Marktplatz) und Östliche Kaiserstraße (östlich des Marktplatzes bis Kronenplatz). Die Zusammenstellungen basieren auf dem stadteigenen City-Monitoring System, das jährlich aktualisiert wird. Für die einzelnen Straßen(-abschnitte) lassen sich folgende branchenspezifische Entwicklungen ablesen:

- a.) Zentrale Kaiserstraße
 - Seit Beginn der Corona-Pandemie hat die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in der Branche Bekleidung/Schuhe deutlich abgenommen; dies betrifft insbesondere die Unterbranche Oberbekleidung.
 - Bei zunehmenden Leerständen ist die Zahl der Betriebe in den anderen Branchen weitestgehend stabil geblieben.
- b.) Westliche Kaiserstraße
 - Im Betrachtungszeitraum haben sich hier kaum Änderungen in der Branchenzusammensetzung ergeben.
- c.) Östliche Kaiserstraße
 - Betriebe der Branche Bekleidung / Schuhe haben seit 2018 abgenommen.
 - Zeitgleich ist die Zahl der Leerstände gestiegen.
 - Zunehmende Nutzungen durch die Branchen Telekommunikation etc. sowie Schnellimbisse sind im Betrachtungszeitraum nicht festzustellen, obgleich diese im Branchenmix durchaus prominent vertreten sind.
- d.) Südliche Waldstraße
 - Hier sind im Betrachtungszeitraum kaum Veränderungen im Branchenbesatz feststellbar.

- e.) Karlstraße
 - Einzelhandelsbetriebe der Branche Bekleidung / Schuhe haben seit 2018 abgenommen.
 - Die Zahl gastronomischer Betriebe hat zugenommen, allerdings nicht im Bereich der Schnellimbisse.
 - Die Zahl der Leerstände ist weitestgehend konstant.
- f.) Pfinztalstraße
 - In der Branchenzusammensetzung haben sich hier kaum Veränderungen ergeben.
- g.) Rheinstraße
 - In der Branchenzusammensetzung haben sich hier kaum Veränderungen ergeben.

Tabelle 1

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 | Zentrale Kaiserstraße

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 Zentrale Kaiserstraße	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
	Anzahl der Betriebe				
Einzelhandel Bekleidung / Schuhe	44	41	36	31	31
Einzelhandel Fachhandel	63	68	65	67	67
darunter Telekommunikation, Personalcomputer, Büromaschinen, -einrichtung	12	13	12	11	11
Einzelhandel Lebensmittel	15	17	16	16	16
Gastronomie	17	20	17	20	20
darunter Schnellimbiss	6	6	5	5	5
Handwerk	5	5	5	5	5
Dienstleistung	7	8	9	10	10
Bildung / Schule	---	---	---	---	---
Öffentl. Verwaltung	---	---	---	---	---
Kultur	1	1	1	1	1
Vergnügungsstätte	---	---	---	---	---
Wohnung	---	---	---	---	---
Leerstand	9	6	17	19	19

¹ Für das Jahr 2022 lag der Erhebungszeitraum im Februar 2022.

Quelle: City-Monitoring, Abruf am 26. April 2022.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Tabelle 2

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 | Westliche Kaiserstraße

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 Westliche Kaiserstraße	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
	Anzahl der Betriebe				
Einzelhandel Bekleidung / Schuhe	4	4	3	3	3
Einzelhandel Fachhandel	13	13	13	13	13
darunter Telekommunikation, Personalcomputer, Büromaschinen, -einrichtung	2	1	2	2	2
Einzelhandel Lebensmittel	6	7	6	6	6
Gastronomie	10	9	10	10	10
darunter Schnellimbiss	3	3	4	4	4
Handwerk	3	3	4	4	4
Dienstleistung	9	9	9	9	9
Bildung / Schule	2	2	1	1	1
Öffentl. Verwaltung	2	1	1	1	1
Kultur	---	---	---	---	---
Vergnügungsstätte	2	2	2	2	2
Wohnung	---	---	---	---	---
Leerstand	4	4	5	4	4

¹ Für das Jahr 2022 lag der Erhebungszeitraum im Februar 2022.

Quelle: City-Monitoring, Abruf am 26. April 2022.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Tabelle 3

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 | Östliche Kaiserstraße

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 Östliche Kaiserstraße	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
	Anzahl der Betriebe				
Einzelhandel Bekleidung / Schuhe	9	11	9	7	7
Einzelhandel Fachhandel	24	21	21	23	23
darunter Telekommunikation, Personalcomputer, Büromaschinen, -einrichtung	10	8	9	9	9
Einzelhandel Lebensmittel	4	4	4	4	4
Gastronomie	21	20	19	19	19
darunter Schnellimbiss	12	11	12	10	10
Handwerk	6	6	6	5	5
Dienstleistung	12	12	10	11	11
Bildung / Schule	1	---	---	---	---
Öffentl. Verwaltung	---	---	---	---	---
Kultur	1	1	1	1	1
Vergnügungsstätte	2	2	1	1	1
Wohnung	---	---	---	---	---
Leerstand	8	12	18	12	12

¹ Für das Jahr 2022 lag der Erhebungszeitraum im Februar 2022.

Quelle City-Monitoring. Abruf am 26. April 2022.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Tabelle 4

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 | Südliche Waldstraße

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 Südliche Waldstraße	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
	Anzahl der Betriebe				
Einzelhandel Bekleidung / Schuhe	9	8	9	9	9
Einzelhandel Fachhandel	14	14	14	15	15
darunter Telekommunikation, Personalcomputer, Büromaschinen, -einrichtung	---	---	---	---	---
Einzelhandel Lebensmittel	1	2	2	1	1
Gastronomie	7	7	7	9	9
darunter Schnellimbiss	1	---	---	---	---
Handwerk	1	1	1	1	1
Dienstleistung	6	9	9	9	9
Bildung / Schule	---	---	---	1	1
Öffentl. Verwaltung	---	---	---	---	---
Kultur	---	---	---	---	---
Vergnügungsstätte	---	---	---	---	---
Wohnung	---	---	1	1	1
Leerstand	3	4	2	1	1

¹ Für das Jahr 2022 lag der Erhebungszeitraum im Februar 2022.

Quelle City-Monitoring. Abruf am 26. April 2022.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Tabelle 5

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 | Karlstraße

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 Karlstraße	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
	Anzahl der Betriebe				
Einzelhandel Bekleidung / Schuhe	4	5	4	1	1
Einzelhandel Fachhandel	18	17	16	19	19
darunter Telekommunikation, Personalcomputer, Büromaschinen, -einrichtung	---	---	---	---	---
Einzelhandel Lebensmittel	2	2	2	2	2
Gastronomie	9	13	13	13	13
darunter Schnellimbiss	3	5	5	4	4
Handwerk	5	6	7	7	7
Dienstleistung	10	11	8	9	9
Bildung / Schule	1	---	---	---	---
Öffentl. Verwaltung	---	1	1	1	1
Kultur	1	1	1	1	1
Vergnügungsstätte	1	1	1	1	1
Wohnung	---	---	---	---	---
Leerstand	10	7	11	9	9

¹ Für das Jahr 2022 lag der Erhebungszeitraum im Februar 2022.

Quelle: City-Monitoring. Abruf am 26. April 2022.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Tabelle 6

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 | Pfinztalstraße

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 Pfinztalstraße	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
	Anzahl der Betriebe				
Einzelhandel Bekleidung / Schuhe	9	10	8	8	8
Einzelhandel Fachhandel	32	31	30	30	30
darunter Telekommunikation, Personalcomputer, Büromaschinen, -einrichtung	1	1	1	1	1
Einzelhandel Lebensmittel	12	13	12	12	12
Gastronomie	20	18	19	19	19
darunter Schnellimbiss	6	6	5	5	5
Handwerk	12	12	12	13	13
Dienstleistung	27	28	26	26	26
Bildung / Schule	2	2	2	3	3
Öffentl. Verwaltung	1	1	1	1	1
Kultur	3	3	3	3	3
Vergnügungsstätte	4	4	4	4	4
Wohnung	3	5	5	4	4
Leerstand	6	7	12	8	8

¹ Für das Jahr 2022 lag der Erhebungszeitraum im Februar 2022.

Quelle: City-Monitoring. Abruf am 26. April 2022.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Tabelle 7

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 | Rheinstraße

Branchenentwicklung 2018 bis 2022 Rheinstraße	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
	Anzahl der Betriebe				
Einzelhandel Bekleidung / Schuhe	7	6	6	5	5
Einzelhandel Fachhandel	22	22	22	22	22
darunter Telekommunikation, Personalcomputer, Büromaschinen, -einrichtung	2	1	1	1	1
Einzelhandel Lebensmittel	10	9	9	9	9
Gastronomie	3	4	4	4	4
darunter Schnellimbiss	1	3	3	3	3
Handwerk	6	8	8	7	7
Dienstleistung	13	13	13	14	14
Bildung / Schule	---	---	---	---	---
Öffentl. Verwaltung	---	---	---	---	---
Kultur	---	---	---	---	---
Vergnügungsstätte	1	1	1	1	1
Wohnung	---	---	---	---	---
Leerstand	2	3	3	3	3

¹ Für das Jahr 2022 lag der Erhebungszeitraum im Februar 2022.

Quelle: City-Monitoring, Abruf am 26. April 2022.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Zu 3.)

Im vom Bund geförderten Projekt „City-Transformation“ unterstützt die Stadt Karlsruhe die Entwicklung in vier innerstädtischen Quartieren („City-Quartiere“). Die im Projekt verankerten Maßnahmen adressieren unter anderem die Nutzungsstrukturen in den Einkaufslagen. So bietet die Stadt Karlsruhe aktuell ein Anmietungsmodell für leerstehende Immobilien in der Zentralen und Östlichen Kaiserstraße sowie kostenlose architektonische Beratungsdienstleistungen für Immobilieneigentümer*innen in allen Quartieren an. In der Östlichen Kaiserstraße werden bereits im Mai zwei Leerstände über das Anmietungsmodell mit neuen attraktiven Nutzungen belegt. Durch den interaktiven Charakter des Projekts „City-Transformation“ wird die Stadt noch intensiver in einen dauerhaften Dialog mit den Quartiersakteuren einsteigen und so die Möglichkeit haben, Einfluss auf die Nutzungsstrukturen zu nehmen.

Grundsätzlich geht die Stadtverwaltung proaktiv auf Immobilieneigentümer*innen in den Handlungslagen zu, deren Immobilien aktuell oder perspektivisch leer stehen. Auch wenn diese Immobilien sich nicht für das Anmietungsmodell im Rahmen des Projekts „City-Transformation“ eignen, wird gemeinsam an anderen Optionen gearbeitet (z.B. Zwischennutzungen, Vermittlungstätigkeit, Kaschierung). So konnte jüngst mit der Eigentümerin einiger Immobilien in der Zentralen Kaiserstraße eine Einigung im Hinblick auf Leerstandskaschierung erzielt werden, die bis dato bereits in Teilen umgesetzt wurde.

Die Stadt Karlsruhe hat sich zusammen mit 13 anderen Kommunen am Bundesförderprojekt „Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansiedlung“ beteiligt und dort in den Jahren 2021/2022 an der Entwicklung der Plattform „LeAn“ (Leerstands- und Ansiedlungsmanagement) mitgewirkt. LeAn ist eine digitale Plattform für vorausschauendes Leerstands- und Ansiedlungsmanagement, die unter Federführung der Kommune alle Nutzergruppen an einen „digitalen“ Tisch bringt. Die datenschutzkonforme Webanwendung erleichtert die Bestandsflächenverwaltung, liefert einen aktuellen Überblick über Immobilienbesatz und (drohende) Leerstände, enthält ein Dashboard mit umfangreichen relevanten Daten zu Umfeld und Nutzbarkeit der Immobilie und erfasst Ansiedlungsgesuche für eine stadtindividuelle Ansiedlungssteuerung. LeAn soll, nachdem das Förderprojekt federführend über die KME lief, in Kürze durch die Wirtschaftsförderung zunächst im Rahmen einer Pilotphase weiterbetrieben werden und die Aktivitäten der Stadtverwaltung im Bereich des Leerstandsmanagements zielgerichtet unterstützen.

In den innerstädtischen Sanierungsgebieten Kaiserstraße West und Innenstadt-Ost hat die Stadt die Möglichkeit, unerwünschte Nutzungen bei Antrag auf Nutzungsänderung abzulehnen. Von dieser Möglichkeit wird bei Fehl- und Mindernutzungen Gebrauch gemacht, um Trading Down Prozesse zu verhindern und die Konzentration bestimmter Branchen, z. B. Schnellimbiss-Angebote, Handy-Läden etc., in Einzelhandelslagen zu mindern. Darüber hinaus steht der Stadt ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle in den Sanierungsgebieten zu.

Zur Stützung der B-Zentren Durlach und Mühlburg angesichts der Auswirkungen der Corona-Pandemie hat die Stadt Karlsruhe im Jahr 2021 kurzfristig das Projekt "Förderung der B-Zentren Durlach und Mühlburg durch Vermarktungsmaßnahmen" ins Leben gerufen. In beiden Stadtteilen haben sich unter Moderation des Beratungsunternehmens imakomm AKADEMIE GmbH lokale Akteurinnen und Akteure zu Projektgruppen zusammengetan und im Zeitraum von Juni bis Dezember 2021 wirkungsvolle Marketingmaßnahmen und -aktionen entwickelt und umgesetzt. Auch in den Jahren 2022 und 2023 standen beziehungsweise stehen den B-Zentren jeweils 20.000 € aus den Mehreinnahmen der weggefallenen Brötchentaste für Projekte zur Unterstützung der dortigen Gewerbetreibenden zur Verfügung.