



STADTEILRAHMENPLAN ALTSTADT-TEIL 2

Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge



November 1994

Stadtteilgespräch als Auftaktveranstaltung

Teil 1

Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung

November 1996

Vorstellung im Bezirksbeirat /
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss (SEVA)

**22. November 2005
08. Dezember 2005**

Workshops

Teil 2

Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge

25. Juli 2006

Vorstellung im Bezirksbeirat (Stadtteilgespräch)

26. September 2006

Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss (SEVA)

12. Oktober 2006

Beschlussfassung im Gemeinderat

- ◆ Hohe Trennwirkung der B 37 verhindert die qualitative Entwicklung einer "Stadt am Fluss".
- ◆ Starker Durchgangs-, Ziel- und Quellverkehr.
- ◆ Regionale Konkurrenzfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels nimmt seit Jahren ab. Magnetbetriebe fehlen.
- ◆ Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs insbesondere in der östlichen Altstadt unbefriedigend.
- ◆ Mit der Nutzungsvielfalt sind vielfach gegenseitige Beeinträchtigungen und Konflikte verbunden.
- ◆ Hohes Immobilien- und Mietpreisniveau.
- ◆ Unbefriedigende ÖPNV-Erschließung der Kernaltstadt.
- ◆ Noch keine voll befriedigende Lösung der Busparkierung.
- ◆ Teilweise bauliche Mängel und Ausstattungsdefizite in den noch nicht sanierten Bereichen.
- ◆ Im bebauten Bereich wenige Grün-, Spiel- und Sportfreiflächen.



- ◆ Erhalt der Altstadt als das kulturelle, wirtschaftliche und kommunikative Zentrum Heidelbergs.
- ◆ Bewahrung der weitgehend unzerstörten städtebaulichen Struktur und historischen Stadtlandschaft.
- ◆ Ausschöpfung des Entwicklungspotenzials durch Einbindung des Neckarufers: Vision: „Stadt am Fluss“.
- ◆ Sicherung als attraktiver und familienfreundlicher Wohnstandort mit urbanem Milieu.
- ◆ Stadtteil kurzer Wege durch hohe Nutzungsmischung.
- ◆ Erhalt des leistungsstarken und breiten Infrastrukturangebotes und bedarfsgerechte Verbesserungen.
- ◆ Optimierung der Verkehrserschließung, vor allem beim ÖPNV.
- ◆ Sicherung des hohen Naherholungswertes.

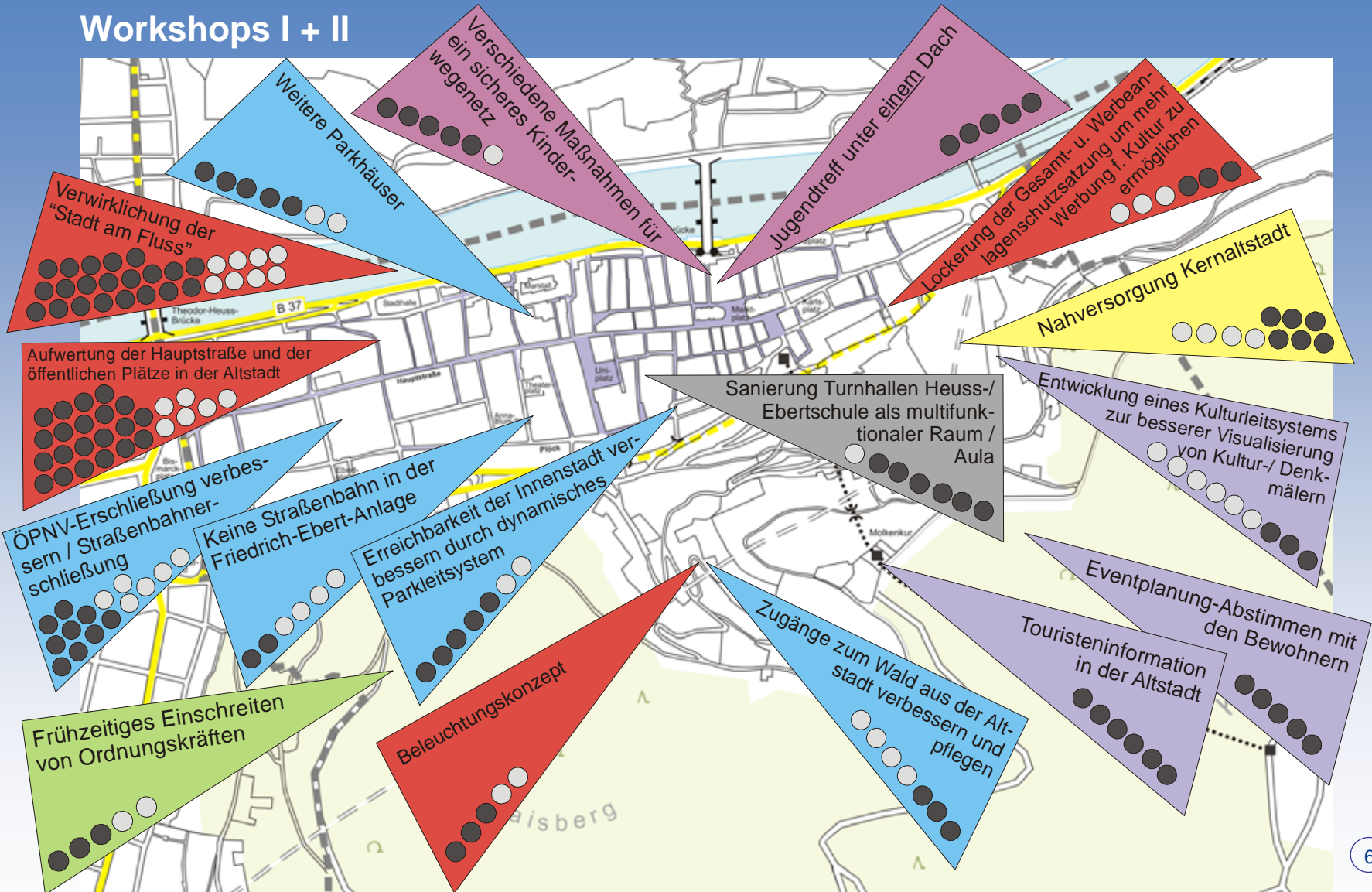


Impressionen aus den Workshops

am 22. November und 8. Dezember 2005



Wesentliche Maßnahmevorschläge für die Altstadt aus den Workshops I + II



Wesentliche Maßnahmenvorschläge für die Altstadt aus den Workshops I + II

◆ **Stadtgestalt:**

- Verwirklichung der Vision „Stadt am Fluss“ (29 Punkte).
- Gestalterische Aufwertung der Hauptstraße und des Öffentlichen Raumes(27 Punkte).
- Entwicklung eines Kulturleitsystems zur besseren Visualisierung von Kultur-/ Denkmälern im Stadtraum (9 Punkte).
- Beleuchtungskonzept (5 Punkte).
- Lockerung der Gesamt- und der Werbeanlagenschutzsatzung, um mehr Werbung für Kultur zu ermöglichen (6 Punkte).

◆ **Verkehr:**

- ÖPNV - Erschließung verbessern / Straßenbahnerschließung (15 Punkte).
- Keine Straßenbahn in der Friedrich-Ebert-Anlage (6 Punkte).
- Erreichbarkeit der Innenstadt für den MIV verbessern durch dynamisches Parkleitsystem (7 Punkte).
- Weitere Parkhäuser (7 Punkte).
- Zugänge zum Wald aus der Altstadt verbessern und pflegen (7 Punkte).
- Verschiedene Maßnahmen für ein sicheres Kinderwegenetz (6 Punkte).

Wesentliche Maßnahmenvorschläge für die Altstadt aus den Workshops I + II

◆ **Infrastruktur:**

- Sicherung der Nahversorgung in der Kernaltstadt (10 Punkte).
- Sanierung der Turnhallen in der Theodor-Heuss Real- und der Friedrich-Ebert Grundschule zu multifunktionalen Räumen/Aulen (7 Punkte).
- Bündelung der verschiedenen Angebote in einem zentralen Jugendtreff (5 Punkte).
- Verbesserung der Touristeninformation in der Altstadt (6 Punkte).
- Frühzeitiges Einschreiten von Ordnungskräften bei Lärmbelästigungen (5 Punkte).
- Abstimmen der Veranstaltungsplanung mit den Bewohnern (5 Punkte).

Entwicklungsziele für die Altstadt

- ◆ Historisches Erbe der Altstadt bewahren (UNESCO-Welterbeliste).
- ◆ Vision „Stadt am Fluss“ verwirklichen (auch kleinteilig und schrittweise).
- ◆ Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums erhöhen.
- ◆ Durch verbesserte Beleuchtung auch Nachts mehr Orientierung- und Identifikationspunkte sowie Atmosphäre schaffen.
- ◆ Nutzungsvielfalt erhalten. Vorranggebiete für Einkaufen, Wissenschaft, Wohnen, Freizeit und Naherholung beachten.
- ◆ Wohnnutzung in der Kernaltstadt stärken.
- ◆ Entwicklung zu einem familienfreundlichen Stadtteil.
- ◆ Nahversorgung verbessern und zeitlich flexible Betreuungsinfrastruktur für 0-10-Jährige.
- ◆ Altstadt als lebendiges und ökonomisch tragfähiges Zentrum sichern, Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität erhöhen.
- ◆ Umorientierung zu einem sozial- und umweltfreundlichen Tourismus fortsetzen. Tourismusinformation an zentraler Stelle.
- ◆ Rasche Straßenbahnerschließung.
- ◆ Königstuhl als wichtiges Naherholungsgebiet mit großer ökologischer Bedeutung sichern.



- ◆ Bewahrung des Charakters eines lebendigen, kreativen und toleranten Stadtteils, in dem viele unterschiedliche Milieus und Ethnien zusammenleben.
- ◆ Sicherung als attraktiver Wohnstandort auch für junge Familien.
- ◆ Erhalt und Förderung des regen und vielfältigen sozialen, kulturellen und gesellschaftlichen Lebens.
- ◆ Altstadt als Standort vielfältiger Kultureinrichtungen sichern und weiterentwickeln.
- ◆ Kultureinrichtungen für Einheimische und Touristen besser auffindbar machen (Kulturleitsystem).
- ◆ Hohen Stand der Altenhilfe auch künftig sichern.
- ◆ Abgestuftes System zur Sicherung vor Lärmbelästigung (Runder Tisch bis „Gelbe Karte für Störer“).

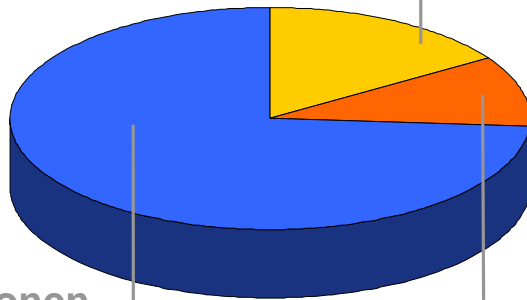


Haushalte
insgesamt*

7.750
(HD: 80.730)

Mehrpersonenhaus-
halte ohne Kinder
unter 18 Jahren

16 %
(HD: 23 %)



Einperson-
haushalte

74 %
(HD: 61%)

Mehrpersonenhaushalte
mit Kindern unter 18 Jahren

10 %
(HD: 16 %)

*Basis: Wohnberechtigte

11.900 Wohnberechtigte

(Einw. mit Haupt- oder
Nebenwohnsitz in HD)

9.950 Wohnbevölkerung

(Hauptwohnsitz in HD)

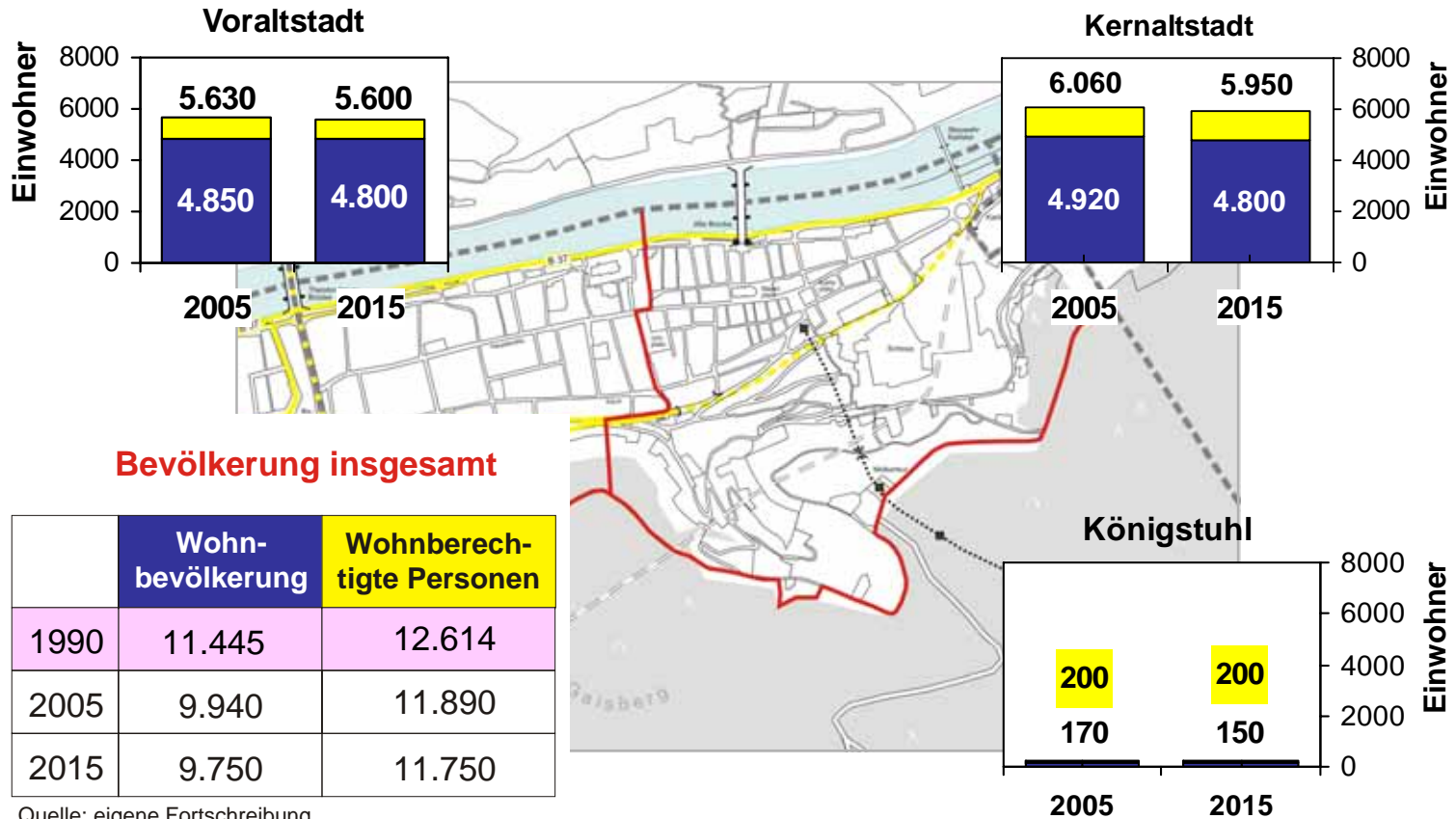
1,5 Personen je Haus-
halt (1,8 in HD)

236 Kinder unter 3 Jahren*

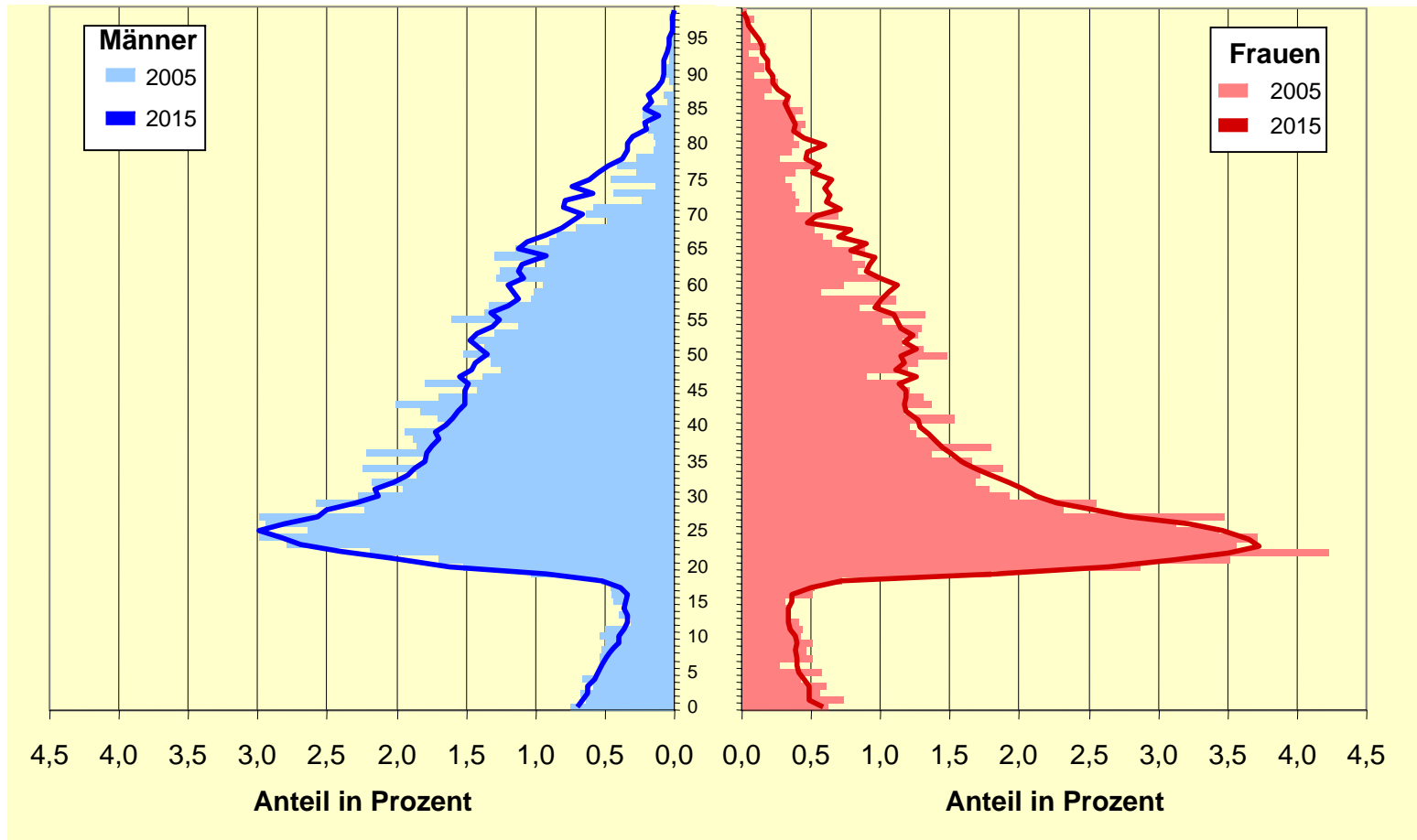
41 % der Haushalte mit
Kindern sind Allein-
erziehende (HD: 31%)

2.300 Ausländer* (19,3 %)
(14 % in HD)

Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung zwischen 2005 und 2015



Bevölkerungspyramide der Altstadt 2005 im Vergleich zu 2015 (in Prozent)



Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in der Altstadt 1990 bis 2005 nach 6 Altersklassen

Altersklassen	Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz					
	1990		2005		1990 bis 2005	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
unter 15 darunter:	1.183	9,4	905	7,6	-278	-23,5
unter 3	275	2,2	236	2,0	-39	-14,2
3 - 6	184	1,5	201	1,7	17	9,2
15 - 18	136	1,1	160	1,3	24	17,6
18 - 21	453	3,6	507	4,3	54	11,9
21 - 45	7.444	59,0	6.257	52,6	-1.187	-15,9
45 - 65	2.140	17,0	2.810	23,6	670	31,3
65 u. ä. darunter	1.258	10,0	1.253	10,5	-5	-0,4
75 u.ä.	718	5,7	569	4,8	-149	-20,8
Insgesamt	12.614	103,6	11.892	100,0	-722	-5,7

Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in der Altstadt 2005 bis 2015 nach 6 Altersklassen

Altersklassen	Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz					
	2005		2015		2005 bis 2015	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
unter 15	905	7,6	797	6,8	-108	-11,9
darunter:						
unter 3	236	2,0	207	1,8	-29	-12,3
3 - 6	201	1,7	181	1,5	-20	-10,1
15 - 18	160	1,3	135	1,1	-25	-15,8
18 - 21	507	4,3	486	4,1	-21	-4,0
21 - 45	6.257	52,6	5.928	50,5	-329	-5,3
45 - 65	2.810	23,6	2.805	23,9	-5	-0,2
65 u. ä.	1.253	10,5	1.597	13,6	344	27,5
darunter:						
75 u.ä.	569	4,8	722	6,1	153	26,9
Insgesamt	11.892	103,7	11.749	100,0	-143	-1,2
Durchschnitts- alter in Jahren	38,3		39,8			

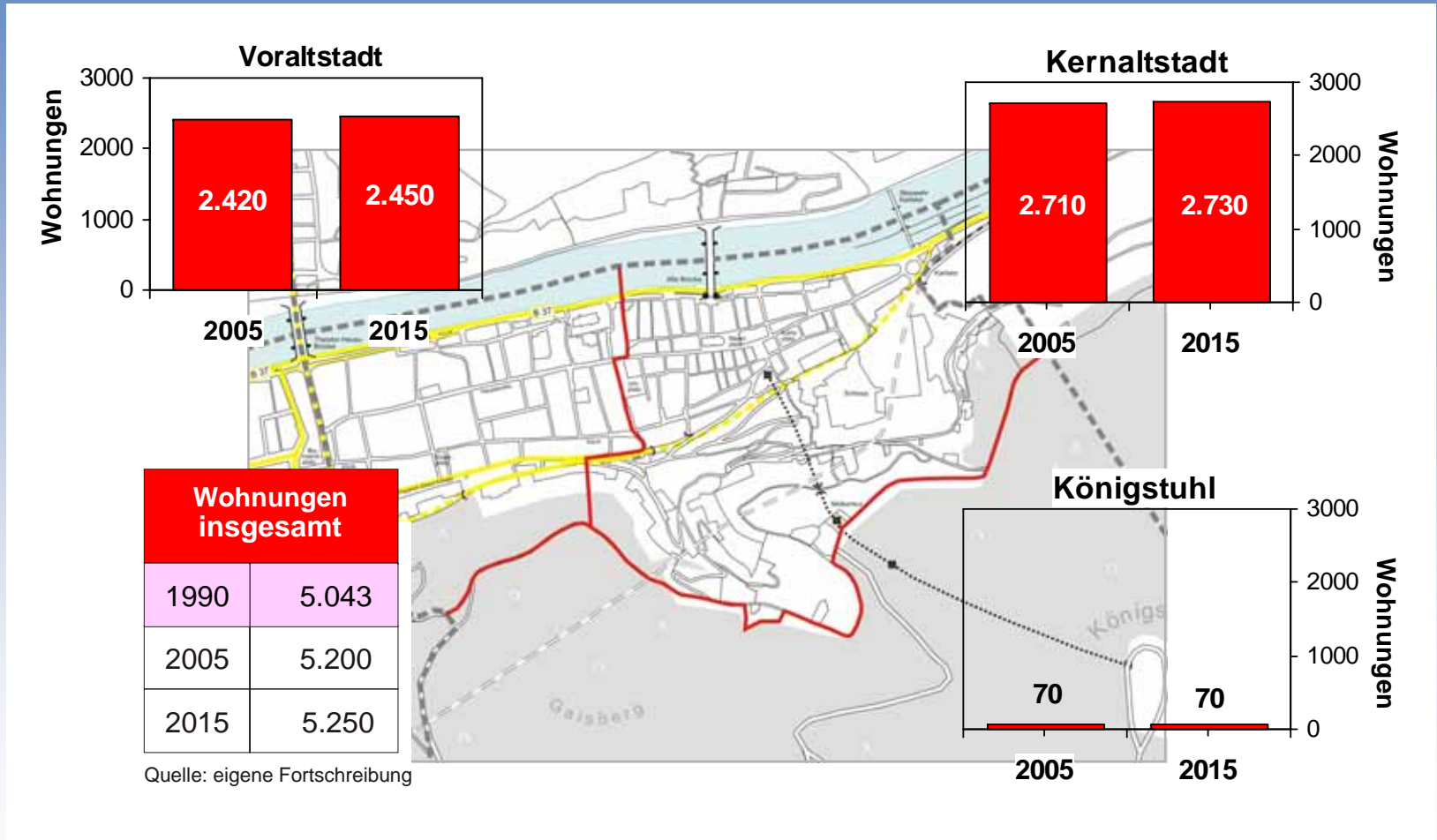
- ◆ Bedarfsorientierte Anpassung des Betreuungsangebots für Klein- und Schulkinder.
- ◆ Spielplatzneubau und -ausbau:
Aktuell Anna-Blum-Platz, Krämergasse,
Märzgasse (2007).
- ◆ Stärkere Vernetzung der Betreuungs- und Bildungsinstitutionen.
- ◆ Schulische / sprachliche Integration durch „Internationale Vorbereitungsklasse“ an der Grundschule.
- ◆ Sanierung der Schulgebäude und Turnhallen und Einrichtung von Schulbistros.
- ◆ Kurfürst-Friedrich-Gymnasium:
Hochbegabtenförderung ab 2007.



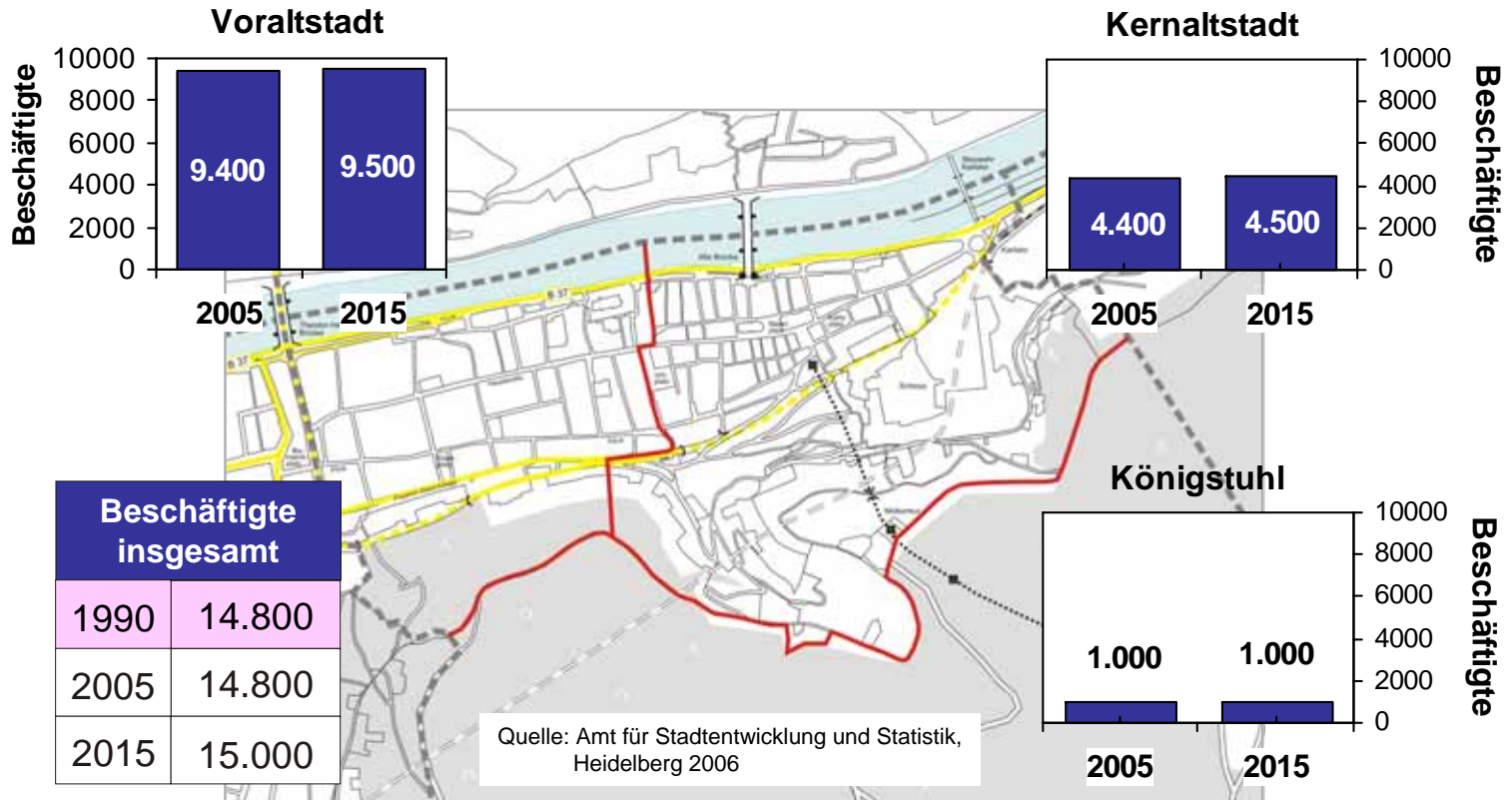
- ◆ Bauliche Entwicklung nahezu abgeschlossen. Geringes Nachverdichtungspotenzial am Hang mit strengen Auflagen.
- ◆ Preiswertes Wohnen - wo möglich - erhalten.
- ◆ Wohnfunktion in der Kernaltstadt sichern.
- ◆ Lärmkonflikte in ständigem Dialog bewältigen.
- ◆ Altstadt profitiert von
 - Heidelbergs Festsetzung als Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf und
 - Der neuen Wohnberatung zu senioren-gerechtem und barrierefreien Wohnen im Technischen Bürgeramt.



Kleinräumige Wohnungsentwicklung zwischen 2005 und 2015



Kleinräumige Beschäftigtenentwicklung zwischen 2005 und 2015



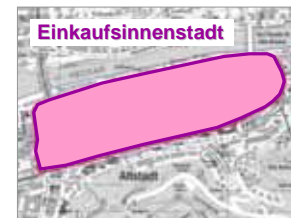
- ◆ Mit künftig 15.000 Beschäftigten ist die Bedeutung der Altstadt als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort ungebrochen.
- ◆ Die Altstadt nimmt wichtige zentrale Funktionen im Bereich Einzelhandel, Kultur, Hotellerie und Gastronomie wahr.
- ◆ 81 von 100 Beschäftigten (insgesamt 12.000) pendeln täglich ein.
- ◆ Dienstleistungsanteil 95 % (HD: 82 %), jeder Dritte Arbeitsplatz ist eine Teilzeitstelle.
- ◆ Größter Arbeitgeber ist die Universität. Zusammen mit den sonstigen Wissenschaftseinrichtungen sind rund 2.200 Personen (15 %) im Bereich Forschung, Lehre und Entwicklung tätig.



Kennzahlen des Einzelhandels 2005

Quelle: GMA¹⁾, Einzelhandelsgutachten 2006

- ◆ Die Altstadt ist und wird das Haupteinkaufszentrum Heidelbergs bleiben.
- ◆ Von den ca. 1.250 Einzelhandelsgeschäften in Heidelberg liegt jedes Dritte (428) dort.
- ◆ Auf rund 60.000 m² Verkaufsfläche (HD: 230.000 m²) hat der Altstadthandel im Jahr 2005 einen Umsatz von über 255 Mio. Euro erzielt (HD: 933 Mio. Euro).
- ◆ Gegenüber 1996 ist der Einzelhandelsumsatz in der Altstadt um fast 18 % (- 55 Mio. Euro) gesunken. Die Zahl der Geschäftsaufgaben war hoch.
- ◆ Die Geschäfte haben überwiegend eine geringe Verkaufsfläche. Nur 10 Anbieter haben mehr als 700 m² Verkaufsfläche.
- ◆ Der Altstadt fehlt es vor allem an Magnetbetrieben in der Leitbranche Bekleidung.



Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels

Quelle: GMA¹⁾, Einzelhandelsgutachten 2006

- ◆ Vor allem der innerstädtische Einzelhandel hat seit Jahren an Attraktivität verloren. Folge: Absenkung der Einzelhandelszentralität Heidelbergs seit 1996 von 145 auf 128.
- ◆ Der Einzelhandel konnte bisher die Standortvorteile der Altstadt mit einem attraktiven städtebaulichen und gastronomischen Umfeld nicht ausschöpfen.
- ◆ GMA-Empfehlung unter dem Motto „City first“: Deutliche qualitative Verbesserung des Branchen-Mixes in der Altstadt und gleichzeitig zur Neuansiedlung eines konkurrenzfähigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes außerhalb der Altstadt.
- ◆ **Altstadt:** Shoppingzentrum (Magnetbetrieb) mit mindestens 10.000 m² Verkaufsfläche.
Bahnstadt: Bau eines großen Einkaufszentrum mit 30.000 m² Verkaufsfläche.
- ◆ Konkret liegt ein Angebot eines Investors vor, östlich der Theaterstraße eine auf mehrere Gebäude verteilte innerstädtische Einkaufsgalerie zu entwickeln.
- ◆ Die Verwaltung prüft neben der Theaterstraße weitere Standorte in der Altstadt, im Altklinikum und in der Kurfürsten-Anlage auf ihre Eignung für ein Einkaufszentrum.



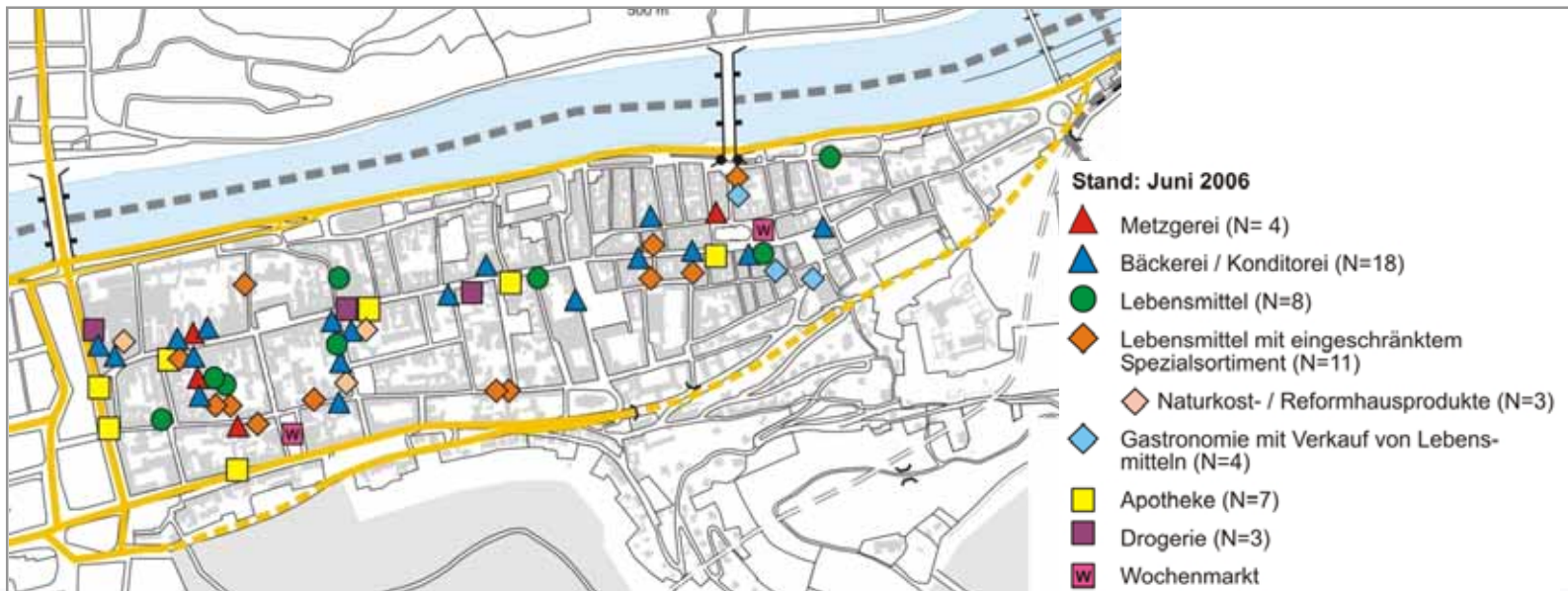
Mögliche Standorte für ein Shopping-Center in Heidelberg



- ◆ Rein von der Anzahl her verfügt die Altstadt über ein breitgefächertes Nahversorgungsangebot mit vielen Spezialgeschäften.
- ◆ Die Flächenausstattung und Sortimentsbreite der Lebensmittelgeschäfte ist jedoch unterdurchschnittlich.
- ◆ Spärliches Angebot in der östlichen Altstadt.

Lebensmittelhandel in der Altstadt

	1996	2005	2005 zu 1996
	abs.	abs.	in %
Geschäfte	56	66	17,9
Verkaufsfläche in m ²	3.140	2.520	-19,7
Umsatz in Mio. Euro	31,3	21,2	-32,3



Wesentliche Standortanforderungen für unterschiedliche Betriebstypen¹⁾ des Nahrungs- und Genussmitteleinzelhandels

Betriebstyp	Standort-orientierung	Grundstücks-flächen in m ²	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)	Parkplätze Anzahl	Einwohner im Einzugsgebiet (ca.-Werte)	Wettbewerbs-umfeld
Supermarkt, inkl. Getränke	Randlage fußläufig noch erreichbar entwicklungs-fähige Gemeinde / Stadtteil	5.000 - 6.000	bis 1.200 zzgl. 200 – 300 für Getränke	bis 100	8.000	kein Vollversorger max. 1 Discounter kein Überbesatz an Lebensmittel-handwerk
Supermarkt als Nahversorger	zentrale Lage fußläufig gut erreichbar PKW-Erreichbarkeit	2.000 - 4.000	bis 600	bis 50	4.000	kein Vollversorger kein Discounter kein Überbesatz an Lebensmittel-handwerk
Nachbar-schaftsladen	zentrale Lage in Ge-meinde / Stadtteil fuß-läufig sehr gut erreich-bar PKW-Erreichbarkeit in der Nähe von Schul-en, Kindergarten, Bank	kein Neubau	bis 300	5 - 10	1.000 - 1.500	kein direkter Le-bensmittelver-sorger
C-Shop / BÄKO	zentrale Lage in der Nä-he von Schule, Bahnhof, Firmen, Krankenhaus, Tankstellen	eingebettet in Wohngebäude	150	5 - 10	1.000 - 1.500	kein Überbesatz an Lebensmittel-handwerk
Discounter	PKW-Frequenzen	5.000 - 6.000	800 - 1.000	120	10.000 (5.000 Mantelbevölkerung)	unterschiedlich
Nahversorg-ungszentrum (bis 1.500 m ² Vollversorger; Getränke-markt, kleinere Anbieter)	Randlagen fußläufig er-reichbar entwicklungs-fähige Gemeinde/ Stadtteil	bis zu 7.000	bis 2.500	120	10.000 (5.000 Mantelbevölkerung)	kein Vollsorti-menter max. 1 Discounter kein Überbesatz an Lebensmittelhand-werk

1) Durchschnittswerte, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Betreiber deutlich variieren können.

Quelle: GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg, im Auftrag der Stadt Heidelberg, Ludwigsburg 2006, S. 201.

Königstuhlareal:

- ◆ Sicherung des Königstuhls und der Hangbereiche als wichtiges Naherholungsgebiet und ökologischen Ausgleichsraum (NATURA 2000, FFH, Unesco-Geopark Bergstraße-Odenwald).
- ◆ Erhalt und Pflege der (Streuobst-) Wiesen im Bereich Kohlhof und Speyererhof (Artenvielfalt).
- ◆ Intensivierung der naturnahen Waldwirtschaft.
- ◆ Zugänge und Wegenetz verbessern.

Vor- und Kernaltstadt:

- ◆ Grüne Blockinnenbereiche erhalten.
- ◆ Energieeinsparpotenziale im Altbaubereich nutzen.
- ◆ Freiwillige Vereinbarung zur Reduzierung von Gaststättenlärm.
- ◆ Emissions- und Immissionsbelastung verringern (z.B. beim Verkehr).
- ◆ Voraussichtlich ab 2008 Verkehrseinschränkungen für schadstoffreiche KFZ (Ausnahme B 37).

