

Altstadtforum (3)

Einzelhandel und Gastronomie

Tendenzen/Konflikte/ Thesen aus Sicht WIT+ Planung



Einzelhandel Tübingen

- Hoher Anteil inhabergeführter Geschäfte
→ Nachfolgeproblematiken
- Filialisten stark von Krisen betroffen
→ wenig Nachfrage nach neuen Flächen in Tübingen
- Arbeitskräftemangel: Fachkräfte+ (studentische) Aushilfen



- Besuchsgründe vielfältiger und höherer Stellenwert
→ Aufenthalt im öffentlichen Raum + Treffen von Freunden
→ Tourismus als Frequenz- und Umsatzbringer
- Starke Nachfrage Mischkonzepte (Kombination aus Warenverkauf und Speisenzubereitung/Ausschank/Verzehr)
- Nachfrage Mieten-Unterstützungsprogramm 2020 + 2021 hoch (etwa 100 Anträge pro Monat)
- Nachfrage Mieten-Unterstützungsprogramm „Energie- und Inflationsskrise“ bisher überschaubar

Trends und Herausforderungen Gastronomie

- Nachwirkungen Pandemie mit Arbeitskräftemangel → Anhebung des Mindestlohns + Regulatorik
- Imbisse stark nachgefragt
Normalität Verzehr auf der Straße/unterwegs
- Bebauungsplanregelungen
→ Mischkonzepte schwierig



Club- und Ausgehszene - Nachtgastronomie gesondert

Schwierigkeiten Ansiedlung neuer Betriebe

- Kommunikation & Zusammenarbeit mit Eigentümer_innen +Maklern
 - Kontakte herstellen/ Verantwortung/ Verständnis für attraktive Innenstadt
 - stringente Zusammenarbeit
- Mietpreise + Konditionen
 - sehr unterschiedlich (zw. 7-50€/qm), Kein Mietpreisspiegel
 - für Einzelhandel häufig zu hoch; Laufzeiten
- Flächenzustand und Flächenzuschnitt
 - teilweise sehr schlecht (Heizung; Feuchtigkeit, allg. Standards)
 - Kleinteiligkeit
- Vermittlung komplexer Regelungen wie B-Plan, Ordnungsrecht, Stadtbildsatzung,...; Hemmnis für Mischkonzepte
- Leerstand nimmt zu; einige kritische Nachbelegungen; Trading Down?



Leerstandmanagement WIT: Heute und Ausblick

- Erfassung der Leerstände
- Erfassung der (Flächen-)Anfragen
- Aktive Vermittlung passender Leerstände an Suchende, wo Kontakt zu Eigentümer vorhanden
- Beratung bzgl. Regelungen zusammen mit FB Baurecht:
 - Informationsweitergabe
 - Auf-/Erklärung und Verwaltungslotse

Ausblick:

- Stelle Citymanagement im HH-Entwurf 2023 zentraler Partner für Betriebe in der Innenstadt
- aktiveres Flächenmanagement
Akquise von neuen Nutzungen für Flächen



Pilotprojekt Kuratierte Altstadt



- Anmietung zweier Leerstände durch Stadt
- Weitervermietung an neue Nutzungskonzepte zu reduzierten Konditionen und kürzerer Mietvertragslaufzeit
- Ziel: Erproben neuer Geschäfts- und Nutzungskonzepte für Erdgeschoss
- Aktuell: Flächensuche
- Ausschreibung: März/April 2023

Thesen der Wirtschaftsförderung

- Erlebnisse sind in Zukunft der wesentliche Anlass zum Altstadtbesuch: Menschen treffen, Verweilen, Stöbern, Genießen,....
- Gastronomie + Außenbewirtschaftung leisten wesentlichen Beitrag zu belebtem Charakter + Attraktivität, „Mediterranisierung“ ist grundsätzlich positiver Art
- Nutzungsprofile von Lagen stärken; hierdurch Möglichkeiten der Orientierung und besseren gemeinsamen Vermarktung
- Concept Stores mit ausgewiesenem Cross-Selling-Konzept werden durch B-Plan ausgebremst (kein Verkauf von Getränken/Speisen zu Warensortiment)
- Deckelung des gastronomischen Angebots führt zu weniger Innovation in diesem Bereich und höheren Mieten
- Ohne Wirtschaftlichkeit der Nutzungen im Gebäude ist eine breite Verbesserung der Flächenzustände nicht zu erwarten



Thesen der Stadtplanung

- Akzeptieren, dass Einzelhandelsflächen weniger werden
- Konzentration des Einzelhandels auf zentrale Altstadtlagen
- Kein neuer Standort in der Altstadt für großflächigen Einzelhandel implementieren
- Aktives Flächenmanagement insbesondere für Einzelhandel erforderlich

- Mit Transformation kommen auch renditeschwächere Nutzungen mit Wirkung auf Mietniveau
- Ziel: Flächenqualitäten steigern (ggf. Förderprogramm für EG; Städtebauförderung)

- Ein Selbstregulativ bei Gastronomie und Imbissen ist nicht zu erwarten, es braucht auch in Zukunft Steuerungsinstrumente

- Erreichung und Sicherung von Entwicklungszielen mit Instrumenten begleiten (falls erforderlich Bebauungsplananpassung, Neues Sanierungsgebiet,

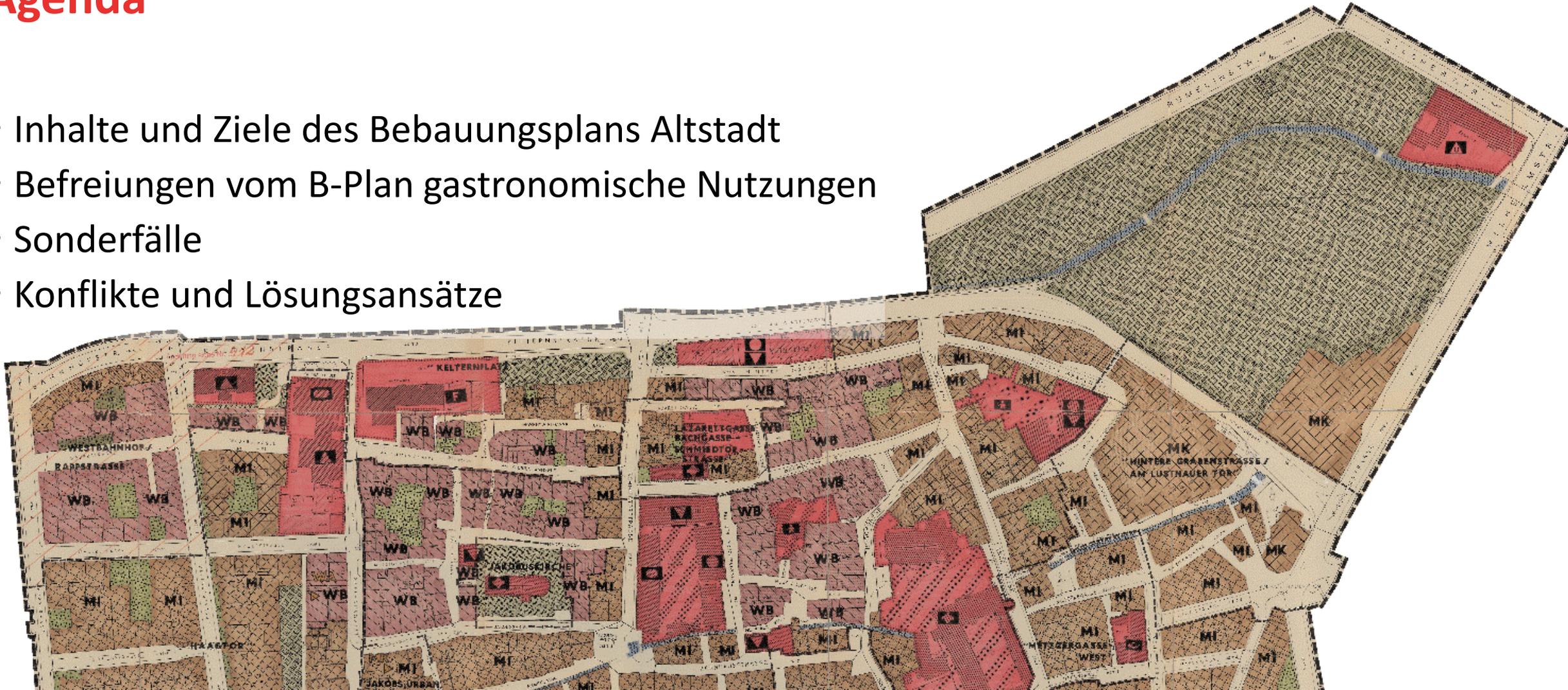


Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ und Handhabung bei gastronomischen Nutzungen



Agenda

- Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Altstadt
- Befreiungen vom B-Plan gastronomische Nutzungen
- Sonderfälle
- Konflikte und Lösungsansätze



B-Plan Altstadt vom 08.05.1989

• Wesentliche Inhalte:

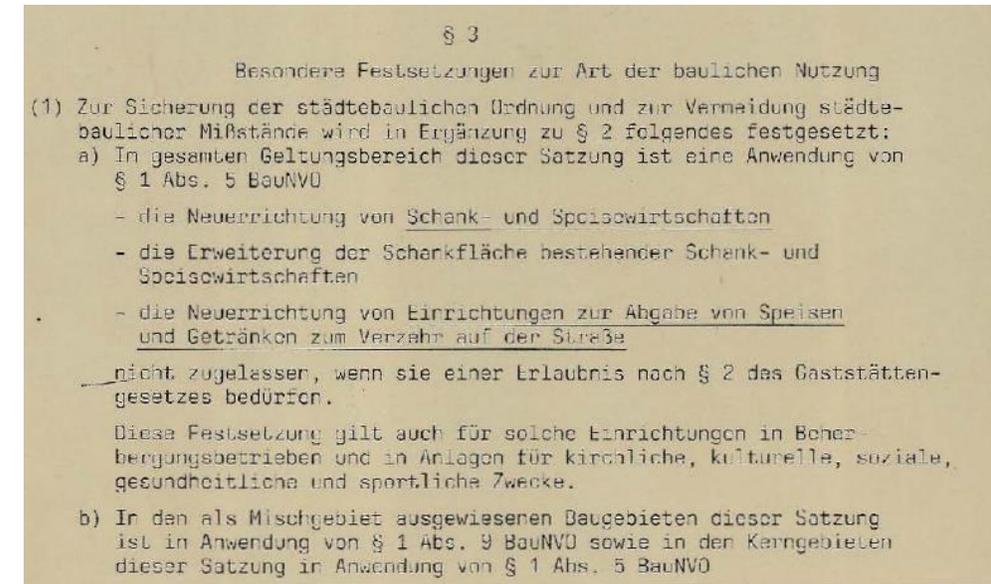
- keine neue Gaststätten oder Erweiterungen bestehender Gaststätten im Geltungsbereich gegenüber 1989
- Wohnen ab 2.OG als einzig zulässige Nutzung

• Ziele:

- Schutz des Wohnens und des Einzelhandels in der Altstadt,
- Erhalt der Nutzungsvielfalt und der kleinteiligen Mischung
- Schutz vor Imbissen und Ketten (z.B. McDonalds)

• Folgen:

- neue Gastronomiekonzepte kaum möglich
- Mischkonzepte sind nur im Zusammenhang mit einem Lebensmittelladen bzw. Lebensmittelhandwerk zulässig, wenn das Flächenverhältnis 70 % Laden/ 30% Gastro gewährleistet ist und kein Alkohol ausgeschenkt wird



Befreiungen vom B-Plan

- Befreiungspraxis nach Gemeinderatsbeschlüssen für Lebensmittelläden
- 1. Öffnung 2010 für B-Plangebiet außer Neckargasse, Kirchgasse, Neue Straße, Holzmarkt bis zu max. 10 Sitzplätze Innen; bis zu max. 5 Sitzplätze Außen
- 2. Öffnung 2022 jetzt in gesamten B-Plangebiet möglich



Hinweis: Wohnen in den Obergeschossen wird nicht befreit

Sonderfälle

- Bestandsbetriebe vor Inkrafttreten B-Plan, z.B. Hanseatica
- Denkmalschutz (z.B. Lunette)
- Eisverkauf

Hanseatica Bild © Universitätsstadt Tübingen



Konflikte und Lösungsansätze

- Auch wünschenswerte Mischkonzepte müssen abgelehnt werden
- Kontrolle der Flächenanteile und des Sortiments aufwändig
- Ungleichbehandlung von Betrieben (Stellplätze; Toiletten)
- Gefahr von Umgehungstatbeständen
- Einzelfallentscheidungen aufwendig; Beratungsbedarf hoch;

- Über Fachanwalt werden derzeit Möglichkeiten des bestehenden Planungsrechts und zu möglicher B-Planänderung geprüft.

Außengastronomie auf Straßen und Plätzen Rechtsrahmen und Handhabung



Rechtsrahmen und Handhabung Außengastronomie

Außengastronomie mit „Sondernutzungserlaubnis“:

- insbesondere Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (KFZ, Radverkehr, Fußgänger*innen) ist zu gewährleisten
- andere Nutzungen durch Außengastro dürfen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden
- das Straßen- und Stadtbild einer Außengastro nicht entgegensteht und keine übermäßige Verschmutzung



Marktschenke Bild © Universitätsstadt Tübingen

Rechtsgrundlage: „Richtlinien über die Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen auf öffentlichen Verkehrsflächen“ , 2017

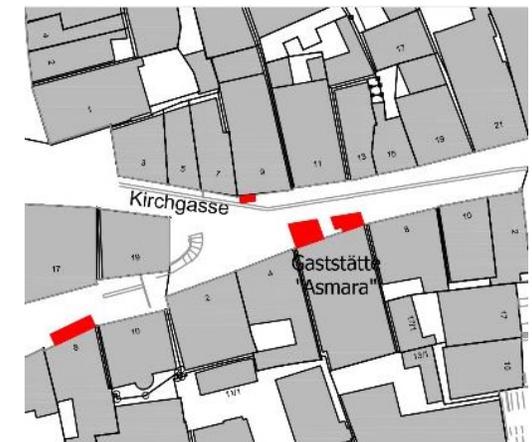
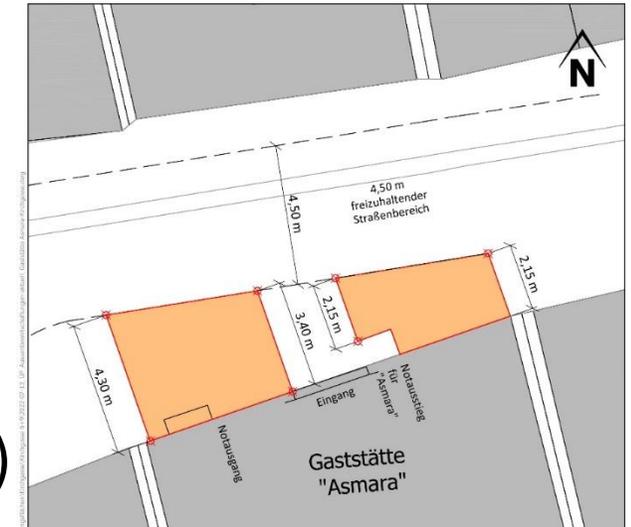
Regelungen der Außengastronomie

- Keine Erlaubnis, wenn dadurch unzumutbare Belästigungen für Anwohnerschaft entstehen (Lärm, Müll)
- Nutzungszeiten:
 - Bei Gastronomie: Nutzung bis 23 Uhr, Do bis Sa bis 24Uhr
 - 2022 Pilotprojekt „erweiterte Betriebszeiten der Außenbewirtschaftung“
 - Verlängerung um jeweils eine Stunde
 - Rückmeldung Anwohnerschaft negativ, wenig Rückmeldung Gastronomie
 - Ende Pilotprojekt, aber **erneute Befassung im Prozess Altstadttrahmenplan**
 - Bei Mischkonzepten analog Regelungen zu Gaststätten
 - Begrenzt auf Ladenöffnungszeit
- Erlaubnis erfolgt jeweils für 1 Jahr;
Außerhalb Öffnungszeiten muss Mobiliar abgeräumt werden



Größen der Außengastronomie

- Größe der Außenbewirtschaftung
 - bei Gastronomiebetrieben:
 - in Abhängigkeit von den örtlichen Voraussetzungen
 - in Abhängigkeit zur Fläche im Inneren (maximal wie Innenfläche)
 - Größe der Außenbewirtschaftung bei Mischkonzepten:
 - maximal 50% der Sitzplätze des Innenbereichs, also max. 5
 - alternativ: 2 Stehtische



Konflikte

- Zielkonflikte können zwischen Öffentlichkeit und Außengastronomie bestehen (Beispiel wandernde Stühle über vereinbartes Maß hinaus; Einschränkung des Aufenthalts im öffentlichen Raum für die Öffentlichkeit ohne Konsum)
- Interessen von Gastronomie/Einzelhandel können zu Konflikten mit Bewohnerschaft und Nachbarschaft führen (Lärm; Bestuhlung vor Nachbargebäuden, Toiletten)
- Altstadt als Veranstaltungsfläche vs. Reguläre Nutzung



Lösungsansätze

- Schaffung transparenter(er) Regelungen für Mischkonzepte
- Sichtbare Kennzeichnung der vereinbarten Außenflächen
z.B. über sog. Erdnägel
- Mischnutzung der Außenfläche
– z.B. tagsüber Außencafé, nachts Anwohnerparken

