

# Situation der Tübinger Altstadt

## Nutzungsanalyse als Grundlage des Altstadtrahmenplans

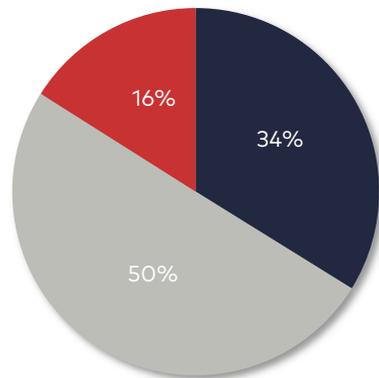
Ergebnispräsentation | 07. März 2023

Dr. Fabian Schubert

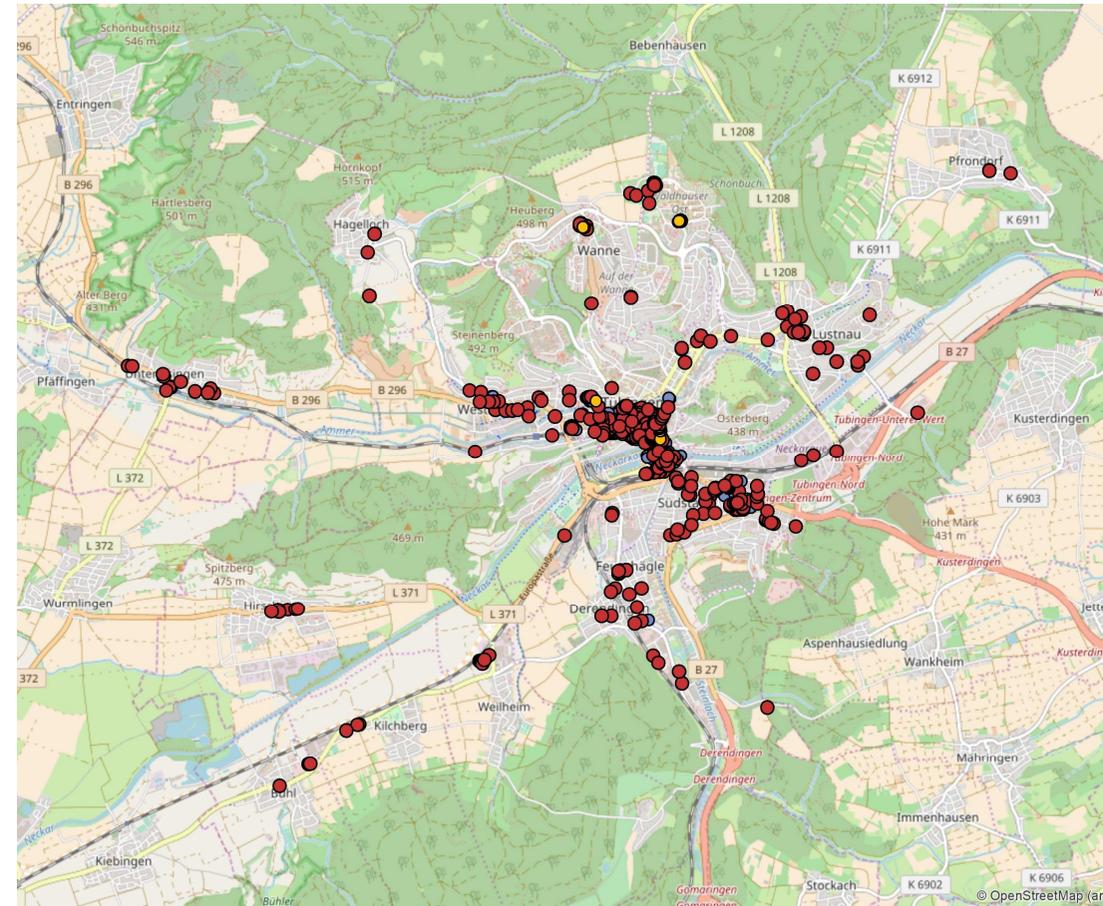
# Fortschreibung des Tübinger Einzelhandelskonzepts 2018-2020

	2018
Anzahl der Betriebe	525
Gesamtverkaufsfläche* [m <sup>2</sup> ]	134.790
Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner	1,5
Anzahl der erfassten Leerstände	23

\*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet

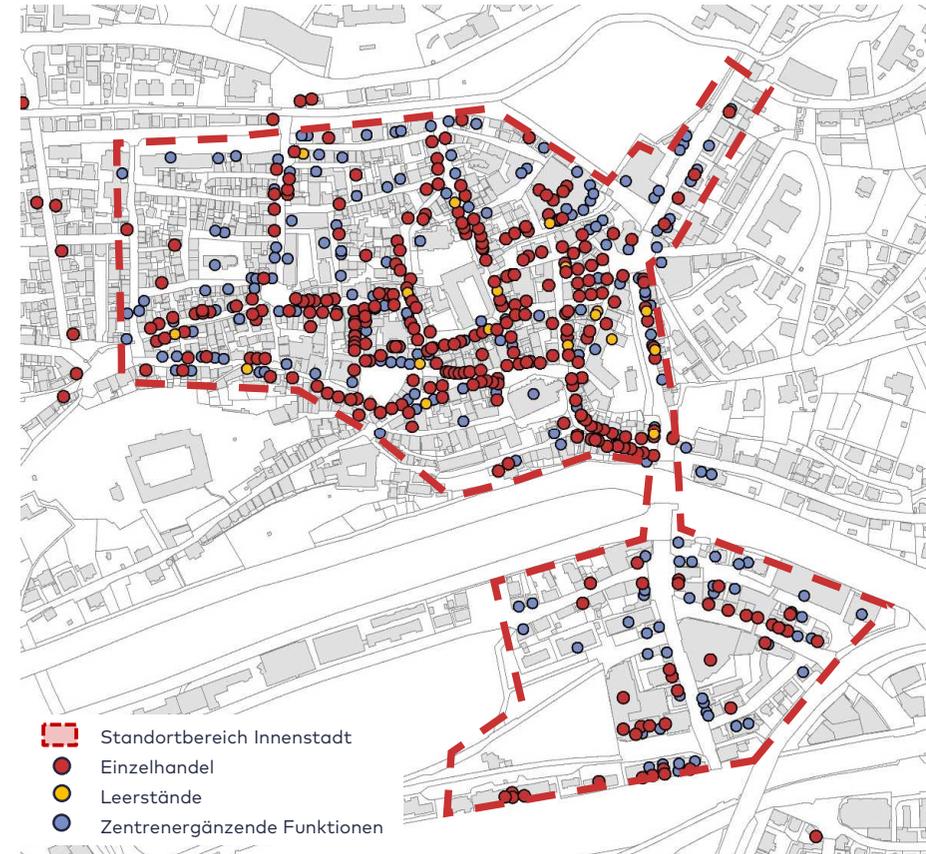


- kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich



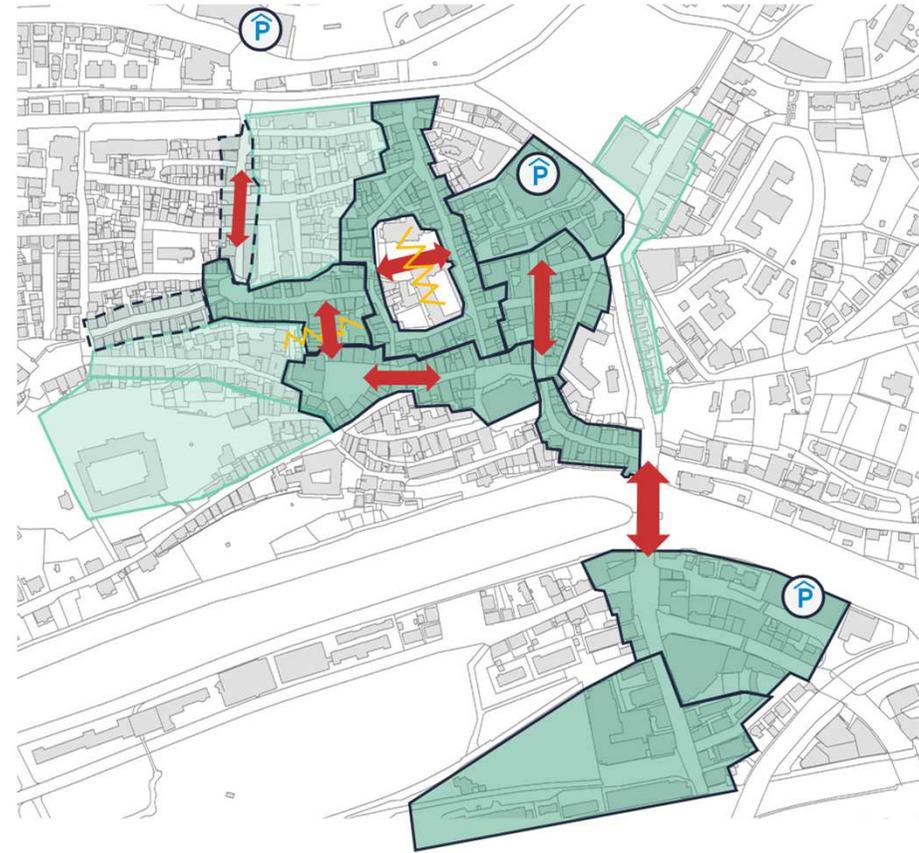
# Fortschreibung des Tübinger Einzelhandelskonzepts 2018-2020

- Funktionierendes Innenstadtzentrum  
(Einzelhandelsschwerpunkt, zentrenergänzende Funktionen, geringe Leerstandsquote, keine erkennbaren Mindernutzungen, spezialisierter Fachgeschäftebesatz, Magnetbetriebe)
- Hohe städtebauliche Attraktivität/ Aufenthaltsqualität
- Guter Branchenmix  
(Angebotsquantität und -qualität, wenig vermisste Angebote)
- Hohe Bedeutung Magneten Osiander, H&M, Zinser, Edeka, dm
- Besuchsgründe - Einzelhandel, Gastronomie, Aufenthaltsqualität
- Hohe Kopplungstätigkeiten Einzelhandel und Gastronomie
- Viele tägliche und wöchentliche Besucher
- Defizite – Überörtliche Anziehungskraft, Erreichbarkeit, Parken  
(Haushaltsbefragung)



# Fortschreibung des Tübinger Einzelhandelskonzepts 2018-2020

- Ergänzung Altstadt + Südliche Innenstadt  
(Besatz + ausgeprägte Kopplungsbeziehungen)
- keine typische räumlich konzentrierte Innenstadtlage  
(mehrere spezialisierte Ziel-Quartiere mit Potenzialen zur Weiterentwicklung)
- Wegeverbindungen/Wegeführung zwischen Quartieren nicht optimal  
(Nonnenhaus <-> Kornhausstraße, Kornhausstraße <-> Marktplatz)
- Betriebe sind vom Onlinehandel betroffen
- Einzelhandel z.T. Umsatzrückgänge + Nachfolgeproblematik  
(Händlerbefragung)
- Westliche Altstadt z.T. Anzeichen für Bedeutungsrückgang als Einzelhandelsstandort zu erkennen  
(Ammergasse, Haaggasse, Schmiedtorstraße + Marktplatz)



# Nutzungserfassung 2023

## Tübinger Altstadt

- in der Tübinger Altstadt im **Erdgeschoss** Oktober 2022/Aktualisierung durch Stadt Tübingen Februar 2023
  - **Einzelhandel** mit Hauptwarengruppe
  - **Gastronomie/Mischnutzungen** mit Gastronomiefäche, Sitzplätzen, Öffnungszeiten
  - **Zentrenergänzende Funktionen** (Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Kultureinrichtungen, Freizeiteinrichtungen, öffentliche Einrichtungen (u.a. Verwaltung), soziale u. kirchliche Einrichtungen, Schulen/Bildungseinrichtungen/Kinderbetreuung
  - **Büronutzungen**
  - **Handwerksbetriebe/Produktionsstätten**
  - **Garagen**
  - **Wohnen**



# Einzelhandel



- Räumliche Schwerpunkte im Süden und Osten
- Im Vergleich zu 2019 Abnahme der Einzelhandelsbetriebe
- Einzelhandelsbesatz nimmt insbesondere in den Randlagen zunehmend ab
- In den Randlagen nehmen Wohnnutzungen und Garagen deutlich zu

# Leerstände



- Stand Februar 2023
- Leerstände in der Altstadt verteilt
- Im Vergleich zu 2019 deutliche Zunahme der Leerstände – in letzten Jahren ähnliche Leerstands-zunahmen in anderen Innenstädten
- Erkennbare neue Konzentrationen im Bereich Münzgasse/ Burgsteige

# Gastronomie



- klassische Gastronomie und Mischnutzungen (Gastronomie mit Lebensmittel-Einzelhandel/ Warenverkauf)
- rd. 29 % Mischnutzungen und 71 % klassische Gastronomie
- Gastronomie/Mischnutzungen im Altstadtgebiet verteilt
- Konzentration analog EH-Betrieben im Süden und Osten
- Im Vergleich zu 2019 Zunahme gastronomischer Nutzungen

# Gastronomie



- Öffnungszeiten variieren zum Teil deutlich
- Rd. 50% der Betriebe haben länger als 21 Uhr geöffnet

# Nutzungen der Altstadt

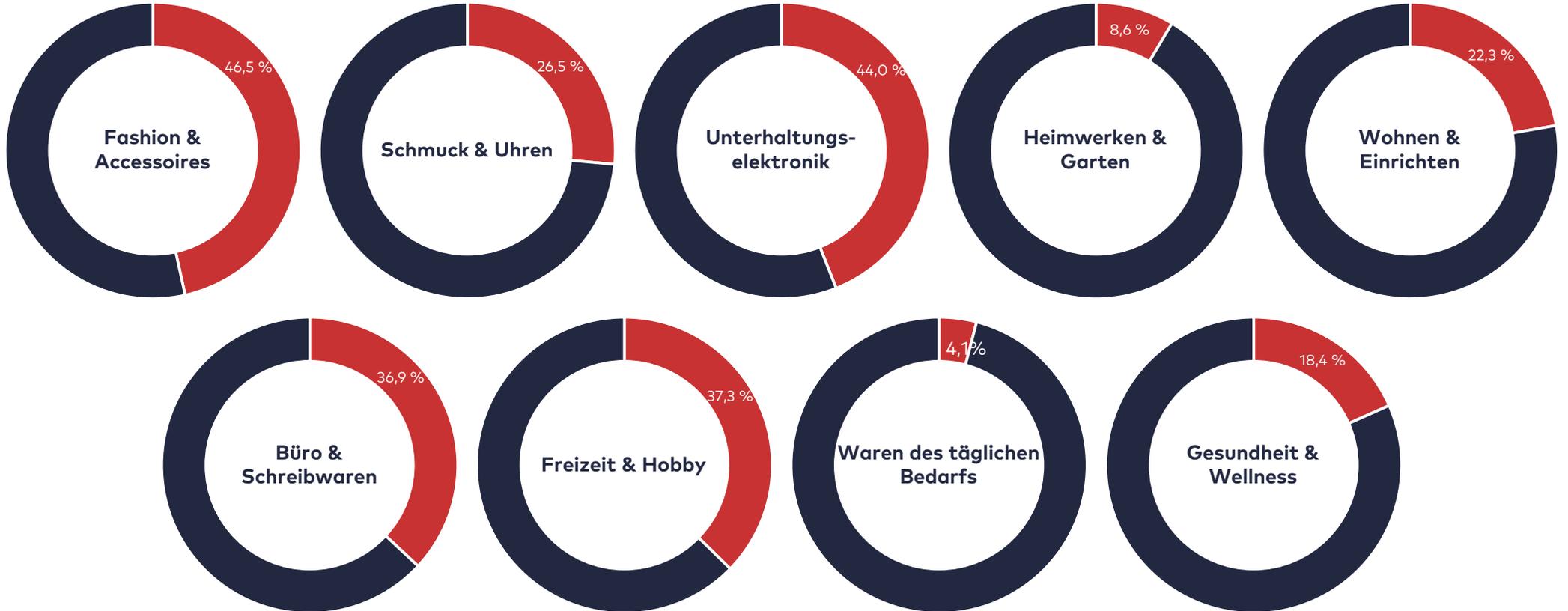
## EHK 2019 <-> Erfassung 2022/2023

	2019	2022/2023	Differenz
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	28.200	25.200	- 3.000 (- 11%)
Anzahl der Betriebe	257	239	- 18 (- 7%)
Gastronomiebetriebe (reine Gastronomie)	62	70	+ 8
Mischnutzungen (Gastronomie und Lebensmittelverkauf)	18	29	+ 11
Zentrenergänzende Funktionen	112	116	+ 4
Leerstände	19	38	+ 19
Leerstandsquote	4 %	8 %	+ 4 Prozentpunkte

- neue Ladeneinheiten wurden geschaffen
- Ersatz von Einzelhandel durch Gastronomie oder ergänzende Funktionen

# Trend: Onlinehandel

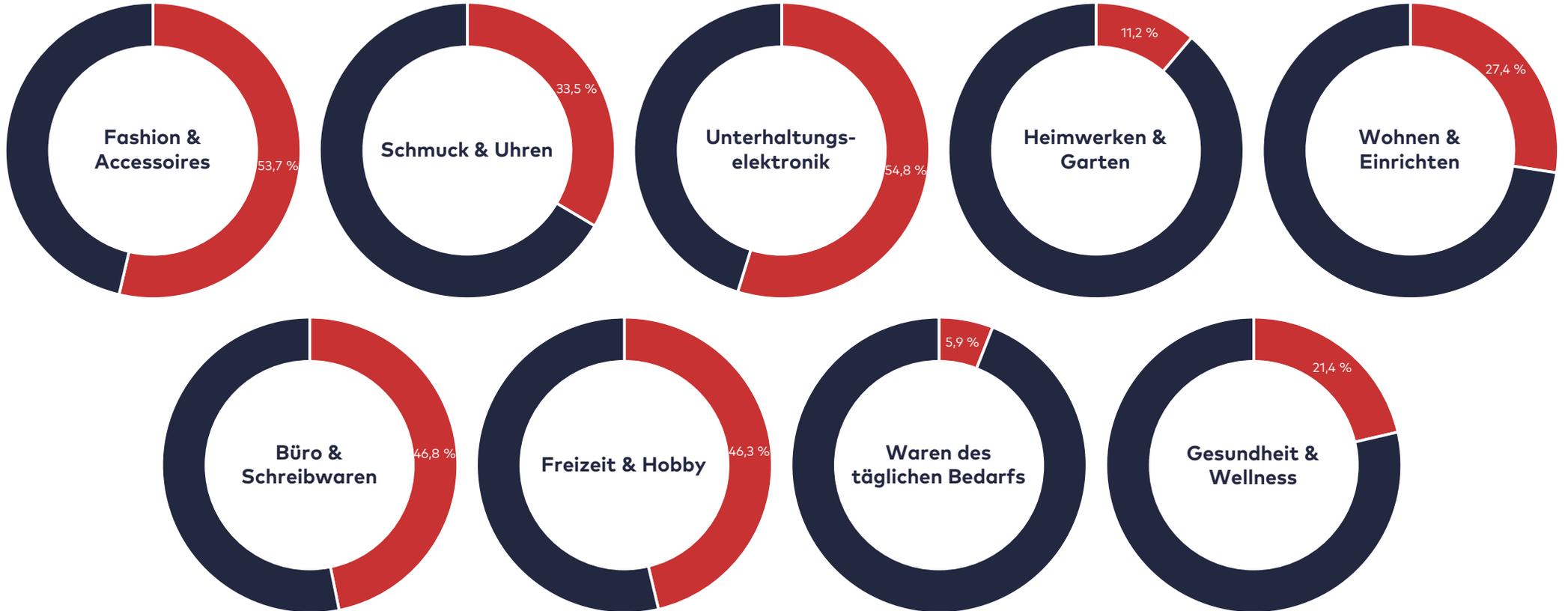
## Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2021



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IH) 2022; FMCC = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

# Trend: Onlinehandel

## Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2027 (Prognose)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel Daten: Modellierung Stadt + Handel auf Grundlage Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (FH) 2022.

# Fazit

- Corona-Pandemie, Ukrainekrieg **Wirkungen** auf Innenstadt/Altstadt
- **Betroffenheit** aus fachgutachterlicher Sicht im Vergleich mit anderen Städten/ Altstädten/ Innenstädten **unterdurchschnittlich** – aufgrund besonderer Qualitäten der Altstadt (IFH Vitale Innenstädte, Immakomm Studie Zukunftsfeste Innenstädte)
- Inflation, Kaufzurückhaltung der Konsumenten sowie weiteres Wachstum des Onlinehandels wird sich **weiter auf die Situation der innerstädtischen Betriebe auswirken.**
- Zudem aktuell **kaum Expansionstätigkeit** von Einzelhandelsbetrieben (auch Filialisten)
- **Weiterer Betriebsrückgang und weiterer Bedeutungsverlust** des Einzelhandels könnte eintreten - Vorrangig Rückgang in den **Randbereichen – Nebenlagen**



# Fazit

- **Empfehlung**
    - Tübinger Altstadt/Innenstadt hat **besondere Qualitäten** – Erhalt und Stärkung
    - Stabilisierung/Qualifizierung/Konzentration der Entwicklung auf **vorhandener Lagen** (vor Schaffung neuer Einzelhandelsflächen)
    - Förderung **Profilbildung/Branding der Quartiere**
  
  - **Zukunftsfähige Innenstadtentwicklung bedeutet**
    - Probleme erkennen und angehen -> **Stadtmacher!**
    - Einbeziehung, Gewinnung, Zusammenarbeit der **Innenstadtakteure**
    - **Konzepte** erarbeiten und umsetzen
- > **Altstadtrahmenplan**



**Neue Wege.**  
**Klare Pläne.**

# STADT+HANDEL



[www.linkedin.com/company/stadt-und-handel](https://www.linkedin.com/company/stadt-und-handel)



[www.instagram.com/stadtundhandel/](https://www.instagram.com/stadtundhandel/)

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Dortmund  
Partnerschaftsregister-  
nummer HRB 33826  
Hauptsitz Dortmund

**Standort Dortmund**

Hörder Hafestraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 49  
Fax +49 40 53 30 96 47

**Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

**Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43