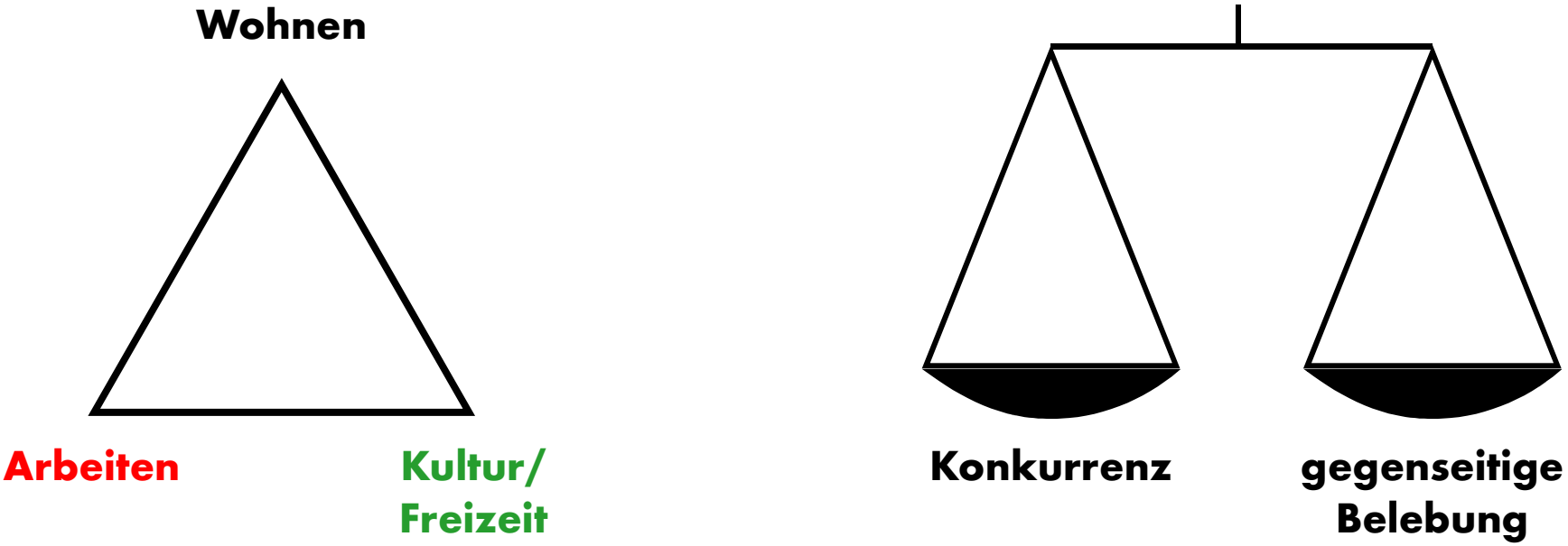
STADT ASCHERSLEBEN

Innenstadtentwicklung

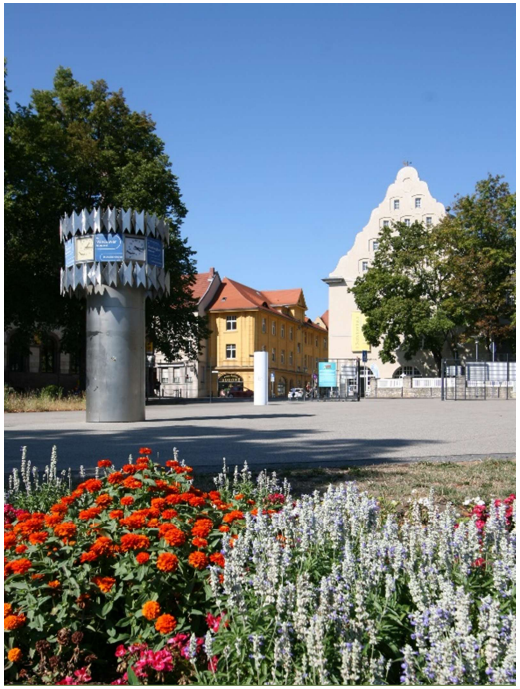
Vorstellung am 24.09.2020

LERNEN ARBEITEN WOHLFÜHLEN

Hauptnutzungen in der Innenstadt



Rahmenbedingungen für eine lebendige Innenstadt



Qualität

Rahmenbedingungen für das Wohnen

- **ansprechende Gebäude**
- **attraktive und flexible Grundrisse**
- **angemessene Miethöhen**
- **hohe Aufenthaltsqualität auf öffentlichen und privaten Flächen**
- **Ruhezeiten (frühmorgens, abends, nachts)**
- **Sicherheitsgefühl**
- **funktionierende Nachbarschaften**
- **kurze Wege**

Bausteine der Innenstadtentwicklung

Neben der Wohnfunktion hat die Innenstadt auch eine wichtige Versorgungsfunktion in verschiedenen Bereichen. Das betrifft u. a.

- **die soziale Infrastruktur**
- **kulturelle Einrichtungen**
- **Einzelhandel und Gastronomie**

Vor allem die letztgenannten stehen – nicht erst seit diesem Jahr – vor großen Herausforderungen und einem tiefgreifenden Wandel. Die auf den folgenden Folien vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen können nur Puzzlesteine in einem großen Ganzen sein, bei dem alle Akteure an einem Strang ziehen müssen, um Erfolg zu haben.

Risiken

Nachnutzung leerstehender Ladenlokale

Risiken der Einzelhandelsentwicklung

- **Konkurrenz durch Online-Handel**
  → 24/7-Verfügbarkeit und Angebotsvielfalt
- **unterschiedliche Öffnungszeiten der lokalen Einzelhändler**
- **demografischer Wandel/veränderte Nachfragesituation**
- **auswärtige Gebäudeeigentümer → keine Verbundenheit mit Stadt**
- **Mietpreisvorstellungen der Eigentümer versus Umsatz**
- **Entfernung zu Kundenstellplätzen in der Altstadt**
- **älter werdende Geschäftsinhaber → Nachfolgersuche**

Risiken der Einzelhandelsentwicklung

- **nur wenige Neuansiedlungen bzw. Existenzgründungen**
- **physische Barrieren und Grundrisszwänge**
- **zunehmende Filialisierung → Austauschbarkeit der Innenstädte**
- **Introvertiertheit von Einkaufscentern → keine Interaktion mit Stadt**
- **Beeinträchtigung der Wohnqualität in der Altstadt (Beispiele: Lieferverkehr, Stellplatzkonkurrenz)**

Chancen

Alleinstellungsmerkmale des innerstädtischen Handels: „Atmosphäre, Authentizität und Aura“*

*) Zitat: Prof. Wolfgang Christ, Urban INDEX Institut GmbH

Chancen der Einzelhandelsentwicklung

- **viele inhabergeführte Geschäfte → lokal/regional verwurzelt**
- **„man kennt sich und vertraut sich“**
- **individuelle Beratungsmöglichkeiten**
- **Angebotsvielfalt durch geringere Stückzahlen und individuelle Schwerpunktsetzungen in den Fachgeschäften**
- **Kombination mit größeren Veranstaltungen als Frequenzbringer**
- **kleinere Flächenbedarfe der Fachgeschäfte sind besser mit Bestandsgebäuden in der Altstadt vereinbar**
- **kurze Wege → Erledigung in Pausen/auf dem Heimweg möglich**

Chancen der Einzelhandelsentwicklung

- **bisher kein großes Einkaufscenter → Vermeidung von Verdrängungswettbewerb und Preiskampf**
- **Paketzustellung des Online-Handels für Berufstätige zu ungünstigen Zeiten → unpraktisch vor allem für Lebensmittel**
- **ergänzende Dienstleistungen (individuelle Beratungen, Änderungsschneiderei für Bekleidungen, Maßanfertigungen, Bestellungen mit Lieferungen in das Geschäft)**
- **Kombination mit gastronomischen und Dienstleistungsangeboten in direkter Nachbarschaft (Angebotsmix, Frequenzbringer)**

Erfolge

Erfolgreiche Projekte und Initiativen

- **externe fachliche Beratung und Unterstützung**

- **Einrichtung einer Schnittstelle bzw. eines „Kümmerers“ zwischen Einzelhändlern und Behörden durch:**
  - Eröffnung eines Citybüros
  - Einstellung eines Citymanagers, Sprechstunden im Citybüro

- **Aufgaben des Citymanagers:**
  - ständiger Kontakt zu den Akteuren, Netzwerkpflege
  - Leerstandsmanagement mithilfe einer Datenbank
  - Neukundenakquise für Leerstand
  - temporäre Schaufenstergestaltung
  - Mitwirkung bei Veranstaltungen und Aktionen

- **Etablierung eines Grünen Marktes (1. Samstag im Monat)**

Erfolgreiche Projekte und Initiativen

- **Aufbau einer „Einzelhandels-Akademie“ mit Weiterbildungs- und Qualifizierungsangeboten für Verkäufer/innen und Unternehmer/innen zu verschiedenen Themen, u. a.:**
  „Wie begeistere ich Kunden?“ oder
  „Mit Mut und Elan ins Abenteuer“

- **koordinierte Aktionen, u. a.: Gildefest, Frühjahrsmarkt, Herbstmarkt, Lichtereinkauf, Händlertage, Heimat shoppen**

- **Herausgabe eines Einkaufsführers Innenstadt (Cityplan), enthält alle Geschäfte, Dienstleister und Gewerbetreibende**

- **Einrichtung der Online-Plattform: „wir-sind-aschersleben.de“**

Erfolgreiche Projekte und Initiativen

- **Imageverbesserung durch „Überspielen“ des Leerstandes durch Zwischennutzung leerer Schaufenster:**
  10/2018 - 09/2019: Projekt „Eine Stadt – Dein Museum“, Exponate
  12/2018: „Advent in den Schaufenstern“ mit Kita- u. Schulkindern
  08/2019: Eröffnung der „VEREINSschauFENSTER“ mit Vereinsfest

besonderes Beispiel: „Kniestockhaus“, Breite Straße 30:

- **schlechte Vermietbarkeit der Obergeschosse und schwierige Eigentumssituation → Folgen: Leerstand, „wilde“ Plakatierung der Schaufenster, zugestellte Gewerberäume**

Erfolgreiche Projekte und Initiativen

- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch zusätzliche Bänke, Spielgeräte, Fahrradständer, Aufbau eines Tastmodells**

- **temporäre Beleuchtungsaktionen zu bestimmten Veranstaltungen (spezielle Leuchtmöbel, Erweiterung der Weihnachtsbeleuchtung, farbige LED-Strahler für Fassadenanstrahlungen)**

Foto: Jens Dammann, Wochenspiegel

Rolle der Stadtentwicklung

Rolle der Stadtentwicklung

- **Stadtverwaltung und größere Behörden möglichst in der Altstadt ansiedeln/erhalten (Rathaus, AGW, Stadtwerke, Landkreisverwaltung, ...) → Einkäufe und Mittagsversorgung, einschließlich Belebung des Wochenmarktes**
- **Ansiedlung großer Einkaufscenter möglichst vermeiden**
- **Steuerungsfunktion bei Flächenneuausweisungen (B-Pläne, etc.) und Investorenanfragen zu Neuansiedlungen: Angebotsmix, Kaufkraft und Nachfrage beachten**
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung, auch im Einzelhandel**
- **gegenseitige Belebung: Wohnen in der Altstadt und wohnverträglicher Einzelhandel**

Rolle der Stadtentwicklung

- **Optimierung der Kommunikation und lösungsorientierten Zusammenarbeit zw. den Ämtern und Beteiligten anstelle des „Kampfes um Daseinsberechtigung“**
- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität/Erhöhung der Verweildauer durch ansprechende Freiraumgestaltung und Steuerung des Angebotsmix**
- **Erreichbarkeit für die Bewohner/innen der Ortschaften**
- **interkommunale Zusammenarbeit für größere Aktionen nutzen**
- **Lenkung der Verkehrsströme und Verkehrsarten**

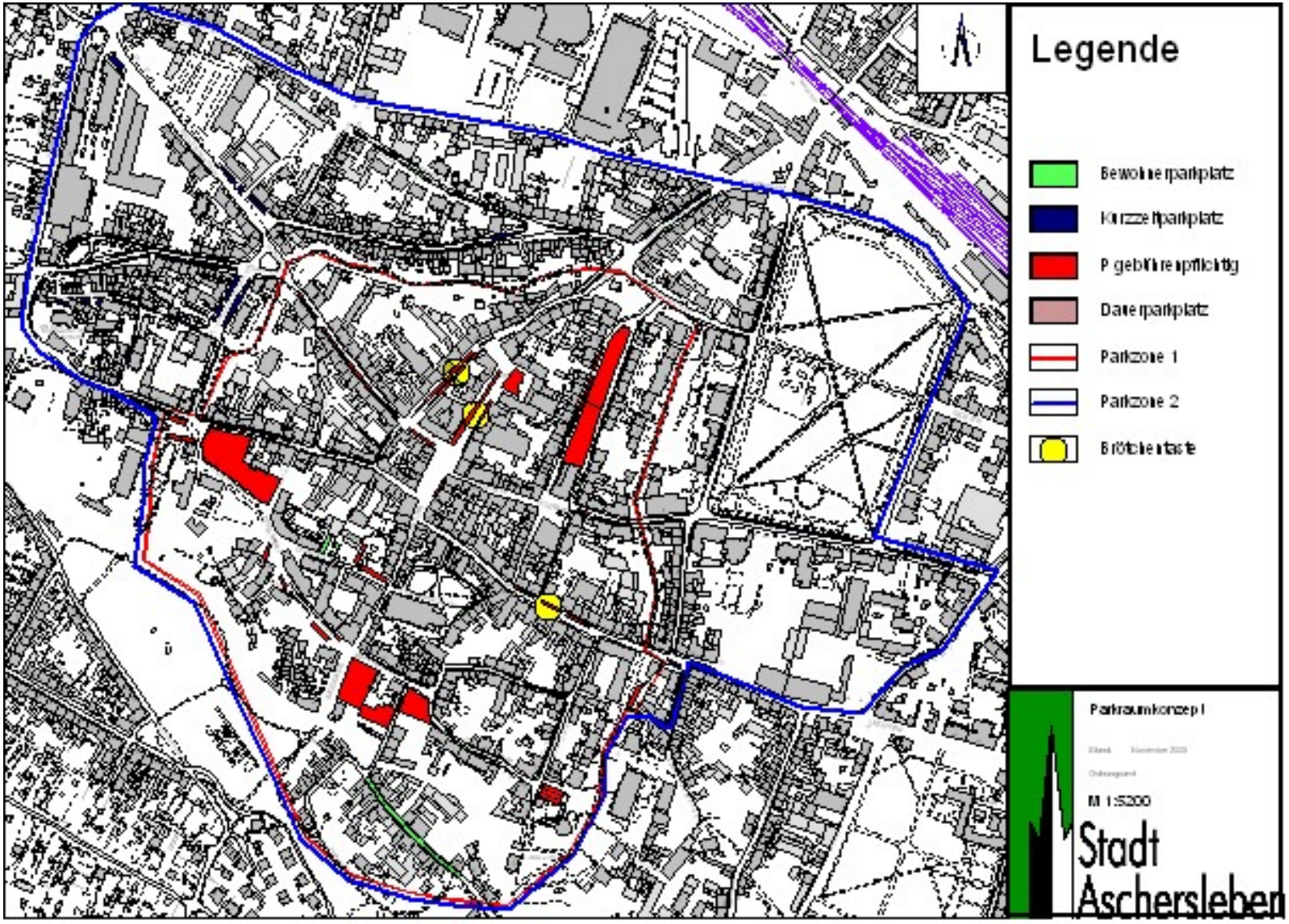
Bausteine der Verkehrsentwicklung

- **Überprüfung des Verkehrsleitsystems**
- **Überarbeitung der Parkraumbewirtschaftung**
- **Schaffung von Ausweichparkplätzen vor den großen Baumaßnahmen auf bisherigen innerstädtischen Brachen**
- **Neugestaltung des Bereichs Vorderbreite/Hinterbreite**
- **Verbesserung der Radwegeverknüpfung**
- **Entschleunigung der Breiten Straße**
- **Intensivierung der Verkehrsüberwachung (ruhender Verkehr, „Blitzer“)**

Bisherige Parkraumbewirtschaftung

- **Freies Parken außerhalb des Sanierungsgebietes**
- **innerhalb des Promenadenrings: „Rote Zone“/Parkzone 1, hohe Gebühren**
- **Zwischenbereich: „Blaue Zone“/Parkzone 2: Kurzzeitparken mit Parkscheibe, max. 2 h**
- **Vorderbreite/Hinterbreite: max. 4h, gebührenpflichtig**
- **An der Darre: Tagespauschale 2,50 €, Dauerparkkarten erhältlich**
- **Anwohnerparkkarten ohne Stellplatzgarantie**
- **„Brötchentaste“ in ausgewählten Bereichen**

Bisherige Parkraumbewirtschaftung



Anpassung der Parkraumbewirtschaftung

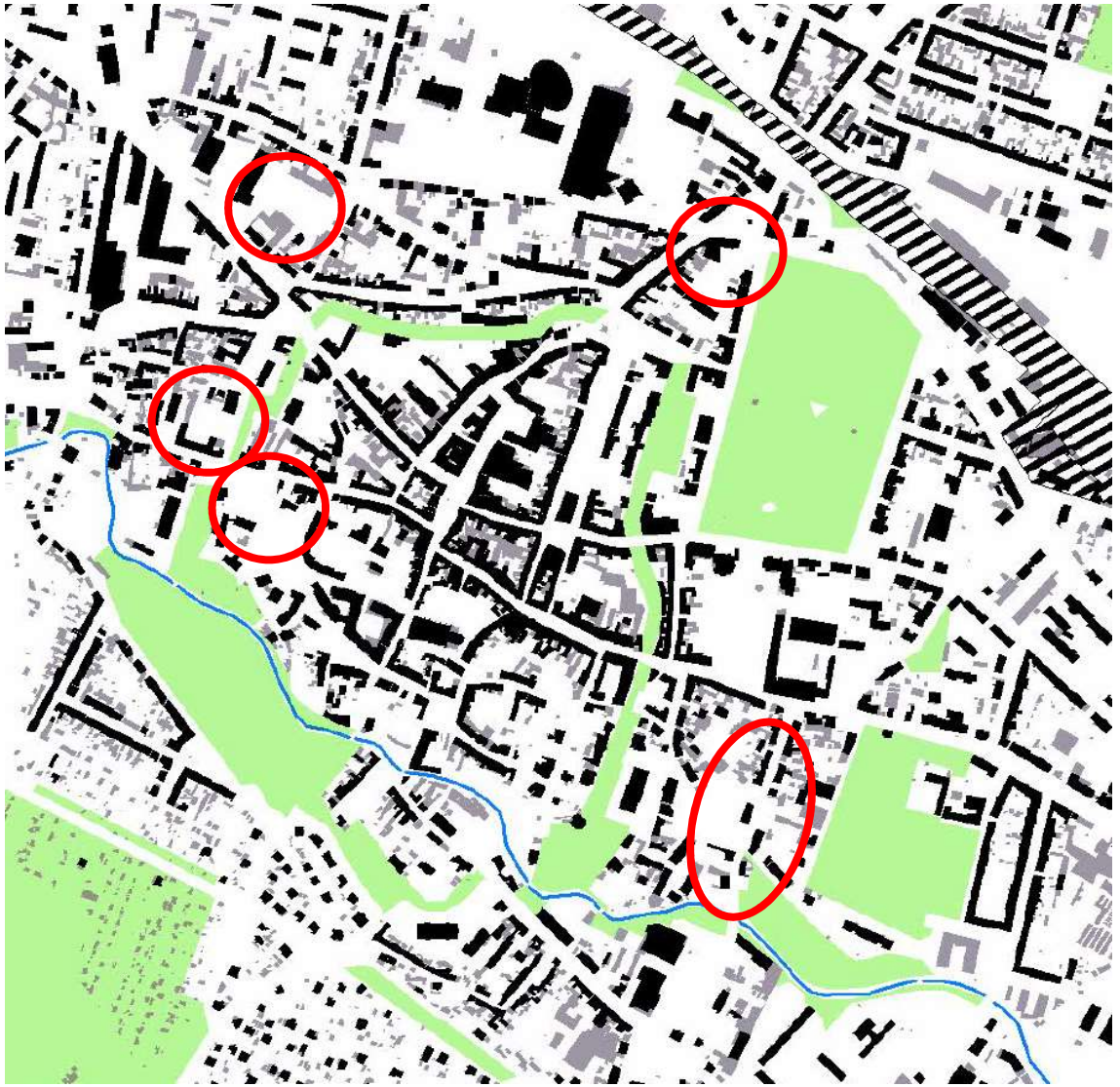
- **Wegfall der „Brötchentaste“**
- **angemessene Preiserhöhung für Tageskarten An der Darre**
- **Beibehaltung der Parkzonen mit entsprechender Gebühren-staffelung von außen nach innen**
- **Ergänzung der Parkscheinautomaten für Bezahlung über Handy**
- **Parkdauer entlang der Hauptgeschäftsbereiche (u. a. Breite Straße, Markt, Tie): maximal 2 h**
- **Parkdauer in sonstigen Straßen in Zone 1: maximal 1 h**
- **parallel: Beibehaltung der Anwohnerparkkarten**
- **Dauerparkkarten für Geschäftstreibende: vorrangig An der Darre, später in Parkhäusern → keine Blockade von Kundenparkplätzen durch Dauerparker / evtl. Sondergenehmigungen nach StVO**

Ausweichparkplätze – mögliche Standorte für Parkhäuser

Armesündergasse

Vor dem Steintor/
Luisenpromenade

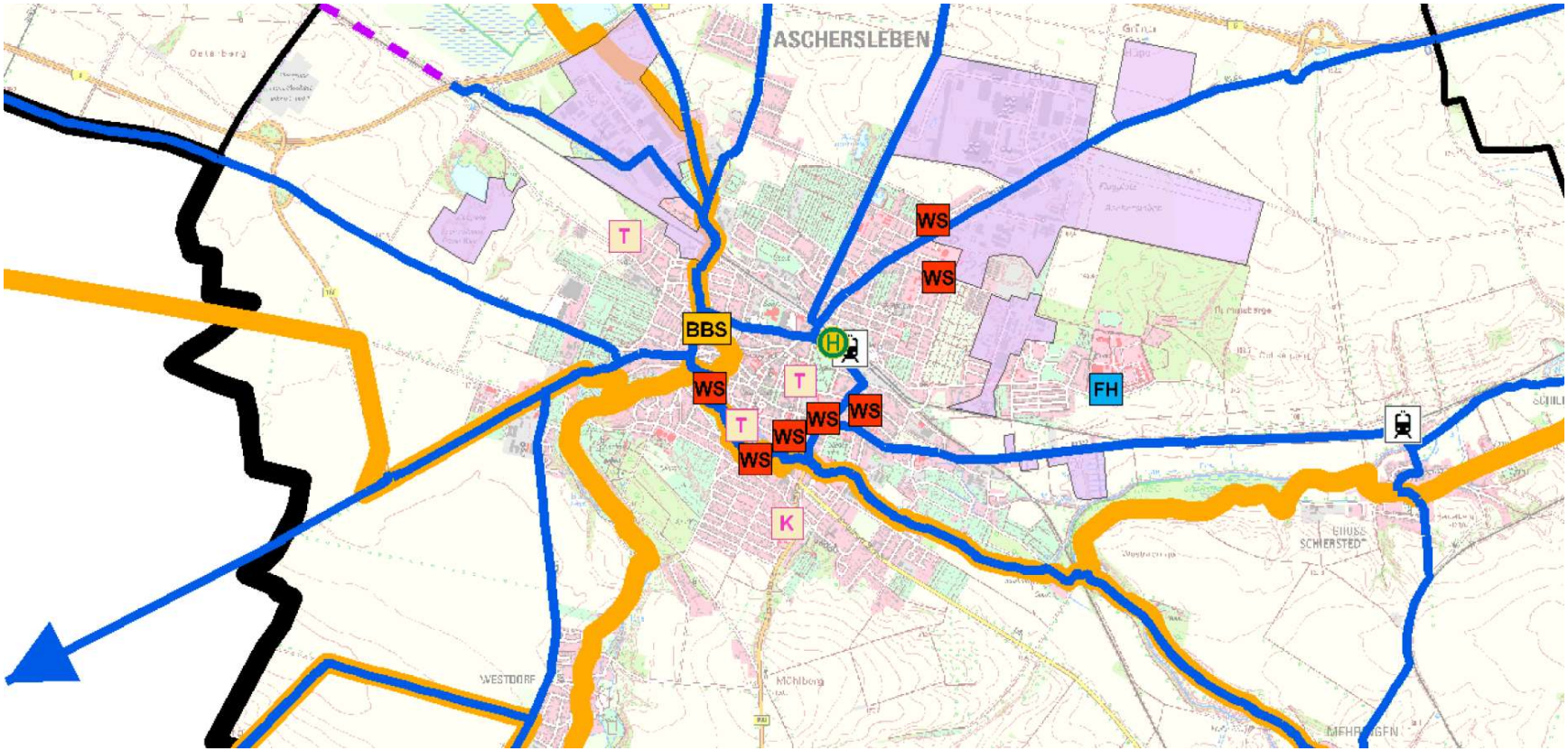
Über den Steinen/
An der Darre



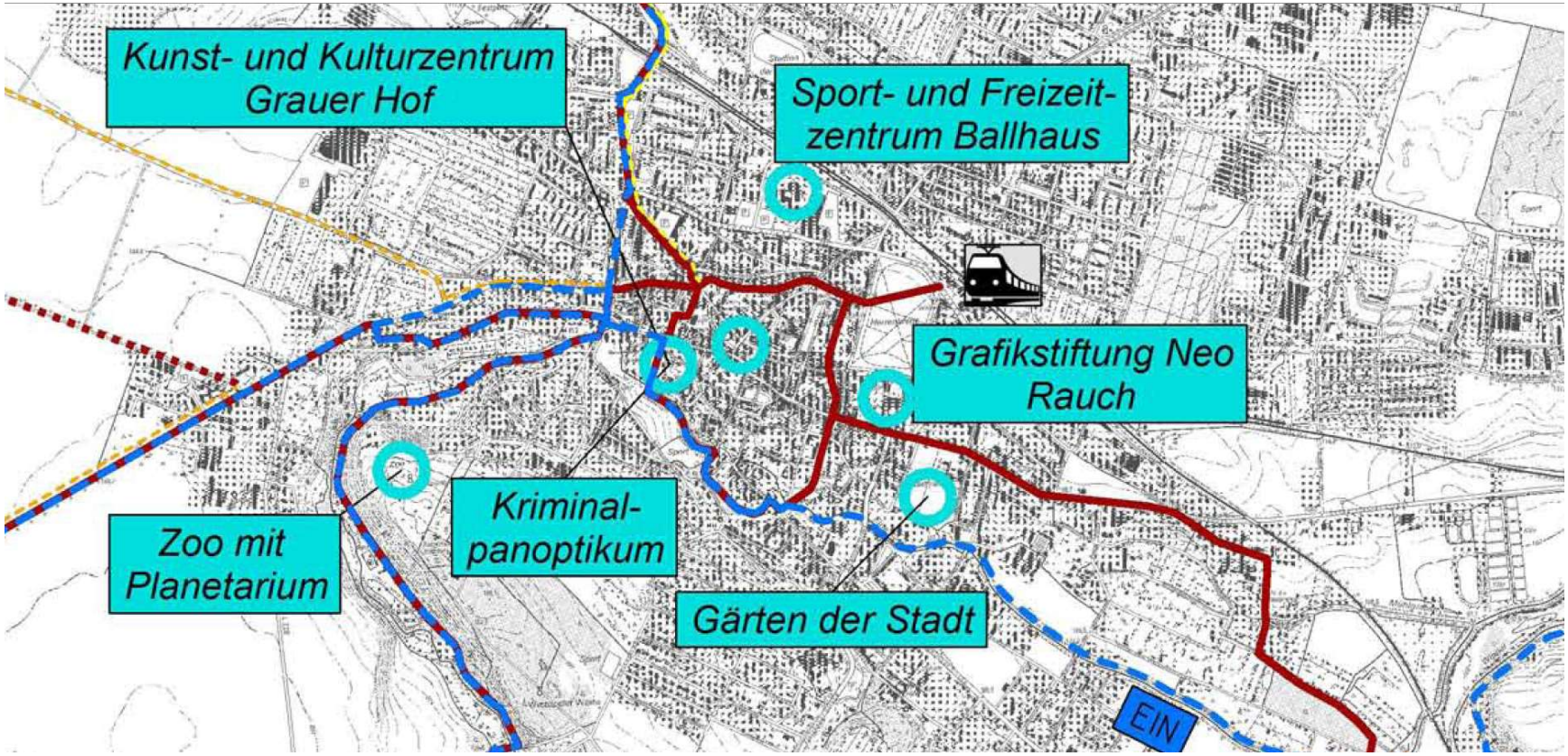
Johannisplatz/
Herrenbreite

Steinbrücke

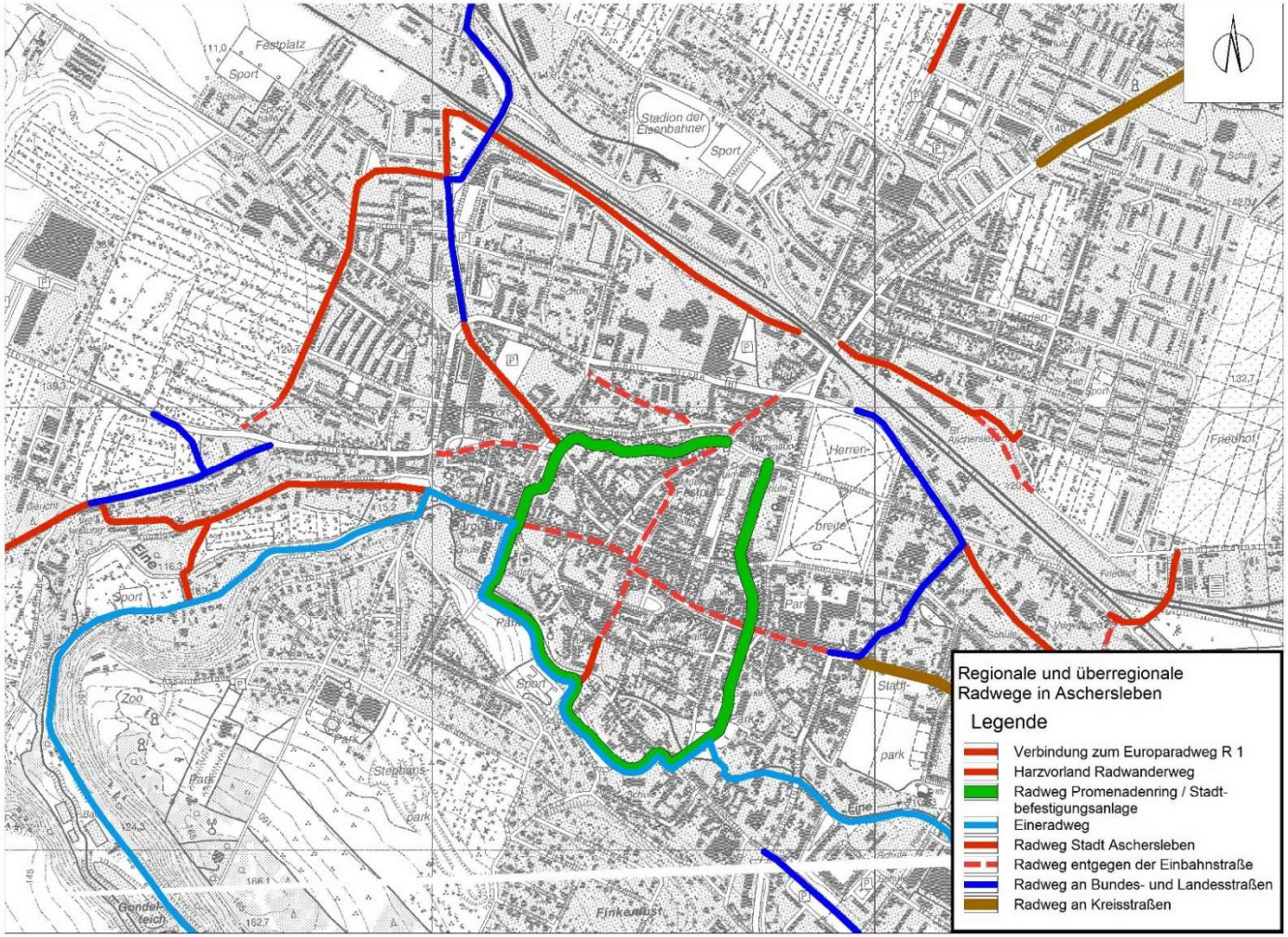
Übergeordnete Planung – Salzlandkreis 2020



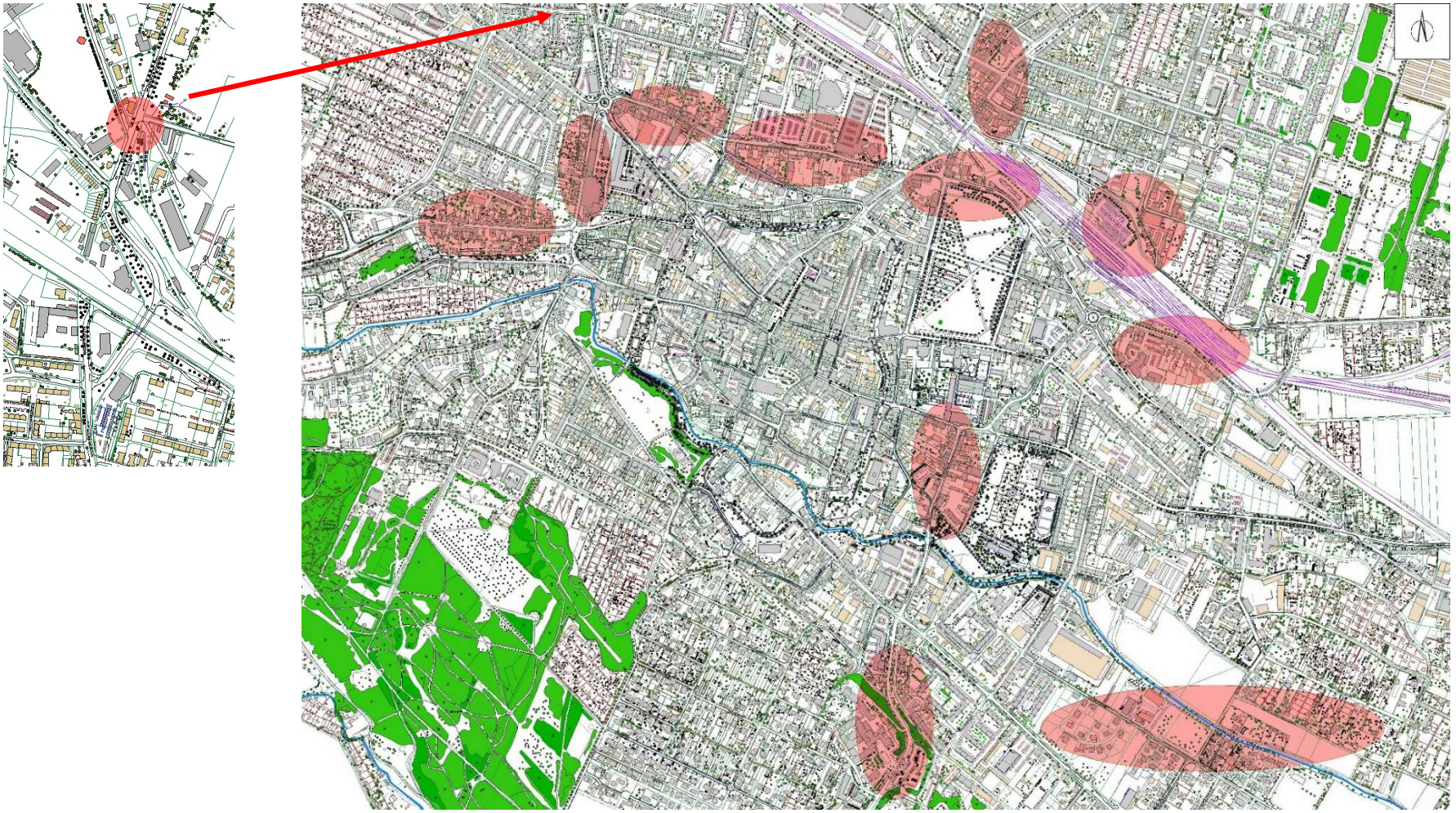
Stadteigene Planung – Machbarkeitsstudie Touristische Radtour



Netzplan regionaler und städtischer Radwege



Kritische Netzpunkte in Aschersleben



Kritische Netzpunkte – erste Maßnahmen

Öffnung der Schmidtmannstraße für den Radverkehr in Gegenrichtung

Beispiel Wernigerode

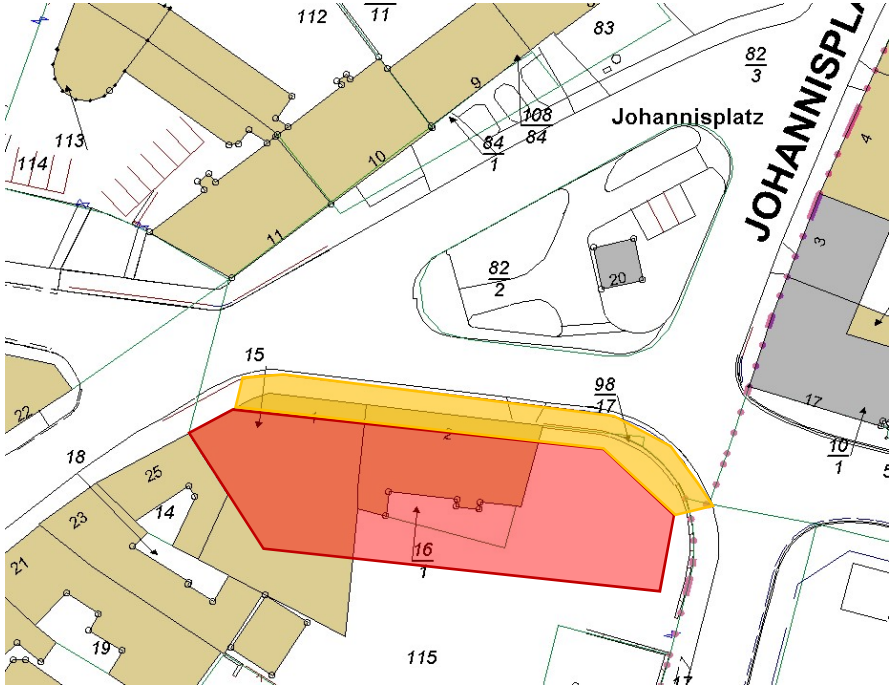
Fußgänzerzone zwischen 20:00 Uhr und 9:00 Uhr für Radfahrer frei

Beispiel Stadt Geseke (Foto: www.geseke.de)

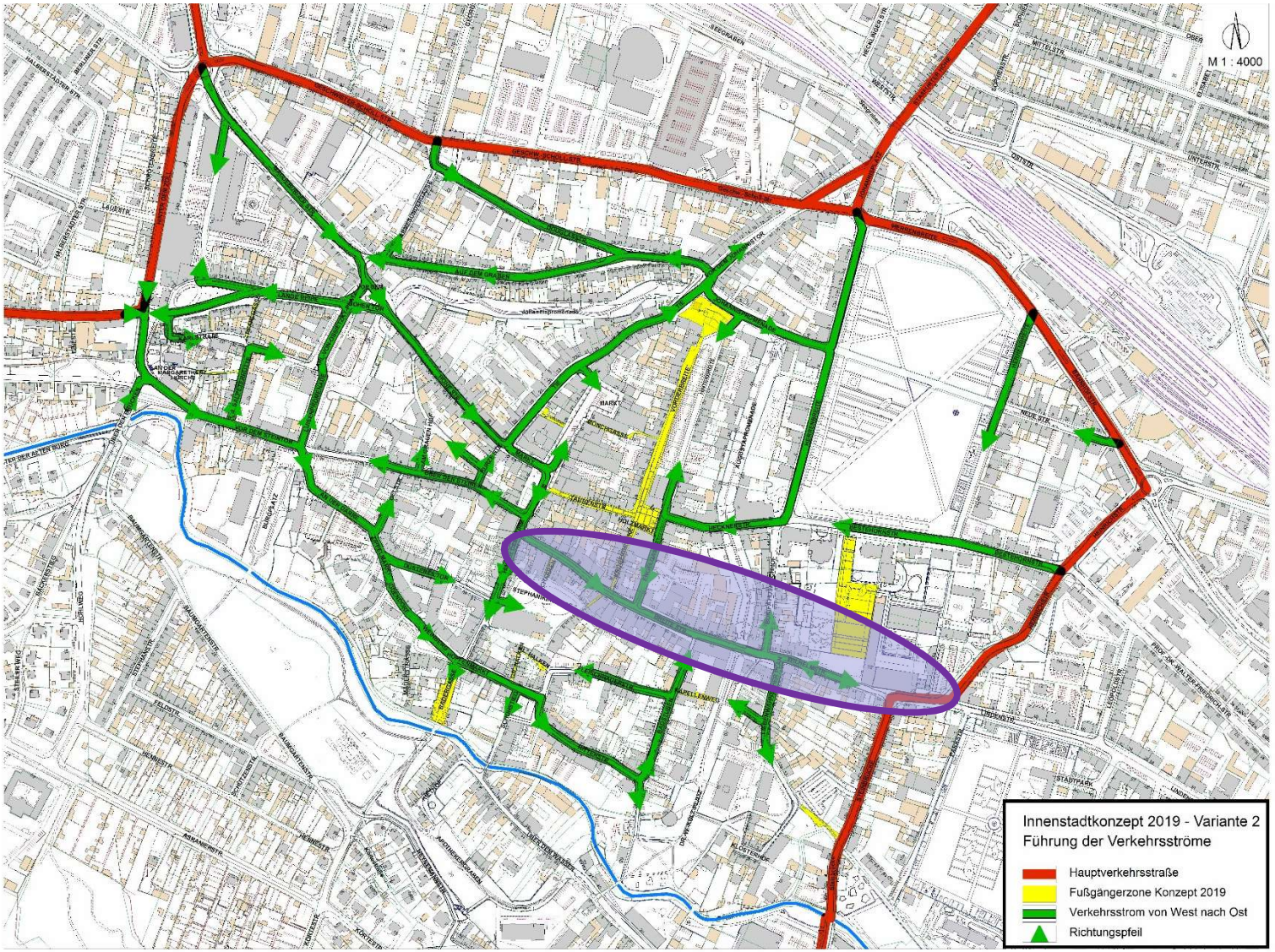
Kritische Netzpunkte – erste Maßnahmen

- **Verbesserung der Platzverhältnisse am Johannistor**

im Falle einer Neubebauung: Verlegen der Bauflucht in südliche Richtung zugunsten eines breiteren Rad- und Gehweges bzw. einer Bypasslösung für einen möglichen Kreisverkehr

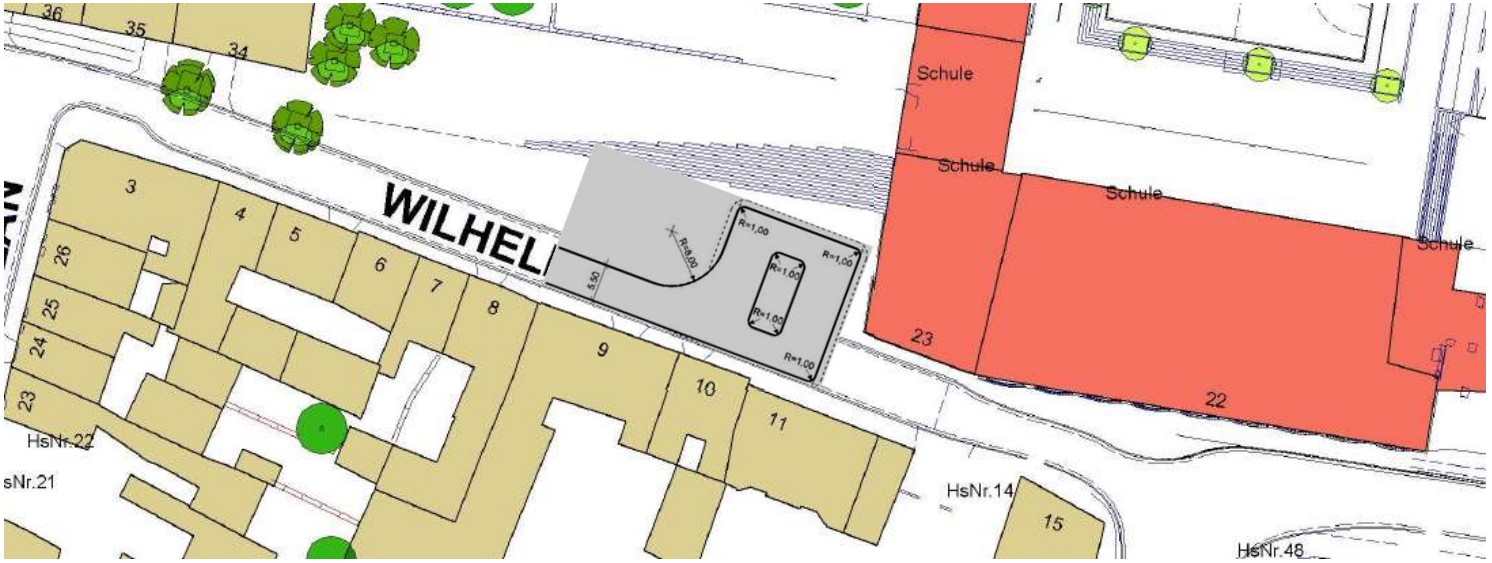


Entschleunigung der Breiten Straße



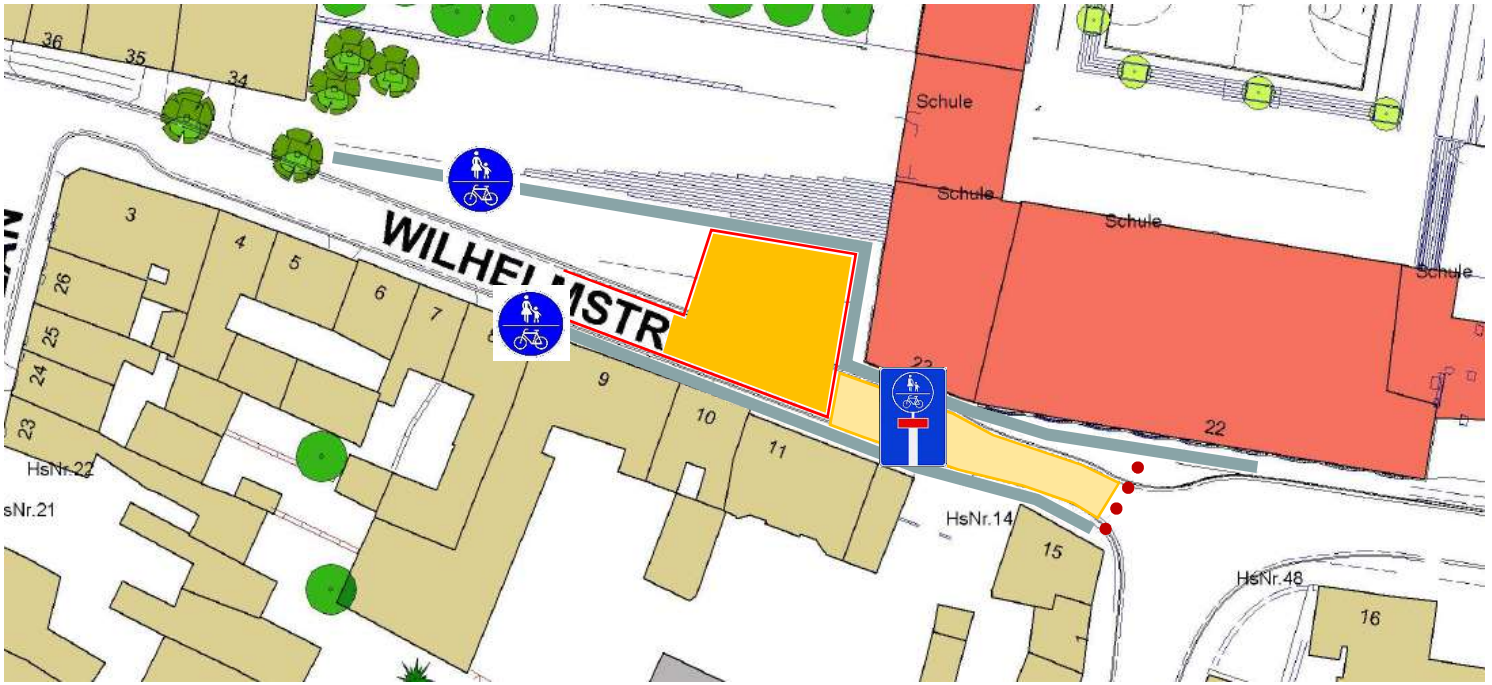
Entschleunigung der Breiten Straße

- **Abtrennung an der Steinbrücke durch bewegliche Poller**
- **beidseitige Weiterführung von Geh- und Radwegen**
- **Einrichtung eines Wendeplatzes vor dem Kopfbau**



Entschleunigung der Breiten Straße

- **Abtrennung an der Steinbrücke durch bewegliche Poller**
- **beidseitige Weiterführung von Geh- und Radwegen**
- **Einrichtung eines Wendeplatzes vor dem Kopfbau**



Weitere Ausbaupotenziale

- **Angleichen der Öffnungszeiten, insbesondere in der Altstadt**
- **Koordinierung gemeinsamer Aktionen und Nutzen von Großveranstaltungen für zusätzliche Umsätze**
- **geplante Aktionen besser bewerben und zeitlich aufeinander abstimmen (Konkurrenzveranstaltungen vermeiden, zentraler Terminkalender) → gutes Beispiel 13.09.2020 (allerdings mehrere Geschäfte geschlossen)**
- **Unterstützung der Geschäftstreibenden bei der Entwicklung kreativer Lösungen**

Herausforderungen

„... die drängendsten Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstädte [sind] die Verbesserung des Angebotsmixes im Handel, die Modernisierung der Infrastruktur sowie die Förderung von Wohnen und Gewerbe (...), also ganz „traditionelle" Aufgaben ..."
(aus: InfoDienst GMA, Ausgabe August 2019, S. 12)

Herausforderung: Verabschiedung von Illusionen

Anbieterseite:

- **Ignorieren des Wandels**
- **Rückkehr zur guten alten Zeit**
- **Aufrechterhaltung jeder ursprünglich gewerblich genutzten Erdgeschossfläche in allen Lagen und Ortschaften**

Kundenseite:

- **garantierte Erreichbarkeit der Geschäfte mit dem privaten Pkw**
- **Öffnungszeiten, die jeden Kunden zufrieden stellen**
- **volles Angebot bis zum Ladenschluss (Bsp. Brot und Kuchen)**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für weitergehende Auskünfte wenden Sie sich bitte direkt an:

Stadt Aschersleben
Dezernat III - Stadtentwicklung
Dezernentin Julia Rippich
Markt 1
06449 Aschersleben

Tel.: 03473 958-690
Fax: 03473 958-920
E-Mail: j_rippich@aschersleben.de
Internet: http://www.aschersleben.de