

**[ STARTING ]**



***[ START\_ING ]***

***[ START\_ING ]***

***[ START\_ING ]***

***[ START\_ING ]***

***[ START\_ING ]***

***[ START\_ING ]***



**[ STARTING Stadtmanagement ]**

**[ STARTING Stadtaktion ]**

**[ STARTING Stadtmobilität ]**

**[ STARTING Stadtgesicht ]**

**[ STARTING Stadtstrategie ]**









VORWORT 05

PRÄAMBEL: VISION 07

1. RAHMENBEDINGUNGEN DER  
INNENSTADTENTWICKLUNG 08–14

2. IST-ANALYSE UND "BAUSTELLEN"  
– SCHWERPUNKTE IN INGOLSTADT 15–21

3. ORGANISATIONS- UND STEUERUNGS-  
STRUKTUR DES PROZESSES 22–32

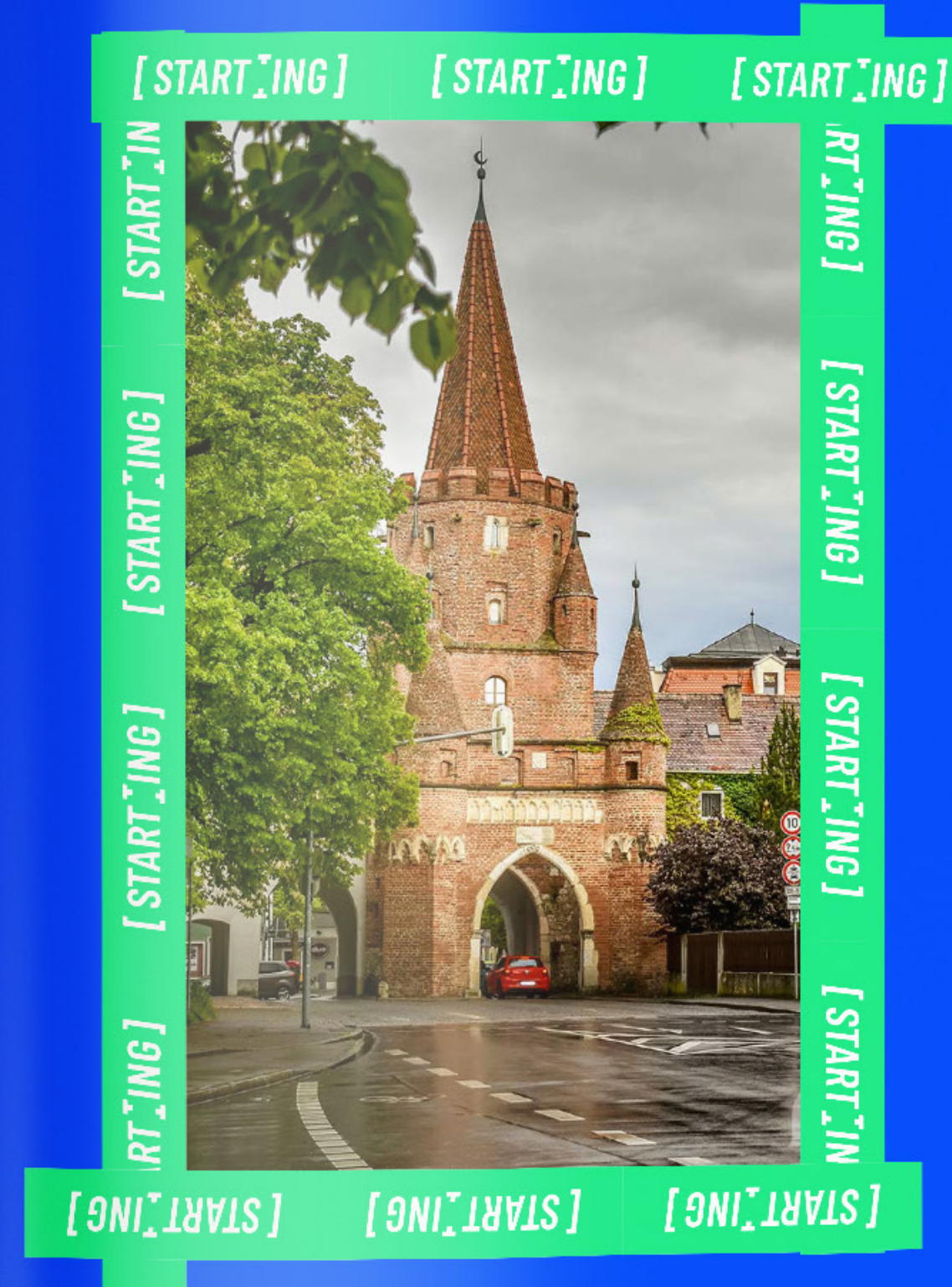
4. HANDLUNGSFELDER 33–35

5. UMSETZUNGSRAHMEN UND  
MONITORING 36–40

6. MASSNAHMEN 41–92

ANHANG 93–98

IMPRESSUM 99





## 1. DIE INNENSTADT IM WANDEL

Innenstädte sind mit einer sich wandelnden Bedeutung des Einzelhandels und einer damit einhergehenden Veränderung ihrer primären Funktion konfrontiert. Die Corona-Pandemie und ihre bislang noch nicht im vollen Umfang absehbaren Auswirkungen wirken auf viele Entwicklungen (zu denken ist alleine an den stark zunehmenden Onlinehandel) wie ein Brennglass. Dabei haben und hatten Innenstädte immer wieder Herausforderungen zu bewältigen: Die Wandlung von der autogerechten zur verkehrsberuhigten Stadt, Megatrends wie Digitalisierung, Globalisierung, Internationalisierung oder auch der demografische Wandel. Innenstädte müssen sich dabei immer wieder neu erfinden als Orte für Wirtschaft, Kultur, Bildung, Arbeit, Wohnen und Freizeit.

Innenstadtentwicklung darf dabei keineswegs nur als eine städtebauliche Aufgabe gesehen werden. Die städtebauliche Gestaltung gibt zwar einen Rahmen und kann eine Identität stärken oder ein Image untermauern, eine Innenstadt beleben kann sie aber nicht. Hier gilt es über Ambiente und Flair Emotionen zu generieren, mit einem Erlebnischarakter Besuchsräume auszubauen sowie mit einer hohen Vielfalt und unterschiedlichen Angeboten sowie Nutzungen Besucherfrequenzen zu schaffen.

Gerade mit Blick auf die Generierung von Besucherfrequenzen kam in den letzten Jahrzehnten dem Handel mit die entscheidende Bedeutung in Innenstädten zu. Doch spätestens heute gilt es vielmehr „Frequenz für den Handel, statt Frequenz durch den Handel“ zu schaffen. Denn: Aktuell kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein starkes Wachstum im Handel, insbesondere im inhabergeführten Handel stattfinden wird. In der Konsequenz heißt das dann jedoch auch, dass nicht alle Flächen, die ehemals oder bisher als Handelsfläche genutzt wurden oder werden, auch weiterhin als solche genutzt werden können. Deshalb sind neue Strategien nötig. Basis einer jeden Innenstadtentwicklung muss letztendlich das Modell der multifunktionalen Innenstadt sein. Der Handel wird seine Leitfunktion verlieren – wenn er sie nicht bereits verloren hat, wie es in vielen, vor allem kleineren Städten schon der Fall ist. Gerade die aktuellen Entwicklungen in der von Corona geprägten Zeit zeigen, dass bereits vorhandene Probleme nun noch weiter verstärkt werden.

Die abnehmende Bedeutung des Einzelhandels für Innenstädte, welcher neben Filialisten vor allem durch inhabergeführte Betriebe geprägt ist, zeigt sich auch in Zahlen. Während die Gesamtumsätze im Einzelhandel von 2010 bis 2019 kontinuierlich um ca. 27 % auf ca. 543,6 Mrd. € deutschlandweit gestiegen sind, sanken die Marktanteile des nicht-filialisierten Fachhandels im gleichen Zeitraum von ca. 21,6 % auf ca. 15,5 % am gesamten Einzelhandelsumsatz ab.

Dies spiegelt sich auch in Ingolstadt wieder. So sank die Verkaufsfläche des Einzelhandels in der Altstadt von ca. 58.700 m<sup>2</sup> im Jahr 2006 auf ca. 48.700 m<sup>2</sup> im Jahr 2015 (-17 %), verbunden mit einer abnehmenden Anzahl an Einzelhandels-geschäften (von ca. 316 auf ca. 264 Betriebe, -16 %).

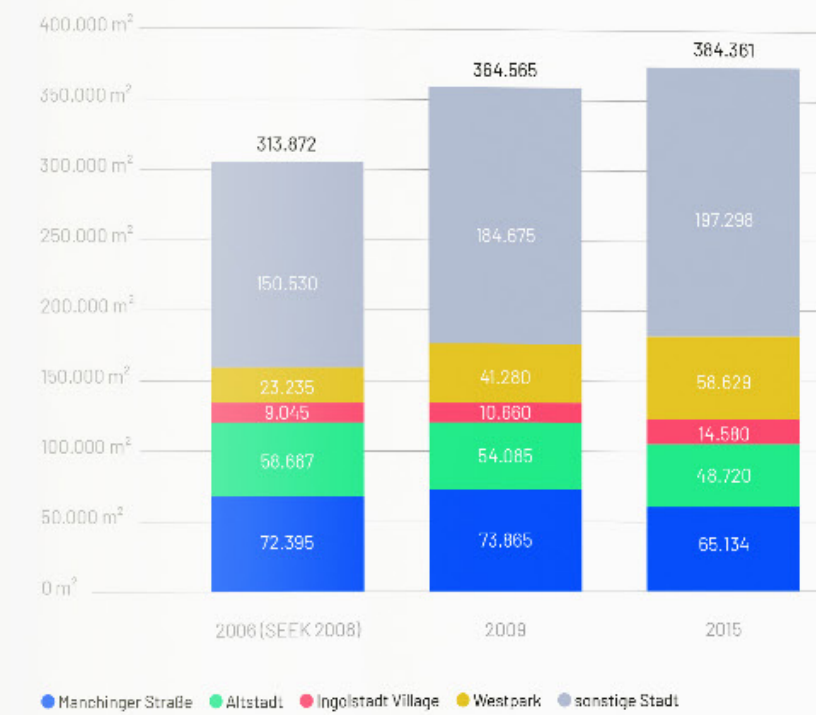
DIE BEDEUTUNG DES  
EINZELHANDELS

MODELL MULTIFUNKTIONALE  
INNENSTADT

RÜCKGANG DER VERKAUFS-  
FLÄCHE

Zugleich stieg die Zahl der Gastronomiebetriebe (von 118 auf 128; +8 %) sowie die Anzahl der Dienstleistungsbetriebe (von ca. 140 auf 164; +17 %), während die Anzahl der Leerstands im angeführten Zeitraum konstant blieb.

### Verkaufsflächenentwicklung in den Großlagen (2006–2015)<sup>3</sup>



Die Stadt Ingolstadt stellt damit nur eines von vielen Beispielen veränderter Nutzungsschwerpunkte in deutschen Innenstädten dar. Die dargestellte Entwicklung wird sich zudem aufgrund der Corona-Pandemie noch beschleunigen. Ist die Innenstadt also in einer Krise?

## 2. DIE AUSWIRKUNGEN DER CORONA-PANDEMIE

DIE INNENSTÄDTE NEU  
ERFINDEN

„Das Wort Krise setzt sich im Chinesischen aus zwei Schriftzeichen zusammen – das eine bedeutet Gefahr, das andere Gelegenheit.“ Dieses Zitat von J. F. Kennedy scheint auf die Innenstädte in Deutschland in der jetzigen Zeit mehr denn je zu passen. Tatsächlich müssen sich Innenstädte neu erfinden und damit neue Gelegenheiten nutzen. Die Corona-Pandemie ist hier nur der Auslöser, der

<sup>1</sup> HDE: Zahlenspiegel 2020, S. 17, Einzelhandel ohne KfZ, Tankstellen und Apotheken.

<sup>2</sup> Quelle: HDE: Zahlenspiegel 2020, S. 22, Einzelhandel ohne KfZ, Tankstellen und Apotheken.

<sup>3</sup> Quelle: CIMA: Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Ingolstadt 2016, S. 11.

<sup>4</sup> Quelle: CIMA: Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Ingolstadt 2016, S. 19.



## 8. FLÄCHENMANAGEMENTTOOL UND LEERSTANDSKATASTER

**Leerstände verwalten,  
verringern, vermeiden**

**Um einen Überblick über vorhandene und potenzielle Leerstände in der Innenstadt zu erhalten sowie noch verfügbare Flächen zu identifizieren, soll ein innenstadtbezogenes Flächenmanagementtool sowie ein Leerstandskataster aufgebaut werden.**

Seit einigen Jahren zeichnet sich vor allem in den Innenstädten deutschlandweit eine Zunahme von Leerständen ab. Die Gründe hierfür sind vielschichtig: die zunehmende Transformation des Einzelhandels und das sich wandelnde Einkaufsverhalten vom stationären zum Onlinehandel sowie die oftmals baulich bedingte Schwierigkeit, Einzelhandelsimmobilien nur aufwändig umnutzen zu können.

Die Covid-19-Pandemie mit den weitreichenden Einschränkungen und Folgen wirkt hierbei wie ein Brandbeschleuniger und wird weitere Geschäftsaufgaben und damit leerstehende Gebäude mit sich bringen. Diese Entwicklung wird auch vor der Stadt Ingolstadt nicht Halt machen.

Ein innenstadtbezogenes Flächenmanagementtool in Verbindung mit einem Leerstandskataster erfasst die freien Immobilien sowie weitere verfügbare Flächen in der Innenstadt und ermöglicht dadurch einen generellen Überblick über die Summe und Lage der freien Flächen sowie die unterschiedlichen Größenordnungen. So besteht die Möglichkeit, dass die Verwaltung als „Vermittler“ gegenüber potenziellen Interessenten, Maklern, und Eigentümern auftreten kann. Die Leerstände werden fortlaufend aktualisiert, um ein aktives Leerstandsmanagement zu unterstützen.



### Umsetzungspfad

- Auswahl der Software
- Erfassen und Digitalisieren der Leerstände
- Aufbau der Vermarktungs- und Vermittlungsplattform
- Launch / Go-Live der Plattform und öffentliche Kommunikation
- Regelmäßige Pflege und Aktualisierung





