



Untersuchung zum Projekt „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren – Griesheim. Innen Drin.“

Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der Griesheimer Innenstadt (Zusammenfassung)

AUFTRAGGEBER: Stadt Griesheim

PROJEKTLEITUNG: Monika Kollmar, Niederlassungsleiterin

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Köln, den 05.02.2024

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und der Auftraggeberin unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Foto Titelblatt: Stadt Griesheim



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Die Stadt Griesheim konnte über viele Jahre von ihrem beträchtlichen Bevölkerungsaufkommen, einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft und ihrer kompakten Siedlungsstruktur mit einer gut erreichbaren Innenstadt profitieren. Im Einzelhandel und Gastgewerbe konkurriert Griesheim allerdings mit leistungsstarken Nachbarstädten.

Einzelhandel und Gastgewerbe wurden in der letzten Zeit, als Folge der Covid-19-Pandemie und der zeitweisen Lockdowns, von Personalmangel, Kostensteigerungen (u. a. Energie-, Kraftstoff, Rohstoffe, Mieten, Personal) und veränderten Konsumgewohnheiten der Verbraucher vor besondere Herausforderungen gestellt. Auch in der Griesheimer Innenstadt zeugen rückläufige Besucherzahlen und zunehmende Leerstände in der Haupteinkaufslage entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße von immer schwierig werdenden Bedingungen, sowohl für den Handel als auch für die Gastronomie.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen hat sich die Stadt Griesheim dazu entschlossen, am bundesweiten **Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ)** teilzunehmen. Unter dem Schlagwort „Griesheim. Innen Drin.“ soll ein **Entwicklungskonzept für die Innenstadt** entstehen, das Ziele, Strategien und Maßnahmen zur Innenstadtstärkung benennen und anstoßen soll.

Hierzu wurde die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Büro Köln) mit der Untersuchung der Situation und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels und der Gastronomie in der Innenstadt von Griesheim beauftragt. Für die Untersuchung wurden im November 2022 in der Griesheimer Innenstadt alle Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe mit ihren Standortrahmenbedingungen erfasst und die Online- und Social Media-Auftritte der Betriebe geprüft. Zudem wurden Expertengespräche geführt sowie Branchendaten, planerische Konzepte und Statistiken ausgewertet. Aus den ermittelten Stärken und Schwächen der Griesheimer Innenstadt wurden Entwicklungsspielräume abgeleitet sowie Ziele, Empfehlungen und Maßnahmen für die Stärkung der Innenstadt genannt.

Als **Ziele** für die Weiterentwicklung der Innenstadt fassten die GMA-Gutachter zusammen:

- /// Sicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt:
 - Zielgerichtete Ergänzung des Einzelhandelsangebotes
 - Etablierung eines weiteren Magnetbetriebs
 - Konsequente Anwendung des geltenden Einzelhandelskonzeptes zur Steuerung von Neuansiedlungen („Innenstadt first!“)
- /// Weiterentwicklung des gastronomischen Angebotes in der Innenstadt
- /// Verbesserung des Angebotes in den Bereichen Dienstleistungen und Gesundheit
- /// Attraktivere Gestaltung der bestehenden Betriebe des Einzelhandels und Gastgewerbes (vor Ort und online)
- /// Aufwertung des Ortsbildes im Bereich der Innenstadt:
 - Einheitliche Gestaltung der zentralen Achse und Plätze
 - Verbesserte Begrünung
 - Aufwertung der Stadteingänge zur Innenstadt
 - Klimafreundliche Gestaltung des öffentlichen Raums

- /// Sicherung der Erreichbarkeit der Innenstadt für Autos, ÖPNV, Fahrräder und Fußgänger
- /// Wohnentwicklung und Klimaverträglichkeit im Einklang
- /// Abbau von Leerständen
- /// Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen verschiedenen Nutzergruppen
- /// Optimierte Kommunikation und Markenbildung.

Die **Empfehlungen** zur künftigen Weiterentwicklung der Innenstadt von Griesheim umfassen folgende Punkte:

1. **Konsequente Einzelhandelssteuerung**

Angesichts der Konkurrenz in Nachbarstädten und im Onlinehandels bestehen für Griesheim aus realistischer Sicht nur geringe Chancen für einen Ausbau des Einzelhandels. Vor allem kleine, inhabergeführte Geschäfte, die den Hauptteil der Anbieter in der Griesheimer Innenstadt ausmachen, müssen an ihrem Standort in der Griesheimer Innenstadt geschützt werden. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Griesheim 2018, wonach der Einzelhandelsstandort Innenstadt höchste Priorität bei Schutz- und Ergänzungsmaßnahmen genießt, müssen konsequent weiterverfolgt werden. Dies bedeutet, dass außerhalb der Innenstadt generell keine neuen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden sollten.

2. **Ergänzung des Einzelhandelsangebotes**

Zur Ergänzung der Einzelhandelsangebote in der Innenstadt wird insbesondere die Ansiedlung eines zusätzlichen größeren Anbieters empfohlen (Drogeriemarkt, Biomarkt und / oder Haushaltswaren-Fachmarkt). Dieser könnte Magnetfunktionen für ein Einkaufslage übernehmen und zugleich die Nahversorgung im zentralen Bereich von Griesheim stärken. Die Ansiedlung eines größeren Betriebs im zentralen Versorgungsbereich setzt dort aber zunächst die Schaffung von geeigneten Ladenflächen mit ausreichender Größe, Standortattraktivität und verkehrlicher Eignung voraus. Aus gutachterlicher Sicht eignen sich mehrere Standorte als solche „Schlüsselgrundstücke“ für die künftige Innenstadtentwicklung. Da allerdings alle Areale bebaut sind oder privaten Eigentümern gehören, könnten sie erst nach längerer Vorlaufzeit zur Verfügung stehen.

Zur weiteren Ergänzung des Angebotes sind Neuansiedlungen (z. B. eines spezialisierten Lebensmittelgeschäftes) oder auch Verlagerungen von bestehenden Anbietern in die Innenstadt zu empfehlen. Im Umfeld des Marktplatzes könnten Synergieeffekte mit dem Wochenmarkt und dem Supermarkt in der Nachbarschaft gut genutzt werden.

3. **Ausbau des Gastronomieangebotes**

Gaststätten sind mit ihren Treffpunkt-, Kommunikations- und Imagefunktionen von hoher Bedeutung für eine vielfältige und attraktive Innenstadt. Tatsächlich können Gastronomen in der Griesheimer Innenstadt von dem beträchtlichen Bevölkerungs- und Kaufkraftaufkommen in Griesheim profitieren. Allerdings müssten diese Potenziale dazu besser angesprochen werden. Derzeit zeigt die Griesheimer Innenstadt-Gastronomie teilweise Schwächen bei dem Qualitätsniveau, der kulinarischen Vielfalt und dem Aufgreifen von aktuellen gastronomischen Trends. Unter anderem mangelt es an

geeigneten Angeboten für Familien mit kleinen Kindern, da es kaum Verweilmöglichkeiten mit geschützten Räumen gibt.

Die Stadt hat zwar kaum direkte Auswahl- und Steuerungsmöglichkeiten bei der Zusammenstellung der Gastronomieangebote (außer sie ist selbst Vermieterin). Sie kann aber die städtebaulichen Rahmenbedingungen schrittweise verbessern – wie bereits begonnen – und damit räumliche Schwerpunktsetzungen unterstützen. Empfohlen wird eine Konzentration der Entwicklungsmaßnahmen auf wenige Schwerpunkte, ausgehend von den schon vorhandenen „Hotspots“ (Marktplatz, Jean-Bernard-Platz / Darmstädter Straße und Umfeld der Wagenhalle). Weitere Entwicklungspotenziale bieten die Standorte Georg-Schüler-Platz / Georg-Schüler-Anlage und Wilhelm-Leuschner-Straße im Bereich Passage zwischen den Gebäuden Nr. 26 und 28 (Elektro Kraft, Sport Ebli).

Um den Wettbewerb unter den Gastronomen zu beleben, will die Stadt eine mobile Gastronomieeinheit anschaffen, die zunächst auf dem Georg-Schüler-Platz platziert werden soll. Da diese mobile Einheit nur über einen begrenzten Zeitraum vergeben werden soll, können neue Ideen und Konzepte ausprobiert werden. Dadurch werden Belebung, Abwechslung und neues Interesse am Geschehen in der Innenstadt entstehen.

4. Konzentration der Versorgungsangebote in der Innenstadt

Eine Verdichtung des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes durch zusätzliche Betriebe (neu oder als Umsiedlungen) würde positive Effekte für die künftige Entwicklung der Innenstadt bewirken. Von einer räumlichen Konzentration von Geschäften, publikumsstarken Dienstleistern, Kultur- / Freizeiteinrichtungen und Gaststätten profitieren Kunden, Geschäftstreibende und Immobilienbesitzer. Dies ermöglicht auch eine „Stadt der kurzen Wege“.

5. Ergänzung der personennahen Dienstleistungsangebote in der Innenstadt

In der Innenstadt sollte auch eine Stärkung des Gesundheitssektors angestrebt werden. Empfohlen wird eine Neuansiedlung von Arzt-/Facharztpraxen oder Gesundheitsdienstleistern, am besten an wenigen Schwerpunkten, etwa in einem Gesundheitszentrum. Auch dieses kann als Magnet für die Innenstadt wirken.

6. Individuelle Aufwertungsmaßnahmen der einzelnen Geschäfte und Gaststätten

Marketing-Ansatzpunkte zeigen sich bei mehreren Anbietern in der Griesheimer City, etwa hinsichtlich einer besseren Inszenierung bzw. eines verbesserten Außenauftritts der jeweiligen Immobilie. Sowohl im Einzelhandel als auch in der Gastronomie ergibt sich Bedarf für mehr Vielfalt und innovative Angebotskonzepte (z. B. Mix aus Verkauf und Gastronomie, Click & Collect-Konzepte, interaktive Schaufenster).

Um auch die kommende Generation der „Digital natives“ mit den Angeboten der Griesheimer City anzusprechen, sollten alle Geschäfte und Gaststätten im Internet mit einer Homepage und in Social-Media-Kanälen aktiv sein. Insbesondere für die Gastronomie ist dies unabdingbar für die langfristige Zukunftsfähigkeit.

7. Städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Attraktivität der Innenstadt wurden bereits von Seiten der Stadt angegangen, etwa durch den Ortsbildrahmenplan mit Gestaltungsfibel. Den Empfehlungen des Ortsbildrahmenplanes sollte gefolgt werden. Demnach ist für die zentrale Wilhelm-Leuschner-Straße mit den daran gelegenen Plätzen eine möglichst einheitliche Gestaltung der Gebäude, Bodenbeläge und Möblierung zu wählen. Damit kann eine wertigere Atmosphäre, mehr Grün, Aufenthalts- und Wohnqualität geschaffen werden. Auch bestehen bei der Stadtverwaltung schon weitere Planungen, insbesondere eine schrittweise Aufwertung der Plätze und eine Erneuerung der Begrünung entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße. Diese Maßnahmen sollten unbedingt fortgeführt werden. Zudem sollten auch die Eingänge zur Innenstadt aufgewertet werden. Weitere positive Wirkungen für ein hochwertiges Stadtbild könnten spezielle Gestaltungssatzungen an den Gastronomiestandorten erbringen.

Die Stadtverwaltung plant die Anschaffung von mobilen, flexibel und vielseitig verwendbaren Sitzgelegenheiten. Damit sollen die Aufenthaltsqualität und Verweildauer in der Innenstadt erhöht werden. Somit ergeben sich neue Begegnungsräume und Möglichkeiten für Veranstaltungen. Bei der Umgestaltung des Georg-Schüler-Platzes ist auch eine attraktive Begrünung und Beschattung vorgesehen.

Bei künftigen Neubauprojekten in der Innenstadt sind architektonisch anspruchsvolle und klimaverträgliche Bauten zu fordern, die auch über ausreichend Begrünungselemente und ergänzende Ruhebereiche verfügen müssen (Grünanlagen, Kinderspielplätze, Hinterhöfe, abgeschirmte Zugänge). Eine weitere Versiegelung durch eine Zunahme von asphaltierten Flächen sollte vermieden werden.

8. Weitere Empfehlungen zur Innenstadtentwicklung und Vermarktung

Bewährte Stadtmarketing-Maßnahmen (z. B. Feste, Zwiebelmarkt, Sport- oder Gastronomie-Events) und die Image-Kampagne „Made in Griesheim“ sollten fortgeführt werden. Angeregt wird zudem eine „Digitalisierungsstrategie der Griesheimer Innenstadt“. Wirtschaftsförderung der Stadt, IHK oder der Gewerbeverein könnten bei der Verbesserung der Online- und Social-Media-Präsenz unterstützen, etwa durch Vermittlung von Experten oder Ausgabe von Beratungsgutscheinen.

Da hohe Ladenmieten ein Problem gerade für kleine und junge Betriebe sind, sollte der Dialog zwischen den Geschäftsleuten und Vermietern verbessert werden. Hier könnte die Wirtschaftsförderung als Vermittlerin und Ansprechpartnerin auch für Mietinteressenten wirken.

Außerhalb der Haupteinkaufslage sollten keine neuen Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gastronomiebetriebe entstehen, sondern Wohnungen und ggf. Büros. Von der erhöhten Kundennachfrage tritt eine Belebung ein, von der nahe gelegene Geschäfte, Dienstleister und Gaststätten profitieren können.