



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	
	Verantwortlich:	Dez.2

**Durlach als B-Zentrum: Kurzexpertise**

**Beratungsfolge dieser Vorlage**

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Ortschaftsrat Durlach</b>	<b>13.06.2018</b>	<b>2</b>	<b>x</b>		

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		nein	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Ergänzende Erläuterungen:		Kontenart:	
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	nein	ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein	ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein	ja	abgestimmt mit

Am 14.03.2018 wurde im Ortschaftsrat Durlach beschlossen, dass die Verwaltung die CIMA Beratung + Management GmbH mit einer Kurzexpertise zu Durlach als B-Zentrum beauftragt. Ziel der an das „Gutachten zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030“ angegliederten Kurzexpertise ist die Entwicklung strategischer Handlungsempfehlungen zum Erhalt bzw. Ausbau Durlachs in seiner Funktion als B-Zentrum. Die Kurzexpertise ist in zwei Teilbereiche untergliedert. Teil 1 besteht aus einer vertieften Analyse des Handels und der städtebaulichen Strukturen. Teil 2 umfasst die Herleitung von Strategien.

Im Durlacher Zentrum sind insgesamt 96 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 16.940 qm angesiedelt. Das Einzelhandelsangebot wird dominiert von Fachgeschäften und ist überwiegend kleinteilig strukturiert. Flankiert wird das Einzelhandelsangebot durch attraktive Märkte. Neben diesem Angebot befinden sich im Zentrum Durlachs 361 ergänzende Nutzungen wie beispielsweise Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen und sonstiges Gewerbe. Das Einzugsgebiet des B-Zentrums Durlach umfasst Durlach selbst (Kerneinzugsgebiet) sowie die Stadtteile Grötzingen, Wolfartsweier, Hohenwettersbach, Stupferich, Grünwettersbach und Palmbach (erweitertes Einzugsgebiet). Dies entspricht in Summe rund 55.600 wohnberechtigten Personen. Das Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet liegt mit 106,9 (Kerneinzugsgebiet) und 110,4 (erweitertes Einzugsgebiet) sowohl über dem Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100,0) als auch über dem Schnitt der Gesamtstadt Karlsruhe (103,4).

Das relativ hohe Kaufkraftniveau spiegelt sich in der Qualität des Einzelhandels im Durlacher Zentrum wider. Mit nur 5,2 % ist der Anteil des discountorientierten Einzelhandelsbesatzes insgesamt relativ gering ausgeprägt. Zugleich ist bei einem Anteil von 15,6 % der Einzelhandelsbetriebe jedoch eine geringe Wettbewerbsfähigkeit festzustellen. Hier sollten im Sinne einer Bestandssicherung Maßnahmen zur Verbesserung des Marktauftritts ergriffen werden. Städtebauliche Qualität, Gebäudesubstanz und Stadtmobiliar im Stadtteilzentrum werden insgesamt als gut bewertet, obwohl einzelne bauliche und strukturelle Mängel festzustellen sind.

Zur Attraktivitätssteigerung des Durlacher Zentrums empfiehlt die Kurzexpertise Strategien innerhalb verschiedener Handlungsfelder. Die Weiterentwicklung im Handelsbereich sollte vorrangig auf der Sicherung und Modernisierung der vorhandenen Angebotsstrukturen liegen. Genannt werden hier unter anderen kleinteilige Angebotsergänzungen (z. B. im Bio-Segment, Fachgeschäft für Floristik) und potenzielle Flächenvergrößerungen (dm-Markt). Die Eingangsbereiche zum Durlacher Zentrum könnten mit Begrünung am westlichen Eingang der Fußgängerzone, einem modernen Wegeleitsystem und Maßnahmen zur Aufwertung im östlichen Eingangsbereich attraktiver gestaltet werden. Auch die Schaffung weiterer Querungsmöglichkeiten im östlichen Bereich der Haltestelle Turmberg, mehr Abstellplätze für Fahrräder und eine partielle Aufwertung des Stadtmobiliars im westlichen Abschnitt der Pfinztalstraße werden empfohlen. Zur Profilbildung des Durlacher Zentrums in Abgrenzung zur Karlsruher City werden vier Strategien vorgeschlagen:

- Aufwertung des Nahversorgungsangebots
- Profilierung als Ort der Entschleunigung mit hoher Qualität in der Kundenansprache.

- Profilierung als Ort für medizinische Versorgung aufgrund von überdurchschnittlich vielen Ärzten und medizinischen Angeboten vor Ort.
- Profilierung als Standort für moderne Arbeitsplätze („An der Raumfabrik“, „Zur Gießerei“) in Kombination mit der Erschließung der entsprechenden Arbeitnehmer als Zielgruppe für das B-Zentrum.

Die Profilierungsstrategien werden ergänzt durch abschließende Empfehlungen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums Durlach.

Sachbearbeitung: Dr. Andrea Hammer, Telefon: R1221