



Gutachten zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030

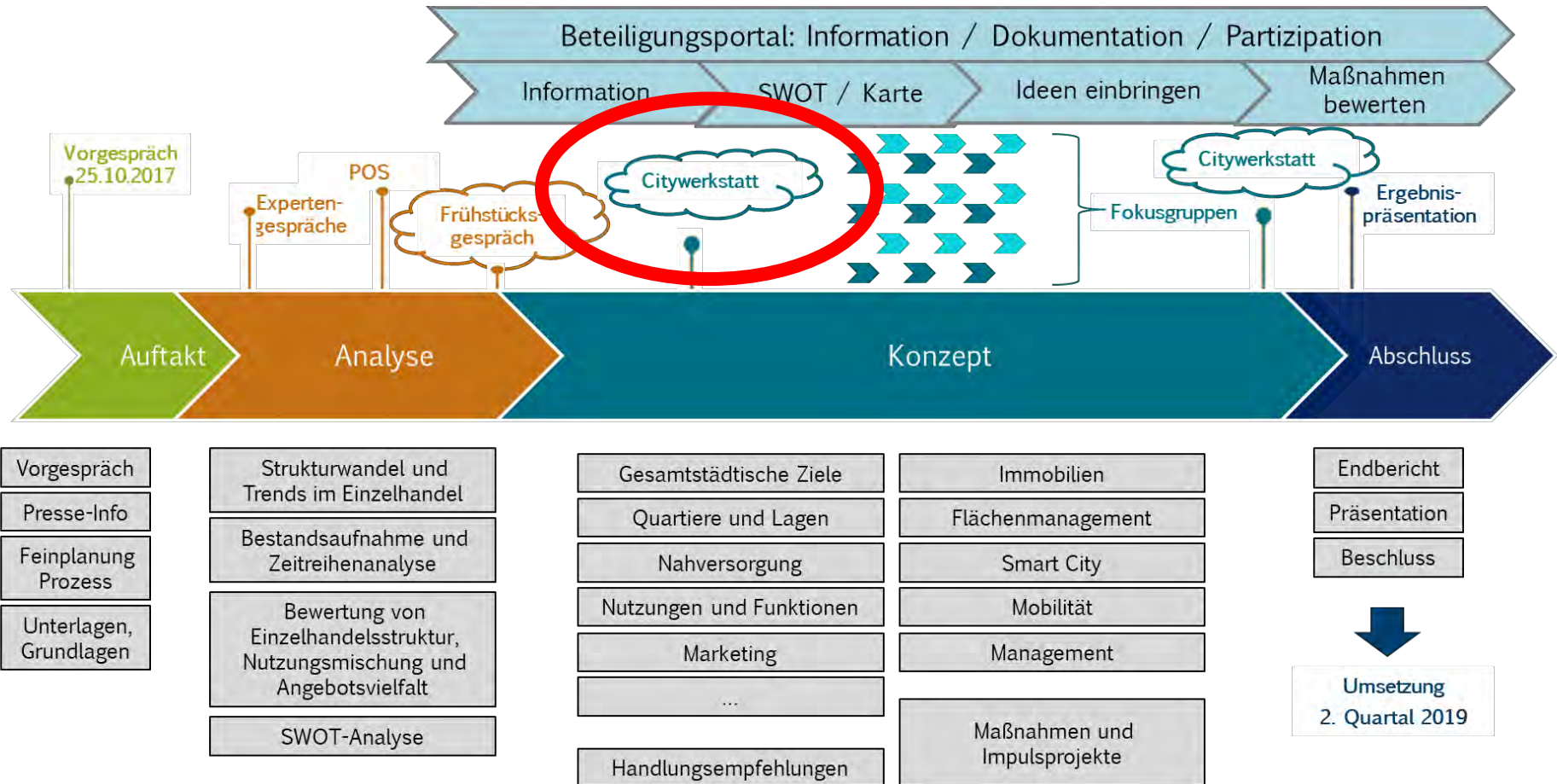
Citywerkstatt Karlsruhe

- Begrüßung
- Ergebnispräsentation Analyse **cima.**
- Fragen im Plenum
- Wandelgang - Ihre Anregungen und Maßnahmenideen
- Gemeinsame Ergebnispräsentation im Plenum
- Ausblick und Schlusswort



Ende: ca. 21.30 Uhr

- **Begrüßung**
- Ergebnispräsentation Analyse **CIMA.**
- Fragen im Plenum
- Wandelgang - Ihre Anregungen und Maßnahmenideen
- Gemeinsame Ergebnispräsentation im Plenum
- Ausblick und Schlusswort



- Begrüßung
- **Ergebnispräsentation Analyse Cima.**
- Fragen im Plenum
- Wandelgang - Ihre Anregungen und Maßnahmenideen
- Gemeinsame Ergebnispräsentation im Plenum
- Ausblick und Schlusswort

Gutachten zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030 - 1. Citywerkstatt -



Karlsruhe, den 07. Juni 2018

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Trends im Einzelhandel in der City



orsay

Promo

LUSH
FRESH HANDMADE COSMETICS

Hut Nagel

YAN
CHINA RES

Mode

Urbane Trends in der City

Wohnen

Erlebnisraum
City

Nachhaltige
Mobilität

Alternativen zur
Einzelhandelsnutzung

Konzentration des
Einzelhandels in
der Fläche



Trends im City-
Einzelhandel

Mono-Label-
Stores

Erlebnisswelten
im
Einzelhandel

Internationale
Konzepte und
Marken

Kundensegmentierung
über Preis oder
Qualität

Concept-
Stores

Konzentrations-
prozesse

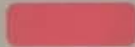
Akku leer? Handy her!
Hier kostenlos
Handy laden.



1



2



3



4



Handy laden
1. Handy laden
2. Handy laden
3. Handy laden
4. Handy laden

FRÜHJAHRSGEBLÜHT
DIE NEUE
FRÜHJAHR-
KOLLEKTION!

www.depot-online.com

Einzelhandel im Wandel -
Digitalisierung

Akku leer? Handy her!
Hier kostenlos
Handy laden

Verknüpfung von
Online und Offline

Convenience- und
Service-Angebote
für den Kunden

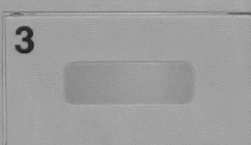
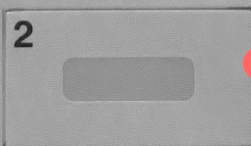
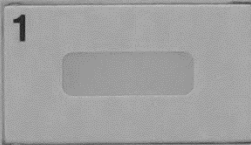
Click & Collect

Sichtbarkeit im
Internet

Lösung der logistischen
Herausforderungen auf
der Fläche

Stadtwerke
Karlsruhe
Kommunikation - mobil geteilt

POSTGALERIE



FRÜHJAHRSGEBLÜHT
DIE NEUE
FRÜHJAHRSS-
KOLLEKTION!

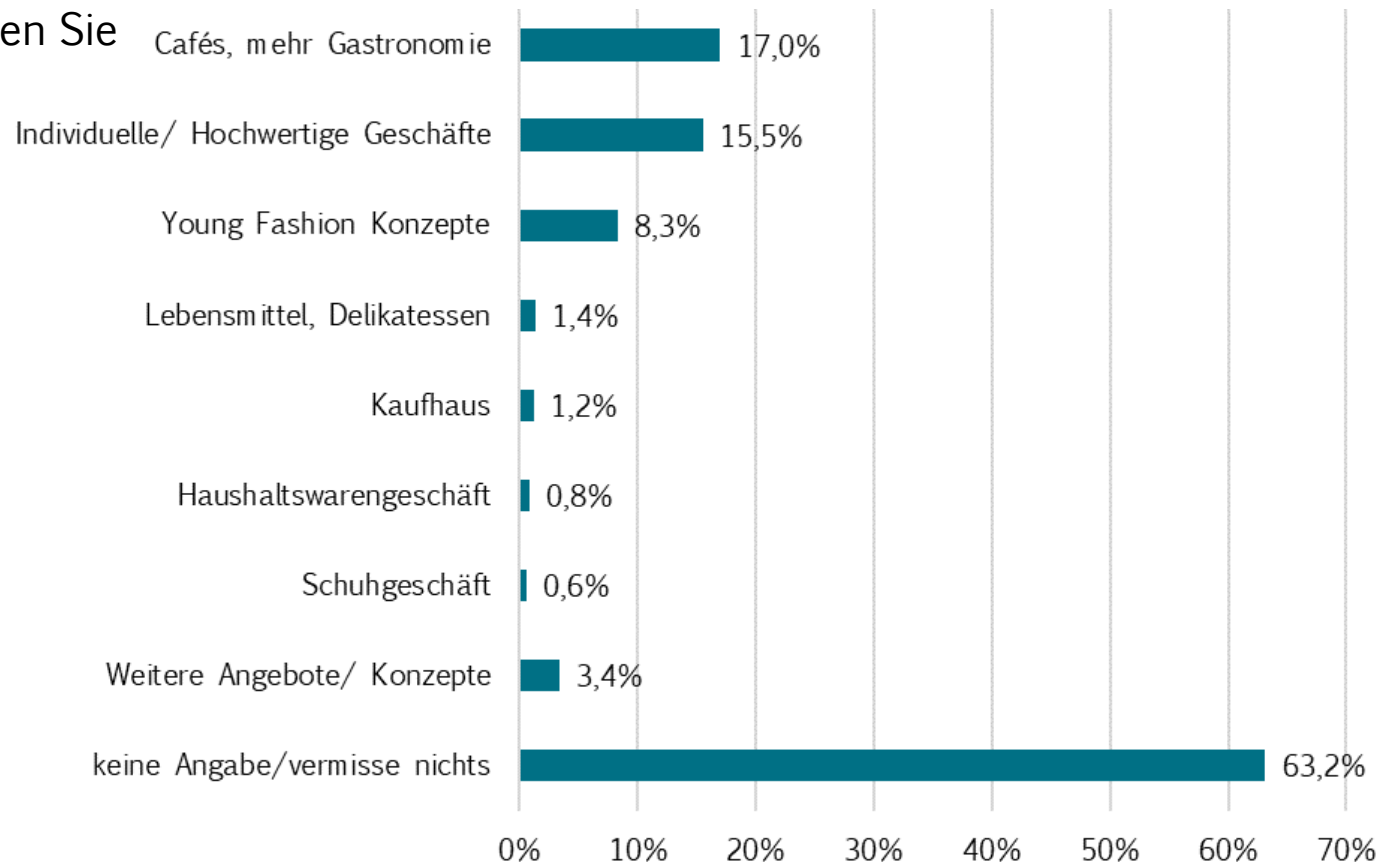


Die Karlsruher City

- **Einkaufen** stellt immer noch den **Hauptbesuchsgrund** dar; hat in seiner Bedeutung jedoch verloren
- Die Kunden orientieren sich zunehmend ins **Internet und in die Mittelzentren** der Region
- Die **Baustellensituation** macht sich in der Bewertung der **Aufenthaltsqualität negativ** bemerkbar (etwa 41% der Befragten aus der Passantenbefragung bewerten diese als befriedigend bis ausreichend)
- Das Schloss inkl. Schlossplatz, Botanischer Garten und Schlossgarten stellt den **beliebtesten Ort in der Innenstadt** dar; für Besucher von außerhalb der Stadt bildet das Ettlinger Tor-Center eine weitere wichtige Attraktion
- **Am wenigsten attraktiv** wird der Europaplatz bewertet („hässlich und heruntergekommen“, baustellenbedingte Antworten durch temporäre Umleitungen und Containerlösungen, mangelnde Sauberkeit und Sicherheitsgefühl)
- **Haupteinkaufsort** ist die zentrale Kaiserstraße, gefolgt vom Ettlinger Tor-Center, der östlichen Kaiserstraße und der Postgalerie

- 13,2% der Befragten nutzen ihr **Smartphone** zur Navigation, für Preisvergleiche (7,3%), zur Recherche von Öffnungszeiten (7,1%) sowie zur Produktsuche (2,2%) und suchen demnach gezielt vor Ort in der Innenstadt nach Informationen zu den stationären Gewerbetreibenden.
- Als wichtigster Service in der Karlsruher Innenstadt wird von den Befragten das **kostenfreie WLAN** (24,7 %) gesehen, insbesondere für die Altersgruppe bis 30 Jahre

Wenn Sie an den Einzelhandel und das gastronomische Angebot in der Innenstadt von Karlsruhe denken, welche Angebote oder Konzepte vermissen Sie dort?



Karlsruhe City 2030

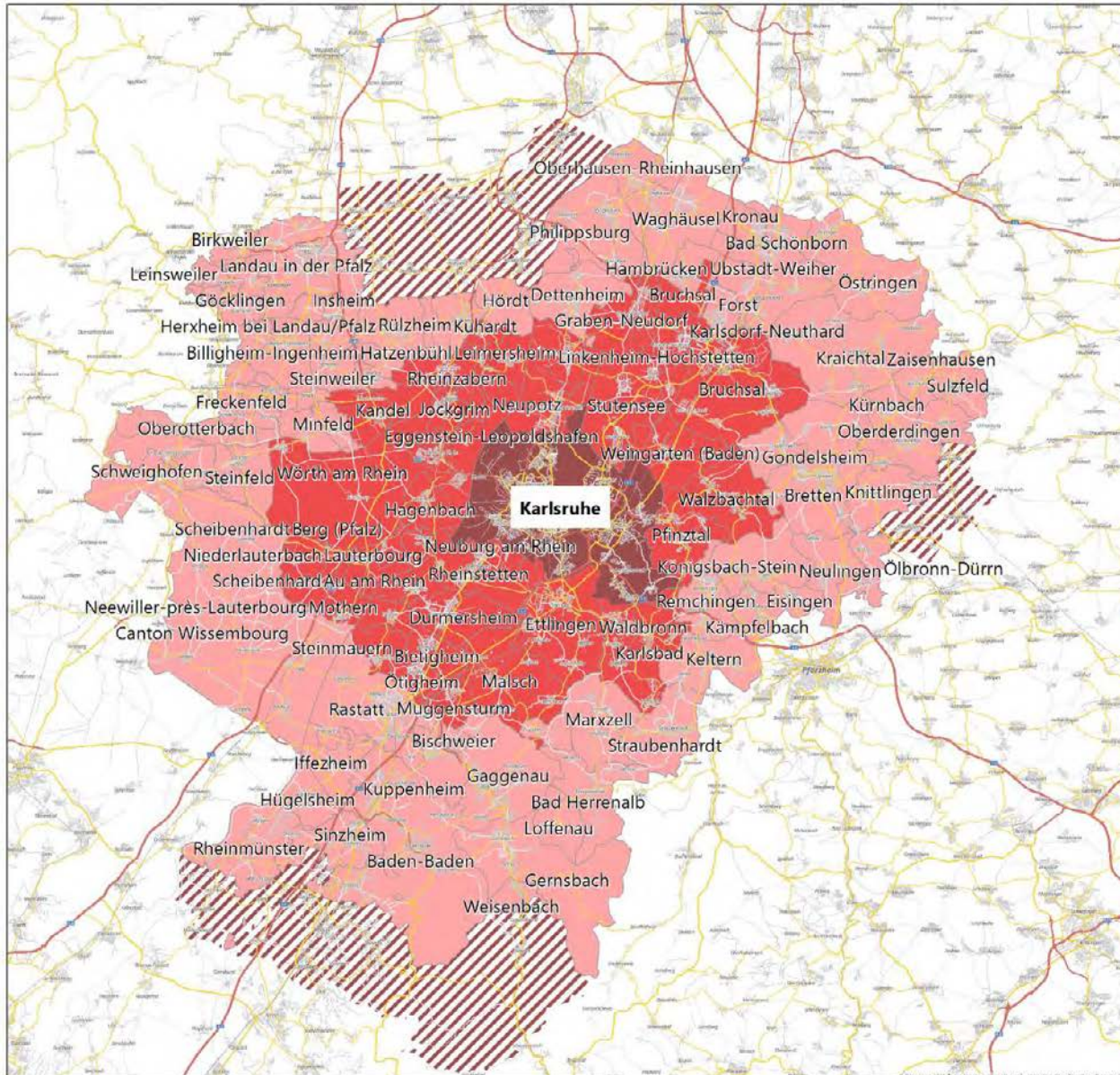
Entwicklung der Handelszentralitäten in der Region



Stadt	2007	2017	Differenz
Karlsruhe	127,7	120,9	- 6,8
Mannheim	144,3	148,7	+ 4,4
Heidelberg	129,1	124,0	- 5,1
Stuttgart	124,8	122,2	- 2,6
Pforzheim	139,2	137,5	- 1,7
Freiburg	146,6	144,8	- 1,8
Baden-Baden	96,2	114,1	+ 17,9
Bruchsal	128,7	144,6	+ 15,9
Achern	138,2	149,7	+ 11,5
Germersheim	111,4	121,9	+ 10,5

Karlsruhe City 2030

Marktgebiet und regionales Umfeld



Marktgebiet des Karlsruher Einzelhandels

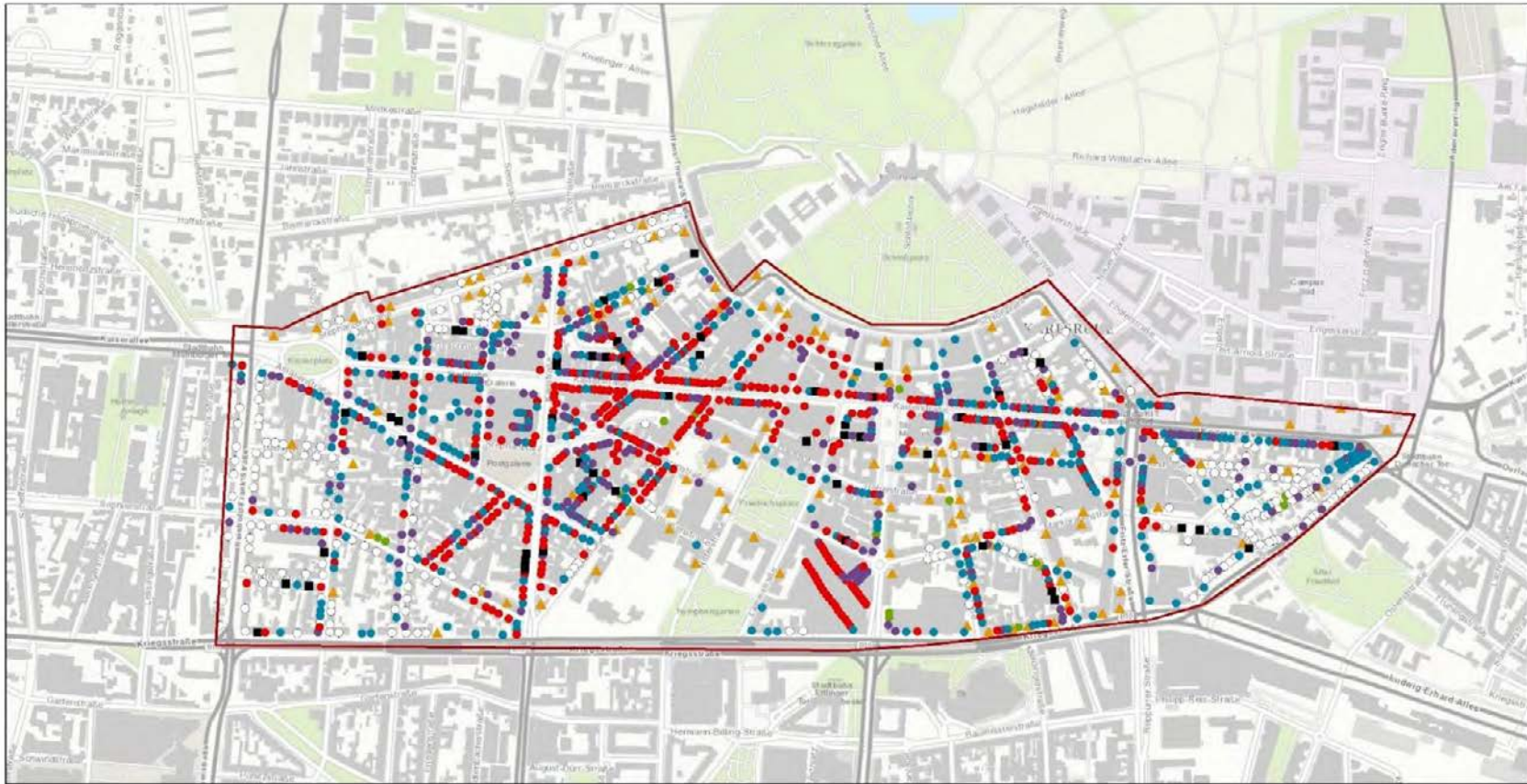
- Zone I
- Zone II
- Zone III
- Potenzialbereich

-130.000 EW



Karlsruhe City 2030

Nutzungsmischung in der City



120 0 120 240 360 m



CIMA Beratung + Management GmbH

Quelle: Eigene Erhebung

Kartengrundlage:

Stadt Karlsruhe

Esri ArcGIS Kartenservice

Stand: März 2018

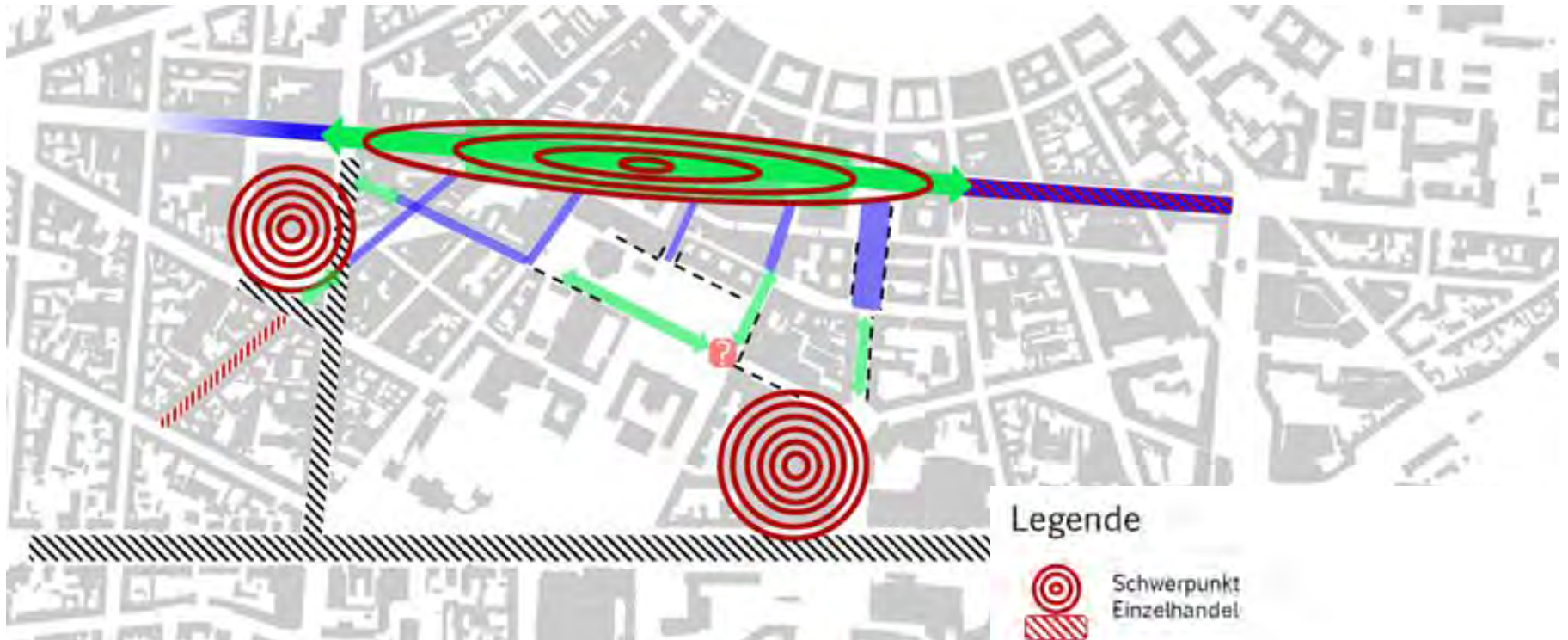
Karlsruhe - City

Citybereich	Erdgeschossnutzungen	Öffentliche Einrichtungen	Wohnen und sonstiges Gewerbe
Abgrenzung	Einzelhandel	Verwaltung/ Schule/ etc.	Wohnen
	Dienstleistung		Gewerbe
	Gastronomie		
	Leerstand		





Karlsruhe City 2030

Die Einkaufs-City: Schwerpunkte, Beziehungen, Brüche

cima.



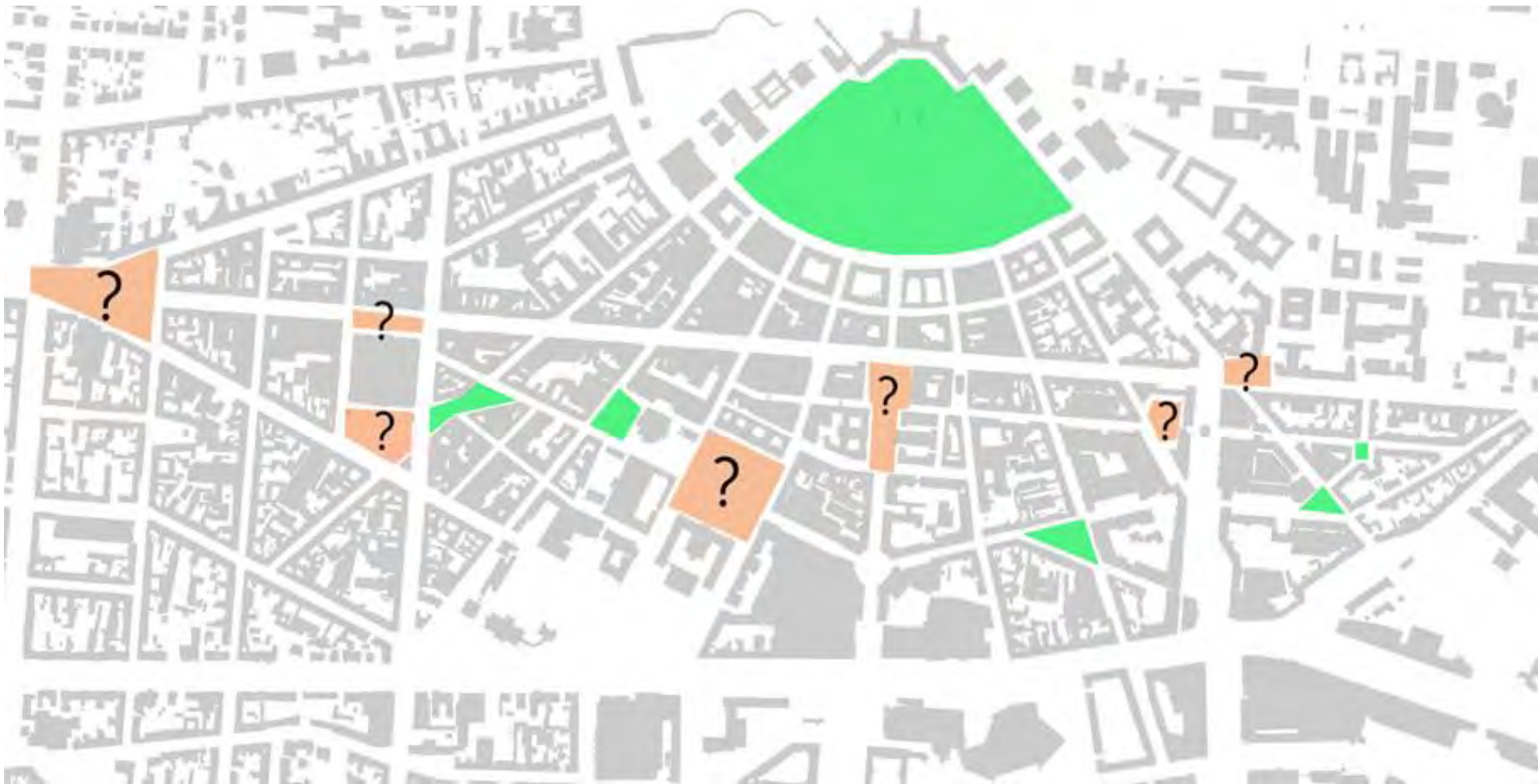
Legende

-  Schwerpunkt Einzelhandel
-  Fußgängerzone
-  Barrieren
-  relevante Fußgängerströme
-  unklare Orientierung
-  Funktionsbrüche Erdgeschossnutzung

Karlsruhe City 2030

Die Plätze in der City und ihre heutige Rolle im Stadtgefüge

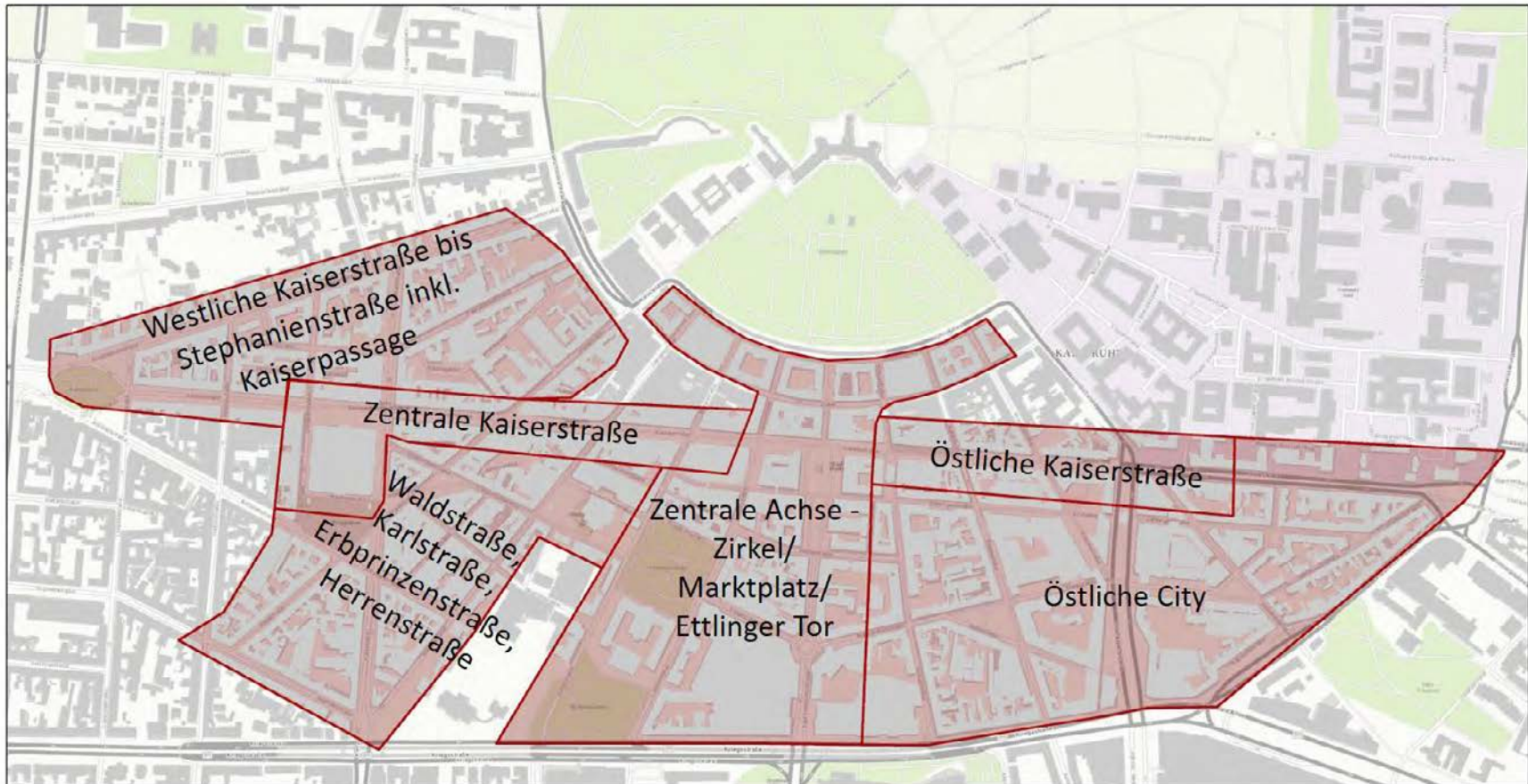
cima.




Einzelne Bereiche der Karlsruher City

Karlsruhe City 2030

6 Citybereiche - Übersicht



Karlsruhe - Citybereiche

 Abgrenzungen

Westliche Kaiserstraße bis
Stephanienstraße inkl. Kaiserpassage



Augen- & Zahnärzte

Vapor

30

←

→

0110

CAFE
extrablatt

CASINO
CASINO

KFC

KFC



Kaiserpassage

Kaiserpassage

ANDERWEGS
SCHÖNHEIT
DAS IST



Petite *Modeboutique*



Thomas Sch...



PARFUM



Wunder...



Ziele/Perspektive

- Stadteingang Kaiserplatz – wo beginnt die City? Klarer Auftakt in die Innenstadt
- Höfe als Karlsruher Besonderheit – Zukunftsideen für Hirschhof und Passagehof
- Sicherheitsgefühl und Aufenthalt im öffentlichen Raum (Tag und Nacht)
- Gastronomischer Schwerpunkt als beliebter Treffpunkt bei Tag und Nacht
- Das Quartier benötigt eine eindeutige Positionierung im City-Gefüge
- Unklare Zielgruppen- oder Milieuansprache muss aufgelöst werden
- Berücksichtigung/ Umsetzung der Überlegungen aus der Bürgerbeteiligung Kaiserstraße West vor Baubeginn Kombilösung

Zentrale Kaiserstraße

OUTLETCENTER P1

GROßE MARKEN ZU KLEINEN PREISEN

REISEGEPÄCK/KOFFER
GELDBÖRSEN
HANDTASCHEN
TEXTILIEN
PARFÜM

SONDERVERKAUF
NUR FÜR KURZE ZEIT

EDELSTAHL-SCHNITT
MARKEN-UHREN

SONDERVERKAUF
NUR FÜR KURZE ZEIT

MARKENSCHUHE
ADIDAS
NIKE
PUMA
NEW
UVM...





Waldstr.

195-41-3



HOF
APOTHEKE
L'ORÉAL

MONUMENT

POLSTER

Fischer

youBB



 Street One



Strategien/Perspektive

- Ausbau zu einem echten Flanierboulevard (Stärkung der Handelslage in Bezug auf Marken und Konzepte) für Fußgänger und Sicherung von Erreichbarkeit während der Oberflächenbaustelle
- Durchgängiges Einkaufserlebnis durch Wiedernutzung sowie Umgestaltung prägender Leerstände und heutiger in 1a-Lage nicht adäquater Nutzungen (z.B. Gebäude Kaiserstraße 90)
- Aufwertung Europaplatz als echte Scharnierfunktion mit Aufenthaltsqualität
- Überwindung der Trennwirkung Karlstraße für Fußgänger; echte Anknüpfung Postgalerie und Stephanplatz
- Der Erhalt und die Schaffung marktgängiger Immobilien muss sich insbesondere mit der Zukunft der Obergeschosse beschäftigen
- Die Anlieferung der Geschäfte und Belieferung der Kunden (City-Logistik) wird so organisiert, dass sie das tägliche Shopperlebnis nicht stört.

Waldstraße, Karlstraße,
Erbprinzenstraße, Herrenstraße

Sprachschule



eduGLOBAL

Sprachschule

Amenta Cosmetic

Amenta Cosmetic

Amenta Cosmetic

Amenta Cosmetic

MARANDINO



MARANDINO



MARANDINO

MARANDINO





OUTLET

Attino

TANZ IN DEN MAI

Attino's



Strategie/Perspektive

- Positionierung als durchgängig wertiges Quartier (einheitliche Zielgruppenansprache)
- Überwindung der Trennwirkung Karlstraße; insb. Anbindung südl. Waldstraße
- Lösung Verkehrskonflikte (ruhender MIV, Fußgänger-Fahrradfahrer, Lieferverkehr und Anlieger etc.)
- Umgang mit Gastronomieschwerpunkt Ludwigsplatz (Lärm vs. Erlebnis)
- Funktion Stephanplatz als Scharnier und als künftiger Event- und Aufenthaltsraum

Zentrale Achse –
Zirkel, Marktplatz, Ettlinger Tor

L-BANK

GALERIEN AM ZIRKEL



Einwegparkung
mit Parkbuch
10.000.000.000





KOMMERZBANK

AMSTERDAM CAR SHOW

Schöpfung

CCC

CCC

KOMMERZBANK

Informational sign with text and graphics.

Utility box with advertisements and graffiti.



Strategie/Perspektive

- Durchgängiges City-Erlebnis für den Besucher und Kunden insbesondere in Bezug auf die Nord-Süd-Verbindungen und die Funktionalität der Plätze
- Attraktive Erdgeschossnutzungen mit Publikumsorientierung in den Verwaltungsgebäuden
- Verstärkte Interaktion Ettlinger Tor-Center mit seiner Umgebung (Fußgängerfrequenzen und Kopplungen)
- Der Marktplatz muss als das funktionale Herz der City etabliert werden: Hier spielt das Leben, hier trifft man sich in Karlsruhe
- Der Friedrichsplatz wird in seiner Funktion als innerstädtische Grünfläche gestärkt und mit mehr Aufenthaltsqualität versehen. Er könnte zudem eine besondere Qualität für Außengastronomie bekommen, wenn es gelänge, die Immobilien auf der Nordseite publikumsorientiert zu nutzen.

Östliche Kaiserstraße



GEERS OPTIK
ÖREN
GEERS OPTIK
GEERS OPTIK
GEERS OPTIK
GUTES HÖREN

EIS
Cortina

TABAKHAUS BÄTTEN

JEWELLEN

HANDY
ANA
GOLF
GOLF





Strategien/Perspektive

- Künftiger Nutzungsschwerpunkt Kaiserstraße Ost (Aufwertung und Stopp trading-down) wird sich anders positionieren (z.B. Gastronomie, Studenten und Bildung, kreative Handelskonzepte)
- Bildung und Studenten werden hier stärker in den Fokus rücken (Anbindung KIT, Studenten im Stadtbild, Raumnutzung am Kronenplatz sowie in den Obergeschossen)
- Kronenplatz und Berliner Platz können künftig Scharnierfunktion zum Campus übernehmen (Gestaltung, Erdgeschossrandnutzung)
- Zentrales Thema für die Stadtentwicklung ist der Umgang mit teils sehr schlechter Immobiliensubstanz und die Schaffung marktfähiger Flächen in altem Immobilienbestand
- Für die Zeit während der Oberflächen-Baustelle müssen effektive Marketingmaßnahmen eingesetzt werden, um den Trading-down Effekt nicht noch zu verstärken
- Die sich bietenden Chancen durch das eingerichtete städtebauliche Sanierungsgebiet müssen Hand in Hand mit den Immobilieneigentümern ausgeschöpft werden.

Östliche City



Kais Pizza Brücken-Restaurant

Heute 20% Rabatt auf: *Mittag und Abendessen





KINDERFACH

Einfahrt freihalten



KA-BW 764

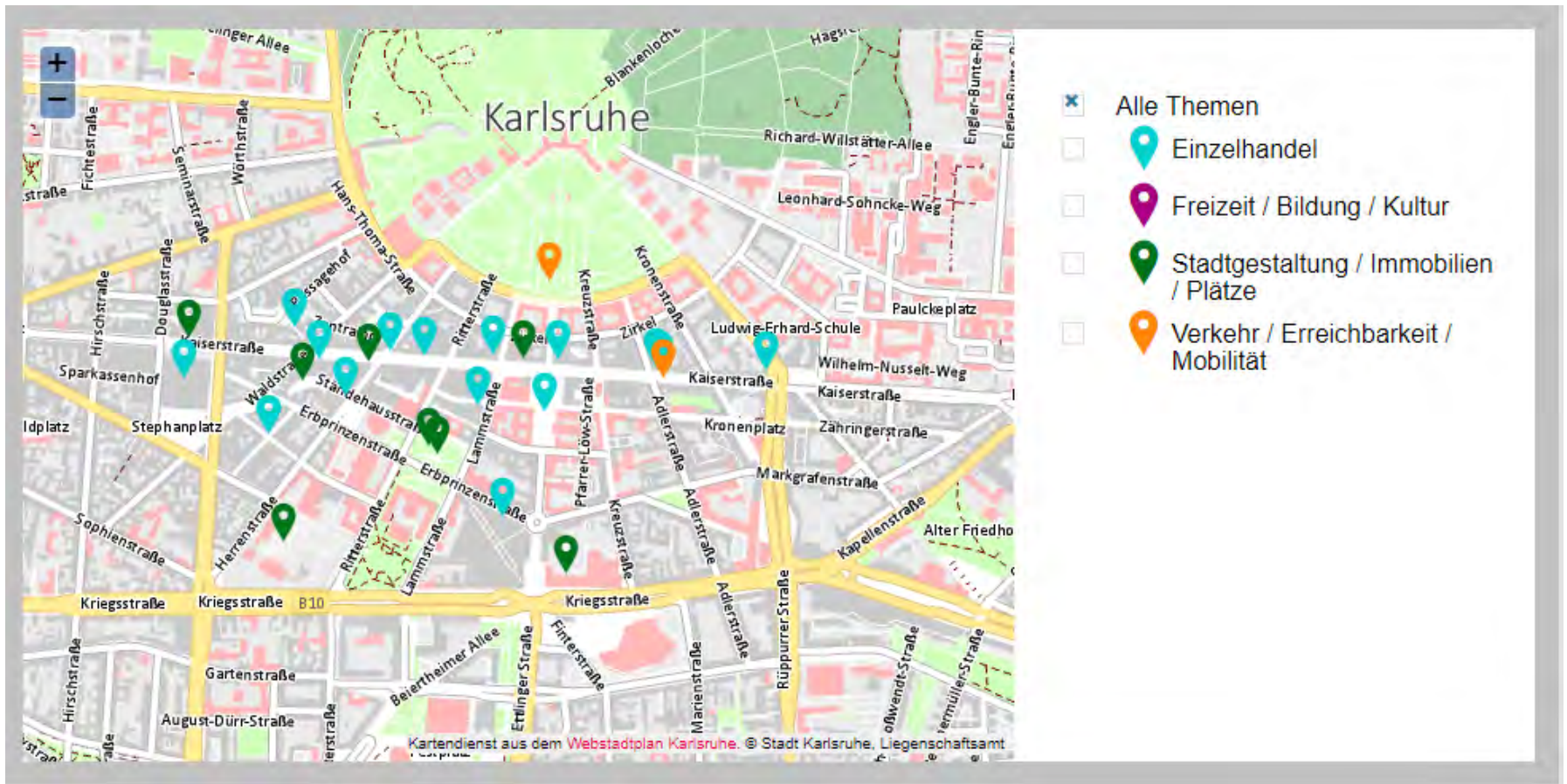
Ziele/Perspektive

- Künftiger Nutzungsschwerpunkt (Wohnen, studentisch, kreative Einzelkonzepte, Handwerk, Bildung)
- Künftige Positionierung im innerstädtischen Gefüge (wenn Ansätze für kreatives Milieu, dann hier)
- Quartiersansatz rund um den Lidellplatz
- Trennwirkung Fritz-Erler-Straße
- Chancen durch das Sanierungsgebiet

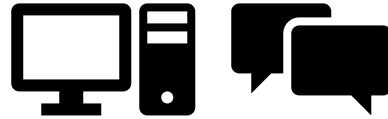
- Begrüßung
- Ergebnispräsentation Analyse **CIMA.**
- **Fragen im Plenum**
- Wandelgang - Ihre Anregungen und Maßnahmenideen
- Gemeinsame Ergebnispräsentation im Plenum
- Ausblick und Schlusswort

- Begrüßung
- Ergebnispräsentation Analyse CIMA.
- Fragen im Plenum
- **Wandelgang - Ihre Anregungen und Maßnahmenideen**
- Gemeinsame Ergebnispräsentation im Plenum
- Ausblick und Schlusswort

Beteiligung.karlsruhe.de



Beteiligung.karlsruhe.de



Etablierung von
Flagship-Stores in
der Kaiserstraße

Bekämpfung
des
Leerstandes

Branchenmix (mehr
gehobene Geschäfte)



Verbesserung des
Erscheinungsbilds
von Fassaden

Sitzplätze ohne
Konsum

mehr Grün- und
Wasserflächen



mehr Stellplätze für
den Radverkehr

Verkehrsregelung
südl. Waldstraße



Diskutieren Sie für den Citybereich mögliche Maßnahmenideen und verorten diese im Plan:

- Wie soll sich die City in den kommenden 10-15 Jahren entwickeln?
- Wo sind bereits heute gute Ansätze vorhanden, die es zu stärken gilt?
- An welchen Orten besteht dringender Handlungsbedarf?
- Was soll so bleiben, wie es ist?
- Was kann insbesondere kurzfristig (Sofortmaßnahme) angestoßen werden?



Einzelhandel



Freizeit / Bildung / Kultur



Stadtgestaltung / Immobilien / Plätze



Verkehr / Erreichbarkeit / Mobilität



7 Themeninseln:

- „Digitalisierung im Einzelhandel“
- „Westliche Kaiserstraße bis Stephanienstraße, inklusive Kaiserpassage“
- „Zentrale Kaiserstraße“
- „Waldstraße, Karlstraße, Erbprinzenstraße, Herrenstraße“
- „Zentrale Achse – Zirkel/Marktplatz/Ettlinger Tor“
- „Östliche Kaiserstraße“
- „Östliche City“





Treffpunkt hier: ca. 21.10 Uhr

- Begrüßung
- Ergebnispräsentation Analyse CIMA.
- Fragen im Plenum
- Wandelgang - Ihre Anregungen und Maßnahmenideen
- **Gemeinsame Ergebnispräsentation im Plenum**
- Ausblick und Schlusswort

- Begrüßung
- Ergebnispräsentation Analyse **CIMA.**
- Fragen im Plenum
- Wandelgang - Ihre Anregungen und Maßnahmenideen
- Gemeinsame Ergebnispräsentation im Plenum
- **Ausblick und Schlusswort**

Fokusgruppen für die 7 Themengruppen zur Vertiefung der Maßnahmen

- Anmeldung im Foyer möglich

Nächste Citywerkstatt im Frühjahr 2019



Vielen Dank!