



**cima.**

Albstadt. Leben weit über  
Normal.



## Zielbild Innenstadt-Ebingen

Unsere Herausforderungen.  
Unsere Perspektiven.  
Unsere Chancen.

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen

Zukunftsfähige  
Innenstädte und Zentren

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

2022/2023



Die fachlichen Ausarbeitungen fallen unter § 2, Abs. 1 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Der Auftraggeber kann die vorliegende Ausarbeitung zur Verbreitung innerhalb seiner Organisation mit diesem Hinweis verwenden, sowie an projektrelevante Dritte weitergeben. Jegliche gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

Zu Layoutzwecken wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen verwendet, für die der CIMA Beratung + Management GmbH keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Ausarbeitung -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern dieser Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten ggf. notwendiger Abwehr solcher Ansprüche durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

# Zielbildentwicklung Albstadt-Ebingen

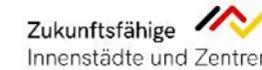
**Auftraggeber:**

Stadt Albstadt  
Oberbürgermeister Klaus Konzelmann  
Marktstraße 35  
72458 Albstadt  
Projektleitung: Andreas Hödl in  
Zusammenarbeit mit Axel Mayer und  
Martin Roscher

**Auftragnehmer:**

CIMA Beratung + Management GmbH  
Neue Weinsteige 44  
70180 Stuttgart  
Projektleitung: Dr. Stefan Leuninger  
Projektteam: Tom Bremer, Farnaz Mohseni,  
Anna Ristau, Elena Teise

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



Historische Aufnahme vom Kurt-Georg-Kiesinger-Platz



# Inhalt

<b>Einleitung</b> .....	6
1    Herausforderungen und Handlungsbedarf .....	7
<b>A. Status- und Lagebild</b>	
2    Allgemeine Rahmenbedingungen der .....	
Stadtentwicklung.....	10
3    Innenstadt: Angebotsstrukturen .....	14
4    Innenstadt: Mobilität und Erreichbarkeit.....	16
5    Stadtentwicklung und Grünraum.....	18
6    Zusammenfassung.....	20

## B. Beteiligungsprozess

7.1    Der Einzelhandels- und Versorgungsstandort Albstadt Ebingen: Sicht der Innenstadttakteur:innen.....	23
7.2    Zentrale „Botschaften“ aus dem Workshop am 25.10.2022.....	25
7.3    Bürger:innen Forum .....	26
7.4    Bürger:innenbefragung .....	27
8    Leitlinien .....	30
9    Charakteristika und Perspektiven in den .....	
Quartieren.....	36

## C. Strategische Quartiersentwicklung als Grundlage der Leitbildumsetzung

9.1    Zielbildentwicklung: Fazit und Zukunftsprognose.....	54
---	----



# Abbildungen

Abbildung 1: Innenstadt und Corona: „Zukünftig besuche ich die Innenstadt...“ .....6

Abbildung 2: Merkmale einer attraktiven Innenstadt.....7

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im Regionalvergleich (Indexwert Jahr 2011 = 100) ..... 11

Abbildung 4: Entwicklung der Kaufkraftziffer 2011 bis 2022 ..... 11

Abbildung 5: Raumnutzungskarte Neckar-Alb..... 12

Abbildung 6: Strukturkarte Neckar-Alb ..... 12

Abbildung 7: ÖPNV Teilnetz Albstadt ..... 17

Abbildung 8: Leben Sie gerne in Albstadt?..... 27

Abbildung 9: Ebingen als Zentrum von Albstadt, Ergebnis sortiert nach Stadtteilen.....27

Abbildung 10: Ist-Zustand im Zusammenhang zur künftigen Bedeutung für Innenstadt ..... 28

Abbildung 11: Aktuelle Besuchsründe.....29

Abbildung 12: Zukunftsthemen Albstadt-Ebingen .....29

Abbildung 13: Leitlinien für Ebingen ..... 30

Abbildung 14: Vom Zielbild zur strategischen Quartiersentwicklung ..... 37

Abbildung 15: Sonnenstraße im Wandel!? ..... 39

Abbildung 16: Unsere Marktstraße..... 41

Abbildung 17: Perspektivraum Süd.....43

Abbildung 18: Kreativquartier Untere Vorstadt .....45

Abbildung 19: Quartier Kirchengraben/Martinstraße .....47

Abbildung 20: Lebendiger Mehrgenerationenpark im Zentrum!?.....49

Abbildung 21: Kurt-Georg-Kiesinger-Platz.....51

Abbildung 22: Unser Hufeisen .....53

# Tabellen

Tabelle 1: Stärken-Schwächen-Profil Stadtentwicklung insgesamt..... 13

Tabelle 2: Stärken-Schwächen-Profil Innenstadt Albstadt-Ebingen:.....  
Angebotsstrukturen..... 15

Tabelle 3: Stärken-Schwächen-Profil Innenstadt Albstadt-Ebingen: Mobilität.....  
und Erreichbarkeit..... 16

Tabelle 4: Stärken-Schwächen-Profil Stadt- und Grünraum..... 19

# Einleitung

Wie soll die Innenstadt von Albstadt-Ebingen in Zukunft aussehen? Was sind die Herausforderungen und Entwicklungstrends? Wie sehen die Bürger:innen Albstadt insgesamt Ebingen mit seinen Treffpunkt- und Versorgungsfunktionen? Wo liegen die zentralen Stellschrauben, um die gesetzten Entwicklungsziele realistisch und nachhaltig zu erreichen?

Die zentralen Leitfragen für die Zukunftsentwicklung der Innenstadt von Albstadt-Ebingen sind auch vor dem Hintergrund der generellen gesellschaftlichen und technologischen Veränderungsprozesse einzuordnen. Der aktuelle bundesweite cima.Monitor zeigt, dass die Innenstädte grundsätzlich aus Sicht der Bürger:innen sowie der Kunden:innen einen wichtigen Baustein der Stadtentwicklung darstellen. Auch wenn sich durch Corona in den vergangenen Jahren Frequenzeinbußen ergeben haben, hat eine attraktive Innenstadt grundsätzlich nichts von ihrem Wert eingebüßt. Der cima.Monitor zeigt über die letzten Jahre betrachtet einen klaren Trend, dass neben der Einkaufsfunktion auch gastronomische Einrichtungen sowie die Freiraumqualität an Bedeutung gewinnen. Übersetzt heißt dies, dass es – auch unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Veränderungsprozesse auf der Bundesebene – in Albstadt-Ebingen praktikable und umsetzbare Ansätze gibt, um die Zielsetzung einer attraktiven Innenstadt für ALLE gesellschaftlichen Gruppen gezielt (weiter-)zu entwickeln.

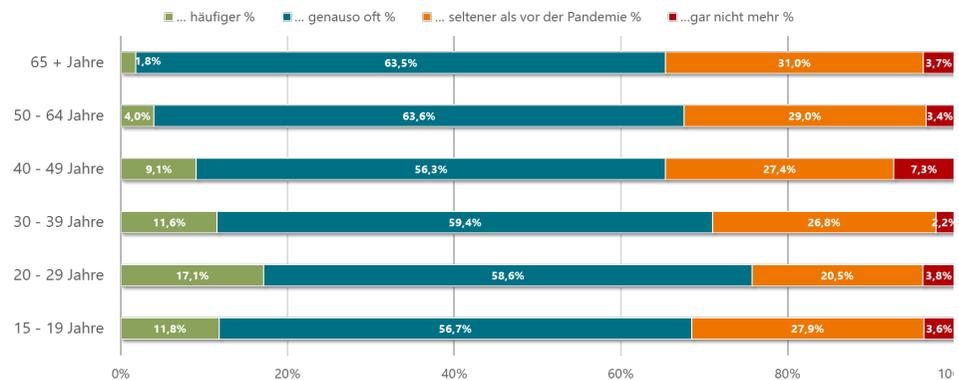
Albstadt-Ebingen hat eine besondere Innenstadt! Einerseits spezifische städtebauliche Strukturen (z.B. das Häuser-Ensemble an der alten Stadtmauer, der Hof), andererseits ergeben sich Potenziale durch die Hochschule mit der Anzahl der Studierenden sowie die nahegelegenen Industrie- und Gewerbebetriebe mit ihrem hohen Unternehmensbesatz. Und weiter: die Albraufflächen bieten für Naherholung und Tourismus eine Zieldestination, die es auch im Rahmen der Innenstadtentwicklung zu berücksichtigen gilt.

Ein weiterer (bundesweiter) Trend lässt sich auch auf Albstadt-Ebingen übertragen: die Bedeutung des „Wohnens in der Innenstadt“. Wohnen in

der Innenstadt bedeutet nicht nur eine „Grundfrequenz“, sondern ergibt darüber hinaus auch positive Impulse für ein gesellschaftliches Miteinander insgesamt.

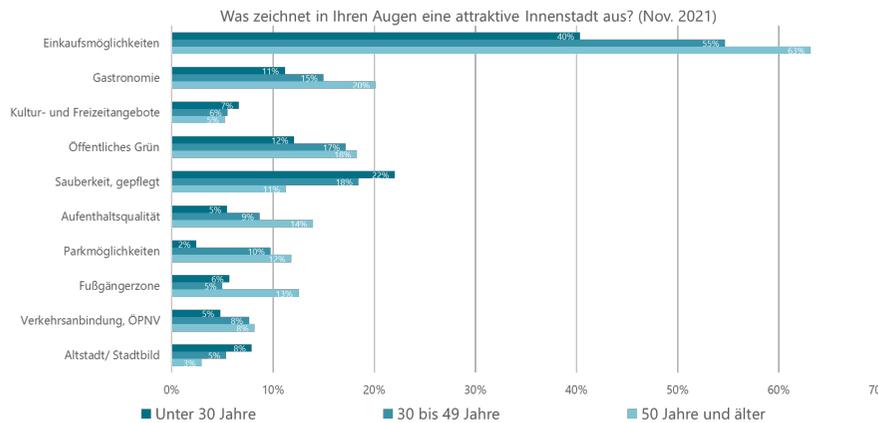
Mit der durch Bundesmittel geförderten Erarbeitung des Zielbildes für Albstadt-Ebingen besteht somit – auch vor dem Hintergrund der intensiven Dialog- und Beteiligungsprozesse – ein exzellenter Ansatz, um ein realistisches Zukunftsbild zu zeichnen und entsprechende Konsequenzen und Umsetzungsschritte aufzuzeichnen.

Abbildung 1: Innenstadt und Corona: „Zukünftig besuche ich die Innenstadt...“



Quelle: cima.Monitor

Abbildung 2: Merkmale einer attraktiven Innenstadt



Quelle: cima.Monitor

## 1 Herausforderungen und Handlungsbedarf

Durch eine Quer- und Längsschnittsbetrachtung der bundesweiten cima-Projekte in der (Innen-) Stadtentwicklung sowie den regelmäßigen bundesweiten Befragungen werden die zentralen Herausforderungen deutlich, die auch für die Innenstadtentwicklung in Albstadt-Ebingen relevante Maßstäbe darstellen:<sup>1</sup>

- In allen innenstadtrelevanten Wirtschaftsbereichen finden sowohl auf der Angebots- als auch der Nachfrageseite strukturelle Wandlungsprozesse statt. Im Ergebnis sind vielerorts rückläufige Verkaufsflächenentwicklungen, vor allem in Obergeschossen, gerade bei den innenstadtrelevanten Leitsortimenten (u.a.

Textil/Bekleidung, Schuhe, Sport) zu beobachten. Die betrieblichen Anforderungen an Service- und Beratungsqualitäten steigen.

- Die Digitalisierung macht auch vor der Innenstadtentwicklung nicht halt. Die Bedeutungszunahme des Online-Handels ist ein Merkmal auf das sowohl die Innenstädte insgesamt (Stichwort: Citymarketing/Citymanagement) als auch die einzelbetriebliche Ebene reagieren müssen, um die sich daraus ergebenden Potenziale zu erschließen.
- Der (notwendige) Trend zur Multifunktionalität der Innenstädte verstärkt sich. Gastronomie gewinnt mit ihrer Treffpunktfunktion an Bedeutung – das Gesundheitswesen stellt vielerorts bzw. in vielen Städten einen sehr wichtigen Baustein zur Stabilisierung von Besucherfrequenzen dar.
- Für viele Zielgruppen, z.B. junge Familien und ältere Personen, gewinnt die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastrukturangebot einen interessanten Standort. Zumal die Kosten für Mobilität zukünftig weiter steigen dürften. Diese Entwicklung bildet auch in der Stadtentwicklung insgesamt mittlerweile einen durchweg akzeptierten Leitbildansatz.
- Aber auch als Arbeitsplatzstandort ergeben sich durch die strukturellen Wandlungsprozesse neue Chancen. Junge und mittelständische Dienstleistungsbetriebe aus unterschiedlichen Segmenten nutzen die Innenstadt mit ihrem Treffpunkt- und Versorgungsangebot auch als Unternehmenssitz. Neuere betriebliche Kooperationsformen, Stichwort: Co-Working, lassen sich in Innenstädten bestens abbilden.
- Durch die E-Mobilität ergeben sich auch für Innenstädte neue Herausforderungen. Mit den Elektro-Fahrrädern gewinnt die

<sup>1</sup> Die Reflexion dieser Betrachtungsebene erfolgt im Rahmen des Zielbildes in Form der durchgeführten Beteiligungsprozesse.

Reichweite dieses Transportmittels an Bedeutung – für die innerstädtische Logistik ergeben sich innovative Umsetzungsmodelle.

- Attraktiver öffentlicher Raum, der nicht nur für Veranstaltungen, sondern auch für das „tägliche Verweilen“ genutzt werden kann, gewinnt an Bedeutung. Das Stichwort heißt hier: Stadtraumqualität. Klimatische Veränderungsprozesse zeigen nachdrücklich auf, dass die Beschattung von öffentlichen Räumen mittlerweile ein unverzichtbares Entwicklungsmerkmal darstellt.
- Mittelstädte können die Entwicklungsperspektiven und -chancen relativ gut aufgreifen. Denn das politische und gesellschaftliche Handeln lässt sich in Räumen, in denen ein hohes Maß an sozialem Miteinander besteht, zügiger und konfliktärmer durchführen als in Großstädten. Andererseits verfügen Mittelstädte über entsprechende Infrastruktur-Angebote, an Kaufkraftpotenzial und an Arbeitsplatzangebot, so dass sich auch hieraus innenstadtrelevante Strukturen gut herausbilden können.

Innenstädte befinden sich realistischerweise in einem intensiven Standortwettbewerb. Dies betrifft weniger das Spannungsfeld zwischen Online-Handel und Vor-Ort-Einkäufen, sondern auch die interkommunale Konkurrenz. Bürger:innen und Kunden:innen erkennen rasch, wo Angebotsstrukturen, Stadtraumqualität und Aspekte der Erreichbarkeit in hohem Maße ausgeprägt sind. Die skizzierten Herausforderungen sind in hohem Maße auch für Albstadt-Ebingen zutreffend. Auch wenn hier eine besondere Situation besteht, die nicht zuletzt auch Folge des industriellen Strukturwandels (Stichwort: Textilindustrie) ist. In diesem Kontext ist ergänzend anzuführen, dass die Aspekte der „sozialen Sicherheit“ und des „gesunden, landschaftlich attraktiven Umfeldes“ in die Standort-/Innenstadtbewertung aus Sicht der Bürger:innen und Kunden:innen einfließen. In Sequenz bedeuten diese ersten Argumentationslinien, dass das Zielbild nicht nur kommunikative und soziale Veränderungsprozesse beinhaltet, sondern auch Aspekte des Stadtumbaus thematisiert werden müssen.



# A. Status- und Lagebild

## A. Status- und Lagebild

Im Vorfeld der Leitbilddiskussion wird ein qualitativ ausgerichtetes Status- und Lagebild entwickelt. Hierfür sind zahlreiche Vor-Ort-Begehungen durch den Auftragnehmer, zahlreiche individuelle, persönliche Gespräche mit Akteuren aus der Innenstadt, die Durchführung eines Workshops mit Innenstadt-Akteuren im November sowie die Durchführung einer online-gestützten Bürger:innen-Befragung erforderlich. Darüber hinaus sind selbstverständlich die von der cima eingangs (vgl. Kapitel 1) formulierten bundesweiten Thesen zur Innenstadtentwicklung als Referenzpunkte zu berücksichtigen.

Der Status- und Lagebericht wird vereinbarungsgemäß in komprimierter Form, nach einer kurzen gutachterlichen Einschätzung und einer Stärken-Schwächen-Betrachtung, gegliedert.

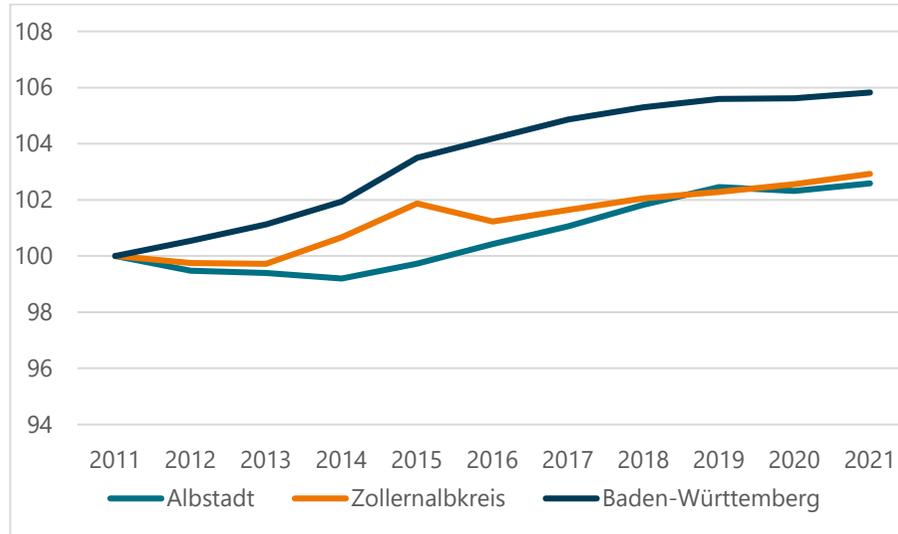
Die Zeichnung des Status- und Lagebildes wird in den zentralen Handlungsfeldern der Innenstadt von Albstadt-Ebingen dargestellt:

- Strukturen und Entwicklungen der Stadtentwicklung
- Angebotsstrukturen,
- Städtebauliche Strukturen und Stadtraumqualitäten,
- Mobilität und Erreichbarkeit,
- Image/Marketing/Kommunikation.

## 2 Allgemeine Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Die Stadt Albstadt befindet sich im ländlichen Raum in Baden-Württemberg. Jahrzehnte als strukturschwacher Raum eingeordnet, der vornehmlich durch den Strukturwandel in der Textilindustrie geprägt war, hat sich die Gesamtregion bis in die Gegenwart zu einem dynamischen Raum mit leistungsfähigen Mittelstädten entwickelt. Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind einerseits die stabilen bis moderat steigenden Einwohnerzahlen in Albstadt sowie die stabilen bis positiven Entwicklungen bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

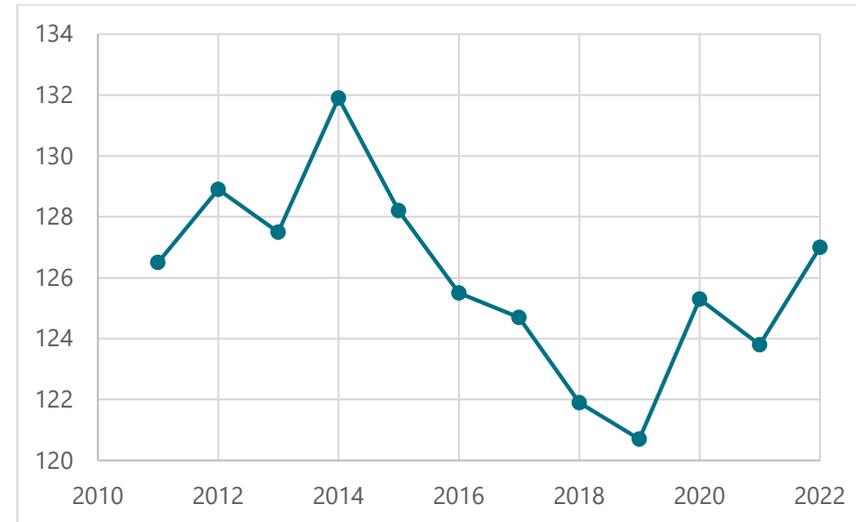
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im Regionalvergleich (Indexwert Jahr 2011 = 100)



Quelle: Amt für öffentliche Ordnung Albstadt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bearbeitung der cima 2022

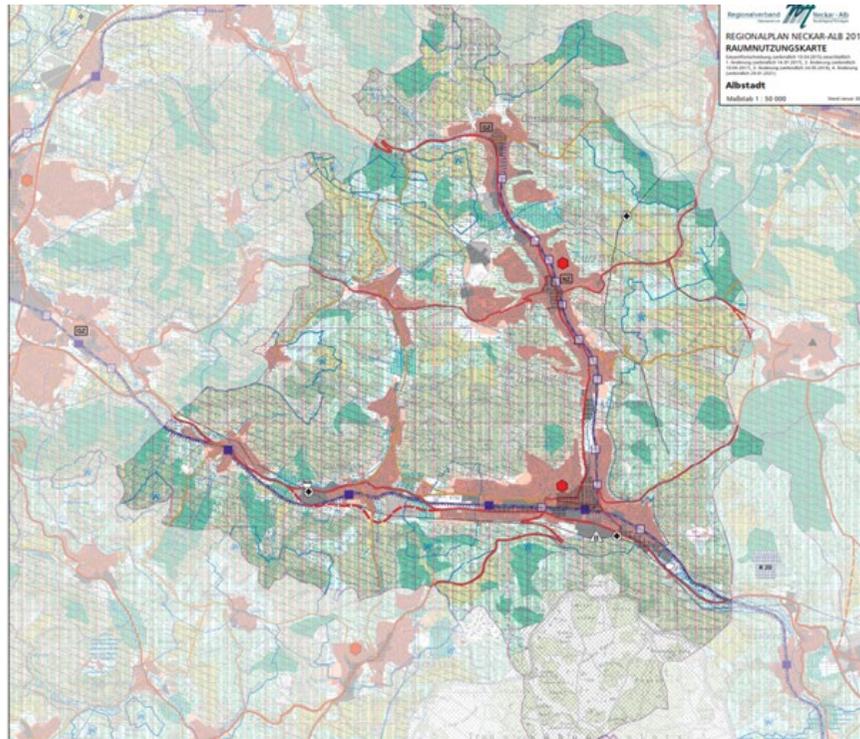
Ebingen nimmt in dieser Gesamtbetrachtung eine prägende Rolle ein, sowohl hinsichtlich der Bevölkerungszahl, des Unternehmensbesatzes sowie den Infrastruktur-, Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten. Zu addieren sind in Ebingen die schienengebundene Anbindung, die perspektivisch weiter ausgebaut werden soll, sowie positive Rückkopplungen, die sich durch die Lage am Albrauf und die sich daraus ergebenden Perspektiven in Richtung Freizeit, Naherholung und Tourismus ergeben.

Abbildung 4: Entwicklung der Kaufkraftziffer 2011 bis 2022



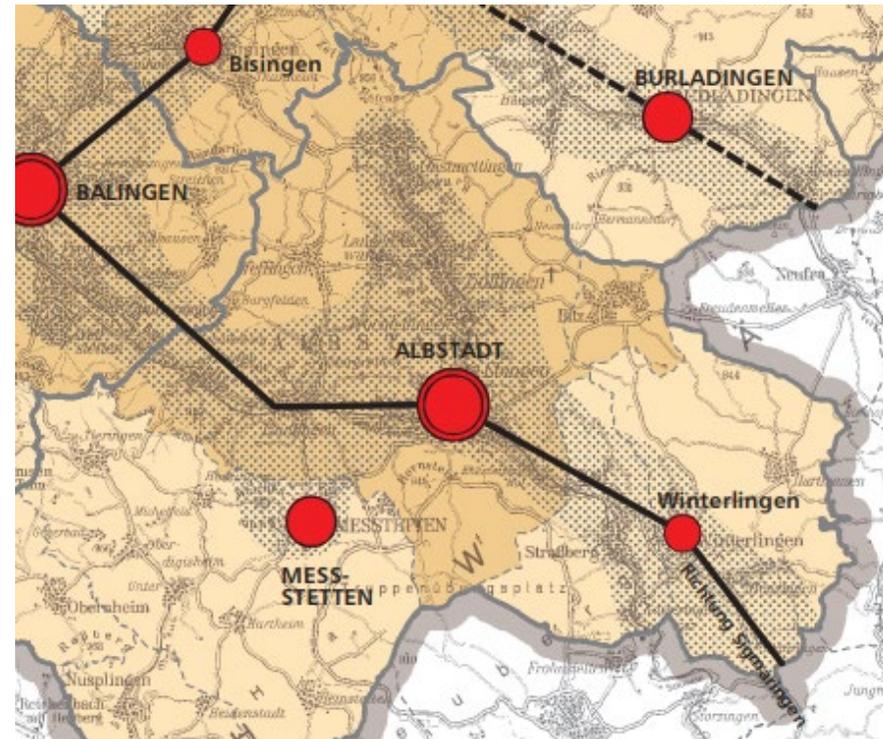
Quelle: MB Research, Bearbeitung der cima 2022

Abbildung 5: Raumnutzungskarte Neckar-Alb



Quelle: Regionalverband Neckar-Alb, Regionalplan 2013

Abbildung 6: Strukturkarte Neckar-Alb



Quelle: Regionalverband Neckar-Alb, Regionalplan 2013

**Tabelle 5: Stärken-Schwächen-Profil Stadtentwicklung insgesamt**

<b>Stärken-Schwächen-Profil Stadtentwicklung insgesamt</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ erfolgreich vollzogener Strukturwandel von einem textilgeprägten Standort hin zu einem diversifizierten, mittelstandsorientierten Unternehmensstandort mit zahlreichen Einpendlern:innen</li> <li>+ Entwicklung der Hochschule Albstadt als Bestandteil der (erweiterten) Innenstadt</li> <li>+ Lage der Stadt in einem attraktiven landschaftlichen Raum mit positiven Wirkungen auf Tourismus, Freizeit und Naherholung</li> <li>+ hohe Arbeitsplatzdichte in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt (mit fußläufiger Erreichbarkeit)</li> <li>+ hohe Standortbindung der ansässigen Unternehmen,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensive Wettbewerbsauseinandersetzung mit dem benachbarten Mittelzentrum Balingen in nahezu allen Handlungsfeldern (u. a. Veranstaltungen, Einkaufen, Gastronomie)</li> <li>- keine klaren Perspektiven über die langfristigen, nachhaltigen, umsetzungsorientierten Zielsetzungen der Stadtentwicklung insgesamt</li> <li>- Ebingen mit rund 25.000 Einwohnern als relativ „kleines Mittelzentrum“ in der Region; noch unklare Funktionseinordnung der Stadtteile in Bezug auf die zentrale Funktion von A-Ebingen</li> <li>- topografisch bedingte Einschränkungen bei der</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>auch durch eine generationsübergreifende Bindung der Eigentumsstrukturen an Ebingen</li> <li>+ relativ hohe Identifikation der Unternehmen bzw. des relevanten Führungspotenzials mit dem Standort Albstadt-Ebingen</li> <li>+ einheitliches Commitment zur Fokussierung auf die Marke „Albstadt. Leben. Weit über Normal“</li> <li>+ vorhandenes Fördermittelpotenzial zur zügigen Umsetzung von nachhaltigen, resilienten Strategien zur Entwicklung von Albstadt-Ebingen</li> </ul>	<p>Siedlungsentwicklung (u. a. Unternehmensräume)</p>
---	---

### 3 Innenstadt: Angebotsstrukturen

Die Innenstadt von Ebingen verfügt in der Gesamtbetrachtung über ein umfangreiches Dienstleistungs-, Infrastruktur- und Versorgungsangebot. Trotz der Größenordnung von „nur“ rund 25.000 Einwohnern. Im Bildungsbereich sind insbesondere die Schuleinrichtungen sowie die Hochschule im (erweiterten) Innenstadtbereich anzuführen. Ein Umbau der Festhalle mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen im mittleren bis höheren 2-stelligen Millionenbereich ist in der Diskussion. Das Rathaus (mit ergänzender Dienstleistung, z. B. aus dem Tourismus) in direkter Innenstadtlage ist als stabiler Frequenzbringer und Kommunikationsort zu charakterisieren.

Die Einzelhandels- und Versorgungslagen haben in den vergangenen Jahren einen beobachtbaren Strukturwandel durchgemacht. Aktuell ist eine wesentliche Fokussierung auf die Achse Sonnenstraße/ Marktstraße/ Kurt-Georg-Kiesinger-Platz festzustellen. Mit den großflächigen Anbietern „Müller“ am Bürgerturm sowie „C+A“ in der Grüngrabenstraße bestehen weitere strukturprägende Betriebe, jedoch nicht direkt an die Haupteinkaufslagen angebunden. Beobachtbar ist, dass Nebenlagen, z. B. Bahnhofstraße oder Obere Vorstadt, mit strukturellen Wandlungsprozessen „zu kämpfen“ haben. Trading-down-Tendenzen sowie das Entstehen von Leerständen sind hier die Folge. Nicht abschätzbar sind die Perspektiven des Alb-Centers mit den Leitbetrieben Media Markt und Rossmann. Im Ergebnis der städtebaulichen Entwicklung ergeben sich kaum Möglichkeiten zur Entwicklung von „Rundwegen“, sondern letztlich fokussieren sich wesentliche Angebotslagen auf die zentrale Achse Sonnenstraße/Marktstraße. Sowohl aus gutachterlicher Sicht als auch aus der Bewertung der Bürger:innen ist festzuhalten, dass – neben dem vorhanden Mix-Markt – ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot, welches über das Laden-

Handwerk hinausgeht, im Stadtzentrum fehlt.<sup>2</sup> Bewertet man die Angebots- und Versorgungsstrukturen in der Innenstadt von Ebingen auch unter strategischen bzw. städtebaulichen Gesichtspunkten, ist relativ unklar, welche Bedeutung bzw. Funktion der Kurt-Georg-Kiesinger-Platz (perspektivisch) einnehmen soll. In diesem Kontext ist zu ergänzen, dass der innerstädtische Standortbereich zwischen Kurt-Georg-Kiesinger-Platz und der Hochschule sich im Moment in Wandlungsprozessen, ohne klare Profilstrukturen, befindet. Wie bereits in einleitenden Kapiteln erläutert, lässt sich eine Innenstadt heute nicht mehr allein über Einzelhandelsnutzungen definieren, sondern ist von ergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsstrukturen (sowie dem Wohnen und Arbeitsplätze) abhängig. Den stadträumlich interessantesten Ort bilden eindeutig die Angebotsstrukturen „Im Hof“.

Im attraktiven städtebaulichen Umfeld befinden sich mehrere Gastronomie-Einrichtungen (sowie konsumunabhängige Räume), die zum Verweilen und Erleben einladen. Eine wirkliche Besonderheit in Albstadt-Ebingen – auch im Vergleich zu anderen Mittelstädten in Baden-Württemberg! Prägnant sind unter gastronomischen Gesichtspunkten die vorhandenen Angebotsstrukturen, die sich einerseits aus dem Lebensmittel-Handwerk entwickelt haben (u. a. Metzgereien, Bäckereien), andererseits durch den Oberbegriff „Shisha-Bars/Döner-Läden“ geprägt werden.

Die Angebotsstrukturen in Albstadt-Ebingen bilden in der Gesamteinordnung eine überraschend intensiv ausgeprägte Struktur, die über eine (Stadtteil-) Größe von 25.000 Einwohnern deutlich hinausreicht. Damit wird auch die regionale bzw. gesamtstädtische Versorgungsbedeutung der Innenstadt von Albstadt-Ebingen verdeutlicht. Auffallend in den Angebotsstrukturen der Innenstadt ist das weitgehende Fehlen von „neuen,

<sup>2</sup> Dieser Aspekt ist insbesondere von Bedeutung, wenn es um die Weiterentwicklung der Innenstadt von Ebingen als Wohnstandort geht.

kreativen“ Angebotsstrukturen. Eine Einbindung der Hochschule ist nicht zu erkennen – auch die Förderung von neuen Start-Up-Ideen ist im Raum nicht erkennbar. Ein Ansatz hierfür wird zukünftig sicherlich das Netzwerkzentrum darstellen, welches ebenfalls durch die Bundesförderung unterstützt wird.

Einen ähnlichen Angebots-Baustein stellt, nicht nur in Albstadt-Ebingen, sondern auf der Bundesebene insgesamt, das Marktwesen (Stichwort: Wochenmarkt) dar. Die durchgeführte Standortverlagerung auf die Marktstraße dürfte, trotz der topografischen Rahmenbedingungen, aus gutachterlicher Sicht die richtige Entscheidung gewesen sein. An dieser Stelle lassen sich Kopplungsmöglichkeiten mit den vorhandenen Betriebs-/Angebotsstrukturen am ehesten realisieren. Auf den Betrieb und eine Weiterentwicklung des Wochenmarktes wird an späterer Stelle noch eingegangen.

**Tabelle 6: Stärken-Schwächen-Profil Innenstadt Albstadt-Ebingen: Angebotsstrukturen**

Stärken-Schwächen-Profil Innenstadt: Angebotsstrukturen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ vorhandene, strukturprägende Leitbetriebe mit struktureller Bedeutung in der Innenstadt (u. a. regionales Einzugsgebiet, Nahversorgungsrelevanz mit hoher Kundenfrequenz)</li> <li>+ realisierbare Kopplung von Einzelhandelsangeboten, Dienstleistungsangeboten sowie dem ärztlichen Angebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ausbaufähige Versorgung mit Lebensmittelgütern im Innenstadtbereich</li> <li>- relativ langgestreckte Einkaufs-Innenstadt mit Sonnenstraße/Marktstraße</li> <li>- vorhandene Mindernutzungen bzw. Leerstandsentwicklungen in Nebenlagen</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>+ überwiegend positives Erscheinungsbild der inhabergeführten und filialorientierten Betriebe</li> <li>+ eingeführter und frequentierter Gastronomiestandort „Im Hof“</li> <li>+ strukturprägender Hotelbetrieb „Linde“ direkt im Stadtzentrum</li> <li>+ öffentliches Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot (u. a. Rathaus mit Tourist-Info)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Vielfalt des gastronomischen Angebotes</li> <li>- unzureichende Einbindung des spezifischen Nachfrage- und Kreativpotenzials der Hochschule in die städtischen Angebotsstrukturen</li> <li>- vorhandene Leitbetriebe, v. a. C&amp;A, befinden sich in wenig attraktiven Nebenlagen</li> </ul>
---	--

Insgesamt vermittelt die Innenstadt von Albstadt-Ebingen hinsichtlich der Angebotsstrukturen, trotz der recht geringen Einwohnerzahl von rund 25.000, einen vielfältigen Eindruck an vorhandenen Angeboten (u. a. privat, öffentlich). Wesentliche Entwicklungsräume zur Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen liegen sicherlich im Bereich zwischen Einkaufsinnenstadt und Bahnhof. Darüber hinaus ist ein hohes Augenmerk auf die Weiterentwicklung der Wohnfunktion der Innenstadt, Stichwort: Hufeisen, zu legen. In Bezug auf Nebenlagen, die teilweise durch Leerstände in Erdgeschosslagen geprägt sind, sind intensive Abstimmungen mit den Eigentümern durchzuführen, da sich perspektivisch eher eine räumliche Konzentration von ökonomischen Angebotsstrukturen in der Innenstadt ergeben dürfte.

## 4 Innenstadt: Mobilität und Erreichbarkeit

Trotz der vergleichsweise lang ausgeprägten Haupteinkaufslage (Poststraße, Marktstraße, Georg-Kiesinger-Platz) stellt die Innenstadt einen sehr kompakten Siedlungskörper – auch mit einer entsprechenden „Dichte“ dar. Der Aspekt Mobilität/Erreichbarkeit umfasst als „dienende Funktion“ eine ganze Reihe von Handlungsbereichen in der Innenstadt, u. a. Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, öffentliche und private Dienstleistungen mit Gesundheit, Freizeit/Tourismus sowie das „Bummeln/Treffen“.

Auffallend ist, dass eine Reihe von größeren Stellplatzkapazitäten, die sich objektiv in der Nähe der Haupteinkaufsbereiche befinden, eine relativ geringe Nutzung aufweisen. Zu nennen sind unter anderem der große Parkplatz am Bahnhof sowie das Parkhaus „Am Bahnhof“. Trotz einer eigentlich sehr moderaten Preispolitik der Angebotsstrukturen. Auch in den zentraleren Lagen, beispielsweise am Spitalhof, findet man im straßenbegleitenden Raum freie Stellplatzkapazitäten.

Insofern bedarf die Pkw-Stellplatzkapazität einer subjektiven Einordnung. Wegebeziehungen sind kaum markiert, so dass sich in der Wahrnehmung der Bürger:innen und Kunden:innen die freien Stellplatzkapazitäten eher in „zu weit entfernten Bereichen“ befinden. Prägend für die Erreichbarkeit der Innenstadt ist der ÖPNV-Knoten am Kurt-Georg-Kiesinger-Platz. Im regelmäßigen zeitlichen Turnus erreichen sowohl die Bürger:innen/ Kunden:innen als auch die Schulkinder die zentralen Innenstadtlagen über diesen ÖPNV-Knoten. Die Frage, wie sich der ÖPNV-Knoten auf die städtebaulichen und funktionalen Entwicklungsstrukturen und Entwicklungsperspektiven dieses zentralen Standortbereiches auswirkt, wird uns im Verlauf der weiteren Zielbildentwicklung noch beschäftigen. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang die Perspektive anzusprechen, dass sich in einem mittelfristigen Zeitraum eine weitere städtebauliche und funktionale Entwicklung des Bahnhofsbereiches (inklusive des Treffpunktes der regionalen Buslinie) ergeben dürfte.

Offensichtliche Konfliktfelder ergeben sich aktuell in Form von zwei Aspekten: Zum einen die sogenannten „Poser“, die mit relativ hohen Geschwindigkeiten und begleitet mit einer entsprechenden Lärmentwicklung, die Innenstadt als „Veranstaltungsmeile“ nutzen. Zum anderen den zu beobachtenden Park-Such-Verkehr im Bereich des verdichteten Wohngebietes „Hufeisen“. Auch diese beiden Aspekte werden uns im Laufe der weiteren Zielbildentwicklung noch beschäftigen.

Da die topografische und siedlungsstrukturelle Situation in der Gesamtstadt Albstadt die Erreichbarkeit der Innenstadt von Ebingen mittels Fahrrades/ E-Bikes nicht unbedingt erleichtert, ist dieses Segment – auch unter dem Blickwinkel Freizeitverkehre/ Tourismus – ins Kalkül zu ziehen. In vielen Kommunen ist zu beobachten, dass gerade diese Mobilitätsform in den vergangenen Jahren deutlich Zuwachs bekommen hat.

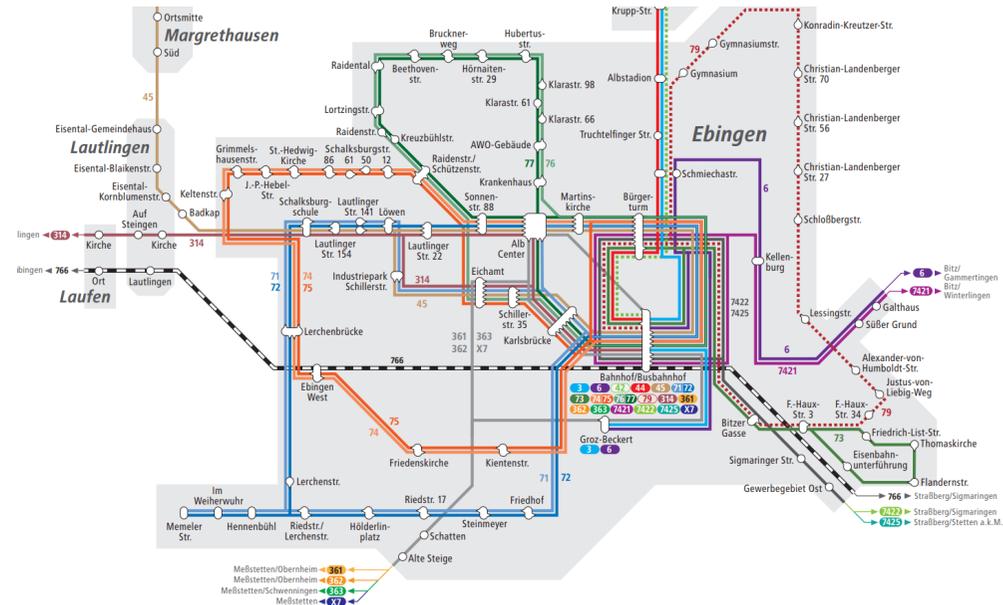
**Tabelle 7: Stärken-Schwächen-Profil Innenstadt Albstadt-Ebingen: Mobilität und Erreichbarkeit**

<b>Stärken-Schwächen-Profil Innenstadt Albstadt-Ebingen: Mobilität und Erreichbarkeit</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
+ unabhängig von der Taktfolge, die hier nicht gutachterlich bewertet werden kann, ist eine grundsätzliche Erreichbarkeit der Innenstadt via ÖPNV gegeben  + quantitativ ausreichende Pkw-Stellplatzkapazitäten in	- „Poser-Verkehre“ stören die Innenstadtqualität bzw. Wohnraumqualität  - teilweise werden die vorhandenen Pkw-Stellplatzkapazitäten aus subjektiver Bürger:innen- bzw. Kunden:innen-Sicht als nicht nahe genug an den

<p>der Innenstadt bzw. im Innenstadtrandbereich</p> <p>+ moderate Preispolitik bei den Pkw-Stellplatzkapazitäten</p>	<p>Haupteinkaufslagen eingeordnet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- beobachtbare Park-Such-Verkehre in den kleinräumigen, verdichteten Wohnbereichen</li> <li>- Perspektiven des Fahrradverkehrs/der E-Mobilität werden noch nicht konsequent ausgenutzt (u. a. Abstellmöglichkeiten, Service-Einrichtungen)</li> <li>- deutlich ausbaufähiges Besucher-Leitsystem (analog/digital) im Innenstadtbereich</li> </ul>
--	--

In der ersten Gesamteinordnung dürfte das Handlungsfeld Mobilität/ Erreichbarkeit kaum signifikanter Auswirkungen auf die Frequenz- und Funktionsverluste der Innenstadt von Albstadt-Ebingen haben; dennoch sind vorhandene Konfliktfelder (z. B. Park-Such-Verkehre, Weiterentwicklung des ÖPNV-Knotens am Kurt-Georg-Kiesinger-Platz) im Rahmen der Zielbilddiskussion zu lösen.

Abbildung 7: ÖPNV Teilnetz Albstadt



Quelle: Verkehrsverbund naldo Teilnetz Albstadt, Stand: 10. November 2021

Auffallend ist darüber hinaus, dass neuere Mobilitätsformen, die durchaus auch eine Wechselwirkung mit der touristischen Nachfrage haben könnten, z. B. E-Scooter (im Straßenraum) nicht vorhanden sind.

## 5 Stadtentwicklung und Grünraum

### Statusanalyse

Eine wesentliche Grundlage für die stadtentwicklungspolitische Einordnung der Innenstadt von Albstadt-Ebingen bildet das Stadtentwicklungskonzept Albstadt 2030 +, welches für die einzelnen Stadtteile im Jahr 2017/2018 ausgearbeitet worden ist. Eine auf die Gesamtstadt ausgerichtete Maxime lautet hierbei, Ebingen als Zentrum für das Mittelzentrum Albstadt eindeutig nachhaltig zu positionieren. Diesem damaligen Ansatz liegt auch die aktuelle cima-Einschätzung zugrunde, wonach die Bündelung von relevanten Funktionen auf einem möglichst engen Raum eine wesentliche Standort-/ Innenstadtkualität aus Sicht der Bürger:innen und Kunden:innen darstellt.

In der Reflexion der damaligen Ergebnisse (auch der Beteiligungsprozesse) wird deutlich, dass die Defizite im Bereich der Wohnraum- und Aufenthaltsqualität einen wesentlichen Handlungsansatz zur resilienten Innenstadtentwicklung in Ebingen darstellen. Hervorzuheben sind die seinerzeit geäußerten Defizite im Bereich von fehlenden qualitativen (2-3-Zimmer-Wohnungen, z. B. im Hufeisen), ein Defizit an öffentlich zugänglichen Spielplätzen sowie insgesamt der mangelnde Grünraum (inklusive der Inwertsetzung der Schmiecha). Auch die subjektive Wahrnehmung von Raumqualitäten, z. B. Bürgerturm-Platz, wird wenig überraschend in der seinerzeitigen Diskussion aufgenommen.

Unter funktional-städtebaulichen Gesichtspunkten muss diese Diskussion aufgenommen – aber auch umsetzungsorientiert weitergeführt werden. Die Verlängerung der Fußgängerzone bis zum Standortbereich „Media-Markt/ Rossmann“ bringt voraussichtlich keinen erkennbaren Nutzen für die Innenstadtentwicklung, da die Einkaufslage im Moment schon ohnehin räumlich zu lange ausgeprägt ist. Ein wesentlicher Fokusbereich liegt sicherlich in der Weiterentwicklung des Kurt-Georg-Kiesinger-Platzes. Nicht nur unter funktionalen Gesichtspunkten, sondern auch unter

städtebaulichen Aspekten ist festzustellen, dass dieser zentrale Bereich in der Innenstadt von Ebingen, u. a. mit seiner Perspektivfunktion in Richtung Bahnhof sowie als annehmbarer „Endpunkt“ in der Marktstraße, nicht erkennbar ist. Die erkannten Defizite im Bereich der Gastronomie und der Einzelhandelsentwicklung, aber auch von Aufenthaltsqualitäten und Treffpunktfunktionen, lassen sich in diesem Standortbereich bestens entwickeln.

Grünraum und konsumfreie Treffpunkte stellen – in Verbindung mit dem fehlenden Spielplatzangebot – in der Gesamtbetrachtung ein wesentliches Handlungsfeld dar. Eine „klimagerechte“ Beschattung ist im Moment nicht erkennbar. Ggf. sind in diesem Kontext temporäre Übergangslösungen zu entwickeln.

Das Thema Wohnen wird zukünftig voraussichtlich einen wesentlich wichtigeren Funktionsbereich für die Innenstadtentwicklung einnehmen. Nicht nur zur Stabilisierung einer „Grundfrequenz“, sondern auch zur städtebaulichen Aufwertung des gesamten Innenstadtbereiches. Hierzu – und dies führt wieder zu den erkannten Defiziten – sind entsprechende Umwidnungsmaßnahmen notwendig, die z. B. einen Rückbau von Pkw-Stellflächen in Richtung Freiraum/ Grünraum/ Spielplätze ermöglichen. Erkennbar ist in der Gesamtbetrachtung, dass bestimmte Nebenlagen nicht mehr als „Einkaufslagen“ aufrechtzuerhalten sind wie z.B. an vorhandenen Leerständen im Bereich der Oberen Vorstadt auffällt.

Die Verbindungsachse zwischen Hochschule und Kurt-Georg-Kiesinger-Platz bietet im Moment keine klare städtebauliche Ausgestaltung. In diesem Kontext bietet sich an, auch neuen, innovativen Konzepten (unter Einbeziehung des studentischen Engagements) Raum anzubieten.

Einen wesentlichen Entwicklungsraum stellt das gesamte Quartier zwischen Bahnhof und Marktstraße dar. Die Weiterentwicklung dieses

Quartiers in Richtung Dienstleistungen scheint zielführend. Das Beherbergungswesen, im Medienhaus oder die Verlagerung der Stadtteile in diesem Standortbereich sowie die Etablierung eines leistungsfähigen Nahversorgungsangebotes bieten hier mögliche Ansatzpunkte.

Die Marktstraße ist zweifelsfrei der zentrale Einkaufsbereich, auch wenn sich mit dem Bekleidungshauses C&A und dem Magnetbetrieb Müller auch wichtige Betriebe außerhalb dieser Lage finden. Die Verlagerung des Marktwesens in diesem Raum scheint schlüssig und bietet weitere Entwicklungspotenziale. Die Marktstraße wird insgesamt abgerundet durch die skulpturenorientierte „Obere Vorstadt“ und dem entwicklungsbedürftigen Kurt-Georg-Kiesinger-Platz.

**Tabelle 8: Stärken-Schwächen-Profil Stadt- und Grünraum**

<b>Stärken-Schwächen-Profil Stadt- und Grünraum</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ stadträumliche Qualität vom Wohngebiet „Hufeisen“ inklusive des sehr attraktiven Ensembles „Im Hof“</li> <li>+ attraktiver Skulpturenweg im Bereich der Oberen Vorstadt</li> <li>+ sanierte Marktstraße (wenngleich sich Schwächen durch die Topografie sowie die fehlende Beschattung ergeben)</li> <li>+ innerstädtischer Nutzungsmix mit einer Reihe von sich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fehlende Wohnraumqualitäten in den hochverdichteten Wohnlagen im Innenstadtbereich (Stichwort: „Hufeisen“)</li> <li>- intensiver Park-Suchverkehr schränkt die Lebens- und Wohnqualitäten in den verdichteten Wohngebieten ein</li> <li>- subjektiv empfundene „Angsträume“ in zentralen Innenstadtlagen</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>ergänzenden, gegenseitig verstärkenden Funktionen (u. a. Schulwesen, öffentliche Einrichtungen/ Rathaus, Dienstleistung, Ärzteangebot, Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen)</li> <li>+ kompakter Innenstadtbereich, der auch fußläufig von den Pkw-Knotenpunkten aus gut erreichbar ist</li> <li>+ räumliche Nähe zu wichtigen Gewerbe- und Industrieunternehmen, mit entsprechenden sich ergänzenden Nachfragepotenzialen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beobachtbare Trading-Down-Effekte in einzelnen Quartiersbereichen, z. B. Bahnhofstraße</li> <li>- fehlende Grünbereiche (inklusive attraktiver Spielplatzangebote) im Innenstadtbereich</li> <li>- ungeklärte bzw. nicht erkennbare städtebaulich-funktionale Struktur des Kurt-Georg-Kiesinger-Platzes (geringe Nutzung durch die Stadtgesellschaft)</li> </ul>
--	---

## 6 Zusammenfassung

Im Hinblick auf die fokussierte Entwicklung eines Zielbildes für die Innenstadt sind unter Berücksichtigung der Analyse- und Beteiligungsprozesse acht Bilanzthesen zu formulieren:

1. Die Funktionsvielfalt der Innenstadt von Ebingen – auf einem engen räumlichen Perspektivraum – muss nachhaltig gestärkt werden. Die Gesamtattraktivität der Innenstadt von Ebingen mit den unterschiedlichen Funktionen muss durch eine Funktionsvielfalt, d. h., private und öffentliche Dienstleistungen, Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, ärztliche Versorgung, Kultur/ Bildung, nachdrücklich gestärkt werden.
2. Trotz der räumlichen Nähe ist die Hochschule von Albstadt bislang zu gering in die Innenstadtentwicklung eingebunden. Der Innenstadtraum wird von den Studierenden – aber auch den Jugendlichen in Albstadt insgesamt – kaum als Treffpunkt wahrgenommen. Die verstärkte Nutzung des öffentlichen Raumes für diese Zielgruppen – aber auch von impulsgebenden Gebäuden – ist anzustreben.
3. Die Innenstadt von Ebingen bietet grundsätzlich Top-Rahmenbedingungen als Wohnstandort. Eine grundlegende Frequenzstärkung bedeutet nicht nur eine subjektive Erhöhung der Sicherheit im öffentlichen Raum, sondern auch eine Grundfrequenz für die Angebotsstrukturen in der Innenstadt. Zweifelsfrei gehört die Entwicklung von Grünraum (inklusive Spielplätzen) hierzu. Zu prüfen ist, inwieweit mit einem größeren Impulsprojekt entsprechende Potenziale gebündelt werden können.
4. Die Erreichbarkeit der Innenstadt ist grundsätzlich gegeben. Dennoch ergeben sich aus der aktuellen Situation Konflikte. Die aktuelle Struktur mit dem ÖPNV auf dem Kurt-Georg-Kiesinger-Platz schränkt voraussichtlich die Entwicklungspotenziale dieses wichtigen Stadtraumes ein; Park-Such-Verkehre, sog. PKW-„Poser“-Verkehre und zum Teil fehlende Stellplatzmöglichkeiten für Anwohner:innen schränken die Wohnqualität ein. Die Entwicklung einer Quartiersgarage bietet hier möglicherweise einen geeigneten Ansatz.
5. (Subjektiv) wahrgenommene Defizite in puncto Aufenthaltsqualität/ soziale Sicherheit schränken zweifelsohne die Nachfragesituation bzw. Besucher:innenfrequenz ein. Die (Weiter-)Entwicklung von attraktiven Treffpunkten stellt einen wichtigen Ansatzpunkt dar. In der Kulturkonzeption sind entsprechende Formate kurzfristig beschrieben worden. Dabei geht es weniger um den „Einkauf“ von externen Veranstaltungen, sondern um ein breit gesellschaftlich getragenes Angebot (z. B. regelmäßige Freitags-Jazz-Matineen im Alten Hof).
6. Entwicklungspotenziale benötigen Raum. In Form des Förderprogramms können einerseits gezielte Impulsprojekte durch die „Zwischennutzung“ von leerstehenden Gebäuden erreicht werden (z. B. ein studentisch getragenes Repair-Café, usw.) bzw. kleinere Kontaktpunkte für Museen entstehen. Inwieweit die vorhandenen textilorientierten Direktvermarkter in diese Überlegungen einbezogen werden können, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch offen. Einen wichtigen Anker mit möglichen Impulsfunktionen auf andere Gebäude/ Quartiere bildet sicherlich das vorgesehene „Netzwerkzentrum“. Im Einzelfall bedeutet dieser Ansatz jedoch zwingend, dass Schlüsselimmobilien von der Kommune bzw. einer entsprechenden Stadtentwicklungsgesellschaft übernommen werden müssen, um entsprechende Nutzungsqualitäten sicherzustellen.



Auch wenn dies einen erheblichen Aufwand von öffentlichen Mitteln bedeutet.

7. Die grundsätzlich vorhandenen städtebaulich-funktionalen Angebotsstrukturen in Albstadt-Ebingen können zweifelsohne noch stärker herausgearbeitet werden. Einen Ansatzpunkt hierfür bietet die Kommunikation über Veranstaltungen (ein klassisches „Marketing-Instrument“).
8. Darüber hinaus ist ein innerstädtisches Leitsystem (analog und digital) weiterzuentwickeln, um auch der freizeit- und tourismusorientierten Nachfrage eine entsprechende Orientierung zu bieten. Dieser Ansatz betrifft z. B. Zugänglichkeiten der Innenstadt von den Parkräumen (u. a. Pkw-Stellflächen am Bahnhof, Parkhaus Bahnhof). Hier fehlen grundsätzlich wichtige Markierungen/ Orientierungen im öffentlichen Raum.



## B. Beteiligungs- prozess

## B. Beteiligungsprozess

### 7.1 Der Einzelhandels- und Versorgungsstandort Albstadt-Ebingen: Sicht der Innenstadtakteur:innen

Auf Basis von rund 12 persönlich durchgeführten Gesprächen mit Unternehmern und Unternehmerinnen, Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel im Oktober/November 2022 haben sich zusammenfassend folgende Erkenntnisse ergeben:

Es besteht aus Sicht der Beteiligten eine gewisse Unklarheit, in welche Richtung und mit welchen Strukturansätzen sich die Innenstadt von Ebingen in den kommenden Jahren entwickelt. Offen ist unter anderem, wie mit größeren Investitionsvorhaben (Stichwort: Stadtteile, Medienhaus) perspektivisch umgegangen wird und wie die grundsätzlichen strategischen Entwicklungsperspektiven (Stichwort: Verkehr/ Wohnen/ Funktionen „Hufeisen“) zukünftig aussehen.

Folgende Schwächen wurden thematisiert:

- Rückgängige Besucher:innen- und Kund:innenfrequenzen im Innenstadtbereich,
- Aufkommen von Leerstandsentwicklungen, vor allem in den Nebenlagen,
- subjektives Unsicherheitsgefühl von großen Teilen der Bevölkerung (u. a. Jugendliche, Familien),
- intensive Wettbewerbsauseinandersetzung mit der benachbarten Stadt Balingen (u. a. Image, Angebotsstrukturen, Erreichbarkeit),
- ausbaufähige Kooperationsstrukturen zwischen dem öffentlichen Bereich (Verwaltung) und dem privaten Bereich (Unternehmen, Initiativen),
- Angebotsdefizite im gastronomischen Bereich,
- fehlendes Besucher:innen/ -Innenstadt-Leitsystem,
- geringe Kooperationen der Privatwirtschaft untereinander,
- die Gesamtnachfrage/ Kaufkraft des Mittelzentrums Albstadt kann in Ebingen nicht gebunden werden,
- Notwendigkeit von intensiveren Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen, um sowohl Bürger:innen als auch Besucher:innen zu informieren,
- noch zu geringe Integration der Tagesbesucher:innen/ Touristen in die Innenstadtentwicklung,
- noch zu geringe Integration der Studierenden/ Hochschule in die Innenstadtentwicklung,
- die Innenstadt von Ebingen wird als Treffpunkt für die Stadtgesellschaft zu wenig wahrgenommen/ in Anspruch genommen,
- baustrukturelle Qualität und städtebauliches Umfeld in den zentralen Wohnlagen verbesserungswürdig,
- unklare und verbesserungswürdige städtebauliche Situation des Kurt-Georg-Kiesinger-Platzes (u. a. Angebotsstrukturen, Verkehrssicherheit) für vielfältige Zielgruppen,
- erkennbare „Trading-Down-Effekte“ in Teilräumen (u. a. Bahnhofstraße)

Als Stärken des Untersuchungsraumes wurden die folgenden Aspekte angesprochen:

- Grundsätzliche Lage von Albstadt in einem attraktiven naturräumlichen Umfeld,
- vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot mit einer potenziellen Nachfrage nach innenstadtrelevanten Gütern und Dienstleistung,
- nun erfolgte Sanierung der Marktstraße (wenngleich auf die fehlende Beschattung hingewiesen wird),
- grundsätzlich vorhandenes und preisgünstiges Stellplatzangebot (wenngleich auf die langwierige Schließung des Parkhauses am Bürgerturm hingewiesen wird),
- vorhandene Magnetbetriebe in der Innenstadt (u. a. Müller Drogeriewaren, Gasthof Linde, Bekleidungshaus),
- räumlich kompakte Innenstadt mit den guten Möglichkeiten einer fußläufigen Erreichbarkeit,
- Attraktivität des Wochenmarktes mit seiner Versorgungs- und Treffpunktfunktion.

Perspektivisch sind ebenfalls unterschiedliche Themenfelder diskutiert worden:

- Entwicklung einer nachhaltigen Entwicklungsperspektive für den zentral gelegenen Kurt-Georg-Kiesinger-Platz,
- verstärkte Integration der Freizeit- und Tourismuspotenziale (inklusive des Fahrrad-/E-Bike-Verkehrs) in die Innenstadt,
- kompetente Begleitung der Immobilieneigentümer:innen bei einer resilienten Nachnutzung von (potenziellen) Leerständen,

- proaktive Übernahme von Schlüsselimmobilien/ Impulsimmobilien durch die Stadt bzw. eine Gesellschaft in öffentlicher Trägerschaft,
- Bündelung der Marketing- und Kommunikationsaktivitäten,
- Ausbau des Gastronomie-Angebotes und Sicherstellung der ärztlichen Versorgung als relevante Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung,
- offene und intensive Auseinandersetzung mit der subjektiven Wahrnehmung der Bevölkerung bzw. Kund:innen mit sozialen Konflikträumen,
- aktive Moderation im Hinblick auf ein stärker koordiniertes Miteinander aller Akteur:innen.

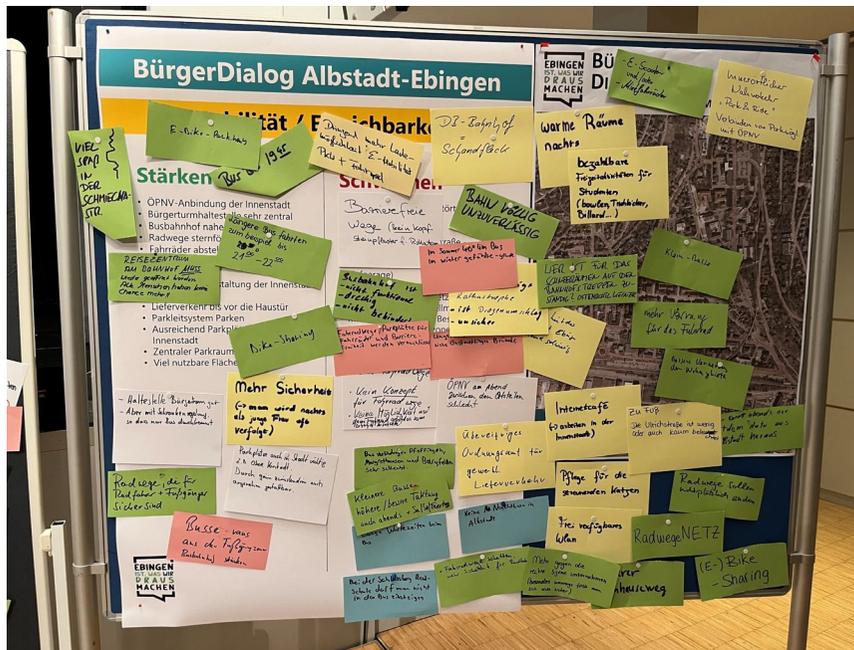
### Fazit

In der Konklusion der Stärken und Schwächen sehen die befragten Akteur:innen eine Reihe von Ansatzpunkten, die durch alle projektrelevanten Beteiligten in Albstadt gemeinsam konzipiert und umgesetzt werden können, um die Innenstadt von Albstadt-Ebingen als zentralen Versorgungs- und Handelsstandort – mit seiner Treffpunktfunktion – weiterzuentwickeln. Eine entsprechende Organisation mit Bündelung- und Umsetzungs-kompetenzen wird als sinnvoll erachtet.



## 7.3 Bürger:innen Forum

Am 8. November 2022 fand in der Festhalle eine öffentliche Diskussionsrunde mit rund 200 interessierten Bürger und Bürgerinnen an vier Thementischen statt. Die übergeordneten Themen waren: Stadtraumqualität/öffentlicher Raum, Mobilität/Erreichbarkeit, Kultur/Veranstaltungen sowie Angebotsstrukturen (mit Marktweesen).

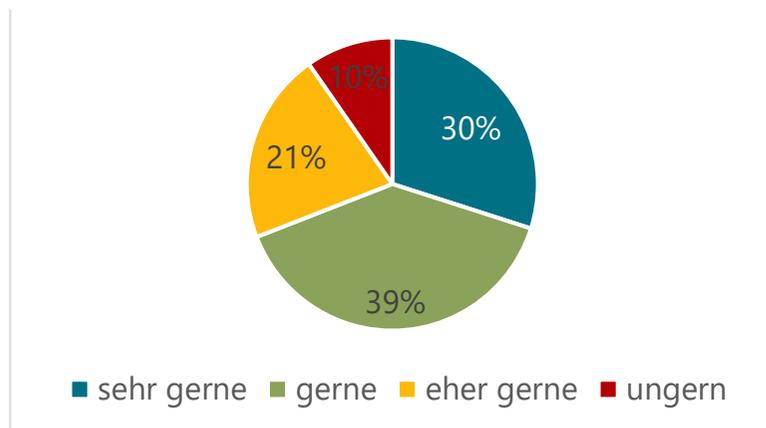


## 7.4 Bürger:innenbefragung

Im Zeitraum vom 8. November bis 21. Dezember 2022 ist eine online-gestützte Bürger:innenbefragung zur aktuellen Situation und zu der Innenstadtentwicklung umgesetzt worden. Einige der über 2.600 auswertbaren Antwortbögen sind auch schriftlich bzw. sogar planerisch erfolgt.

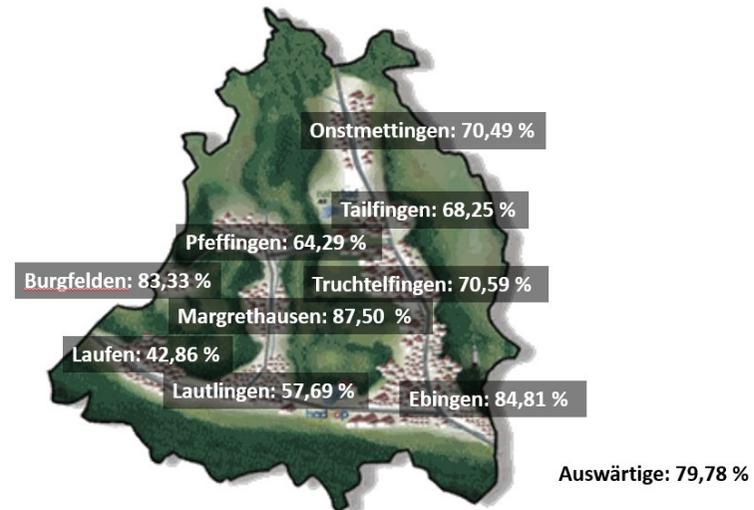
Überwiegend nahmen Menschen im Alter von 30 bis 49 Jahren an der Befragung teil (41 %). Weitere stark vertretene Altersgruppen waren Menschen in der Altersspanne 50-67 Jahre (31 %) sowie junge Erwachsene (18 – 29 Jahre, 19 %). Auffällig ist, dass knapp 60 % der Befragten in Ebingen wohnhaft sind, was die Relevanz des Untersuchungsraums als Wohnstandort sowie die hohe Resonanz bei Anwohnenden unterstreicht. Die Zufriedenheit der Befragten mit Albstadt als Wohnstandort ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.

Abbildung 8: Leben Sie gerne in Albstadt?



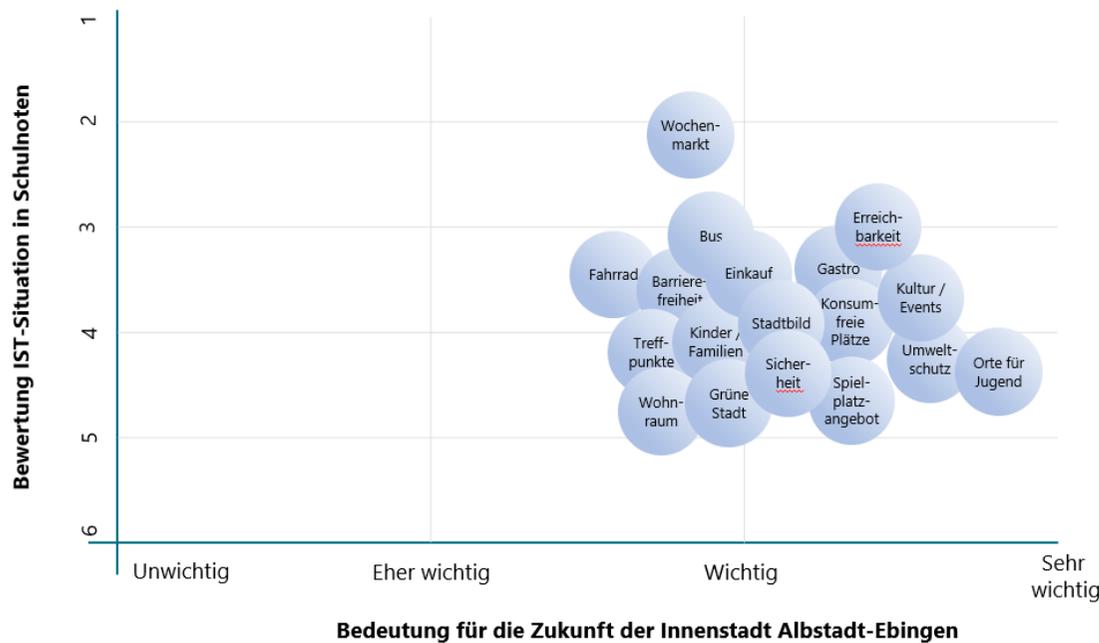
77 % der Bürger:innen sind sich darüber einig, dass Ebingen das Zentrum von Albstadt ist. Die folgende Abbildung gibt Aufschluss darüber, wie sich das Empfinden über Ebingen als Zentrum von Albstadt sortiert nach Stadtteilen unterscheidet.

Abbildung 9: Ebingen als Zentrum von Albstadt, Ergebnis sortiert nach Stadtteilen



In einem weiteren Teil des Fragebogens wurden die Bürger:innen dazu aufgefordert, den aktuellen Zustand der Innenstadt von Albstadt-Ebingen und die Bedeutung einzelner Aspekte für die Zukunft zu bewerten. Daraus ergab sich das nachfolgende Bild.

Abbildung 10: Ist-Zustand im Zusammenhang zur künftigen Bedeutung für Innenstadt

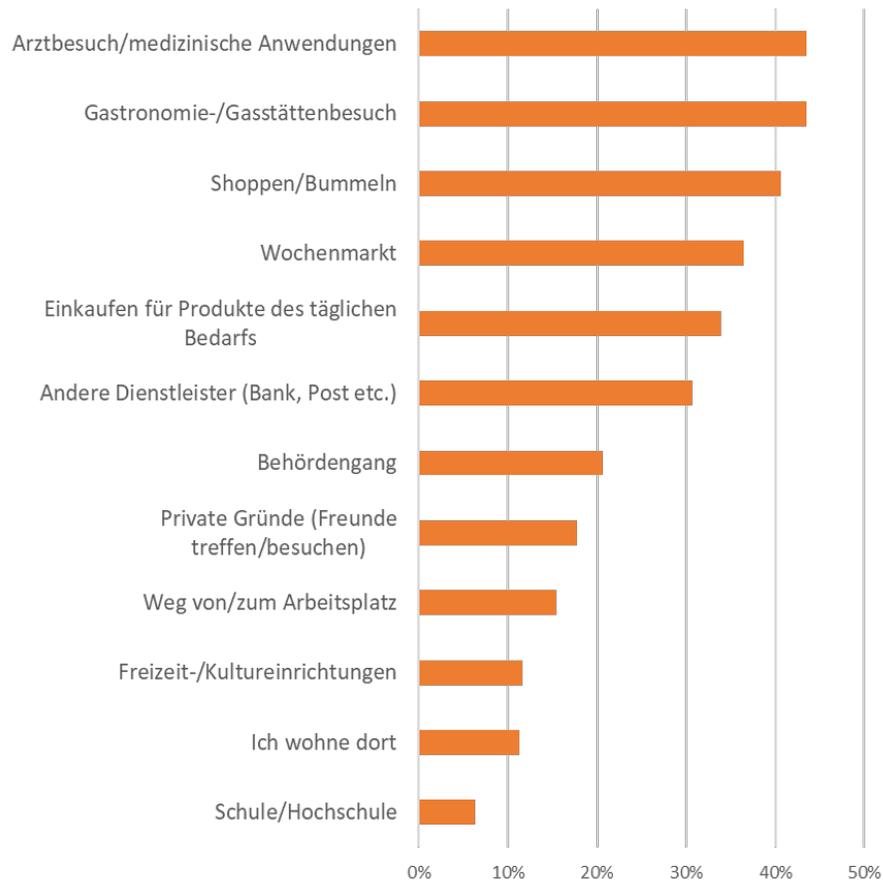


**Abgekürzte Antworten:**

- Wohnraum = Wohnraumangebot
- Fahrrad = Fahrradfreundlichkeit
- Bus = Busverbindungen
- Kinder / Familien = Kinder- und Familienfreundlichkeit
- Grüne Stadt = „Grün“ in der Stadt
- Einkauf = Einkaufsmöglichkeiten
- Stadtbild = Stadtbild und Aufenthaltsqualität
- Gastro = Gastronomieangebot
- Konsumfreie Plätze = Plätze und Orte ohne Konsumzwang
- Erreichbarkeit = Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten
- Umweltschutz = Umweltschutz / Nachhaltigkeit
- Orte für Jugend = Plätze und Orte für Jugendliche und Studierende

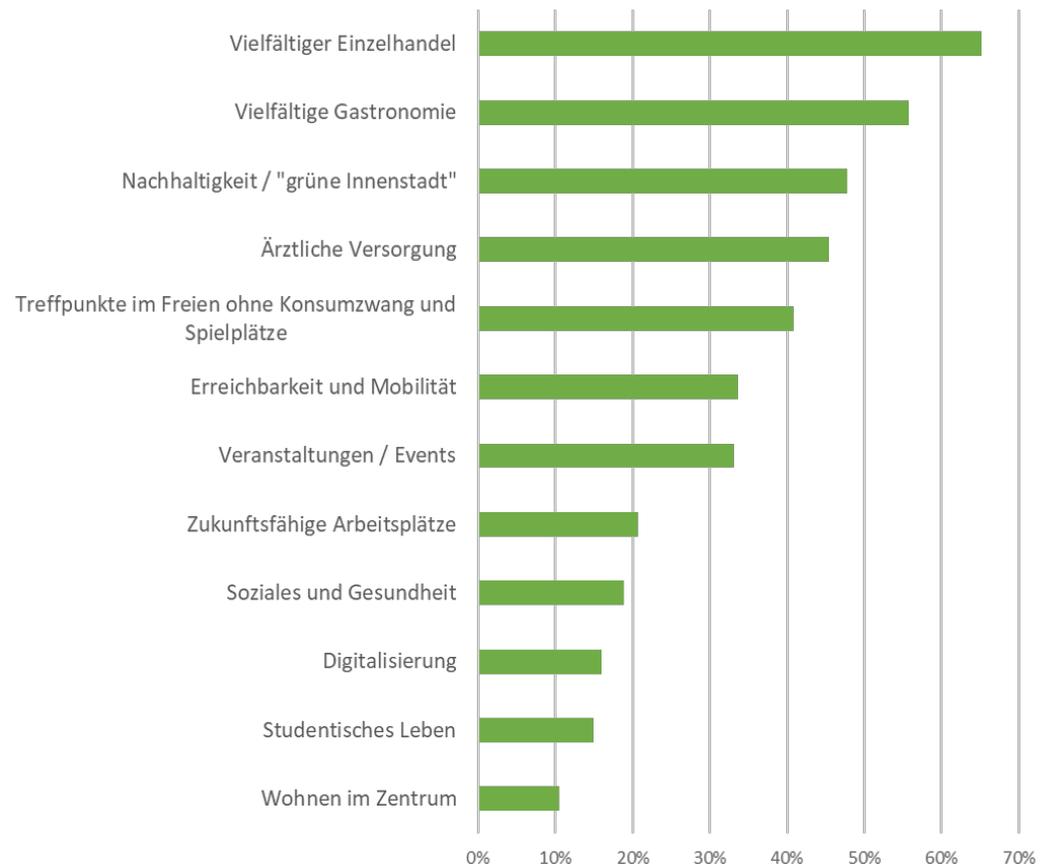
Derzeit besuchen die Teilnehmenden der Umfrage aus unterschiedlichen Gründen die Innenstadt. An der Spitze der Auswertung sind Besuche der Innenstadt aus ärztlichen bzw. medizinischen Gründen, Gastronomie-/ Gaststättenbesuche sowie Besuche aus Einkaufsgründen.

Abbildung 11: Aktuelle Besuchsgründe



Die Umfrageteilnehmenden nannten diverse Aspekte, die zukünftig für Albstadt-Ebingen von Relevanz sein werden.

Abbildung 12: Zukunftsthemen Albstadt-Ebingen



## 8 Leitlinien

Für das Projekt ist das Label „Ebingen ist, was wir draus machen“ gewählt worden. Damit wird deutlich, dass ein aktives Handeln sinnvoll und notwendig ist, um die vielfältigen Veränderungsprozesse und Herausforderungen zu meistern.

Darauf aufbauend sind – unter Berücksichtigung der Beteiligungsprozesse und der städtebaulich-funktionalen Analysen – wichtige zentrale Leitlinien entwickelt worden

Abbildung 13: Leitlinien für Ebingen



Quelle: Darstellung der cima 2022/23.

### **(1) Vielfalt stärken: ein umfassendes Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot stärkt die Innenstadt.**

Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Ebingen hängt maßgeblich mit einer Vielfalt an attraktiven Angebotsstrukturen – auf einem möglichst engen Raum – zusammen. Mit einem breiten und tiefen Einzelhandelsangebot, welches auch neue, innovative unternehmensgeführte Formate einbezieht, gilt es insbesondere, die Möglichkeiten der Gastronomie (inklusive Außengastronomie) sowie des ärztlichen Angebotes nachhaltig zu stärken. Weitere konsum- bzw. unternehmensorientierte Dienstleistungen (u. a. Banken, Beratung, IT) runden die vielfältigen Strukturen ab. Daneben ist die Innenstadt von Ebingen – auch aufgrund der räumlichen Nähe zu wesentlichen Industrielagen – ein „Übernachtungsort“. Mit dem im Rahmen des Bundesprogramms geförderten Projektes „Netzwerkzentrum“ werden diese Veränderungsprozesse aktiv unterstützt. Ferner zielt die engere Einbindung der Hochschule darauf ab, entsprechende neue Angebotsformate auch unter Berücksichtigung dieser Zielgruppe in die Innenstadtentwicklung zu integrieren. Die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt dient nicht nur der Sicherung einer Grundfrequenz, sondern ist darüber hinaus auch unter dem Aspekt der sozialen Sicherheit ein zentraler Faktor. Die Vielfalt der Angebotsstrukturen umfasst dabei mit herausragender Bedeutung auch das Marktwesen. Der Wochenmarkt hat nicht nur eine (regional ausgerichtete) Versorgungsfunktion, sondern ist darüber hinaus auch ein wichtiger Treffpunkt für die Stadtgesellschaft. Durch die aktive Beratung von Immobilieneigentümer:innen wird Schritt für Schritt eine Dienstleistung aufgebaut, um potenzielle Räume neuen Nutzungen zuzuführen. Aber auch der Kulturbereich ist ein fester Bestandteil der innerstädtischen Angebotsstrukturen. Temporäre Events und notwendige Infrastrukturen (z. B. Musikschule, Kulturwerkstatt) sind gezielt auf den Innenstadtbereich zu lenken. In gleichem Maße gilt dies auch für soziale Infrastrukturen und Treffpunkte, die im Rahmen der laufenden Veränderungsprozesse (Stichwort: Tafel) immer wichtiger im Stadtraum werden.

Im Einzelfall wird es sinnvoll und notwendig sein, dass die Stadt durch Immobilienankäufe einer steuernden und moderierenden Aufgabe gerecht wird.

### **(2) Attraktiver Wohnraum für Alle: Angebotsqualitäten und Umfeldqualitäten entwickeln.**

Die Innenstadt ist bereits heute ein attraktiver Wohnort für unterschiedliche soziale Gruppen. Hoch verdichtet ist der Wohnraum im „Hufeisen“ – gerade in diesem Teilraum gilt es, die Umfeldqualitäten (z. B. Grünraum) nachhaltig im Dialog mit der Bürgerschaft weiterzuentwickeln. Die durchgeführten Beteiligungsprozesse haben darüber hinaus gezeigt, dass gerade für ältere Personengruppen – auch aufgrund der Vielfalt an Angebotsstrukturen (vgl. (1)) – die Innenstadt einen attraktiven Wohnraum darstellt. Auch Industrie und Mittelstand haben aufgrund der räumlichen Nähe der Innenstadt zu wesentlichen Wirtschaftsstandorten Interesse, die Innenstadt als attraktiven Wohnraum weiterzuentwickeln. Intensive Austauschbeziehungen mit der ansässigen Bevölkerung sowie die Aktivierung von privatem Kapital sind unabdingbar, um diesen mittel- bis langfristigen Prozess erfolgreich zu gestalten. Die Reduzierung von Verkehrsbewegungen sowie die Realisierung von Pkw-Stellplätzen im Sinne eines „Quartiers-Parkens“ stellen notwendige Rahmenbedingungen dar. Alle Akteur:innen sind sich einig, dass die Innenstadt von Ebingen grundsätzlich ein hohes Potenzial als attraktiven Wohnraum aufweist. Die Stärkung der Nahversorgung (Stichworte: Lebensmittel-Handwerk, Lebensmittelmarkt) sind als weitere ergänzende Rahmenbedingungen anzustreben. Der öffentliche Raum in der Innenstadt ist letztlich auch ein wichtiger Treffpunkt bzw. Aufenthaltsraum für die Wohnbevölkerung in der Innenstadt.

Im übergeordneten Blickwinkel besteht die Leitlinie, dass die Innenstadt mit ihrer Wohnfunktion einen urbanen Raum darstellt, der vielfältige Angebotsstrukturen (vgl. (1)) beinhaltet – hierzu zählt auch ein qualitativ attraktives Kultur- und Veranstaltungsangebot.

### **(3) Aufenthaltsqualität im Fokus: Verweildauer und Frequenzen stärken.**

Zweifelsohne zählt die konsequente Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualität zu den großen Herausforderungen der Innenstadtentwicklung in Ebingen. Konsumfreie und konsumorientierte Treffpunkte gilt es gleichermaßen zu entwickeln. Die klimatischen Herausforderungen werden in Albstadt-Ebingen gezielt aufgegriffen und in Projekten abgearbeitet (u. a. stärkere Beschattungen in den Haupteinkaufsbereichen). Spielplätze und größere Grünflächen (Stichwort: Mehrgenerationen-Park, Klettergerüst) werden in die Perspektivüberlegungen der Innenstadt aktiv einbezogen. Notwendige Veränderungsprozesse, z. B. die Schaffung von Räumen für Jugendliche, werden unter Einbeziehung dieser Personengruppen zügig aufgenommen. Im Einzelfall wird es notwendig sein, einige Pkw-Stellplätze zugunsten von öffentlichen Freiräumen umzuwandeln. Der Kurt-Georg-Kiesinger-Platz stellt den zentralen Fokusraum im Rahmen der Innenstadtentwicklung dar. Der aktuell profillose und von der Stadtgesellschaft wenig benutzte Raum – unter Einbeziehung seiner vielfältigen strukturellen Verflechtungen (z. B. Bahnhofstraße/Bahnhof, Untere Vorstadt/Hochschule, „Hufeisen“/Im Hof, Marktstraße) – wird zu einem zentralen Treffpunkt und Begegnungsraum für alle Gruppen der Stadtgesellschaft sowie Besucher:innen umgewandelt. Grundlage des städtebaulichen Veränderungsprozesses ist ein positives Ergebnis bei der Lösung der „technischen Fragestellung“ des Busverkehrs.

### **(4) Verkehrsbewegung reduzieren: Neue Ansätze zur Mobilität und Erreichbarkeit entwickeln.**

Eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt für unterschiedliche Zielgruppen wird sichergestellt. Mit dem vorhandenen Pkw-Stellplatzangebot (inklusive der Parkhäuser) besteht ein gut ausgebautes Infrastruktur-Angebot. Die Reduzierung von Verkehrsbewegungen bezieht sich insbesondere auf den Kurt-Georg-Kiesinger-Platz sowie den Wohnstandort „Hufeisen“. Der öffentliche Personennahverkehr, namentlich der Busverkehr, wird auch

weiterhin als wichtiges Instrument gesehen, die Innenstadt für alle Gruppen der Stadtgesellschaft erreichbar zu machen. Mit der Verlegung der Bushaltestelle vom Kurt-Georg-Kiesinger-Platz an einen räumlich nahen Alternativstandort ergeben sich Möglichkeiten, diese Reduzierung von Verkehrsbewegung umzusetzen. Möglicherweise sind hierzu auch neue Formen des ÖPNV, z. B. eine Innenstadt-Bus-Linie mit kleineren Fahrzeugen, zu prüfen.

Der Radverkehr gewinnt grundsätzlich an Bedeutung (Stichwort: E-Bikes). Entsprechende Infrastrukturen sind im zentralen Innenstadtbereich gezielt weiterzuentwickeln und mit weiteren Dienstleistungen (z. B. digitaler Info-Point) zu ergänzen. Mit einem weiter auszubauenden innerstädtischen Leitsystem (analog, digital) werden die unterschiedlichen identifikationsstärkenden Räume (u. a. Obere Vorstadt mit den Skulpturen, Hof, Alte Stadtmauer, Aquarium, Museum) stärker vernetzt.

### **(5) Verbindungen entwickeln: Räumlich und Sozial.**

Die attraktive Verknüpfung von strategisch wichtigen Impuls-Orten in der Innenstadt stellt einen wesentlichen Ansatzpunkt der Innenstadtentwicklung dar. Die Wege vom Bahnhof in die Innenstadt (z. B. Bahnhofstraße), die Verknüpfung von Hochschule/Parkhaus am Bahnhof mit den zentralen Bereichen rund um den Kurt-Georg-Kiesinger-Platz gehören ebenso dazu wie die Verknüpfung von Marktstraße und Unterer Vorstadt. Deutlich ist in der Stadtgesellschaft, dass die stärkeren Verknüpfungselemente einer wichtigen städtebaulichen Investition bedürfen – der Umgestaltung des Kurt-Georg-Kiesinger-Platzes.

Die Integration unterschiedlicher sozialer Gruppen in die Innenstadtentwicklung stellt eine wesentliche Herausforderung dar. Hier gilt es, einen intensiven persönlichen Dialog mit entsprechenden Beteiligungs- und Aktivierungspotenzialen aufzubauen. Denn die Innenstadt ist ein „Raum für Alle“. „Alle“ werden motiviert, an den anstehenden

Veränderungsprozessen aktiv mitzuwirken. Die laufende Sozialraumanalyse wird in einen inklusiven Dialog- und Aktivierungsprozess überführt.

#### **(6) Mut zu Veränderungen: Neues wagen, Neues ausprobieren.**

Innenstadtentwicklung braucht grundsätzlich langfristig ausgerichtete Perspektiven und Leitlinien. Dennoch ist es notwendig, sofort in Form von (sichtbaren) Veränderungsprozessen die Stadtgesellschaft mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen einzubinden und Maßnahmen „zu testen“. Auch wenn es zu einzelnen Projekten und Initiativen möglicherweise unterschiedliche Auffassungen bzw. Meinungen gibt – das „Ausprobieren“ (z. B. in kleinen Teilräumen oder zeitlich begrenzten Projekten) kann immer Hinweise auf die gewünschten Zielsetzungen geben. Die Realisierung eines Spielplatzes, die Umgestaltung von zwei bis drei Pkw-Stellplätzen zur Errichtung eines kleinen Grünraumes sowie die temporäre Überdachung von Treffpunkten, z. B. in Form von technischen Textilien, sind anstehende Veränderungsprozesse, die es aufzugreifen gilt. Auch das in Realisierung befindliche „Netzwerkzentrum“ bzw. die Umnutzung eines bestehenden Leerstandes in Richtung eines „Stadt-Labors“ kann die Aktivierung der Stadtgesellschaft beflügeln. Über privates Sponsoring lässt sich in Albstadt-Ebingen in jedem Fall eine Projektrealisierung organisieren.

#### **(7) Begegnungsräume für die Stadtgesellschaft: qualitative Veranstaltungen, kein Event-Tam-Tam.**

Das Veranstaltungswesen wird in Ebingen zwei Funktionen übernehmen. Zum einen – und dies ist der wichtigste Ansatz – Veranstaltungen attraktiver Anlässe, damit sich die Stadtgesellschaft trifft. Daneben stellen Veranstaltungen z. B. im kulturellen Bereich auch einen Ansatz dar, um Marketing und Öffentlichkeitsarbeit bzw. die Markenentwicklung insgesamt voranzutreiben. Die zentrale Zielsetzung liegt darin, allen interessierten Gruppen der Stadtgesellschaft den öffentlichen Raum anzubieten, um mit weiteren Aktionen einen kulturellen bzw. sozialen Zusammenhalt zu erreichen. Veranstaltungen werden grundsätzlich breit von der

Stadtgesellschaft getragen (und im besten Fall auch mitorganisiert) – der „Einkauf von ubiquitären Fremdveranstaltungen“ stellt keinen Ansatz zur Stärkung der Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Innenstadt dar. Damit rücken drei zentrale Attribute in den Fokus von Veranstaltungsplanung und -umsetzung: Qualität – Nachhaltigkeit – Gemeinwohlorientierung. Das Marktwesen, richtigerweise in der Marktstraße angesiedelt, bietet hierbei eine exzellente Möglichkeit, Treffpunktfunktionen und Vermarktung (Marktstadt Ebingen) weiterzuentwickeln und zu kommunizieren. Regelmäßige qualitätsvolle Veranstaltungen (z. B. Frühlings- und Sommer-Jazz-Matinee Im Hof) bieten weitere Ansatzpunkte, um die vielfältigen Gruppen der Stadtgesellschaft zusammenzubringen. Neben der Marktstraße wird der Bürgerturmplatz eine wichtige Funktion bei Veranstaltungen übernehmen. Während der Kurt-Georg-Kiesinger-Platz sich als permanenter, qualitätsvoller Treffpunkt für die Stadtgesellschaft (z. B. Jugendliche, Familien mit Kindern) entwickelt, bietet der Bürgerturmplatz einen geeigneten Raum für eine regelmäßige Durchführung von attraktiven, qualitätsvollen Veranstaltungsangeboten (u. a. Beach-Volleyball, Kultur/Theater, temporäre Kulturmuschel).

#### **(8) Grün- und Freiraum weiterdenken.**

Grünräume und Freiräume gewinnen unter dem Aspekt der „grünen und blauen Infrastruktur“ weiter an Bedeutung als Attraktivitätsmoment für die Innenstadt von Albstadt-Ebingen. Dies betrifft sowohl kleinere „Mikroräume“, aber auch Überlegungen in Form eines größeren Innenstadtparks (Stichwort: Kinder-/Jugendtreffpunkt mit attraktiven Angeboten, Mehrgenerationen-Park) zur Qualitätssteigerung der Innenstadt. Unter dem Aspekt der „Grünentwicklung“ werden sowohl der Bürgerturmplatz als auch der Kurt-Georg-Kiesinger-Platz und die Marktstraße im Hinblick auf eine stärkere Beschattung geprüft. Der Austausch der vorhandenen Räume auf der Marktstraße stellt einen möglichen Ansatzpunkt dar (ggf. temporär begleitet durch eine Überspannung von Teilbereichen mit technischen Textilien). Aus klimatischer Sicht müssen die zu kleinen Bäumen in



der Marktstraße durch Baumarten mit großvolumiger Baumkrone ersetzt werden.

Die Schmiecha hat möglicherweise an einzelnen Stellen die Möglichkeit, in Richtung einer stärkeren Wahrnehmung mit Treffpunktfunktion zu übernehmen. Auch hierbei können Teile der Stadtgesellschaft in diese kleinräumigen Veränderungsprozesse eingebunden werden (z. B. Übernahme von Patenschaften bei der Begrünung von Verkehrsinseln).



# C. Strategische Quartiers- entwicklung als Grundlage der Leitbildumsetzung

## C. Strategische Quartiersentwicklung

### 9.1 Charakteristika und Perspektiven in den Quartieren

Die Vielfalt der Innenstadt mit den unterschiedlichen Funktionen steht als Zielsetzung der Innenstadtentwicklung insgesamt außer Frage. Denn nur Vielfalt auf einem möglichst geographisch engem Raum fördert die Akzeptanz bei Bürger:innen und Kund:innen.

Die aktuell ermittelten Strukturen, Stärken und Chancen verdeutlichen, dass die Innenstadt von Ebingen unterschiedliche Perspektivräume, d.h. Quartiere, besitzt. In Form einer strategischen Quartiersentwicklung werden private und öffentliche Investitionen und Initiativen bewusst genutzt, um die vorhandenen Stärken konsequent weiter auszubauen. Das ist auch ein wichtiger Ansatz aus der Bürgerbeteiligung.



## Vom Zielbild zur strategischen Quartiersentwicklung

Wie soll die Innenstadt von Albstadt-Ebingen in Zukunft aussehen? Was sind die Herausforderungen und Entwicklungstrends? Wie reagiert man auf gesellschaftliche und technologische Veränderungsprozesse? Zentrale Leitfragen für die Zukunftsentwicklung der Innenstadt von Albstadt-Ebingen, welche im Rahmen einer Zielbildentwicklung gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern von Albstadt beantwortet werden.

Die im Prozess herausgearbeiteten Leitlinien für die Innenstadtentwicklung von Albstadt-Ebingen mögen auf den ersten Blick noch unkonkret wirken, lassen sich über Fokusbetrachtungen auf Quartiersebene, welche die multifunktionalen Eigenschaften der Ebinger Innenstadt darstellen, konkretisieren. Ein dagegen von Beginn an klar formuliertes, von der Bürgerschaft getragenes und übergeordnetes Ziel der Innenstadtentwicklung: Die Sicherheit und das Wohlbefinden aller Bürgerinnen und Bürger, Gäste und Besuchende zu jeder Zeit gewährleisten, um die Innenstadt lebendig zu gestalten und ein nachhaltiges Miteinander aller Gesellschaftsgruppen in den Fokus zu rücken.

- Ein übergeordnetes Ziel: Treffen und Wohlfühlen

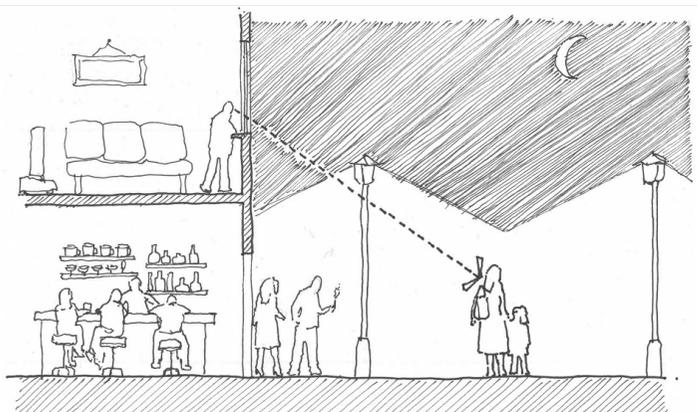
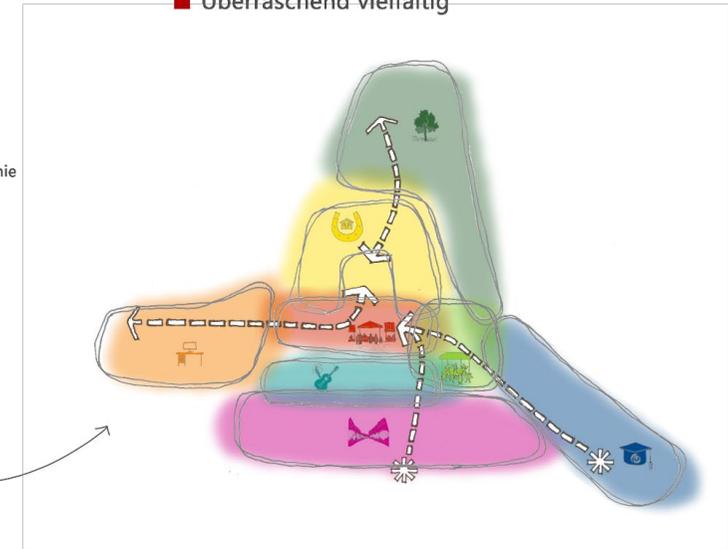


Abbildung 14: Vom Zielbild zur strategischen Quartiersentwicklung

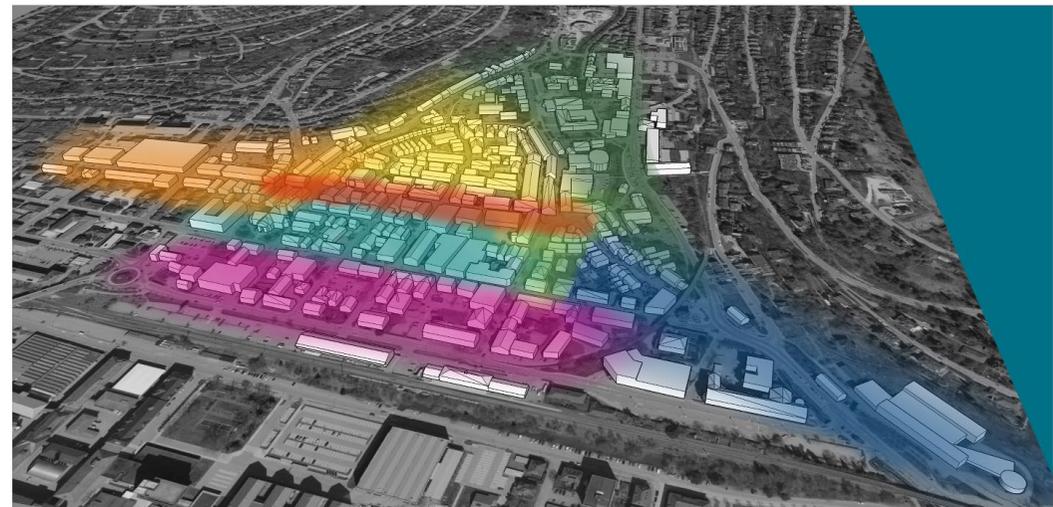
- Eine Innenstadt für alle



- Überraschend vielfältig



- Strategische Quartiersentwicklung in der Ebinger Innenstadt



## Sonnenstraße im Wandel!?

### Unsere Sonnenstraße –

### Strukturwandel positiv begleiten!

#### Lage in der Innenstadt

Zwischen dem Albstadt-Center einerseits und der Marktstraße als Haupteinkaufsbereich andererseits gelegen, bietet die Sonnenstraße Standortpotenziale für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung. Denn Wohnen, Arbeitsplätze und Einzelhandel werden in guten Lagen GROSS geschrieben. Der „Übergang“ von Marktstraße und Sonnenstraße wurde fußgängerfreundlich gestaltet und sollte in diesem Sinne weiterentwickelt werden.

#### Einzelhandel UND Dienstleistungen

Das Teilquartier wird aktuell insbesondere durch den inhabergeführten Fach Einzelhandel geprägt. Aber es ist zu beobachten, dass notwendige Investitionen, sowohl mit baulichen Strukturen als auch in die Ladengestaltung, aktuell ausbleiben. Das Thema „Nachfolgeregelung“ betrifft insbesondere dieses Teilquartier. Aufgrund der standortbezogenen Lagequalitäten wird sich perspektivisch eine Mischnutzung, die sowohl den Einzelhandel als auch Dienstleistungen in den Erdgeschosslagen beinhaltet, entwickeln. Dieser strukturelle Wandlungsprozess wird aktiv unterstützt (z. B. durch entsprechende Beratungsleistungen). Damit wird auch der übergeordneten Zielsetzung für die Innenstadt von Ebingen Rechnung getragen, Arbeits- und Ausbildungsplätze in den zentralen Bereichen zu entwickeln.

#### Dienstleistungsnutzungen unterstützen!

Wenn wir den strukturellen Wandlungsprozess in der Innenstadt insgesamt und im Einzelhandel im Besonderen ernst nehmen, ergibt sich in diesem Raum in den kommenden Jahren eine Perspektive, neue Dienstleistungsnutzungen zu etablieren. Unternehmens- und haushaltsräumliche Dienstleistungen, in Kombination mit der wichtigen Wohnfunktion in den Obergeschossen, stellen eine nachhaltige Perspektive für diesen Raum dar. Angrenzende Wohnraumfunktionen und soziale Projekte ergänzen diese Standort- und Entwicklungsperspektive.

#### Perspektive „Alb-Center“ – Aktive „Beobachtung“ von möglichen Strukturveränderungen

In welchem Umfang der bestehende Elektronik-Fachmarkt an diesem Standort bestehen bleibt, dürfte zum jetzigen Zeitpunkt völlig offen sein. Grundsätzlich bietet das Alb-Center Potenziale, um die Nahversorgung für die Innenstadt von Albstadt-Ebingen nachhaltig zu stärken. Mit dem Drogeriemarkt besteht hierbei bereits ein erster Baustein. Sollten sich strukturelle Entwicklungen abzeichnen, ist in Abstimmung mit dem Eigentümer eine Weiterentwicklung in Richtung Nahversorgung (Stichwort: Lebensmittelmarkt) zu präferieren.

■ Raum für Dienstleistungen und Einzelhandel: Die Sonnenstraße



■ Mischnutzung aus Einzelhandel und Dienstleistungen

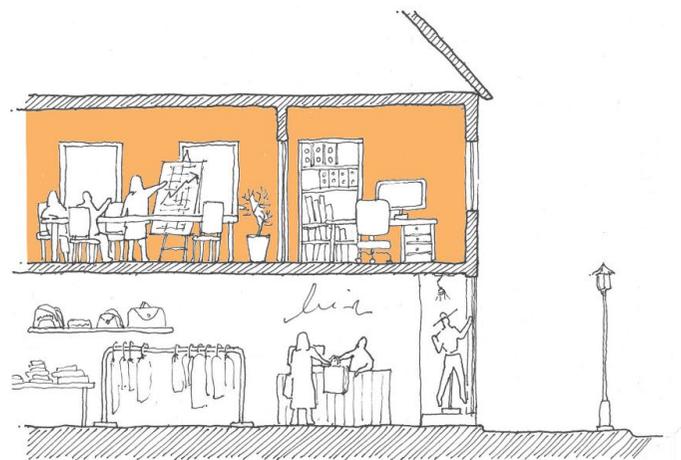


Abbildung 15: Sonnenstraße im Wandel!?

## Unsere Marktstraße

### Zentraler Treffpunkt mit wichtiger Versorgungs- und Einzelhandelsfunktion

#### Angebotsvielfalt sichern und weiterentwickeln

Die große Stärke der Marktstraße liegt in einem Mix aus Dienstleistungen und Einzelhandelsangeboten. Im Bereich des Einzelhandels sind sowohl inhabergeführte Fachgeschäfte als auch Filialbetriebe vorhanden. Die Erdgeschoßlagen sind nahezu durchgängig für Bürgerinnen und Bürger sowie Kunden und Kundinnen erleb- und begehbar - ein wichtiges Ziel der Standort-sicherung an diesem zentralen Raum. Während im Quartier „Untere Vorstadt“ ein idealer Raum zum „Experimentieren“ besteht, liegt der Fokus in der Marktstraße auf dem „traditionellen“ Einzelhandel. Dennoch gibt es durch das neu etablierte Netzwerkzentrum auch in diesem Standortbereich exzellente Perspektiven, um weitere neue Impulse direkt im Stadtzentrum zu fördern und zu aktivieren.

#### Marktwesen qualitativ weiterentwickeln

Die Standortverlagerung des Wochenmarktes auf die Marktstraße, dies belegt schon die Namensgebung, ist richtig und wird nicht revidiert. Denn das Marktwesen, mit dem Leitangebot des Wochenmarktes, stellt in diesem zentralen Innenstadtbereich nicht nur eine ergänzende Versorgungsfunktion, sondern bildet einen wichtigen Treffpunkt für die Stadtgesellschaft. Durch eine Bündelung von Angeboten, inklusive der Gastronomiebetriebe, wird sichergestellt, dass sich die Aufenthaltsdauer der Marktbesuchenden Schritt für Schritt erhöht. Aufgrund der topografischen Neigung bildet die Marktstraße einen geeigneten Raum, um qualitätsvolle, authentische Events und Veranstaltungen durchzuführen und damit einerseits die Besucherfrequenzen zu erhöhen, andererseits die gesamte Innenstadt mit ihrer Vielfalt an Angeboten weiter zu profilieren. Die Kommunikation des Marktwesens stellt für das Stadtmarketing eine besondere Chance zur Stadtprofilierung dar. Auch für dieses Quartier gilt in jedem Fall: kein austauschbares „Event-Tam-Tam“.

#### Stadtraumqualität und Beschattung

Stadträumlich liegt die Marktstraße zwischen der hoch interessanten, profilgebenden Oberen Vorstadt mit der „Skulpturenmeile“ und dem Kurt-Georg-Kiesinger-Platz mit seiner perspektivisch überaus wichtigen Knotenfunktion. Kann man die Defizite an Beschattung ggf. übergangsweise durch textile Planen lösen? Ein temporärer Versuch wäre es wert – zumal das Thema „Textil“ bereits zur DNA von Albstadt gehört. Idealerweise müssen die bestehenden Bäume aus klimatischer und stadträumlicher Sicht ausgetauscht werden. Bei der Weiterentwicklung dieses Quartiersbereiches wird berücksichtigt, dass er sich in einer Austauschbeziehung zu dem direkt benachbarten, hoch verdichteten Hufeisen befindet. Zumal die Freiraumfunktion im Hufeisen aktuell noch sehr eingeschränkt ist.

#### Mobilität weiterentwickeln

Im Bereich des Rathauses, das ein markantes Element im Stadtraum darstellt, gibt es bereits eine kleine „Fahrrad-Station“. Abstellmöglichkeiten/ Servicemöglichkeiten – in Verbindung mit digitalen Informationsangeboten für Besuchende – werden weiter ausgebaut. Neue Formen urbaner Mobilität, Lastenfahrräder zur Miete und eScooter, werden angeboten.

#### Gastronomie findet „InnenStatt“

Für die Weiterentwicklung der Gastronomie wird als Zielsetzung die Obere Vorstadt eingebracht. Direkt angrenzend – und mit Sichtbeziehungen – an die Marktstraße bildet dieser überaus interessante (und von allen zu wenig wahrgenommene) Straßenbereich in einer mittelfristigen Perspektive Raumqualitäten, um Außengastronomie gezielt zu entwickeln. Auch in Ergänzung zum spezifischen Gastronomieangebot „Im Hof“.

■ Zentrum qualitativer Angebotsvielfalt: Die Marktstraße



■ Temporäre Schirme über Marktstraße und größere Bäume als Schattenspender



■ Qualitativ hochwertiges Marktwesen zur Nahversorgung und als Treffpunkt



Abbildung 16: Unsere Marktstraße

## Perspektivraum Süd

### Mit Qualität planen und entwickeln

#### Lage im Raum – Lage in der Innenstadt

Der Perspektivraum Innenstadt-Süd umfasst den zum Teil untergenutzten städtebaulichen Raum zwischen der Haupteinkaufsstraße und dem Bahnhof. Eine spannende städtebauliche Lage – aufgrund der direkten Nähe zum Bahnhof und zur Haupteinkaufsstraße. Fußläufige Erreichbarkeit ist gewährleistet!

Geplante Hotelinvestitionen machen deutlich, dass auch von der wirtschaftlichen Seite die Raum- bzw. Standortpotenziale erkannt sind. Demnach ein idealer Standort zur konsequenten Weiterentwicklung von Dienstleistungsfunktionen.

#### Nahversorgung Stärken! Geht das dort?

Ohne dass auf einzelne Grundstücke eingegangen werden kann, verfügt der Potenzialraum Innenstadt-Süd möglicherweise über die Standortkonstellation, das aktuelle Versorgungsdefizit in der Innenstadt von Ebingen, nämlich das Fehlen eines größeren Lebensmittelmarktes (Supermarkt, Lebensmittel-Discounter), auszugleichen. Auch wenn durch die aktuellen Entwicklungen von Lebensmittelmärkten in Ebingen selbst (Fachmarkttagen) und projektrelevante Kaufkraftpotenziale gebunden werden, stellt dieser Raum nach aktueller Einschätzung den einzig möglichen Standort dar, um die Nahversorgung in der Innenstadt von Ebingen nachhaltig zu entwickeln. Gegebenenfalls lässt sich diese Zielformulierung auch über eine Standortverlagerung eines bestehenden Marktes erreichen. Und unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist es heutzutage grundsätzlich möglich, sich von den sogenannten „Flachmännern“ abzuwenden und in den Obergeschossigen Wohnfunktionen oder sonstige Dienstleistungsfunktionen (z. B. Kita, Gesundheitswesen) zu etablieren.

#### Gartenstraße als Dienstleistungsmeile

Die Gartenstraße stellt eine zentrale verkehrliche und funktionale Entwicklungssachse im Quartier Innenstadt-Süd dar. Insofern macht es Sinn, weitere Funktionen, z. B. Medienhaus, in dieser zentralen Lage zu etablieren. Die zentrale städtebaulich-funktionale-finanzielle Frage lautet: gibt es geeignete Standortoptionen, um auch eine neue Stadt-, Kultur-Veranstaltungshalle in diesem Standortbereich zu etablieren? Perspektivisch betrachtet ist zu berücksichtigen, dass mit der Realisierung der Talgangbahn auch eine städtebauliche Neustrukturierung des gesamten Bahnhofsbereiches, auch mit verbesserten Zugänglichkeiten in die Haupteinkaufslagen verbunden ist.

Zu klären ist: kann man den ÖPNV-Knoten vom Kurt-Georg-Kiesinger-Platz dahin verlagern (auch wenn einige Stellplätze wegfallen)?

#### Beherbergungs- und Wohnfunktionen mit guten Mobilitätsvoraussetzungen weiterentwickeln!

Das Quartier Innenstadt-Süd ist weniger in Form einer Gastronomie-Funktion zu entwickeln, doch aufgrund der Flächenpotenziale stellt die Weiterentwicklung des (geschäftorientierten) Tourismus eine zentrale Perspektive dar. Die Nähe zu wichtigen Gewerbe- und Industrieunternehmen sowie die Bahnanbindung und die verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße sind hierbei anzuführen. Dadurch ergibt sich für mögliche Beherbergungsbetriebe eine gute Anbindung – und perspektivisch sind auch stadträumliche Qualitäten in diesem Kontext zu entwickeln.

Die gute Lage und die damit verbundene Nähe zu wesentlichen Infrastrukturen und Dienstleistungseinrichtungen bietet selbstverständlich auch Potenzial, um im Quartier Innenstadt-Süd Wohnfunktionen weiterzuentwickeln. Denn nicht alle Bedarfe können perspektivisch über den verdichteten Raum „Hufeisen“ abgedeckt werden. Temporäres Wohnen für Beschäftigte stellt eine solche mögliche Zielgruppenorientierung dar. Somit stellt der Perspektivraum auch einen interessanten Standort für die Weiterentwicklung von Wohnraum dar.

■ Perspektivraum in Verbindung mit der geplanten Talgangbahn



■ Einladender Innenstadteingangsbereich vom Bahnhof bis zum Kurt-Georg-Kiesinger-Platz

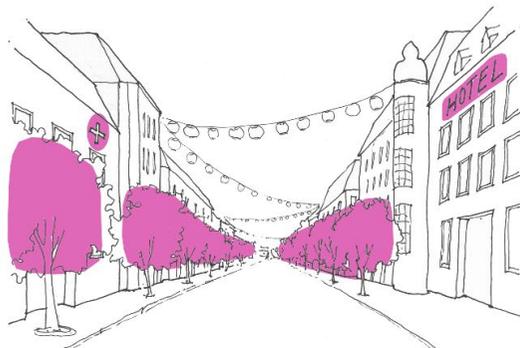


Abbildung 17: Perspektivraum Süd

## Kreativquartier Untere Vorstadt

### Kreativität und Innovation qualitativ fördern

#### Bürgergarten als Schmuckkästchen

Der bürgerschaftlich initiierte „Rosengarten“ in der Unteren Vorstadt stellt zweifelsohne eine einmalige und vorbildhafte Ruheoase in der Innenstadt dar. Zentral gelegen, aber dennoch ruhig, bietet dieser Raum ein schönes Umfeld zum Entspannen und Verweilen. Ein exzellentes Vorbild, wie bürgerschaftliches Engagement auch perspektivisch in der Innenstadt von Ebingen umgesetzt werden kann. Ein Vorbild für einen Pocket-Park im „Hufeisen“? Der kleine Rosengarten, direkt an der Eisenbahnbrücke gelegen, bietet aber auch den städtebaulich-landschaftsplanerischen Strategieansatz für die Weiterentwicklung der Unteren Vorstadt: möglichst wenig emissionsorientierte Verkehre. Stärkung des Langsamverkehrs.

#### Bodenoberfläche und Aktivitätsräume aktiv gestalten!

Die Bodenoberfläche des Straßenraumes ist möglichst zu sanieren – dies steht außer Frage. Denn der öffentliche Raum erfüllt derzeit nicht die Qualitätsmaßstäbe, die sich Albstadt an die Innenstadt von Ebingen stellen. Man könnte in diesem Zusammenhang aber auch über neue räumliche Perspektiven nachdenken: Green-Street in Albstadt. Das heißt, eine deutliche farbliche Markierung dieses Kreativitätsraumes in der Innenstadt. Die „müde“ wirkenden einzelnen Spielelemente müssen dann zugunsten einer ganzheitlichen Konzeption verschwinden.

#### Verkehr im öffentlichen Raum

Eine mögliche Perspektive bildet die Umsetzung einer Spielstraße – mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer:innen und der Intensivierung des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs. In jedem Fall ist es wichtig, die Untere Vorstadt als wichtige Achse zwischen Parkhaus/Hochschule und Kurt-Georg-Kiesinger Platz viel pointierter im Stadtraum zu entwickeln.

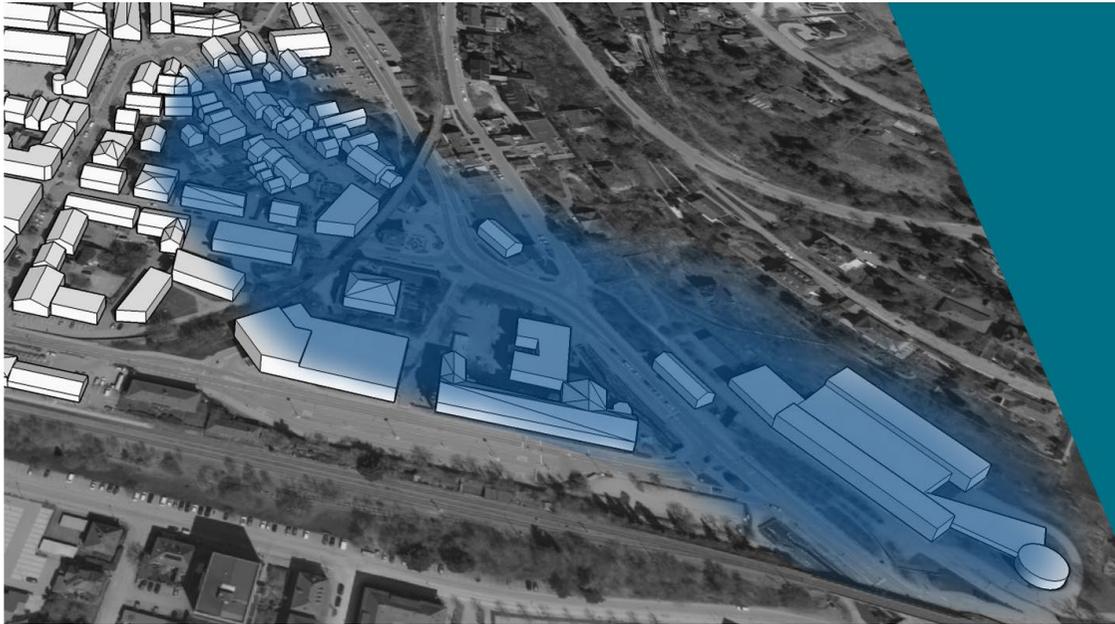
#### Sky-Walk auf der Eisenbahnbrücke: oder: Untere Vorstadt von OBEN:

Warum nur in New York? Die Weiterentwicklung von nicht genutzten Eisenbahnschienen stellt in der Unteren Vorstadt eine einmalige Konstellation dar. Ob Grünraum oder gespickt mit innovativen gastronomischen Funktionen – bis zur Realisierung der Talbahn vergehen zwar nur noch wenige Jahre, die jedoch zumindest temporär in Form eines „Sky-Walk Albstadt-Ebingen“ genutzt werden könnten. Damit ergibt sich ein spannender städtebaulicher Erlebnisraum in diesem Quartiersbereich.

#### Kreativität wird GROSSGESCHRIEBEN!

Die Untere Vorstadt bietet einen exzellenten Raum, um in einem kreativen Umfeld unterschiedliche Nutzungen zusammenzuführen. Ein zentral gelegener, attraktiver Wohnraum. Ein Raum für die Weiterentwicklung von Gastronomie. Ein Raum, um Studierenden die Möglichkeit zu eröffnen, eigene Akzente zu setzen! Damit bietet der Untere Talweg auch eine qualitätsvolle Weiterführung vom zentral gelegenen Kurt-Georg-Kiesinger-Platz. Investoren und öffentliche Förderprojekte sind willkommen! Die Untere Vorstadt wird aber keine „klassische“ 1-A-Einzelhandelslage. Aber ein toller Standort für Nischen & Kreatives.

■ Kreativquartier mit Hochschulbindung: Untere Vorstadt



■ Temporäre Nutzung der Bahnbrücke

■ Lebendiges Quartier - auch für studentische Aktivitäten

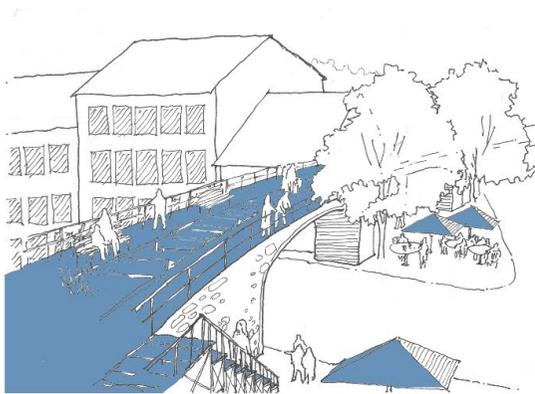


Abbildung 18: Kreativquartier Untere Vorstadt

## Quartier Kirchengraben/Martinstraße

### Zwischenraum mit Perspektive: Kultur weiterentwickeln!

#### Lage in der Innenstadt

Das Quartier Kirchengraben/Martinstraße bildet eine wichtige Scharnierlage zwischen der Haupteinkaufsstraße, der Marktstraße und dem Perspektivraum Innenstadt-Süd (mit Blickrichtung auf den Bahnhofsbereich). Attraktive Wegebeziehungen, inklusive eines Beschilderungs- und Leitsystems, sind in jedem Fall in diesem Quartier zu entwickeln.

#### Mischnutzung – und nun?

Unterschiedliche Nutzungsformen prägen dieses Innenstadtquartier. Und nun? Ein eindeutiger Profilierungsansatz fehlt im Moment. Sowohl aus städtebaulicher als auch funktionaler Sicht. Neben der Martinskirche bildet das Kunstmuseum Albstadt wichtige Identifikationspunkte in diesem Quartier. Als weiterentwickelbare Alleinfunktion in diesem Quartier lässt sich aktuell das Thema Kunst/Kultur in Anlehnung an das Filmtheater identifizieren.

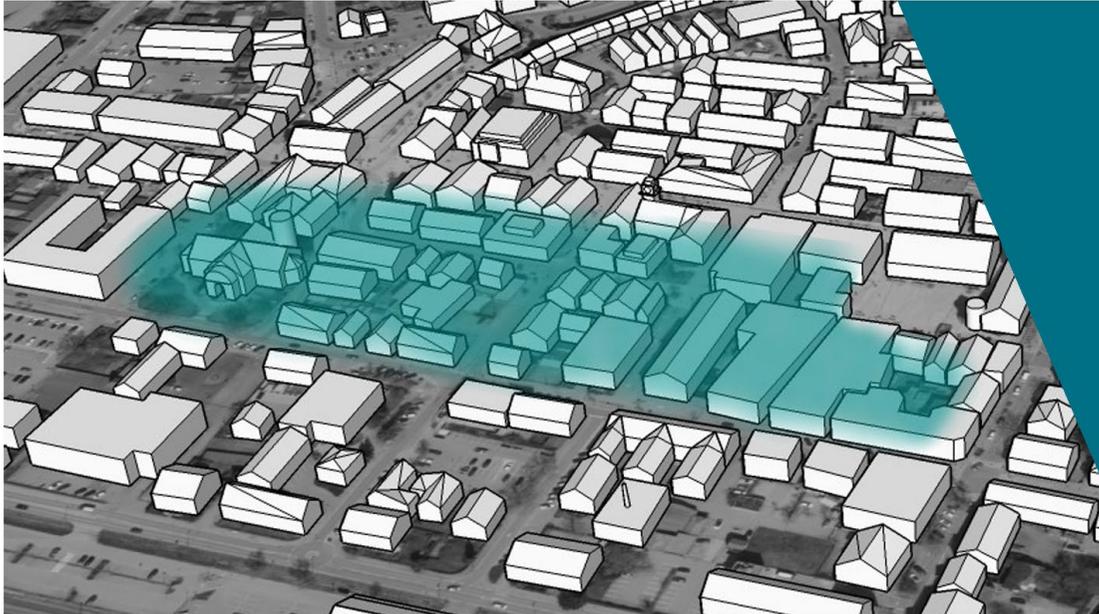
#### Kulturraum 2.0+

Im vorhandenen Kunstmuseum Albstadt besteht ein erster Identifikations- und Anlaufpunkt für Bürgerinnen und Bürger sowie Besuchende in Ebingen. Aus städtebaulich-funktionaler Sicht ist auf das ehemalige Kino mit seinen Raum- und Standortpotenzialen zu verweisen. Insofern in Albstadt insgesamt die Zielsetzung verfolgt wird, den kreativen Kunst- und Kulturbereich nachhaltig zu stärken, sind entsprechende Aktivitäten (z. B. in Form einer Kulturwerkstatt) in diesem Standortbereich aktiv zu lenken. Im zentralen Innenstadtbereich gelegen, bietet dieses Quartier entsprechende Standortpotenziale, um Synergien für die Innenstadt von Albstadt-Ebingen insgesamt zu unterstützen.

#### Soziale Einrichtungen sind uns Willkommen

Kultur ist das Eine. Das Soziale Miteinander das Andere. Wenn Standorte für soziale- bzw. gemeinwohlorientierte Einrichtungen und Treffpunkte gesucht werden: hier liegen die Standortpotenziale in der Innenstadt von Ebingen.

■ Zentrum Kultur und Kunst: das Quartier Kirchengraben/Martinstraße



■ Moderne Atmosphäre und unterschiedliche Nutzungsformen

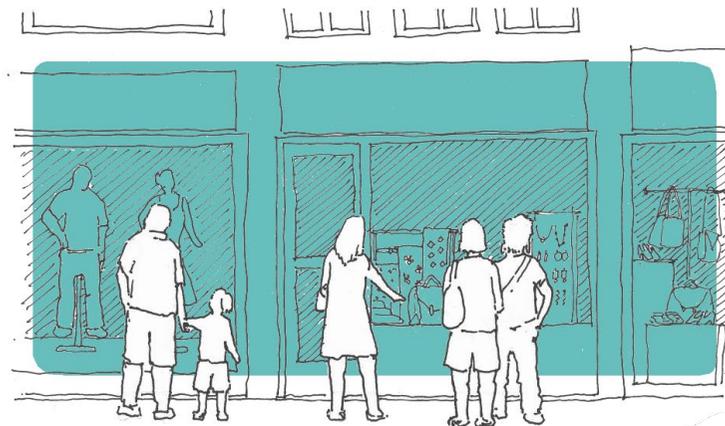


Abbildung 19: Quartier Kirchengraben/Martinstraße

## Lebendiger Mehrgenerationenpark im Zentrum!?

### Bildung und Freiraum in hoher Qualität verknüpfen

#### Zentrale Lage im Innenstadtbereich?

Die städtebauliche Lupe zwischen Hohenzollernstraße und Schmiechastraße stellt einen besonderen Entwicklungsraum in der Innenstadt bzw. im Untersuchungsbereich dar. Zwar nicht zentral im Innenstadtbereich gelegen, übernimmt dieses Quartier dennoch wichtige (gesamtstädtische) Funktionen. Ein Veränderungsprozess ist infolge der Neuausrichtung der „Festhalle Albstadt“ zu erwarten. Aufgrund der Erreichbarkeit im (Innen-)Stadtgebiet und den bestehenden Funktionen (Fokusraum für Jugendliche, Schüler:innen) lassen sich Angebotsstrukturen entwickeln, die bislang im Innenstadtbereich fehlen. Indem der Bereich an der Schmiecha mit attraktiven Verweilmöglichkeiten ergänzt werden, entsteht dort unser neuer Mehrgenerationenpark.

#### Aufbruch zu Neuem: Freizeit- und Grün-Parkour

Bei einer perspektivischen Neustrukturierung der Festhalle, dann in Richtung einer integrierten Kultur- und Veranstaltungshalle, ist die Standortwahl zu lösen. Bei einer etwaigen Standortveränderung, z. B. in Richtung Bahnhofsumfeld (hier: städtebauliche Lupe Süd) ist eine komplette Neugestaltung denkbar. Festgehalten wurde in den bisherigen Beteiligungsprozessen, dass – trotz der landschaftlich attraktiven Lage – attraktive Freizeit- und Grünräume im Innenstadtbereich fehlen. Mit einem neu gestalteten Freizeit- und Grün-Parkour Ebingen kann diese Angebotslücke geschlossen werden.

Zumal mit den angrenzenden Nutzungen, u.a. Wohnfunktionen in „Hufeisen“ und die Bildungsfunktion (inklusive des Jugendcafés) entsprechende direkte Nachfragestrukturen vorhanden sind. Ein Mix aus Grünbereichen mit attraktiven Angeboten für Jugendliche (z. B. Kletterwand) und Kinder (Erlebnisspielplatz mit Großbrutsche) im Sinne eines Mehrgenerationenparks entwickelt das Standortumfeld nicht mehr ausschließlich unter funktionalen, sondern auch unter städtebaulichen Aspekten. Ein „knackiger“ Veränderungsprozess – der auch finanziell eine Herausforderung darstellt. Auch die Schmiecha bietet Potenzial für eine verbesserte Inwertsetzung.

#### Hallenbad mit Albaquarium

Ein echter Hingucker! Architektonisch! Und bei Betrieb eine funktionale Bereicherung des Quartiers und der ganzen Innenstadt. Die Zukunftsperspektive: das können wir aktuell nicht einordnen. Die Frage ist: braucht das Albaquarium einen zentralen Ort in der Innenstadt?

- Innenstadtnahe Frei- und Grünraumqualität mit Entwicklung der Schmiecha



- Neue Naherholungs- und Freizeitangebote für alle Generationen - mit viel Grün



- Stadtbildprägendes Hallenbad in Innenstadtlage



Abbildung 20: Lebendiger Mehrgenerationenpark im Zentrum!?

## **Kurt-Georg-Kiesinger-Platz** (in der Wahrnehmung auch: Latschari-Platz<sup>3</sup>)

### **Aufenthaltsqualität im Zentrum am Kurt-Georg-Kiesinger-Platz für ALLE steigern**

#### **Gäste und Besucher willkommen heißen**

Der Kurt-Georg-Kiesinger-Platz stellt einen wichtigen Standort für das Beherbergungs-/Gastronomiegewerbe in Albstadt dar. Eine wichtige Säule für die Stadtentwicklung – gerade unter dem Aspekt des Geschäftstourismus. Das „Wohlfühlen“ bildet für Beherbergung und Gastronomie einen zentralen Baustein für eine erfolgreiche Standort- und Strukturentwicklung. Die Stärken und die Bedeutung dieses Mikro-Standortes sind durch die städtebauliche Aufwertung des Kurt-Georg-Kiesinger-Platzes nachhaltig zu stärken. Die Erreichbarkeit kann sichergestellt werden – die außergastronomischen Qualitäten sind konsequent in die Platzgestaltung einzubeziehen.

#### **Attraktiver und von der Bevölkerung angenommener urbaner Treffpunkt für die ganze Familie**

Der Blick auf die städtebaulichen Grundstrukturen in Albstadt-Ebingen verdeutlicht: Der Kurt-Georg-Kiesinger-Platz stellt den zentralen Fokusraum dar. Insofern ist es bedeutsam, die Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten für die „ganze Familie“ nachhaltig zu stärken. Konsumfreie Begegnungsmöglichkeiten gehören hier ebenso dazu wie die Stärkung der gastronomieorientierten Treffpunkte. Und für Kinder ist wichtig, dass sich ein „sicherer Raum“ entwickelt.

Neben den Sicherheitsaspekten bildet die Beschattung des Raumes – gerade unter dem Aspekt der klimabedingten Veränderungsprozesse – einen wichtigen Ansatz für die nachhaltige Gestaltung dieses wichtigen Platzbereiches in Ebingen. Der Straßenraum muss in diesem Kontext in viel stärkerem Maße als Begegnungsraum entwickelt werden. Attraktive und beschattete konsumfreie Sitzmöglichkeiten sowie die temporäre Anlage eines Spielplatzes bilden mögliche Ansatzpunkte.

#### **Bürgerturmplatz als Veranstaltungsraum**

Große Veranstaltungen finden ihren Ort am Bürgerturmplatz. Ob Eisbahn mit Winterflair, Frühlingsgarten oder Strandfläche mit Liegestühlen und Beachvolleyballfeld: hier trifft sich die ganze Familie. Die Lage und Bedeutung des Kurt-Georg-Kiesinger-Platzes im Stadt- und Funktionsgefüge ist ersichtlich. Die Knotenfunktion in Richtung Bahnhof (mit der geplanten Talbahn-Entwicklung), dem sogenannten „Hufeisen“ (mit seiner Wohn- und Kulturfunktion), der Unteren Vorstadt (mit der Verbindung in Richtung Hochschule), der Marktstraße als zentralen Einkaufsbereich sowie dem Ärzte- und Dienstleistungszentrum und dem Bürgerturmplatz (mit dem Müller-Markt als wichtigen Magnetbetrieb) ist klar erkennbar. Die Knotenfunktion wird neben der funktionalen-städtebaulichen Aufwertung insbesondere durch die Stärkung des Langsamverkehrs (Fußgänger, Fahrräder/E-Bikes) gestärkt.

---

<sup>3</sup> Latschari (alemannisch): umgangssprachlich ein Treffpunkt für Jugendliche

■ Der Kurt-Georg-Kiesinger-Platz: Zentral gelegen und vielfältige Knotenfunktionen



■ Leben und Aufenthaltsqualität statt Verkehrsbewegungen



Abbildung 21: Kurt-Georg-Kiesinger-Platz

## Unser Hufeisen

### Lebendigen Wohnraum mit Qualität entwickeln

#### Wohnraumqualität und Kulturangebot für die Bevölkerung im Zentrum nachhaltig stärken und entwickeln

Das recht hoch verdichtete „Wohngebiet Hufeisen“ ist mit seiner derzeitigen Funktion zu stärken. Investitionen in die Gebäudesubstanzen und Freiraumqualitäten sind nachhaltig zu unterstützen. Neue Zielgruppen können in den Entwicklungsprozess gezielt einbezogen werden, z.B. temporär ansässige Beschäftigte im Mittelstand, in der Industrie und evtl. Studierende. Neben der Investitionstätigkeit in die Bausubstanz ist die Sicherung von stabilen sozialen Strukturen unabdingbar, indem u.a. auf eine Erhöhung der Grünanteile abgezielt wird. Denn: das „Hufeisen“ erfüllt in puncto Lage und städtebaulichen Strukturen alle Anforderungen an ein attraktives Wohngebiet – direkt in der Innenstadt gelegen (mit allen fußläufig erreichbaren Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten). Aktivierung und Beteiligung der Bevölkerung haben hohe Priorität.

#### Mut und Überzeugung zu Veränderungsprozessen

Mit der Qualitätssteigerung des öffentlichen Raumes ist eine Reduzierung von Pkw-Stellplatzmöglichkeiten verbunden. Die Anlage von attraktiven Grünflächen, die von der Bevölkerung auch angenommen wird, ist mit Raumbedarfen verbunden (z. B. beschattete Pocket-Parks). Doch wo lassen sich dann Pkw-Stellplätze umsetzen? Einen Ansatz bietet die Realisierung einer leistungsfähigen und räumlich nahegelegenen Quartiersgarage. Langwatte bietet hierfür ggf. ein entsprechendes Raumpotenzial. Ein wichtiger Nebeneffekt: Parksuchverkehre können im „Hufeisen“ eingeschränkt werden – ein weiterer Weg zur Erhöhung der Attraktivität dieses innerstädtischen Wohnstandortes.

#### Kultur als Treffpunktfunktion stärken – aber kein „Event-Tam-Tam“

Der Platzbereich „Im Hof“ stellt zweifelsohne eine städtebaulich-funktionale Besonderheit und Stärke von Ebingen dar. Die gastronomischen Angebote werden gut angenommen – und bilden damit einen wichtigen Treffpunkt für die Stadtgesellschaft. Konsumfreie und konsumorientierte Sitzmöglichkeiten liegen eng und nahe beieinander. Die attraktive Außengastronomie stellt ein wichtiges Attraktivitäts-Moment für die Innenstadt von Ebingen dar – auch wenn der eine oder andere Bewohnende sich hierdurch eingeschränkt fühlt. Auch in Anlehnung an die Kulturkonzeption bietet der Raum optimale Ansätze, um diesen als weiteren Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger der Stadtgesellschaft zu entwickeln. Regelmäßiges, attraktives Kulturangebot, z.B. im Zeitraum Frühjahr bis Sommer, würde eine gute Ergänzung des Gesamtensembles darstellen. Mit einer „Freitags-Jazz-Matinee“ oder einem vergleichbaren qualitativen Angebot wird sich eine Stärkung der Treffpunktfunktion der Innenstadt von Ebingen ergeben. Wichtig ist bei allen Maßnahmen und Veränderungsprozessen, dass die städtebaulichen und stadträumlichen Qualitäten dieses besonderen Raumes berücksichtigt werden. Sowohl der Platzbereich „Im Hof“ als auch der ergänzende, besondere Wohnbereich „An der Stadtmauer“ sind als Bestandteile eines digitalen und analogen innerörtlichen Leitsystems noch stärker einzubinden.

■ Das Hufeisen, ein dynamischer Wohnstandort



■ Kinder- und Familiengerechtes Wohnen

■ Kultur und Treffpunkte lebendig gestalten



Abbildung 22: Unser Hufeisen

## 10 Zielbildentwicklung: Fazit und Zukunftsprognose

***Im Mittelpunkt steht für Ebingen der Ansatz, die Strukturentwicklung ökologisch, sozial und ökonomisch ausgewogen zu gestalten. Mit dieser Perspektive wird angestrebt, die Innenstadt konsequent als attraktiven Versorgungs- und Lebensraum sowie Treffpunkt für Bürger:innen und Besucher:innen aktiv zu gestalten. Eine kompakte Innenstadt („Stadt der kurzen Wege“) in Verbindung mit einer Vielfalt an unterschiedlichen, attraktiv gestalteten Funktionen trägt dazu bei, die Innenstadt von Ebingen für alle sozialen Gruppen und Generationen erlebbar zu machen. Zu jeder Tageszeit – zu jeder Jahreszeit.***

Das in einem umfassenden Bürgerdialog entwickelte Zielbild bildet einen strategischen Handlungsrahmen für investive, planerische und kommunikative Maßnahmen. Der Handlungsrahmen bildet damit auch eine geeignete Grundlage, um Planungssicherheit bei Investor:innen, Privateigentümer:innen, Unternehmensinhaber:innen und unseren Bürger:innen zu gewährleisten.

Das Zielbild bildet den „Auftakt“ für einen mittel- bis langfristig ausgerichteten Veränderungsprozess. Gesellschaftliche, technologische, ökonomische und ökologische Entwicklungen sind hierbei zu berücksichtigen. Das ist auch der Ansatz des in Umsetzung befindlichen Netzwerkzentrums. Chancen Erkennen und Impuls setzen! Das verstärkte „Grün in der Stadt“ greift die klimatischen Anforderungen auf: ein Erlebnisraum an der Schmiecha, neue Bäume mit mehr Beschattung in der Marktstraße, ein attraktiver Mehrgenerationenpark, die Sicherung von Grüninseln – wichtige Ansatzpunkte, auch um konsumfreie Treffpunkte zu fördern.

Trotz oder gerade wegen einer perspektivischen Ausrichtung des Zielbildes ist es wichtig und sinnvoll, (kleine) Veränderungsprozesse zügig einzuleiten. Die „Sichtbarmachung“ von Strategieempfehlungen aus den Konzepten ist ein wichtiger Ansatz, um die Stadtgesellschaft insgesamt nachhaltig zu aktivieren bzw. zum Mitmachen zu motivieren. Die Zukunftsentwicklung

der Innenstadt von Ebingen ist nicht nur Aufgabe von den direkt ansässigen Akteur:innen, u. a. Einzelhandel, Gastronomie, Gesundheitswirtschaft, öffentliche, soziale und private Dienstleistungen, sondern ist eine Gesamtaufgabe der Stadtgesellschaft. Auch Industrie und Mittelstand haben ihre Bereitschaft signalisiert, sich an dieser anspruchsvollen Aufgabe aktiv zu beteiligen.

Das leistungsfähige Mittelzentrum Albstadt benötigt ein attraktives Zentrum, in dem die Stadtgesellschaft sich gerne trifft, miteinander diskutiert und eine Vielzahl von Angeboten dauerhaft in Anspruch nimmt. Albstadt insgesamt ist ein starker, interessanter Standort in der Region – für die Wirtschaft und unsere (Tages-)Besucher:innen. Aber sind die Potenziale Allen bekannt? Mitnichten! Die Weiterentwicklung von analogen und digitalen Rundenwegen (= Besucher:innenleitsystem Innenstadt) stellt einen geeigneten Ansatz dar.

Die Beteiligungsprozesse, die Analysen sowie die intensiven Abstimmungen mit Verwaltung und Fraktionen haben übereinstimmend zum Ausdruck gebracht, dass ein zentraler Ansatz zur Stärkung der Funktionen Wohnen, Einkaufen, Gastronomie erleben, ärztliche Versorgung wahrnehmen, Dienstleistungen aufsuchen, Kultur und Veranstaltungen besuchen, von der Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich abhängt. Die Aufenthaltsqualität, insbesondere im öffentlichen Raum, stellt damit in Kombination mit dem umfassenden Funktions-Mix – auf einem räumlich engen Raum – eine zentrale Chance für die Zukunftsgestaltung dar.

Bei der Umsetzung und Weiterentwicklung des Zielbildes ist die Stadtgesellschaft insgesamt intensiv einzubinden. Teilhabe ist gefragt. Die intensive Zusammenarbeit mit der Hochschule und den Unternehmer:innen in der Innenstadt gehört hier ebenso dazu wie die Einbindung von Jugendlichen, Bewohner:innen sowie den interessierten Bürger:innen insgesamt. In den bereits durchgeführten Stadt.Laboren (u.a. zum Grünraum) wurde

(namentlich) dokumentiert, dass es eine Vielzahl von (neu identifiziertem) Mitwirkungspotenzial aus der Stadtgesellschaft gibt.

Neben dem öffentlichen Raum bildet die Immobilienentwicklung einen wesentlichen Ansatz zur Stärkung der Gesamtattraktivität der Innenstadt von Ebingen. Eine intensive Zusammenarbeit mit Eigentümer:innen ist in allen Handlungsfeldern wichtig, um die Zielsetzungen zu erreichen. Denn die Herausforderungen sind insgesamt enorm. Hierzu zählen sowohl die Stärkung des vorhandenen Wohnraumes und die Neuentwicklung von Wohnraum als auch die Realisierung von Impulsvorhaben für ökonomische (Stichwort: Netzwerkzentrum), ökonomisch, sozial oder kulturell ausgerichtete Projekte (Stichworte: im Aufbau befindliches Netzwerkzentrum, Einbindung der Hochschule zur Realisierung eines Lernlabors).

Wohnen bildet eine wichtige Funktion in und für die Innenstadt. Warum? Wohnraum in der Innenstadt fördert den Gedanken einer möglichst flächeneffizienten Stadtentwicklung. Wohnraum in der Innenstadt fördert eine Grundfrequenz. Wohnen in der Innenstadt liegt nahe zur Hochschule und zu den wichtigen Gewerbestandorten. Wohnen in der Innenstadt bietet fußläufig nahezu alle öffentlichen und privaten Dienstleistungen – für junge Familien ebenso wie für Senior:innen, Arbeitskräfte und Studierende. Und wir haben mit dem Hufeisen ein hochverdichtetes Wohngebot, dessen Qualitäten in den kommenden Jahren konsequent – und im Dialog – weiterentwickeln sind.

Veranstaltungen und das Marktwesen stellen eine wichtige Komponente dar, um Treffpunkte für die Stadtgesellschaft zu realisieren. Der Bürgerturnplatz bietet einen Potenzialraum, um dauerhaftere Veranstaltungsformate mit entsprechenden Qualitäten umzusetzen (z. B. Frühlingsfest/ Stadt im Grünen; Sommerfest mit Beach-Volleyball und Strandbar, Herbstfest). Alle Veranstaltungsformate sind kommunikativ und planerisch miteinander zu verzahnen und im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Gemeinwohlorientierung auszurichten. Veranstaltungen und das Marktwesen ergänzen die Innenstadt als Lebensraum.

Der Kurt-Georg-Kiesinger-Platz stellt eigentlich den zentralen Ort in Ebingen dar – mit Verflechtungen in die Marktstraße, das Hufeisen, den Bahnhof (mit Perspektive Talgangbahn) und die Untere Vorstadt. Der Raum wird aber von der Bevölkerung nicht angenommen. Er hat kein Profil! Die Verlagerung des ÖPNV-Knotens ist zu prüfen – ein städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung des Gesamtplatzes als Treffpunkt für alle Generationen und alle sozialen Gruppen ist im Dialog mit der Stadtgesellschaft anzugehen. Damit soll Stadtqualität neu definiert werden. Ausprobieren ist bewusst erlaubt! Die Veränderungsprozesse können in einem mittelfristigen Zeitraum bis zum Ende nicht durchgängig durchgedacht werden. Im Einzelfall macht es Sinn, Veränderungsprozesse einzuleiten, um eine mögliche Zielerreichung „zu testen“. Temporärer Grünraum auf dem Bürgerturnplatz? Warum nicht! Ein temporärer Kinderspielplatz – gemeinsam entwickelt mit unseren Familien im Innenstadtbereich? Warum nicht! Neues soll bewusst ausprobiert werden.

Für die nachhaltige und zielorientierte Umsetzung des ausgearbeiteten Zielbildes benötigt es leistungsfähige Management- und Marketingstrukturen. Der im Bundesförderprogramm bereits angelegte Ansatz einer Innenstadt- und Veranstaltungs GmbH bietet hierfür einen geeigneten Ansatz. Darüber hinaus ist es notwendig, dass die Umsetzung des Zielbildes „Chefsache“ ist und alle relevanten Ämter in der Verwaltung an einem Strang ziehen.

In der Gesamtbetrachtung hat die Stadt Albstadt die Chance genutzt, mit dem Bundesförderprogramm ZIZ einen umfassenden, aber dennoch praktikablen umsetzungsorientierten Weg zu gehen, um die Innenstadt von Albstadt-Ebingen „Neu zu Denken“. Diese Erfahrungen sollten perspektivisch auch die „Blaupause“ für Initiativen und Projekte in den anderen Stadtteilen bilden. Mit dem Zielbild ist nur ein Anfang gemacht. Wichtig ist – dieses hat auch der Beteiligungsprozess nachdrücklich zum Ausdruck gebracht –, dass einzelne Impulsmaßnahmen konsequent angegangen werden und dass der strategische Handlungsrahmen – auch auf einer Quartiersebene – als Orientierungsrahmen genutzt wird.