

## Leistungsumfang Einzelhandelskonzept

### 1. Analyse

- Einzelhandelserfassung/ Einzelhändlerbefragung<sup>1</sup> ...flächendeckend
  - Gesamtverkaufsfläche
  - sortimentspezifische Verkaufsfläche
  - Lagezuordnungen
  - administrativ
  - städtebaulich
  - Adressen
  - Öffnungszeiten
  - Marketingaktivitäten
  - Kundenherkunft
  - temporärer Einzelhandel (Märkte, Aktionen)
  - Pop-Up-Konzepte
  - derzeitige Rolle Online-Handel in Tübingen
    - Multi-Channeling
    - Einfluss/ Auswirkungen externer Anbieter
  - Erfassung zentrenergänzender Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie) zur Herleitung des ZVB (Zentraler Versorgungsbereich)
- Nachfrageanalyse/ Kaufkraftanalyse
  - statistische Erhebungen (sekundär, primär)
  - bezogen auf den Einzugsbereich
  - Ableitung sortimentspezifischer Kaufkraft/ Nachfrage und ihre Über/ Unterdeckung vor Ort
- Abgrenzung des aktuellen ZVB mit Bewertung der Lagen
- Analyse der Nahversorgungssituation in der Gesamtstadt, sowie in den Stadt- und Ortsteilen
- SWOT-Analyse (städtebaulich-funktional)
- ggf. Tübingen eigene Definition von Anlagentypen – hinsichtlich Größe und damit zusammenhängend Sortimente
- Auswertung von Einzelhandelsstrategien anderer, vergleichbarer Kommunen

### 2. Entwicklungspotenziale

- absatzwirtschaftlich (5-10 Jahre, ggf. mit Zielzentralitäten zur Deckung der Nachfrage)
- räumlich
- Zielformulierungen quantitativ und qualitativ unter Berücksichtigung aktueller Flächenkonzepte und im Dialog mit der Stadt

### 3. Strategien für den Tübinger Innenstadt-Einzelhandel (Entwicklung im Dialog mit der Stadt)

- Entwicklungsgrundsätze mit Berücksichtigung der Nachfolgerproblematik und von Gründerkonzepten
- Profilbildung, Beispiele hierzu  
z.B.: „Kaufhaus Innenstadt“ Zusammenwirken EZH mit weiteren zentrenrelevanten Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, Öffentliche Einrichtungen, Kulturangeboten, touristischen Angeboten)
- Bewertung von möglichen Entwicklungspotenzialen (Europaplatz<sup>2</sup>, Karlstraße, Bereich um den Markt am Nonnenhaus<sup>2</sup>)

---

<sup>1</sup> Interviews im geschützten Rahmen zur Festigung der Datenlage

<sup>2</sup> Überprüfung des Gutachtens von BulwienGesa

#### **4. Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept** (im Dialog mit der Stadt)

- Zentren-/ Nahversorgungs- und Standortkonzept (mit Abgrenzung des perspektivischen ZVB)
  - Innenstadt (Teil des ZVB) unter Einbeziehung von möglichen Entwicklungspotenzialen
  - Grund- und Nahversorgungszentren (Teil des ZVB)
  - Nahversorgungsstandorten (nicht Teil des ZVB)
- Sortimentsliste
- Ansiedlungsleitsätze
- Umgang mit dem Thema Agglomeration in Quartieren
- Empfehlungen zur Umsetzung und Sicherung des Konzepts, Empfehlung für Entwicklung weiterer zentrenrelevanter Nutzungen
  - Partner zur Umsetzung (WIT, HGV,...)
  - Online-Handel
  - städtebauliche Empfehlungen
  - Empfehlung für weiche Maßnahmen
- Beteiligungskonzept