



# Stadtumbau Kostheim/Kastel

Werkstatt Mainzer Straße am 14./15. November



**Freitag, 14. November**

- 19.00 Uhr Begrüßung
- 19.15 Uhr Einleitung
- 19.20 Uhr Vorstellung der Bestandsanalyse
- 19.45 Uhr Beispiele aus anderen Kommunen
- 20.05 Uhr - kurze Pause -
- 20:15 Uhr Ideen und Anregungen aus dem Plenum
- 20.45 Uhr Gründung der Arbeitsgruppen
- 21.00 Uhr Gemeinsamer Ausklang des Abends

**Samstag, 15. November**

- 14.00 Uhr Arbeitsgruppen
- 16.00 Uhr Vorstellung der Themen der Arbeitsgruppen
- 17.00 Uhr Ende der Veranstaltung

# Bestandsaufnahme

## Bestandsaufnahme

- Nutzungsstruktur
- Passantenfrequenzzählung
- Passanteninterviews
- Gespräche mit den Gewerbetreibenden
- Öffentlicher Raum
- Verkehr



### Erdgeschossnutzungen

Läden                      Anzahl: 16 (44%)  
ca. 1215 qm (34%)

Dienstleistungen        Anzahl: 04 (11%)  
ca. 360 qm (10%)

Gastronomie            Anzahl: 02 (6%)  
ca. 170 qm (5%)

Wohnen                    Anzahl: 09 (25%)  
ca. 690 qm (20%)

Sonstige                   Anzahl: 01 (3%)  
ca. 120 qm (3%)

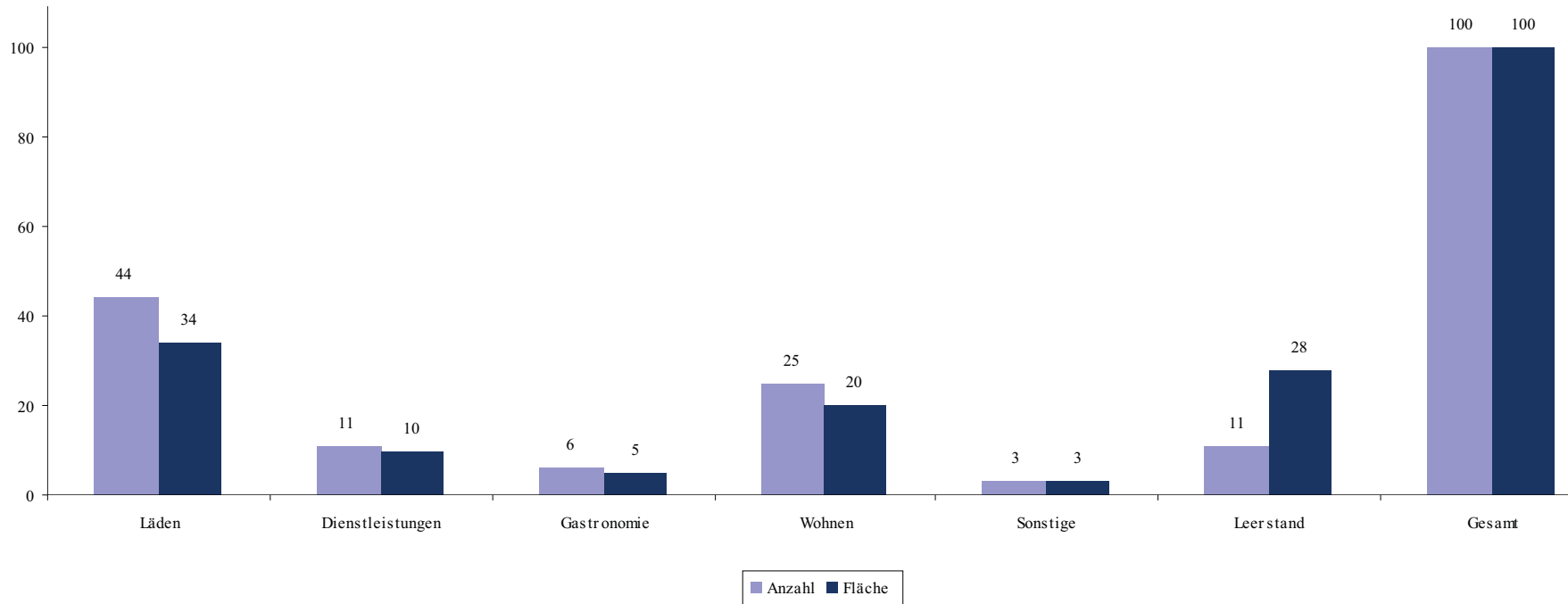
Leerstand                Anzahl: 04 (11%)  
ca. 1000 qm (28%)

---

**Gesamt                    Anzahl: 36**  
**ca. 3555 qm**

## Erdgeschossnutzungen

Anzahl/Fläche der Nutzungen in Prozent





## Erdgeschossnutzungen Qualität

- Branchenmix ist vorhanden  
(Backwaren, Blumen, Bekleidung, Elektro, Schreibwaren, Augenoptik, Apotheke,...)
- Schlecker und Post als Frequenzerzeuger, kein Nahversorger in Laufnähe (Leerstand)
- überwiegend kleinflächige Betriebsstrukturen
- Ladengestaltung häufig nicht mehr zeitgemäß
- Nutzungen ohne Bedarf an Präsentationsflächen
- teilweise hohe Qualität der Komplementärnutzungen (z. B. Frisöre)







## Passantenfrequenzzählungen

- Zählung am Donnerstag, 19. Juni 2008  
von 9.00 – 13.00 und 14.00 – 18.00 Uhr
- an zwei Standorten:
  - Bereich vor der Post
  - Treppe zur Eisenbahnstraße
- Zählung aller Fußgänger und Fahrzeuge
- Unterscheidung der Passanten nach Alter  
(Schüler/Jugendl., Erwerbsfähiges Alter, Rentner)
- Unterscheidung der Fahrzeuge nach Durchfahrt und Zielfahrt

	Standort Nördliches Ende		Standort Südliches Ende	
	9:00 – 13:00 Uhr	14:00 – 18:00 Uhr	9:00 – 13:00 Uhr	14:00 – 18:00 Uhr
Gesamte Passanten/Fußgänger				
- Jugendhilfe	5	24	32	24
- Erwerbstätiges Alter	225	203	222	210
- Rentner	104	33	27	79
<b>Gesamt</b>	<b>334</b>	<b>260</b>	<b>281</b>	<b>413</b>
<b>Summe Tag</b>	<b>594</b>		<b>727</b>	
Gesamte Fahrräder				
- Durchfahrt	37	43	54	30
- Zielanfahrt	28	22	16	14
<b>Gesamt</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>70</b>	<b>44</b>
<b>Summe Tag</b>	<b>130</b>		<b>114</b>	
Gesamte Autos				
- Durchfahrt	63	100	98	121
- Zielanfahrt	36	54	34	35
<b>Gesamt</b>	<b>99</b>	<b>154</b>	<b>132</b>	<b>156</b>
<b>Summe Tag</b>	<b>253</b>		<b>288</b>	

## Ergebnisse Passantenfrequenzzählungen

### Fußgänger

- höhere Frequenz am südlichen Ende
- vormittags höhere Frequenz am nördlichen Ende nachmittags am südlichen Ende
- Anteil der Passanten im erwerbsfähigen Alter am Nachmittag (78/72%) höher als am Vormittag (67/64%)

### Fahrräder/Autos

- Ähnliche Frequenz am nördlichen und südliche Ende
- PKW mit Zielanfahrt (36%) am nördlichen Ende häufiger als am südlichen Ende (19%)

**Stadtumbau Kostheim-Kastel**  
Bestandsaufnahme Mainzer Straße: Passantenbefragung



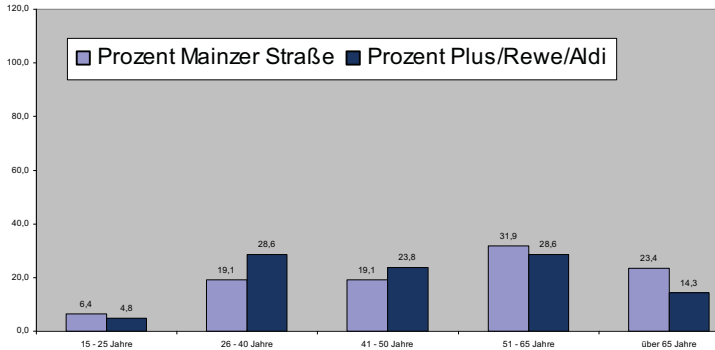
Der Erhalt der vorhandenen Wohn- und Lebensqualität vor allem in den Ortskernen ist eines der wichtigen Ziele des Projektes Stadtumbau Kostheim-Kastel. In diesem Zusammenhang soll die Situation des Einzelhandels in der Mainzer Straße in Kastel betrachtet und Möglichkeiten zur Vitalisierung und Aufwertung entwickelt werden. Damit die Stadt als auch der Handel, die Gastronomie und die Dienstleister etc. auf der Mainzer Straße entsprechend reagieren können, ist Ihre Mithilfe sehr wichtig! Die Befragung ist völlig anonym, d.h. Ihr Name wird nicht bekannt gegeben oder weitergeleitet. Die Bearbeitung der Fragen wird ca. 5 Minuten dauern.

1. Wie oft besuchen Sie die Mainzer Straße? (z.B. zum Einkaufen, Arbeiten, Sonstiges) <small>(Bitte nur eine Antwort ankreuzen!)</small>	1 täglich oder mehrmals pro Woche 2 einmal pro Woche 3 2 - 3 mal pro Monat
2. Kommen Sie aus Kastel, Wiesbaden oder Mainz?	1 Kastel 2 Wiesbaden → weiter mit Frage 2a 3 Mainz → weiter mit Frage 2a
2a. Aus welchem Stadtteil?	_____
3. Welches Verkehrsmittel benutzen Sie hauptsächlich, um in die Mainzer Straße zu kommen? <small>(nur eine Antwort!)</small>	1 gehe zu Fuß 2 Fahrrad 3 Mofa / Moped / Motorrad 4 Fuß 5 Bus
4. Aus welchem Hauptgrund besuchen Sie heute die Mainzer Straße? <small>(nicht wählen - nur eine Antwort zulassen! - Antwort ankreuzen! - Anderes anfragen)</small>	1 Einkaufen 2 Arbeiten 3 Café- / Restaurantbesuch 4 Bekannte besuchen 5 geschäftliche Eriegung Anderes: _____
5. Und was machen Sie bei Ihrem Besuch in der Mainzer Straße neben dem ... <small>(entsprechend aus 4.) sonst noch?</small> <small>(nicht wählen - mehrere Antworten zulassen! - Antwort ankreuzen! - Anderes anfragen)</small>	1 Einkaufen 2 Arbeiten 3 Café- / Restaurantbesuch 4 Bekannte besuchen 5 geschäftliche Eriegung Anderes: _____
6. Wie bewerten Sie folgende Aspekte in der Mainzer Straße? <small>(Bitte jeweils nur eine Note ankreuzen!)</small>	Erreichbarkeit 1 2 3 4 5 0 Zahl der Parkplätze 1 2 3 4 5 0 Lage der Parkplätze (zu den Geschäften) 1 2 3 4 5 0 Aufenthaltsqualität 1 2 3 4 5 0 Gestaltung der Gebäude 1 2 3 4 5 0 Gestaltung Straßensraum 1 2 3 4 5 0 Sauberkeit 1 2 3 4 5 0  1 = sehr gut, 2 = gut, 3 = befriedigend, 4 = mäßig, 5 = mangelhaft, 0 = nicht relevant

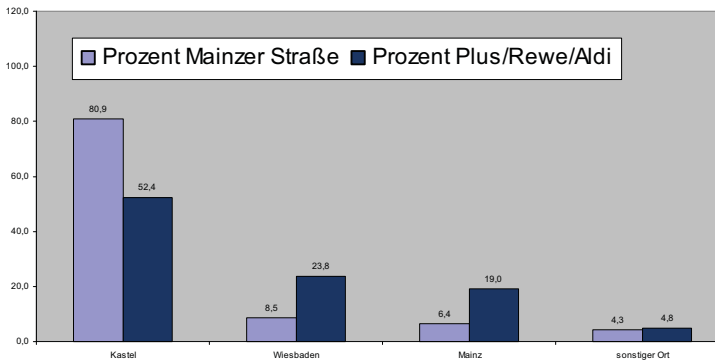
Passanteninterviews

Angaben zu Befragungen

- im Juni und September durchgeführt
- 68 Interviews liegen vor (Mainzer Straße und Parkplatz Plus/Aldi/Rewe)
- Bereitschaft zur Teilnahme war vorhanden, ältere Passanten waren gesprächsbereiter, weniger Gesprächsverweigerungen in Mainzer Str.
- über die Hälfte der Befragten vor den Nahversorgern Plus/Aldi/Rewe gaben an, die Mainzer Straße nie zu besuchen



Altersstruktur der Besucher

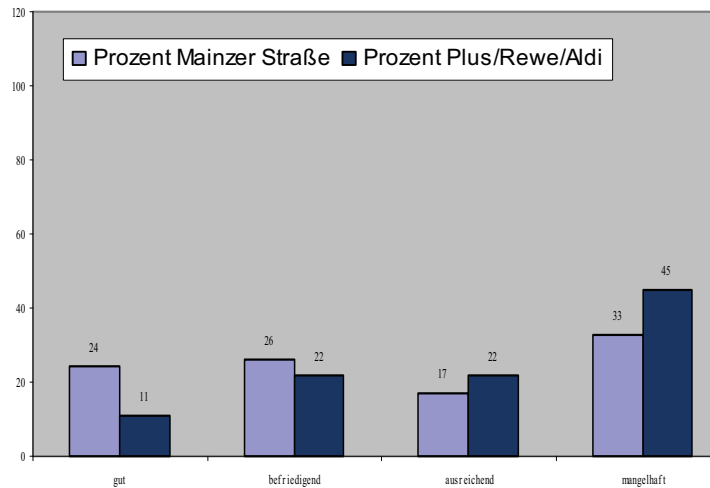


Herkunft der Besucher

## Passanteninterviews

Besucherstruktur - Alter und Herkunft der Besucher

- Besucher der Mainzer Straße sind im Durchschnitt älter als Besucher der Nahversorger Plus/Rewe/Aldi
- Über 80% der Besucher der Mainzer Straße sind Kasteler Bürger (über 50% bei Plus/Rewe/Aldi)



Bewertung des Einzelhandelsangebotes

## Passanteninterviews

### Bewertung der Mainzer Straße

- Bewertung der Erreichbarkeit:  
über 85% sehr gut bzw. gut
- Bewertung der Aufenthaltsqualität:  
über 70% gut bzw. befriedigend
- Bewertung der Gestaltung des Straßenraumes:  
über 85% gut bzw. befriedigend
- Bewertung des Einzelhandelsangebotes:  
35% mangelhaft



## Passanteninterviews

### Gewünschte Ergänzungsnutzungen

- Supermarkt 60%
- Metzger 25%
- Eiscafé 7%
- Restaurant 4%
- Mehr Parkplätze 4%



### Gespräche mit den Gewerbetreibenden

- am Donnerstag, 19. Juni 2008 und am Donnerstag, 26. Juni 2008 durchgeführt
- 19 Gesprächsbögen liegen vor (Mainzer Straße)
- Bereitschaft zur Teilnahme war groß
- Gefragt wurden die Gewerbetreibenden u. a. nach
  - der Dauer der Existenz des Geschäftes
  - der konjunkturellen Entwicklung
  - der Entwicklung in der Mainzer Straße
  - Ideen die Zukunft der Mainzer Straße



## Ergebnisse der Gespräche

- **Ladenlokal gemietet oder Eigentum/Familienbesitz**
  - 79% gemietet
  - 21% Eigentum
- **Seit wann existiert das Geschäft?**
  - 10% weniger als 1 Jahr
  - 42% 1-5 Jahre
  - 10% 6-15 Jahre
  - 38% länger als 15 Jahre
- **Konjunkturelle Entwicklung der letzten 5 Jahren**
  - 21% Verbesserung
  - 21% gleichbleibend
  - 58% Verschlechterung





- **Mögliche Ursachen der Entwicklung in der Straße**
  - 68% Ladenleerstand (Plus)
  - 37% fehlende Parkplätze/Knöllchen
  - 32% Umbau zur FGZ/Verkehrsführung
  - 21% Allg. Konjunkturlage
  - 11% Hohe Gewerbemieten
  - 5% Öffnungszeiten der anderen Geschäfte
  
- **Geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Situation in der Mainzer Straße**
  - Eröffnung „Tante Emma-Laden“
  - Starthilfe für Existenzgründer (Stadt, Eigentümer)
  - Raum für Begegnungen schaffen
  - Mehr/gemeinsame Aktivitäten der Geschäftsleute
  - Verbesserung der Park- und Verkehrssituation
  - Attraktivierung des Wohnstandortes Kastel



## Öffentlicher Raum

- Stadtbild geprägt durch überwiegend homogene Bebauung aus der Nachkriegszeit (teilweise Sanierungsrückstand)
- Schlichte Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Betonsteinpflasterung und straßenbildprägendem Baumbestand
- Im Bereich der Aufweitung der Straße wenig Aufenthaltsqualität („Babbeleck“)
- Möblierungselemente wie Bänke und Blumenbeete sind vorhanden, aber wenig attraktiv



### Verkehr, Erschließung

- als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut
- Einbahnstraßensystem von der Mitte nach Norden und Süden
- keine direkte Zufahrt von Süden und Norden möglich
- keine Durchfahrt möglich





### Ruhender Verkehr

- ausgewiesene Parkflächen auf der gesamten Länge
- Parken mit Parkscheibe
- Während der Geschäftszeiten sind Parkplätze in ausreichender Zahl vorhanden
- Dauerparker auf Parkplatz „An der Witz“





### Anbindung Bahnhof

- unzureichende Anbindung an Bahnhof und Reduit
- keine direkten Wege- und Blickbeziehungen
- erhöht liegende Eisenbahnstraße bildet Barriere zwischen Bahnhof und Mainzer Straße





# Beispiele aus anderen Kommunen



### Wechsel W Ort, Wiesbaden

- Zwei engagierte Mieterinnen eines Mehrfamilienhauses betreiben das ehemals leerstehende Ladenlokal im Haus als Treffpunkt im Wohnviertel
- Angebot: Kaffee, Pflanzen, schöne Dinge
- Größe/Lage: ca. 30 qm Ladenfläche mit kleinem Aussenbereich
- Öffnungszeiten: Mittwoch bis Samstag, nachmittags
- Finanzierung/Förderung: Unterstützung durch den Eigentümer bei Sanierung und durch günstige Miete





**„Unser Laden Roringen e. V.“  
bei Göttingen, ca. 1000 Einwohner**

- Moderner „Tante Emma-Laden“ im Jahr 2000 durch aktive Bürgerschaft gegründet, Beteiligung der Bürger an den Umbauarbeiten, mit ehrenamtlichem Engagement und 4 Teilzeit-Arbeitskräften betrieben
- Angebot: Lebensmittel, Rahmenprogramm z. B. kleine Feste
- Größe/Lage: ca. 200 qm Ladenfläche + Lager
- Öffnungszeiten: 8:00 – 11:00 Uhr, 16:00 – 18:00 Uhr
- Finanzierung/Förderung: Träger ist Verein, 141 Bürger sind Eigentümer durch Kapitaleinlagen, Zuschüsse Dorferneuerungsprogramm



### Dorfladen Michelbach Stadtteil von Marburg, ca. 1700 Einwohner

- Dorfladen im Jahr 2003 zur Sicherung der Grundversorgung eröffnet, Projekt ist ein Beschäftigungs-, Qualifizierungs- und Ausbildungsprojekt, in dem behinderte und nichtbehinderte Menschen zusammen arbeiten
- Angebot: Lebensmittel, Ergänzungssortiment  
Cafe
- Größe/Lage: ca. 200 qm Ladenfläche
- Finanzierung/Förderung:  
Stadt Marburg, Agentur für Arbeit,  
Landeswohlfahrtverband, Aktion Mensch,  
Regionalförderung Land Hessen



## Stadtteilinitiative Pro Frankfurt

- Zusammenschluss der Stadtteil-Gewerbevereine als Dachverband im Frühjahr 2008
- Erster gemeinsamer Stadtteil-Sonntag als Schaufenster des Stadtteils im September 2008  
Beteiligung der Firmen, Vereine, Handwerksbetriebe, Gastronomie, Museen, etc.
- Stadtteilbezogene/stadtteilübergreifende Aktionen
- Ziel ist die Bündelung von Aktivitäten zur Stärkung der Stadtteile und des Mittelstands  
Innenwirkung für die Bevölkerung des Stadtteils  
Aussenwirkung für das Umland





### Treffpunkt Bahnhofsviertel Frankfurt

- Am 20. März 2007 haben sich Gewerbetreibende des Bahnhofsviertels zusammengeschlossen und den Treffpunkt Bahnhofsviertel gegründet
- Ziele des Vereins: Entwicklung des Bahnhofsviertels aktiv mitgestalten, Lebensqualität im Viertel weiter entwickeln
- Bausteine zur Entwicklung: Vernetzung der Akteure im Stadtteil, Identitätsstiftung, Darstellung der Unternehmer und „Schlüsselfiguren“ im Viertel, Zusammenarbeit mit Vereinen, neues Verkehrskonzept, interkulturelle Kontakte,
- Oskar Mahler, Bildhauer:  
„Bilder sind pure Erfindungen, sie sind nie die Sache selbst. Das Problem ist nicht der Stadtteil, der das schlechte Image hat, das Problem sind die schlechten Erzähler, die es erzeugen“



### „Kaufhaus auf Zeit“

- Idee/Konzept: Von einer engagierten Künstlerin ins Leben gerufen, Kunstmarkt auf Zeit in leerstehenden Ladenlokalen, Ausstellungen bisher in Darmstadt, Mönchengladbach, Bayreuth und Aalen
- Ziele:  
Belebung leerstehender Ladenlokale,  
Schaffung neuer Anreize für interessierte Mieter,  
Gelegenheit für Kunsthandwerker zur Präsentation Ihrer Ware für ein breites Publikum
- Zusammenarbeit von Privatpersonen, Unternehmen und Kommune auf kurzen Wegen erforderlich



## Zwischennutzungsagentur

- Idee/Konzept: Kostenlose Beratungs- und Vernetzungsplattform für Eigentümer und Nutzungsinteressierte und eine Strategie zur Wiederbelebung von leer stehenden Ladenlokalen
- Projekt im Rahmen des Stadtumbaus in Wuppertal
- Beauftragung einer Unternehmensberatung mit der Betreuung der Zwischennutzungsagentur
- Bisherige Zwischennutzungen:  
Ausstellungen  
Kulturelle Veranstaltungen



