

Projekt Innenstadtberater 2025 - 2026

PreCheck Potenzialanalyse und angepasstes Beratungsmodell

Innenstädte sind unterschiedlich und auch Innenstadtentwicklungen sind sehr individuell zu betrachten. Manchmal gibt es keine Innenstadt, sondern allenfalls eine Ortsmitte. Die IHK-Innenstadtberatung möchte dieser Individualität gerecht werden und das Modell flexibler gestalten. Natürlich unter Berücksichtigung der Vorgaben des Wirtschaftsministeriums.

Deshalb wird vor dem Start der Begleitung ein PreCheck durchgeführt und mit den Innenstadt-Akteuren besprochen.

1. Elemente des PreChecks:

A) Räumliche Abgrenzung der Innenstadt:

- Lässt sich Innenstadt räumlich abgrenzen?
- Wo endet der verdichtete Bereich?
- Gibt einen zentralen Platz oder Ortskern?

Die Überprüfung der räumlichen Dimension ist einfach. Ausgehend von der zentralen Ortsmitte werden die Straßenzüge betrachtet. Solange eine Verdichtung der aktiven Innenstadtangebote in EG-Lage (Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Kirche, Kultur, etc.) vorhanden ist, zählt der Bereich in der Regel zur Innenstadt. Erst wenn entlang von Straßenzügen eine Lücke von mindestens drei Gebäuden ohne Innenstadtangebot vorliegt und diese sich fortsetzt, endet dort die Innenstadtabgrenzung. Die Abgrenzung erfolgt vom Zentrum aus in alle Richtungen.

B) Anzahl der Innenstadt-Angebote im abgegrenzten Innenstadtbereich:

- Anzahl der gewerblichen Objekte (aktiv und inaktiv) im Innenstadtbereich in EG-Lage (Handel, Gastro, Dienstleistung, etc.)?
- Anzahl der aktiven Nutzungen im Verhältnis zu allen gewerblichen Nutzungen dort?
- Anzahl und Anteil der Handelsnutzungen (originärer Einzelhandel und artverwandte Branchen wie Bäcker, Metzger, Optiker, Reisebüro, Apotheke, Orthopädie, Kosmetik, Uhrmacher, etc.) in Relation zu allen gewerblichen Nutzungen dort?
- Anzahl und Anteil sonstiger frequenzstiftender Nutzungen wie zum Beispiel Ärzte, freie Berufe, Bürgerbüros, Kultureinrichtungen, etc.?

Das Wirtschaftsministerium verlangt einen hinreichenden Handelsbesatz im Ortszentrums. Ab einem Anteil von 20 % Handel in Relation zu den aktiven gewerblichen Nutzungen wird dieser von der IHK als hinreichend betrachtet. Darunter ist eine IHK-Begleitung leider nicht möglich, es sei denn, eine starke touristische Prägung kann nachgewiesen werden.

C) Strukturdaten der Gemeinde

Die Strukturdaten helfen uns, ein Verständnis für den Standort zu erhalten. Welche potenzielle Kunden gibt es vor Ort? Wie ist die Bevölkerung finanziell aufgestellt? Wie entwickelt sich die Bevölkerung in den nächsten Jahren? Gibt es einen Gemeindeentwicklungsplan oder konkret einen Innenstadtentwicklungsplan?

- Zentralörtliche Bedeutung laut Raumordnung (von kein zentraler Ort bis Oberzentrum)
- Einzelhandelszentralität (von unterdurchschnittlich bis hoch)
- Kaufkraft der Standortgemeinde (von gering bis hoch)
- Einwohnerprognose (von stagnierend bis wachsend)
- Übernachtungszahlen (von gering bis hoch)

- Tagestouristische Attraktivität (von nicht vorhanden bis sehr hoch)
- Kein bzw. aktuelles Gemeindeentwicklungskonzept
- Kein bzw. aktuell laufendes städtebauliches Sanierungsgebiet
- Vorhandenes Altstadtflair bis hin zu geringem Ambiente

Mindestens vier der Kriterien sollten in die positive Richtung ausschlagen. Ansonsten ist auch keine IHK-Innenstadtberatung möglich.

2. Angepasstes Beratungsmodell der IHK

Bei positivem PreCheck sind drei Abstufungen möglich. Je nach Ergebnis des PreChecks wird das Beratungsmodell gewählt. Bei negativem PreCheck ist eine IHK-Innenstadtberatung leider nicht möglich.

Je nach Ergebnis des PreChecks wird das IHK-Beratungsmodell angepasst.

Fragestellung	Prüfung	Bemerkung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist eine räumlich abgrenzbare Innenstadt vorhanden?	O Ja O Nein	Prüfung durch Begehung. Nicht vorhanden, keine Innenstadtberatung möglich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtanzahl der gewerblichen Objekte dort in EG-Lage (aktiv oder inaktiv)?	Anzahl G _____	Mindestens 50 gewerblich nutzbare Objekte in EG-Lage, sonst keine Innenstadtberatung. Über 80 → vollumfängliche Beratung möglich.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anzahl der aktiven gewerblichen Nutzungen davon?	Anzahl A _____ In % von Anzahl G _	Mindestens 40 aktive Objekte, sonst keine Innenstadtberatung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anzahl der Handelsnutzungen bei den aktiven Betrieben?	Anzahl H _____ In % von Anzahl G _	Mindestens 10 aktive Handelsbetriebe, sonst keine Innenstadtberatung. Ansonsten mindestens 20 % Anteil nötig, auch bei Gesamtanzahlen, die über 80 liegen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Von den folgenden Kriterien müssen mindestens 4 der 10 positiv/hoch bewertet werden können, sonst ist keine Innenstadtberatung möglich.			
Zentralörtliche Funktion (ab Unterzentrum gilt die Bewertung als positiv)	<input type="radio"/> keine <input type="radio"/> Kleinzentrum <input type="radio"/> Unterzentrum <input type="radio"/> Mittelzentrum <input type="radio"/> Oberzentrum		<input type="checkbox"/>
Anteil der sonstigen frequenzstiftenden Nutzungen? Bürgerbüro, Kultur, Ärzte, Wochenmarkt, ...	Niedrig ----- Hoch <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>		<input type="checkbox"/>
Einzelhandelszentralität (unterdurchschnittlich bis hoch)	Wert aus MB Research _____ <input type="radio"/> unterdurchschnittlich <input type="radio"/> überdurchschnittlich		<input type="checkbox"/>
Kaufkraft der Standortgemeinde (von niedrig bis hoch)	Wert aus MB Research _____ <input type="radio"/> unterdurchschnittlich <input type="radio"/> überdurchschnittlich		<input type="checkbox"/>
Einwohnerprognose (von stagnierend bis wachsend) www.wegweiser-kommune.de	Wert aus Wegweiser Kommune _____ % <input type="radio"/> sinkend <input type="radio"/> wachsend		<input type="checkbox"/>
Übernachtungszahlen (von gering bis hoch)	Wert aus Übernachtungsstatistik BW ____ Jahr ____ <input type="radio"/> unterdurchschnittlich <input type="radio"/> überdurchschnittlich		<input type="checkbox"/>
Tagestouristische Attraktivität (von nicht vorhanden bis sehr hoch)	Selbsteinschätzung <input type="radio"/> gering <input type="radio"/> hoch		<input type="checkbox"/>
Kein bis aktuelles Gemeindeentwicklungskonzept	GEK aus _____ <input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden		<input type="checkbox"/>
Städtebauliches Sanierungsgebiet laufend	SBSG aus _____ <input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden		<input type="checkbox"/>
Altstadtfair	Selbsteinschätzung <input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden		<input type="checkbox"/>

Prüfungsschema 1 IHK-Innenstadtberatung Ja oder Nein?

1. Schritt: Anzahl der gewerblichen Betriebe in EG-Lage im abgegrenzten Innenstadtbereich ist größer als 50,
2. Schritt: **und** Anzahl Einzelhandel aus aktiven Betrieben größer 10
3. Schritt: **und** 4 von 10 Strukturdaten positiv ausschlagend.

➔ Ja: eine IHK-Innenstadtberatung ist grundsätzlich möglich

➔ Nein: eine Innenstadtberatung ist leider nicht möglich

Prüfungsschema 2 Vollumfängliche IHK-Innenstadtberatung möglich?

1. Schritt: Prüfungsschema 1 bestanden,
2. Schritt: **und** Anzahl der Gesamtbetriebe aktiv und inaktiv größer 80,
3. Schritt: **und** Anteil Handel in Relation zur Gesamtanzahl aktiver Betriebe größer 20 %.

➔ Ja: eine IHK-Innenstadtberatung ist vollumfänglich oder modifiziert möglich

➔ Nein: Es ist eine Kurz-Beratung möglich!

Prüfungsschema		
Keine Innenstadtberatung	Kurz-Beratung	Vollumfängliche oder modifizierte Beratung
< 50 Betriebe	Zwischen 50 und 80 Betrieben	> 80 Betriebe
< 10 Handelsbetriebe	> 20 % der aktiven Betriebe	> 20 % der aktiven Betriebe
< 4 Zusatzkriterien	> 3 Zusatzkriterien	> 3 Zusatzkriterien

Beratungsbausteine

	Kurz-Beratung	Vollumfängliche Beratung	Modifizierte Beratung
Gründung eines Lenkungskreises		X	
Unterzeichnete Innenstadtvereinbarung		X	
Stadtspaziergang	X	X	
Passantenfrequenzmessung		X	
„Schaufenster“-Beratung	X	X	
Digitalisierungs-Check des Kollektivs		X	
Bestands-Check der gewerblichen Betriebe	X	X	X
Leerstandenerfassung	X	X	
Prognose gewerbliche Betriebe	X	X	
Passantenbefragung vor Ort	X	X	
Potentialflächen-Analyse		(X)	
Wochenmarkt-Analyse		(X)	
Erstellung / Vorstellung eines Zustandsberichts mit Innenstadt-Score	X	X	X
SWOT Analyse	X	X	X
Definition der Innenstadt-Leitlinien		X	
Erstellung eines Maßnahmenplans	X	X	X
Durchführung eines Innenstadt-Workshops		X	
Erstellung eines Abschlussberichtes	X	X	X
Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat	(X)	(X)	
Evaluation des Maßnahmenplanes	X	X	X
Begleitung bei Umsetzung von Einzelmaßnahmen	(X)	(X)	

X – Pflichtbausteine durch Wirtschaftsministerium vorgegeben

(X) - Optionale Bausteine

Der PreCheck wird gemeinsam vom Innenstadtberater und dem Antragsteller in einem Potenzialgespräch durchgeführt.



Weitere Infos:

Projektleiter bei der IHK Südlicher Oberrhein,
Thomas Kaiser, Tel 07821/2703-640,
thomas.kaiser@freiburg.ihk.de