IHK Südlicher Oberrhein

FÜR DIE WIRTSCHAFT

Gefördert durch | Baden-Württemberg Ministerium für Wirtschaft, Handwerk und Tourismus

Wir l(i)eben Ortsmitte



Vitale Ortsmitte Kappelrodeck 2026-2036

Abschlussbericht IHK-Innenstadtberatung Oktober 2026 – Dipl.-Kfm. Thomas Kaiser

Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | Postfach 860 | 79008 Freiburg | info@freiburg.ihk.de | ihk.de/freiburg

Sitz und Hauptgeschäftsstelle Freiburg: Schnewlinstraße 11 - 13 | 79098 Freiburg | 0761 3858-0 | 0761 3858-222
Geschäftsstelle Lahr: Lotzbeckstraße 31 | 77933 Lahr | 07821 2703-0 | 07821 2703-666
Geschäftsstelle Offenburg: Am Unteren Mühlbach 34 | 77652 Offenburg | 0781 9203-0 | 0781 9203-4590

Bitte beachten: Zur persönlichen Beratung kommen Sie in Freiburg bitte in unser Interimsquartier in der Bismarckallee 18 - 20.

Zusammenfassung Ortsmitteberatung Gemeinde Kappelrodeck Januar bis Oktober 2026

Empfehlungen zur Ortsmittenentwicklung Kappelrodeck heute bis 2036

Inhalt:

1. Methodik, Untersuchungsgegenstand und Analysetools
2. Wesentliche Analyseergebnisse – Wo steht Kappelrodecks Ortsmitte heute?
3. Strategischer Rahmen, Zielvereinbarung & Handlungsfelder 2026–2036
4. Der konkrete Kappelrodeck-Ideenpool
5. Vertiefende Dokumentation

Dieser Bericht enthält verschiedene Links zu vertiefenden Analysen und Ergänzungen. Wenn Sie die gedruckte Version nutzen, können Sie über diesen Shortlink oder den QR-Code die digitale Version downloaden und so die Links komfortabler nutzen.

Kurzlink: https://t1p.de/isb-kappelrodeck

Vitalitätsgrad 6 – Funktionsverlust
- Ortsmitte ohne Funktion, hoher Leerstand (>30 %)
- Nur Pflichtbesuche (Ärzte, Verwaltung)

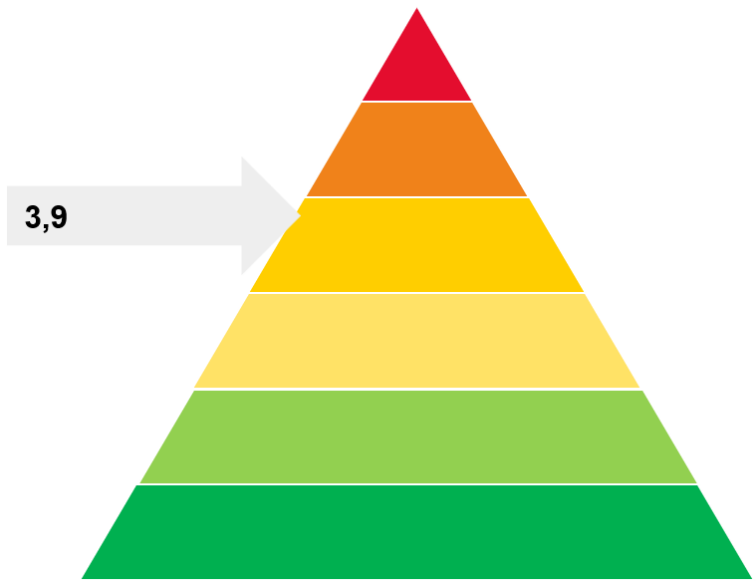
Vitalitätsgrad 5 – Instabil
- Nur noch wenige vitale Nutzungen, hoher Leerstand (>20 %)
- Aufenthaltsqualität und Frequenz deutlich reduziert

Vitalitätsgrad 4 – Schrumpfung
- Leerstand 15 – 20 %, viele Lücken im Angebot
- Einzelhandel & Gastronomie stark reduziert
- Flair und Aufenthaltsqualität schwach

Vitalitätsgrad 3 – Solide Grundversorgung
- Leerstand <15 %, Basisangebote vorhanden
- Ärzte, Verwaltung, Nahversorgung sichern Frequenz
- Aufenthaltsqualität punktuell vorhanden

Vitalitätsgrad 2 – Attraktiv
- Leerstand <10 %, Angebotsvielfalt vorhanden
- Gute Aufenthaltsqualität, Plätze & Grün
- Veranstaltungen, Abendangebote, Treffpunkte

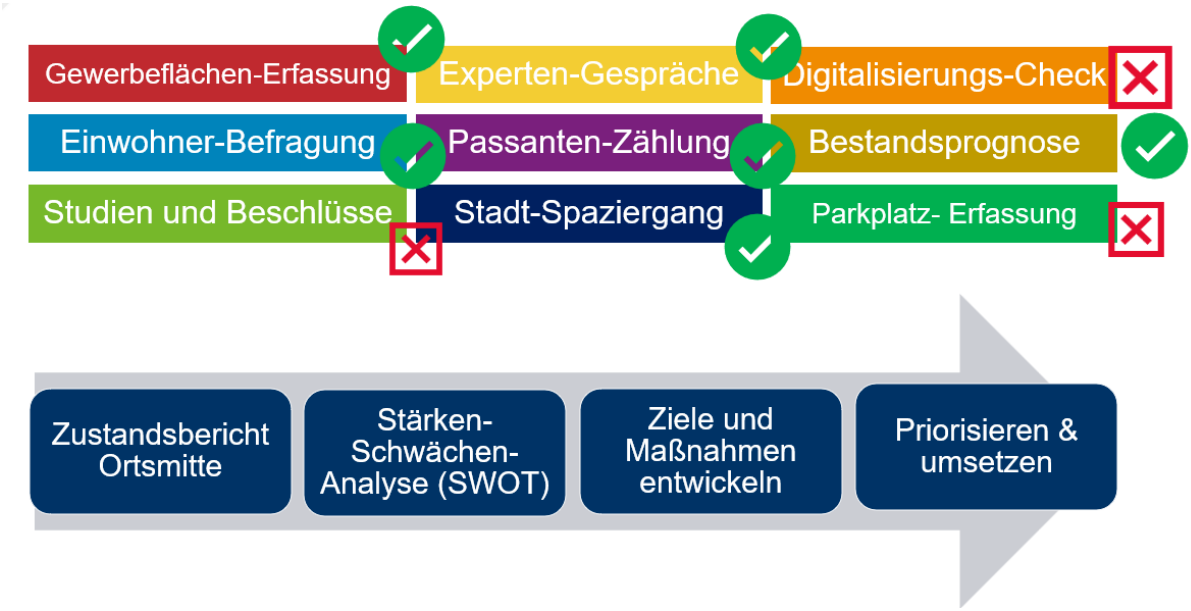
Vitalitätsgrad 1 – Hochvital
- Quasi kein Leerstand (<5 %)
- Breites Angebot Handel, Gastronomie, Kultur
- Hohe Aufenthaltsqualität, innovative Nutzungen



1. Methodik, Untersuchungsgegenstand und Analysetools

Präambel: Dieser Abschlussbericht dient als unabhängige und unverbindliche Empfehlung der IHK Südlicher Oberrhein. Er versteht sich als fachliche Arbeitsgrundlage für eine ortsinterne Fortsetzung, Ergänzung und vor allem Priorisierung der künftigen Entwicklungsmaßnahmen in Kappelrodeck.

1.1 Der Prozess: Akteure, Lenkungskreis und zeitlicher Ablauf



Die IHK-Innenstadtberatung in der Gemeinde Kappelrodeck wurde als strukturierter, datengestützter Begleitprozess konzipiert. Ziel der Initiative war es, auf Basis des Förderprogramms des Ministeriums für Wirtschaft, Handwerk und Tourismus Baden-Württemberg eine Standortbestimmung der Kappelrodecker Ortsmitte vorzunehmen und Potenziale für die künftige Ortsentwicklung aufzuzeigen. Der Beratungsprozess erstreckte sich von Januar 2025 bis Oktober 2026.



Die formelle Grundlage bildete die Unterzeichnung der Vereinbarung zum „Lokalen Bündnis Ortsmitte Kappelrodeck“ am 23. Januar 2026 durch Bürgermeister Stefan Hattenbach, die IHK Südlicher Oberrhein sowie den Gewerbeverein Kappelrodeck e.V.

Als zentrales Steuerungsorgan fungierte der temporär eingerichtete **Lenkungskreis Ortsmitte**, bestehend aus:

- **Stefan Hattenbach** (Bürgermeister, Gemeinde Kappelrodeck)
- **Leonie Roth** (Bauamt, Gemeinde Kappelrodeck)
- **Joachim Kasper** (Vorstand Gewerbeverein Kappelrodeck e.V.)
- **Caroline Steimle** (Inhaberin Blumen Hodapp und Vertretung Innenstadt-Wirtschaft)
- **Thomas Kaiser** (IHK-Innenstadtberater)

In diesem Gremium arbeiteten Gemeindeverwaltung und Wirtschaft – trotz personeller Wechsel auf Ebene der Ortsverwaltung – konstruktiv und umsetzungsfokussiert zusammen. Ziel war es, über die reine Bestandsanalyse hinaus direkt umsetzbare, politisch und wirtschaftlich tragfähige Leitplanken für die kommenden zehn Jahre zu definieren.

1.2 Strategische Rahmenbedingung: Entwicklung mit „Augenmaß“

Im Unterschied zu Kommunen mit einem rein agierenden, zentral gesteuerten Entwicklungsansatz zeigt sich in Kappelrodeck eine spezifische Ausgangslage: Eine Herausforderung für die künftige Ortsmittenentwicklung liegt im Spannungsfeld zwischen gesamtgemeindlichen Entwicklungszielen und den individuellen Interessen lokaler Wirtschaftstreibender sowie politischer Entscheidungsträger. Da betriebliche Standortfragen und individuelle Rahmenbedingungen derzeit stark im Vordergrund stehen, gestaltet sich die Ausarbeitung einer gemeinsam getragenen, gestaltenden und mutigen Gesamtstrategie anspruchsvoll.

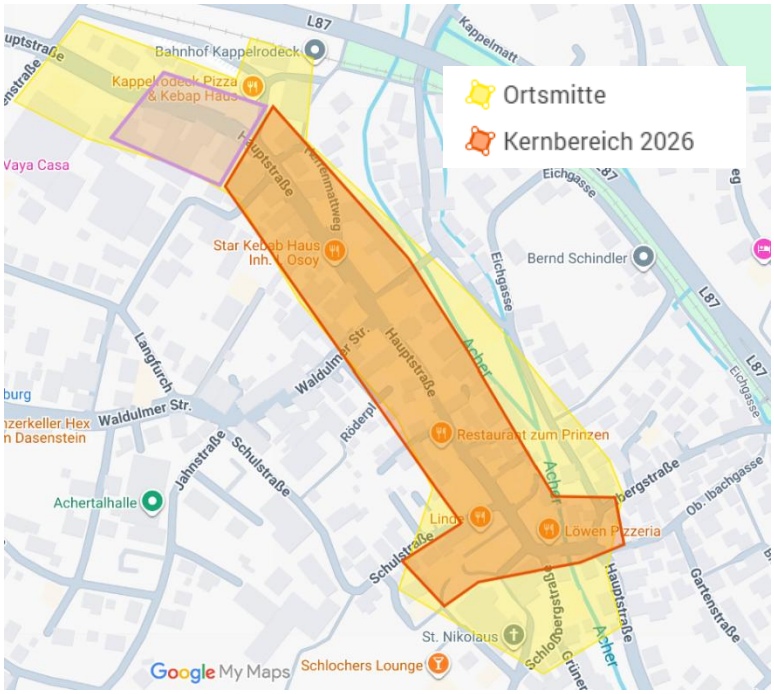
Unter diesen Voraussetzungen ist eine umfassende, strategisch führende Ortsmittenentwicklung im klassischen Sinne aktuell schwer realisierbar. Der Fokus der Beratungsarbeit und des vorliegenden Berichts richtet sich daher darauf, vorhandene Potenziale und sich aufdrängende Chancen im Bestand pragmatisch zu nutzen, den Ist-Zustand der Grundversorgung bestmöglich zu sichern und Anstöße für punktuelle Qualitätssteigerungen („Entwicklung mit Augenmaß“) zu geben – selbst wenn die ursprünglichen Empfehlungen der IHK strukturfordernder angesetzt waren.

Empfehlung der IHK: Aus Sicht der IHK wird dringend empfohlen, den Lenkungskreis – bei Bedarf strategisch erweitert – als beratendes Begleitgremium beizubehalten, um die ortsinterne Entwicklung kontinuierlich und fokussiert fortzuführen.

1.3 Untersuchungsraum: Langgestreckte Ortsmitte und Prinzip der „Impuls-Stopps“

Die Kappelrodecker Ortsmitte weist die typische Morphologie eines langgestreckten Straßendorfs auf. Die räumliche Untersuchung erstreckt sich entlang der zentralen Achse der Hauptstraße (ca. 650 Meter

Achsenlänge), unterscheidet jedoch funktional klar zwischen dem intensiv genutzten Kernbereich und den angrenzenden Ergänzungszonen.



Der Kernbereich (Status Quo 2026): Konzentration auf den Abschnitt von der Scheibel Mühle / Blumen Hodapp über den Marktplatz und den Kirchplatz bis hin zur Eisenbahnstraße / Apotheke. Hier bündelt sich derzeit der Großteil der verbliebenen Frequenzbringer (Bäcker, Metzger, Apotheke, Post, Gastronomie/Eisdiele, Arztpraxen).

Perspektivische funktionale Erweiterung im Kernbereich:
Mit dem geplanten Neubau des Rathauses auf dem ehemaligen „Rössel-Areal“ verschiebt sich der funktionale Schwerpunkt der Gemeindeverwaltung. Der Kernbereich sollte städtebaulich und funktional mittelfristig bis zu dieser neuen Schnittstelle attraktiver werden.

Ergänzende Versorgungs- und Nebenlagen:
Die Ausläufer der Hauptstraße sowie die Seitenachsen (Eisenbahnstraße, Trompeterstraße, Grüner Winkel) dienen primär als Räume für Dienstleistungen, Gewerbe mit Zielpublikum, Wohnen und Parkraum. Eine flächendeckende Steigerung der Aufenthaltsqualität über die gesamten 650 Meter Länge ist weder realistisch noch finanzierbar.

1.4 Fachempfehlung vs. Realraum: Die Logik der „Impuls-Stopps“

Aus fachlicher Sicht der IHK-Innenstadtberatung wäre eine starke räumliche Verdichtung der Kräfte auf einen klar umgrenzten, fußläufigen Kernbereich – von der Sparkasse über den Marktplatz bis zum Kirchplatz – der maßgebliche Schlüssel für eine spürbare Attraktivierung gewesen. Da eine strikte Verengung auf

diesen kompakten Schwerpunktraum politisch und gesamtgemeindlich jedoch nicht präferiert wird, gilt es, die Ortsmitte bewusst „groß“ zu denken.
Um eine Verzettelung der Mittel auf der 650 Meter langen Achse zu vermeiden, empfiehlt die IHK, die gesamte Hauptstraße über ein Netz von klar definierten, attraktiveren „Impuls-Stopps“ zu strukturieren. Diese dienen als Verweiloasen und Frequenzanker, welche die Aufenthalts- und Angebotsqualität punktuell erhöhen und Passanten zum Flanieren von Station zu Station anregen.

➔ ***Aus Sicht der IHK-Innenstadtberatung wird empfohlen, die Ortsmitte daher „groß“ zu denken. Da eine Verengung auf ein kurzes Teilstück nicht angestrebt wird, sollte die gesamte Achse über ein Netz von klar definierten, attraktiveren „Impuls-Stopps“ strukturiert werden.***

1.5 Analysetools: Datengestützte Entscheidungsgrundlagen

Um ein objektives, valides und umfassendes Bild der Kappelrodecker Ortsmitte zu zeichnen, basiert dieser Abschlussbericht auf einem **Multi-Methoden-Ansatz** der IHK-Ortsmitteberatung (Erhebungszeitraum Januar 2026 bis Mai 2026):

- **Vollerhebung des Gewerbebestands (Februar – April 2026):** Erfassung aller 66 gewerblichen Objekte im Erdgeschoss (Branchenverteilung, Innenstadtwert, Bestandsprognose bis 2036, Analyse von Leerständen und Fehlnutzungen).
- **Breite Online-Bürgerbefragung (11. März – 19. April 2026):** $N = 324$ vollständige Interviews zur Erfassung des Nutzungsverhaltens, der Zufriedenheit sowie der Wünsche der Bevölkerung (85 % Rückmeldung aus Kappelrodeck selbst).
- **Qualitativer Orts- und Potenzialspaziergang (20. April 2026):** Begehung mit ca. 20 Akteuren aus Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft unter Einnahme verschiedener Nutzerrollen. Dokumentation und Auswertung von 320 Fotobefunden zu Stadtbild, Mobilität, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität.
- **Empirische Passantenfrequenzmessung (Juli 2025 – Juli 2026):** Smartphone-basierte 24/7-Dauermessung am Standort Marktplatz 108 (Bürgertreff KaM-In) zur Erfassung der tatsächlichen Passantenströme im Jahres- und Wochenverlauf.
- **Experten-Gespräche (Februar – April 2026):** Qualitative Interviews mit Leistungsträgern, Einzelhändlern, Gastronomen und Verwaltungsvertretern.

Ortsmitten-Erhebung	Februar bis April 26: Insgesamt 66 gewerbliche Objekte (aktiv und inaktiv) in der Ortsmitte erfasst und Prognose erstellt. (ohne freie Berufe)
Experten-Gespräche	Februar bis April 26: Fast vollumfängliche persönliche Interviews mit Ortsmitten-Akteuren.
Orts-Spaziergang	20. April 26: Ortsrundgang zur Feststellung des ersten Eindrucks – mit rund 20 Teilnehmenden, die in Summe über 320 Bilder und Feststellungen eingereicht haben.
Einwohner-Befragung	Zwischen 11. März bis 19. April 2026 mit 324 vollständigen Rückmeldungen. Die Befragung wurde online durchgeführt.
Passanten-Zählung	Seit Juli 25 bis heute an einem Messpunkt „Marktplatz“ zur Feststellung der Passantenfrequenzen.

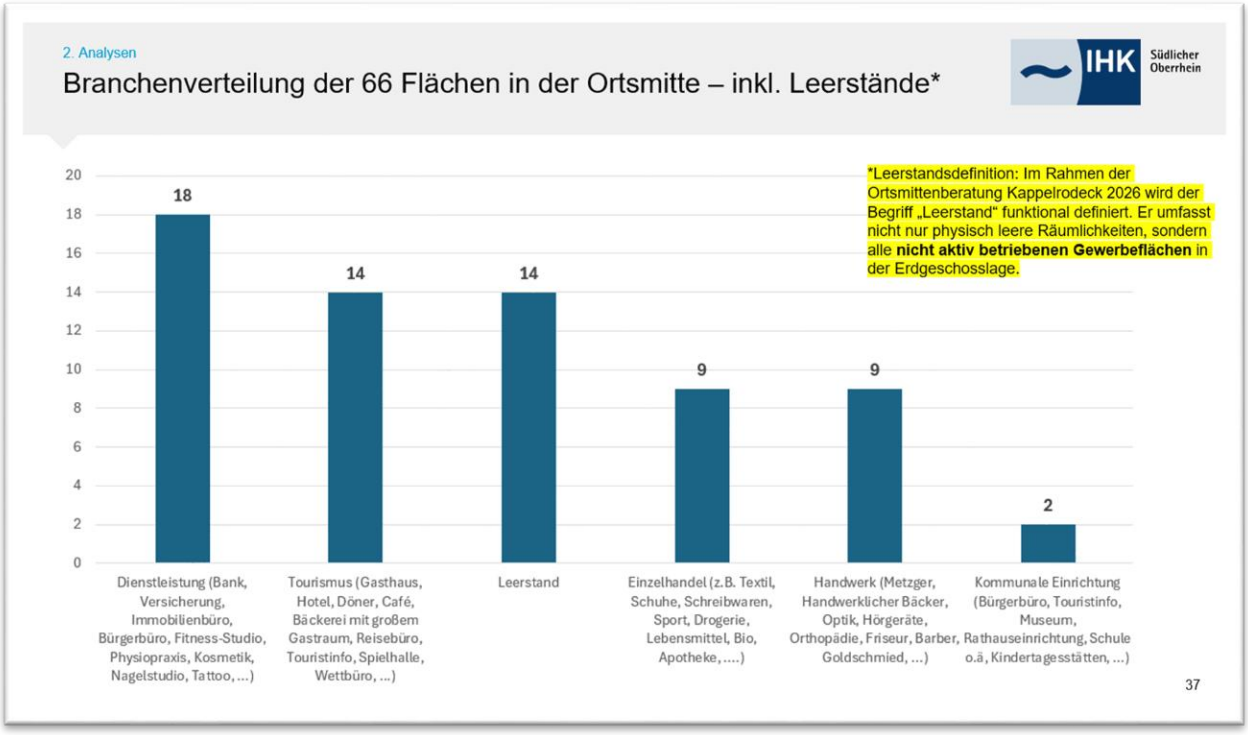
Für detaillierte Einzeldaten wird auf den begleitenden, umfangreichen **Zustandsbericht** verwiesen.
https://ihkso-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/thomas_kaiser_freiburg_ihk_de/IQAh52_4Jr9AR7fVB6-fXw-kAc03xS7FSlSgy1aUrqqfcCI?e=J6u1Ms

2. Wesentliche Analyseergebnisse – Wo steht Kappelrodecks Ortsmitte heute?

Die fundierte Analyse der IHK-Innenstadtberatung erlaubt einen objektiven Blick auf den Ist-Zustand der Kappelrodecker Ortsmitte. Die Ergebnisse zeichnen das Bild einer gesamtörtlich gut funktionierenden Nahversorgungs- und Wohngemeinde, die jedoch vor strukturellen Herausforderungen in der Zentrenfunktion, Frequenzbindung und städtebaulichen Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte steht.

2.1 Gewerbe- und Nutzungserhebung: Der Status Quo in Erdgeschoss-Lage

Die Vollerhebung im Frühjahr 2026 erfasste insgesamt **66 gewerbliche Objekte** im Erdgeschoss entlang des Untersuchungsraums. Die Fokussierung auf gewerbliche Nutzungen ist durch den Fördermittelgeber vorgegeben und spiegelt auch die Hauptmotive wider, warum Besucher neben dem Grund Wohnen Ortsmitten aufsuchen.



2.2 Die Kernbefunde der Erhebung des gewerblichen Bestandes

- **Starke Grundversorgung:**

Kappelrodeck verfügt über eine beachtliche Dichte an handwerklichen Lebensmittelbetrieben (Bäckereien, Metzgerei), gesundheitlicher Grundversorgung (Apotheke, Ärzte) sowie persönlichen Dienstleistungen (Friseure, Optik, Floristik, Post) . Diese Frequenzbringer sichern die tägliche Bedarfsdeckung, fungieren jedoch weitgehend als isolierte „Zielpunkte" ohne nennenswerte Kopplungskäufe.

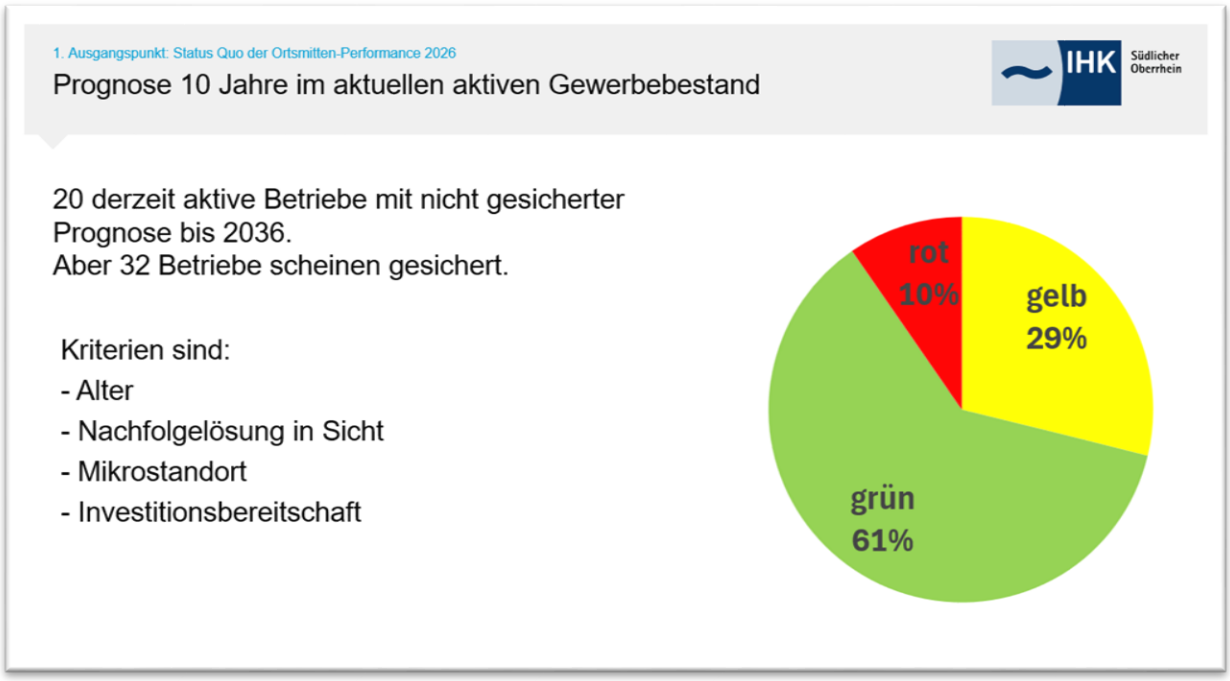
- **Guter gastronomischer Cluster rund um den Marktplatz:**

Ein wesentlicher Pluspunkt der Kappelrodecker Ortsmitte ist das nach wie vor gute und funktionierende gastronomische Angebot im direkten Umfeld des Marktplatzes. Mit der prägenden Eisdiele, Cafés, klassischen Gasthäusern und ergänzenden Speiseangeboten bildet dieser Bereich das soziale und belebte Herzstück des Ortes. Die Außengastronomie sorgt hier insbesondere in den Frühlings- und Sommermonaten für eine hohe Verweildauer und eine spürbare Belebung des öffentlichen Raums.

- **Drohender Erosionsprozess bei Schlüsselbetrieben:**

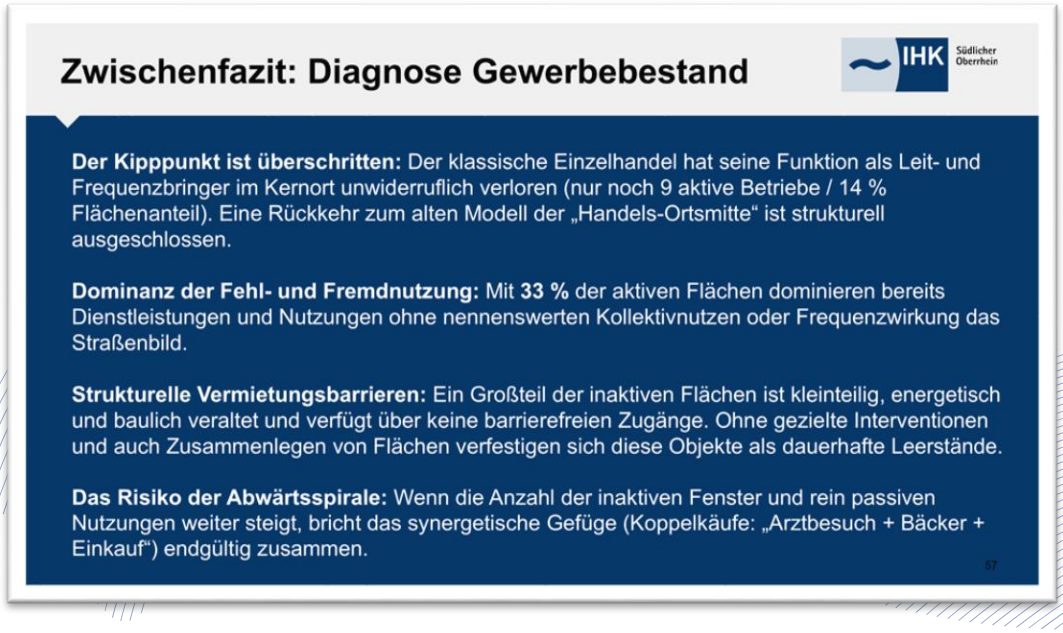
Die Bestandsprognose bis 2036 zeigt ein valides Nachfolgerisiko bei inhabergeführten Fachgeschäften. Der drohende Abzug oder die Standortverlagerung von Frequenzbringern aus dem Ortskern (wie etwa

Überlegungen ansässiger Fachgeschäfte zur Verlegung in den Außenbereich) gefährdet das fragile Gefüge des gewerblichen Besatzes massiv.

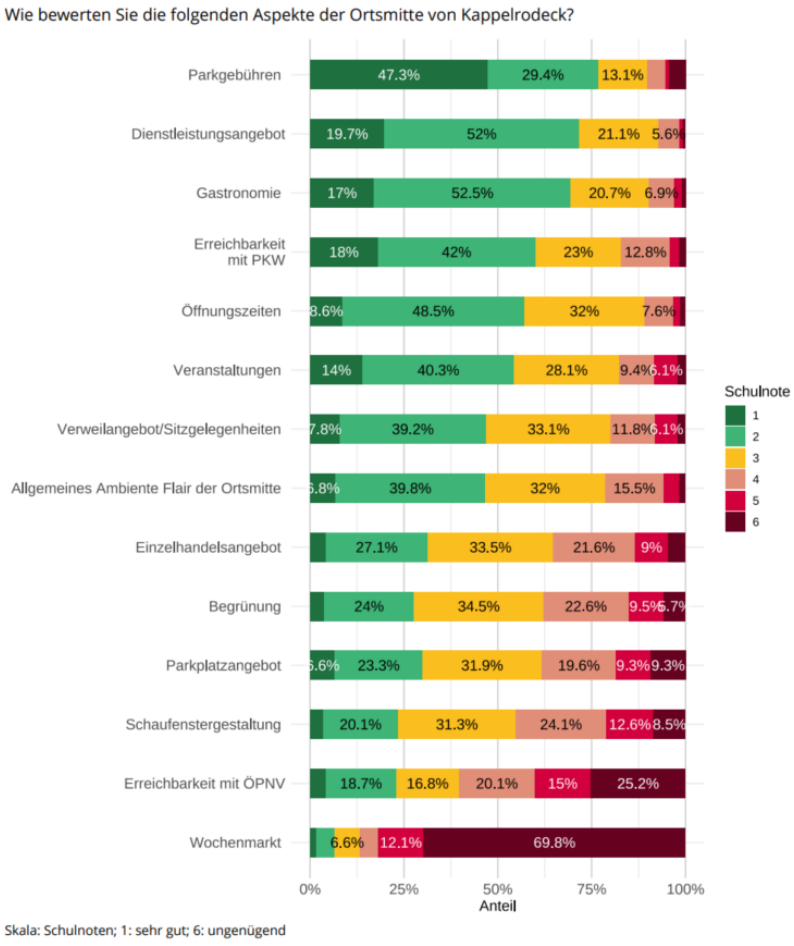


- **Funktionale Brüche im Straßenverlauf:**

Durch die Verteilung der 66 Objekte auf 650 Meter Länge wird die Geschäftskette mehrfach durch reine Wohnnutzung, Garageneinfahrten oder inaktive Schaufensterfronten unterbrochen. Eine durchgehende Flanierqualität existiert nicht.



2.3 Bürgerbefragung: Hohe Identifikation, aber klare Defizite in der Aufenthaltsqualität

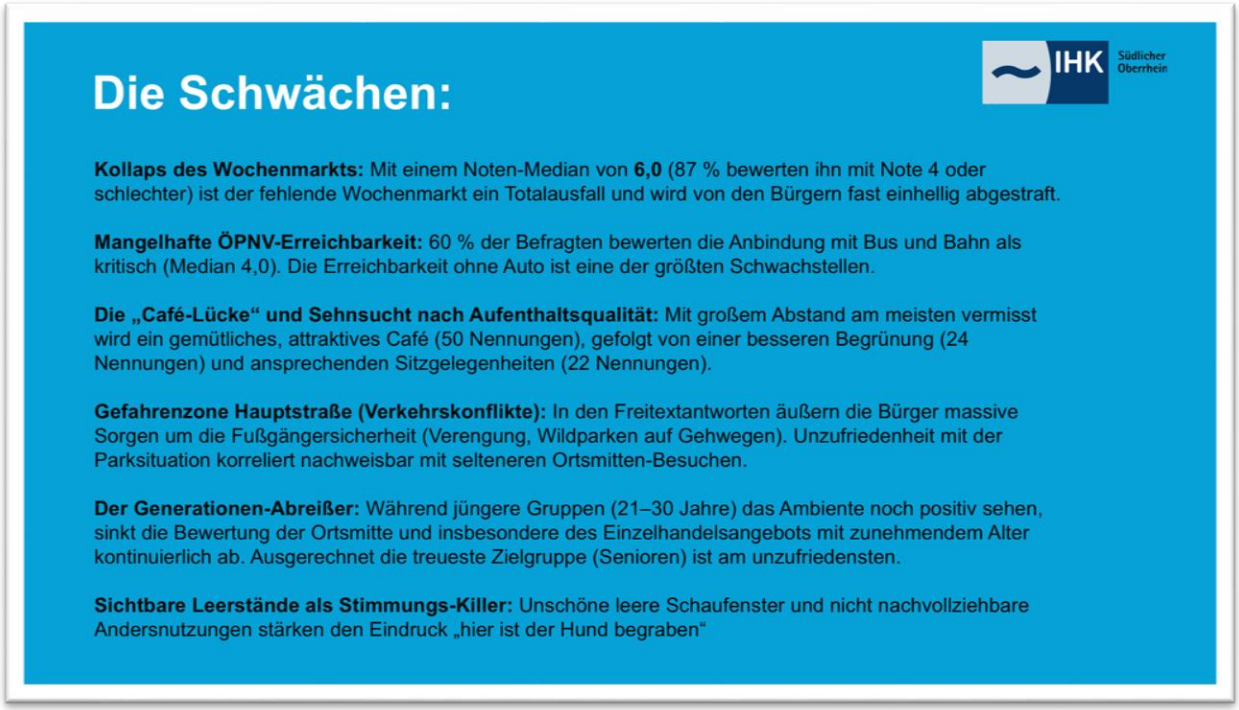


An der Online-Bürgerbefragung ($N = 324$) beteiligten sich überwiegend Einwohner aus Kappelrodeck und Waldulm. Die Ergebnisse spiegeln eine tiefe Verbundenheit mit dem Ort wider, legen jedoch klare Schwachstellen offen.

Die Ortsmitte von Kappelrodeck leidet sowohl an einem Attraktivitätsproblem der Hülle (Stadtbild, Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität), wie auch an einem rapiden Funktionsverlust des Inhalts (Gastronomie, Facheinzelhandel). Die Ortsmitte bietet außer bei Großveranstaltungen keine Erlebnisse und dient der reinen Zweck- und Bedarfsversorgung.

Das „Sofa-Frust-Phänomen“: Es gibt eine tiefe Kluft und Frustration in der Wahrnehmung der breiten Bevölkerung, die hier auch nur in geringen Umfang an der Umfrage teilnahm.

➔ ***Strategische Bedeutung: Die Gleichgültigkeit und Unzufriedenheit in der Breite ist akut. Die*** Menschen, die der Stadt bereits den Rücken gekehrt haben, sind besonders kritisch und haben die Ortsmitte wohl auch schon aufgegeben.



Themenfeld	Stärken & Positive Wahrnehmung	Kritikpunkte & Entwicklungsbedarf
Versorgung & Angebote	Sehr hohe Zufriedenheit mit Bäckern, Metzger, Apotheke und Gastronomie/Eisdiele.	Fehlen von ergänzendem Facheinzelhandel, Textil, Geschenkartikeln und Bekleidung.
Aufenthalts-qualität	Der Marktplatz wird als optischer und sozialer Mittelpunkt geschätzt. Der Rest bricht ab.	Fehlende Beschattung, Mangel an Sitzgelegenheiten ohne Verzehrzwang, hohe Verkehrsbelastung.
Mobilität & Verkehr	Gute Parkplatzverfügbarkeit in zweiter Reihe und kurze Wege.	Dominanz des MIV (Motorisierter Individualverkehr) auf der Hauptstraße, schnelle Durchfahrt.
Gemein-schaftsgefühl	Hoher Wert des Bürgertreffs *KaM-In* als Treffpunkt und Impulsgeber.	Wunsch nach mehr Veranstaltungen, Leben im öffentlichen Raum und Verweilmöglichkeiten.

➔ ***Zentrale Erkenntnis:*** *Die Bürger nutzen Kappelrodeck primär pragmatisch für schnelle Besorgungen („Erledigungs-Ortsmitte“). Das Potenzial, die Ortsmitte als Verweil- und Begegnungsraum („Erlebnis-Ortsmitte“) zu nutzen, wird mangels Aufenthaltsanreizen derzeit nicht ausgeschöpft.*

2.4 Orts- und Potenzialspaziergang: Mängel im Detail, Chancen im Raum

Beim qualitativen Ortsspaziergang am 20. April 2026 wurden durch die Akteure des Lenkungskreises und der Bürgerschaft **320 Fotobefunde** dokumentiert. Die Auswertung offenbart folgende Handlungsfelder:

1. **Gute Grundsubstanz mit Erosionserscheinungen:**

   Historisches Fachwerk und die Sichtachsen des Acherlaufs prägen Kappelrodeck positiv – doch im Detail leidet der Ort an einer schleichenden Attraktivitäts-Erosion (ungepflegte Leerstände, Sanierungsstau).

2. **Dominanz der Verkehrsachse:**

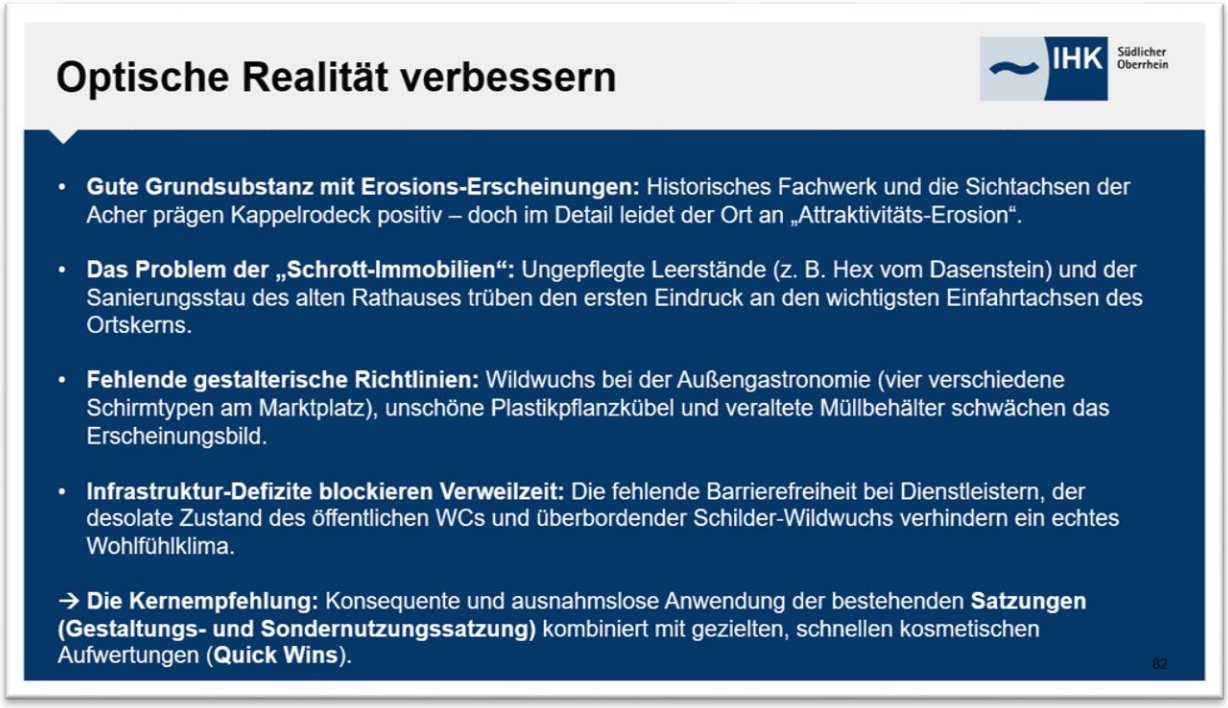
   Die Hauptstraße wirkt streckenweise wie eine reine Durchfahrtsstraße. Hohe Geschwindigkeiten, schmale Gehwege und fehlende barrierefreie Querungshilfen schwächen die Fußgängerfreundlichkeit massiv.

3. **Ungenutztes Freiraum- und Naturpotenzial:**

   Sowohl der Kirchplatz als auch das Umfeld des Acherlaufs bieten hervorragende Potenziale als ruhige Verweiloasen oder Familienbereiche, leiden jedoch unter Versiegelung und fehlender Erschließung.

4. **Schnittstelle Rössel-Areal / Sparkasse:**

   Das Areal rund um die Sparkasse und den künftigen Rathaus-Neubau stellt städtebaulich aktuell eine Zäsur dar, birgt jedoch das größte Transformationspotenzial als neuer südlicher Ankerpunkt der Ortsmitte.



➔ ***Stärke und Schwäche zugleich: Das gestalterische Fundament ist vorhanden, wird als Potentialspeicher aber nicht ausgeschöpft.***

2.5 Der IHK-Ortsmitte-Score: Vitalitätsgrad 3,9

Vitalitätsgrad 6 – Funktionsverlust
- Ortsmitte ohne Funktion, hoher Leerstand (>30 %)
- Nur Pflichtbesuche (Ärzte, Verwaltung)

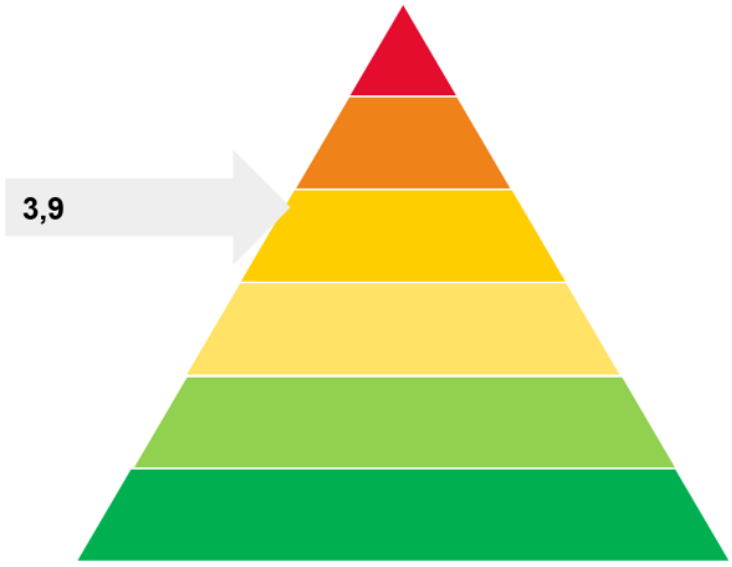
Vitalitätsgrad 5 – Instabil
- Nur noch wenige vitale Nutzungen, hoher Leerstand (>20 %)
- Aufenthaltsqualität und Frequenz deutlich reduziert

Vitalitätsgrad 4 – Schrumpfung
- Leerstand 15 – 20 %, viele Lücken im Angebot
- Einzelhandel & Gastronomie stark reduziert
- Flair und Aufenthaltsqualität schwach

Vitalitätsgrad 3 – Solide Grundversorgung
- Leerstand <15 %, Basisangebote vorhanden
- Ärzte, Verwaltung, Nahversorgung sichern Frequenz
- Aufenthaltsqualität punktuell vorhanden

Vitalitätsgrad 2 – Attraktiv
- Leerstand <10 %, Angebotsvielfalt vorhanden
- Gute Aufenthaltsqualität, Plätze & Grün
- Veranstaltungen, Abendangebote, Treffpunkte

Vitalitätsgrad 1 – Hochvital
- Quasi kein Leerstand (<5 %)
- Breites Angebot Handel, Gastronomie, Kultur
- Hohe Aufenthaltsqualität, innovative Nutzungen



Detailbewertung der 8 Erfolgsfaktoren

Zur objektiven Standortbestimmung wendet die IHK Südlicher Oberrhein ein standardisiertes Bewertungsmodell an, das den Ist-Zustand einer Ortsmitte anhand von **8 zentralen Erfolgsfaktoren** auf Basis einer Schulnotenskala (1 = sehr gut bis 6 = ungenügend) evaluiert:
Nachfolgend sind die von der IHK-Ortsmittenberatung vergebenen sicher subjektiven Experten-Noten in den einzelnen Teil-Kriterien detailliert aufgeführt:

Kategorie	Note	Bewertung & Hauptursachen
Aufenthaltsqualität & Ambiente	**3,3**	Gute historische Bausubstanz (Fachwerk), beeinträchtigt durch Autodominanz und Lärm.
Angebotsvielfalt	**3,5**	Grundversorgung intakt; Lücken im Facheinzelhandel und bei durchgehender Gastronomie.
Erreichbarkeit & Parken	**3,1**	Gute PKW-Erreichbarkeit; Abzüge für LKW-Transit und fehlende Fahrrad-Infrastruktur.
Spaß- & Erlebnisfaktor	**4,6**	Großveranstaltungen (Winzerkirwi, Fasnacht) stark; im Alltag fehlen Familien- & Freizeitangebote.
Services analog	**4,2**	Kurze Wege; Abzüge wegen uneinheitlicher Öffnungszeiten und Ruhetage.
Services digital	**3,6**	Grundnetzwerk vorhanden; Ausbaupotenzial bei digitaler Orientierung und Barrierefreiheit.
Vermarktung Ortsmitte	**4,0**	Identität als Rotweindorf & Dorfbrätsch vorhanden, aber im öffentlichen Raum zu wenig sichtbar.
Ortsmitte-Politik & Management	**4,8**	**Schlechtestes Kriterium:** Strukturelle Vakanzen, fehlende Verbindlichkeit und Wechsel im Amt.

→ Gesamteinstufung Status Quo 2026: Mit einem Vitalitäts-Score von 3,9 befindet sich Kappelrodeck im kritischen Übergangsbereich zwischen einer soliden Grundversorgung und einer beginnenden strukturellen Schrumpfung.

2.6 SWOT-Analyse

Der umfangreiche Zustandsbericht gibt die SWOT deutlich differenzierter nach einzelnen Bewertungskategorien wieder. Die Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT) bündelt die Ergebnisse der Gewerbeerfassung, der Bürgerbefragung und des Stadtspaziergangs zu einem strategischen Gesamtbild.

Hier daher eine Zusammenfassung:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Krisenresistente Grundfrequenz durch Dienstleistung und Gesundheit: Auch ohne klassischen Handelsmagneten sichern Bäckereien, Metzgerei, Apotheke, Post, Ärzte und Banken ein stabiles, gesundes Grundrauschen im Alltag.	**Städtebauliche und funktionale Mängel:** Es zeigen sich sichtbare Leerstände und Fehlnutzungen entlang der Hauptachse sowie ein erkennbares Nicht-Invest bis hin zu „Schrott“-Immobilien.
Bereinigungsprozess abgeschlossen: Der Markt hat einen konsolidierenden Bereinigungsprozess im innerstädtischen Angebot bereits vollzogen.	**Angebotslücken:** Es besteht ein mitgeteiltes Café-Defizit, ein fehlendes gastronomisches Mittags- und Abendangebot sowie ein zu geringer Einzelhandelsanteil. Der Marktplatz präsentiert sich aktuell als „Marktplatz ohne Markt“, und es gibt qualitative Mängel bei öffentlichen Toiletten.
Historischer Ortskern als emotionaler Anker: Die hohe Dichte an gut erhaltenen Fachwerkfassaden prägt ein historisch anmutendes Ortsbild.	**Raumstruktur und Flächenmangel:** Die Struktur entspricht einem langgestreckten Straßendorf ohne klare Fokusbereiche, wobei im Kernbereich kaum nutzbare Flächenpotenziale für Neuansiedlungen existieren.
Gute Rahmenbedingungen im Ortsbild: Der Acherlauf bietet gute Sichtachsen mittendrin, und mit Marktplatz sowie Kirchplatz sind funktionale Ortskerne bereits vorhanden.	**Verkehr und ÖPNV:** Die Hauptstraße stellt eine Gefahrenzone mit Verkehrskonflikten dar (Sorgen der Bürger um Fußgängersicherheit, Verengungen, Wildparken auf Gehwegen). Zudem wird die ÖPNV-Anbindung von 60 % der Bürger als mangelhaft bewertet.
Starke Identifikationsmerkmale: Der „Dorfbrätsch“ dient als touristisches Alleinstellungsmerkmal neben der klaren Positionierung als Rotweindorf.	**Zielgruppen und Ressourcen:** Es fehlen Angebote für Kinder und Familien (Spielstationen, Erlebnisrouten, nicht-kommerzielle Verweilplätze). Zudem erschweren strukturelle Vakanzen in der Verwaltung (personelle Wechsel) die Kontinuität bei der Ortsmittenplanung, während sich der Gewerbeverein eher in Auflösung befindet.
Erreichbarkeit und Event-Giganten: Die Ortsmitte überzeugt durch eine gute PKW-Erreichbarkeit sowie durch	**Fehlende strategische Grundhaltung & Verbindlichkeit:** Es fehlt eine politisch getragene, proaktive Haltung der Gemeindespitze/Verwaltung sowie

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
traditionelle Großveranstaltungen wie die Winzerkirwi und die Fasnacht als grandiose Frequenztreiber.	eine breite Bereitschaft der lokalen Wirtschaft zu einer gemeinsam gestaltenden und fokussierten Ortsmittenentwicklung. Individuelle und betriebliche Einzelinteressen stehen häufig vor gesamtgemeindlichen Entwicklungszielen.

CHANCEN	RISIKEN
Impulsgeber Rathaus-Neubau: Die geplante Neugestaltung des Rössel-Areals bietet die Chance für einen neuen südlichen Frequenzanker und zentralen Verwaltungssitz.	**Rückgang von Handel und Gastronomie:** Ein weiterer Verlust von Anbietern ist insbesondere aufgrund ungeklärter Nachfolgeproblematiken zu befürchten.
Strategische Fokus-Entwicklung: Etablierung des Konzepts der „Impuls-Stopps“ zur gezielten Aufwertung der 650 Meter langen Hauptachse ohne finanzielle Überforderung.	**Optisches Down-Grading:** Fehlnutzungen, Andersnutzungen und Leerstände drohen zu einer sichtbaren Entwertung zu führen (Broken-Window-Effekt).
Potenzialentfaltung im Bestand: Gezielte Inwertsetzung von Acherlauf, Kirchplatz und Marktplatz sowie das Schaffen familienfreundlicher Verweiloasen und Spielstationen im öffentlichen Raum.	**Mangelnde Mitwirkungsbereitschaft:** Eigentümer und Immobilienbesitzer „spielen“ bei einer sinnvollen Neuvermietung oder Entwicklung teils nicht mit.
Touristische Synergien: Stärkung des Ganzjahrestourismus rund um die Themen Rotweindorf, Gastronomie und regionale Events.	**Ressourcenengpässe:** Es drohen fehlende Budgets und personelle Engpässe für die nachhaltige Ortsmittenentwicklung.
Nachnutzung & Entwicklung der alten Rathausfläche: Chance zur städtebaulichen Umgestaltung des frei werdenden, bisherigen Rathausareals – insbesondere zur Stärkung der Nahversorgungs- und Erledigungsfunktion sowie zur Schaffung eines attraktiven, barrierefreien Zugangs zum Wassererlebnisraum Acher.	**Attraktivitäts- und Kaufkraftverlust:** Vernachlässigung gestalterischer Details senkt die Aufenthaltsqualität im Kernbereich, was zum Ausbleiben touristischer Besucher und zum Abfluss von Kaufkraft ins Internet sowie auf die „Grüne Wiese“ führt.

2.7 Strategische Synthese: IHK-Potenzialeinschätzung vs. Kommunale Realität

Die Zusammenführung der empirischen Erhebungsergebnisse mit den Erkenntnissen der SWOT-Analyse zeichnet ein klares Bild: Das tatsächliche Potenzial der Kappelrodecker Ortsmitte ist um ein Vielfaches höher, als es von der Ortsverwaltung und der lokalen Wirtschaft derzeit wahrgenommen und genutzt wird.

Der Knackpunkt: Es fehlt an der nötigen Grundhaltung „Ortsmittenentwicklung First“

Eine volle Ausschöpfung dieser Potenziale setzt jedoch voraus, dass sich alle Akteure der Grundhaltung **„Ortsmittenentwicklung First“** verschreiben. Diese geschlossene Haltung ist aktuell nicht gegeben:

- **Verwaltungsspitze & Politik:** Es fehlt an der klaren Priorisierung, die gesamte Ortsmitte als zentrales kommunales Entwicklungsfeld aktiv zu führen und Ressourcen verbindlich bereitzustellen.
- **Wirtschaft & Eigentümer:** Betriebliche Entscheidungen und Standortfragen werden primär aus isolierten Einzelinteressen heraus getroffenen, was den Aufbau eines gemeinsamen Bündnisses

Die Konsequenz für die Handlungsempfehlungen
Unter diesen realistisch gegebenen Rahmenbedingungen ist ein umfassender, gestaltender Masterplan im klassischen Sinne nicht umsetzbar. Aus der Ausgangslage ergibt sich daher eine pragmatische Handlungsprämisse: Es gilt, auf Basis dieser Ausgangslage das Bestmögliche aus den wenigen, sich real aufdrängenden Möglichkeiten zu machen.

Der Fokus der IHK-Beratung richtet sich deshalb nicht auf vielleicht unbezahlbare Großvisionen, sondern auf eine Entwicklung mit Augenmaß: Die punktuelle Sicherung des Bestands, das Verhindern weiteren Schadens (Broken-Window-Effekt) sowie die gezielte Umsetzung von hochwirksamen „Impuls-Stopps“ an den Stellen, an denen Handlungsbereitschaft und Ressourcen tatsächlich greifen.

„Eine vitale Ortsmitte in Kappelrodeck passiert dennoch nicht von allein!“

3. Strategischer Rahmen, Zielvereinbarung & Handlungsfelder 2026–2036

Nach der Klärung des Status Quo und der Erstellung der SWOT-Analyse bildet dieses Kapitel den Übergang von der empirischen Bestandsaufnahme hin zur aktiven Gestaltung. Es definiert einen vorgeschlagenen gemeinsamen Zielkorridor für die kommenden zehn Jahre und gliedert die Kappelrodecker Ortsmittenentwicklung in die vier zentralen Handlungsfelder.

3.1 Gemeinsame Zielvereinbarung: Kappelrodeck 2036 – Vom Status Quo zur Nachjustierung mit Augenmaß

Die gemeinsame Zielvereinbarung kann als verbindlicher Orientierungsrahmen für den Gemeinderat, die Gemeindeverwaltung, den Gewerbeverein sowie die lokalen Eigentümer und Gewerbetreibenden dienen und damit Planungssicherheit verschaffen.

Das Leitbild & Vision 2036

„Kappelrodeck 2036 – Starker Kern. Gut erreichbar, nah versorgt und attraktiv zum Verweilen.“

Die Entwicklungsprämisse: Realistische Transformation

Ausgangspunkt ist die Feststellung, dass Kappelrodeck 2026 mit der Note 3,9 an der Schwelle zum Vitalitätsgrad 5 (Instabilität) steht. Ein geschrumpfter Einzelhandel (14 % Flächenanteil), spürbarer Leerstand (21 %) sowie eine mehrjährige Übergangsphase bis zum Rathausneubau fordern das Ortsbild und eine verlässliche Innerortsentwicklung heraus.
Statt einer unrealistischen Handels-Utopie setzt die Strategie auf eine pragmatische Nachjustierung mit Augenmaß:

Statt einer unrealistischen Handels-Utopie setzt die Strategie auf eine pragmatische Nachjustierung mit Augenmaß:

1. **Fokussierung auf den Kernbereich:** Konzentration aller Kräfte auf die Kernzone zwischen Blumen Hodapp, Scheibel Mühle, Kirchplatz, Hauptstraße und der Apotheke.
2. **Impuls-Stopps erhalten und neue schaffen:** Erhalt und punktuelle Schaffung von Aufenthaltsqualitäten (Gastronomie, Nahversorgung, Vesper-Inseln).
3. **Erreichbarkeiten sichern:** Sicherung der Pkw-Erreichbarkeit (Kurzzeitparken für Eilbesorgungen bei Bäcker, Metzger, Apotheke, Post) sowie Stärkung der Fuß-, Rad- und ÖPNV-Infrastruktur.
4. **Ortsbild stärken:** Konsequente Vermeidung und Beseitigung störender optischer Eindrücke (Leerstandskaschierung, Beseitigung von Mängeln) und die städtebauliche Inwertsetzung von Potenzialflächen.

Handlungsfeld 1:

Fokus auf die Ortsmitte legen



3. Der Kappelrodeck-Navigator

Handlungsfeld 1: Fokus auf die Ortsmitte

Leitidee:

Konzentration der Maßnahmen auf die Achse (Hodapp - Scheibel Mühle - Kirchplatz – Hauptstraße – Apotheke). Dort werden über Anreize Impulse geschaffen, die auch privates Invest fördern. Zur aktiven Steuerung und Umsetzung werden projektbezogene Umsetzungsteams gesucht und eingesetzt.

49

Handlungsfeld 2:

Über Gastronomie, Nahversorgung und nicht-kommerzielle Treffpunkte Impuls-Stopps schaffen und ausbauen



3. Der Kappelrodeck-Navigator

Handlungsfeld 2: Impuls-Stopps schaffen

Leitidee:

Sicherung und Stärkung der Nahversorgung sowie gezielter Ausbau gastronomischer Angebote und nicht-kommerzieller Treffpunkte zur Steigerung der Aufenthaltsqualität. Impuls-Stopps richten sich dabei nicht nur an den Pkw-Verkehr, sondern nehmen bewusst die über 40 % der Innenstadtnutzer in den Fokus, die direkt im Kernbereich wohnen und diesen fußläufig oder per Rad erschließen.

51

Handlungsfeld 3:

Erreichbarkeit, Mobilität & Verkehrsmix verbessern



3. Der Kappelrodeck-Navigator

Handlungsfeld 3: Erreichbarkeiten sichern

Leitidee:

Sicherung und Optimierung der Erreichbarkeit des Kernbereichs für alle Verkehrsmittel. Erhalt der bequemen Pkw-Erreichbarkeit (Kurzzeitparken) für Eil- und Bedarfsbesorgungen bei gleichzeitiger Aufwertung der Fuß- und Radwegeinfrastruktur für die Anwohnerschaft sowie einer stufenweisen Stärkung des ÖPNV-Angebots und der Anbindung des Bahnhofes an die Mitte.

53

Handlungsfeld 4:

Ortsbild optimieren & Potenzialflächen ausloten



3. Der Kappelrodeck-Navigator

Handlungsfeld 4: Ortsbild stärken und Potenziale nutzen

Leitidee:

Aktive Pflege und städtebauliche Aufwertung des Ortsbilds in der Ortsmitte. Dies umfasst die konsequente Vermeidung störender optischer Eindrücke (Leerstandskaschierung, Beseitigung von Mängeln) sowie die schrittweise Gestaltung hochwertiger Freiräume und die strategische Begleitung der zentralen Potenzialflächen (altes/neues Rathaus, Acher-Sichtachsen) bis 2036.

55

3.2 Der Ortsmitten-Navigator als Prozess-Instrument

Der **Ortsmitte-Navigator** bildet die strategische Brücke von den Analyseergebnissen des Zustandsberichts hin zur praktischen Umsetzung. Er definiert für die Kappelrodecker Ortsmittenentwicklung klare Leitsätze und Maßnahmenkomplexe, die als Entscheidungsgrundlage für künftige Ortsmitten-Entwicklungen oder -fragestellungen.

➔ **Die IHK empfiehlt daher:** *Beschlussfassung des Gemeinderates zu diesen Leitsätzen der Ortsmittenwicklung 2026 bis 2036*



In der Folge können Gemeinderat, Orts- und Tourismusmarketing, Gewerbeverein und die künftigen Task-Forces daraus konkrete Arbeitsaufträge ableiten, die dann im Zeitfenster der nächsten 10 Jahre zur finalen Entscheidung und Umsetzung geführt werden können.

… Exkurs …

Wichtiger Hinweis zur folgenden Einordnung und kurzer Exkurs



Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen stellen das grundlegende Leitbild und die Fachempfehlungen der IHK dar. Sie skizzieren den aus Sicht der IHK optimalen Rahmen für eine zukunftsfähige Ortsmittenentwicklung. Basis dieser Grundempfehlungen sind die fundierten Erkenntnisse aus sechs Jahren intensiver IHK-Innenstadtberatung in Baden-Württemberg sowie der Befragung von über 50.000 Passanten in rund 160 Städten, zusammengefasst im IHK-Rezeptbuch für eine attraktive Innenstadt.
https://bw.ihk.de/rezeptbuch/

Anpassung an die örtliche Realität: Dieser Orientierungsrahmen muss und soll vor Ort durch die kommunalen Entscheidungsträger, die Verwaltung und die lokalen Akteure an die spezifischen Rahmenbedingungen, die personellen und finanziellen Ressourcen sowie die individuellen Gegebenheiten der jeweiligen Stadt angepasst werden.

Handlungsfeld 1: Fokus und Struktur

Strategischer Leitsatz: „Entwicklung braucht klare Schwerpunkte, verlässliche Kümmerer und gezieltes Flächenmanagement – Verzetteln stoppt die Transformation."

Warum das aus IHK-Sicht wichtig ist?

Aus der empirischen Datengrundlage der IHK-Innenstadtberatung (über 16.000 Befragungen in mehr als 150 Städten) und der täglichen Beratungspraxis ergeben sich klare Argumente, warum Fokus und Struktur die zwingende Basis jeder Innenstadtentwicklung bilden:

- **Struktur schlägt Zufall:** Das Datenmaterial belegt, dass Kommunen mit professionellen, hauptamtlichen Stadtmarketing- und Managementstrukturen in allen relevanten Attraktivitätskategorien spürbar besser abschneiden als solche ohne feste Strukturen. Betriebe profitieren in strukturierten Innenstädten zudem von einer höheren Verweildauer der Kunden und einem messbar stärkeren Cross-Selling-Effekt.
- **Keine Wirkung ohne Klärung der Hausaufgaben:** Wie die Auswertungen zeigen, rettet ein gutes Ambiente allein kein schwaches Handels- oder Gastronomieangebot. Fehlt die funktionale Abstimmung (wie Branchenmix, verlässliche Kern-Öffnungszeiten oder saubere Übergänge zwischen A- und B-Lagen), verpuffen selbst kostenintensive Bau- oder Verschönerungsmaßnahmen.
- **Begrenzung von Leerstandsdynamiken:** Überlässt man Flächen sich selbst, entstehen schnell sichtbare Lücken und Schrott-Immobilien. Ein ungesteuerter Strukturwandel führt zu einer Zerfaserung des Zentrums, was die Gesamtattraktivität nachweislich massiv nach unten zieht.

Schlüsselmaßnahmenempfehlungen der IHK

1. **Etablierung handlungsfähiger Managementstrukturen (Task-Force / Kümmerer):**

- Verankerung einer zentralen Ansprechstelle (City- / Kümmerer-Modell) zur Vernetzung von Politik, Verwaltung, Handel, Gastronomie und Immobilieneigentümern.
- Klare Aufgaben- und Rollenverteilung zwischen Stadt, Wirtschaftsförderung und Gewerbevereinen.

2. **Aktives und proaktives Flächen- und Leerstandsmanagement:**
   - Aufbau eines Frühwarnsystems zur Erfassung drohender Betriebsaufgaben und Nachfolgebedarfe.
   - Einführung von Zwischennutzungskonzepten und Pop-up-Store-Programmen für vakante Erdgeschossflächen, um Trading-Down-Effekte abzuwenden.
3. **Räumliche Fokussierung (Zonierung & Verdichtung):**
   - Konzentration der Kernaaktivitäten auf klar definierte, vitale Versorgungs- und Erlebniskerne, anstatt Ressourcen flächendeckend über das gesamte Stadtgebiet zu verstreuen.
   - Gezielte Umnutzung oder geordnete Transformation von Randlagen (z. B. Umwandlung nicht mehr tragfähiger Gewerbeflächen in Wohnen, Dienstleistung oder Grünflächen).
4. **Aufbau eines dauerhaften Innenstadt-Monitorings:**
   - Regelmäßige Erfassung und Auswertung von Kennzahlen (Passantenfrequenzen, Leerstandsquoten, Branchenmix, Kundenfeedback) als objektive Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat und die Akteure vor Ort.

Kurzfazit zu Handlungsfeld 1: Ohne eine verlässliche organisatorische Struktur und eine mutige räumliche Fokussierung bleibt Innenstadtentwicklung Stückwerk. Nur wer seine Kernbereiche schützt, Leerstände aktiv managt und feste Kümmerer installiert, schafft die Voraussetzungen dafür, dass weitere Maßnahmen – von Events bis zur Begrünung – überhaupt ihre Wirkung entfalten können.

Handlungsfeld 2: Aufenthaltsqualität und Frequenzbringer

Strategischer Leitsatz: „Verweilen statt nur Passieren – Ortsmitten gewinnen durch Aufenthaltsqualität, Nutzungsvielfalt und gezielte Magneten."

Warum das aus IHK-Sicht wichtig ist?

Die Daten der IHK-Passantenbefragungen verdeutlichen, dass Reineinkaufsstätten ausgedient haben. Die Innenstadt muss als Erlebnis- und Begegnungsraum neu gedacht werden:

- **Aufenthaltsqualität als Schlüsselfaktor:** Eine hohe Gestaltungsgüte, Sauberkette, Schatten, Grünflächen und Sitzgelegenheiten ohne Konsumzwang erhöhen nachweislich die Verweildauer der Besucher. Längere Verweilzeiten korrelieren direkt mit einer höheren Ausgabebereitschaft in Handel und Gastronomie.
- **Multifunktionalität statt Monokultur:** Der Handel bleibt ein zentraler Anker, ist aber allein oft nicht mehr frequenzstark genug. Erst das Zusammenspiel aus Gastronomie, Kultur, Handwerk, Dienstleistungen, öffentlichen Nutzungen und Wohnen erzeugt stabile Frequenzen über den gesamten Tagesverlauf.
- **Sichtbarkeit von Marktplätzen und Events:** Wochenmärkte, Festaktivitäten und kulturelle Highlights schaffen emotionale Bindung und bringen gezielt zusätzliche Besucherströme in die Zentren, die auch dem ortsansässigen Gewerbe zugutekommen.

Schlüsselmaßnahmenempfehlungen der IHK

1. **Gezielte Aufwertung des öffentlichen Raums (Möblierung & Klima):**

- Schaffung von konsumfreien Rast- und Verweilzonen (z. B. Bänke, Wasserspiele, Schattenelemente und Begrünung) zur Steigerung des Wohlfühlfaktors.
- Sicherstellung von Sauberkeit, Ordnung und Barrierefreiheit als grundlegende Qualitätsstandards.

2. **Stärkung und Aktivierung von Frequenzbringern:**
   - Weiterentwicklung des Wochenmarktes als Traditions- und Treffpunktanker mit hoher Strahlkraft.
   - Förderung Außengastronomie und Schaffung von Plätzen mit Verweil- und Begegnungscharakter.
3. **Belebung von Erdgeschosszonen durch Nutzungsmix:**
   - Gezielte Ansiedlung von Dienstleistungen, Kitas, Kultur- oder Bildungsangeboten in vormaligen Reinflächen des Handels, um Multifunktionalität zu fördern.
   - Verknüpfung von Gewerbe mit öffentlichen Nutzungen (z. B. BÜRGERSERVICE oder Bibliotheken im Zentrum).
4. **Erlebnisraum Innenstadt & Event-Dramaturgie:**
   - Abstimmung und Konzeption von wiederkehrenden Veranstaltungskonzepten, die gezielt auf die Identität und Eigenart der Stadt einzahlen.
   - Gewährleistung einer engen Einbindung des Einzelhandels bei Veranstaltungen (z. B. verkaufsoffene Sonntage, Abend-Shopping).

Kurzfazit zu Handlungsfeld 2: Menschen kommen heute nicht mehr nur zum Einkaufen in die Stadt, sondern um Zeit zu verbringen, Kontakte zu pflegen und Neues zu erleben. Wenn Aufenthaltsqualität, Nutzungen und Frequenzbringer Hand in Hand gehen, wird die Innenstadt wieder zum lebendigen Herzstück der Kommune.

Handlungsfeld 3: Erreichbarkeiten sichern

Strategischer Leitsatz: „Eine lebendige Ortsmitte muss für alle erreichbar bleiben – Multimodalität, gute Orientierung und intelligente Parkraumkonzepte sichern die Kundenströme und halten Einwohner vor Ort.“

Warum das aus IHK-Sicht wichtig ist?

Die Auswertungen der IHK-Passantenbefragungen zeigen deutlich, dass Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten zu den entscheidenden Kriterien für die Wahl des Einkaufs- und Besuchsorts gehören. Allerdings werden im Bereich Angebote und Aufenthaltsqualität schlecht performende Ortsmitten durch gute Erreichbarkeit nicht attraktiver.

- **Erreichbarkeit ist Existenzgrundlage:** Ohne funktionierende Anbindung – egal über welches Verkehrsmittel – verlieren Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistungen rasch ihre Kundenbasis. Insbesondere im ländlichen Raum und in Mittelzentren bleibt der motorisierte Individualverkehr (MIV) ein zentraler Zubringer für kaufstarke Zielgruppen aus dem Umland.
- **Parken als Qualitäts- und Wermutstropfen:** Unübersichtliche Leitsysteme, schlechte Ausleuchtung, mangelnde Stellplatzverfügbarkeit oder hohe Gebühren und Knöllchen werden von Besuchern überdurchschnittlich oft negativ bewertet und schrecken ab.
- **Der Mix macht den Erfolg:** Zukunftsfähige Innenstädte setzen nicht auf die Einengung einzelner Verkehrsträger, sondern auf ein harmonisches, multimodales Miteinander von Pkw, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr.

Schlüsselmaßnahmenempfehlungen der IHK

1. **Ganzheitliches und multimodales Mobilitätsmanagement:**

- Gewährleistung einer ausgewogenen Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV-Nutzer und Autofahrer).
- Schaffen von komfortablen Umstiegspunkten (Mobilitätshubs) am Rande des Zentrums mit direkter Anbindung an die Fußgängerzone oder Kernstadt.

2. **Kundenfreundliches Park- und Leitsystem:**
   - Transparente, gut sichtbare Beschilderung und moderne dynamische Parkleitsysteme zur Vermeidung von Suchverkehr.
   - Bereitstellung von ausreichend dimensionierten, sicheren, sauberen und gut beleuchteten Stellplätzen (inkl. E-Ladeinfrastruktur).
   - Flexibel gestaltete Parkgebühren und Kurzzeitparkangebote („Brötchentaste“) zur Unterstützung des schnellen Besorgungsverkehrs.
3. **Aufwertung der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur:**
   - Durchgängiges, sicheres und barrierefreies Fußwegenetz im Zentrenbereich.
   - Sichere Abstellanlagen für Fahrräder und Pedelecs (möglichst überdacht und mit Lademöglichkeit) an zentralen Zugangspunkten.
4. **Klare Logistik- und Belieferungskonzepte:**
   - Festlegung praxistauglicher Ladezeiten und ausgewiesener Ladezonen für den Lieferverkehr, um Konflikte zwischen Fußgängern, Außengastronomie und Logistik zu vermeiden.

Kurzfazit zu Handlungsfeld 3: Nur eine Innenstadt, die einfach, stressfrei und sicher erreicht werden kann, bleibt wettbewerbsfähig. Das Sichern der Erreichbarkeit über alle Verkehrsträger hinweg bildet die Lebensader für Handel, Gastronomie und städtisches Leben.

Handlungsfeld 4: Ortsbild, Gestaltung und Atmosphäre

Strategischer Leitsatz: „Das Ortsbild ist die Visitenkarte der Stadt – Historischer Charakter, hoher Gestaltungsanspruch und gepflegte Räume schaffen Identität und Wohlbefinden.“

Warum das aus IHK-Sicht wichtig ist?

Aus den Erhebungen der IHK-Innenstadtberatung geht hervor, dass das Erscheinungsbild einer Stadt maßgeblich darüber entscheidet, wie positiv ein Standort wahrgenommen wird und ob sich Besucher dort gerne aufhalten:

- **Das Auge kauft mit:** Die optische Attraktivität, eine stimmige Architektur sowie gepflegte Fassaden bilden den Rahmen für jeden Innenstadtbesuch. Ein ungepflegtes Ortsbild oder störende Bausünden mindern die Verweildauer und strahlen negativ auf das Image des dort ansässigen Handels und der Gastronomie ab.
- **Identität durch Eigenart:** Historische Bausubstanz, regionale Gestaltungsmerkmale und ein prägnantes Stadtbild schaffen Alleinstellungsmerkmale, die eine Innenstadt von austauschbaren Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“ oder im Netz abheben.
- **Sauberkeit und Ordnung als Basis:** Sauberkeit, gute Beleuchtung und intakte Verkehrs- und Aufenthaltsflächen sind grundlegende Qualitätskriterien. Mängel an dieser Stelle erzeugen schnell ein Gefühl von Unbehaglichkeit und beschleunigen Attraktivitätsverluste.

Kurzfazit zu Handlungsfeld 4: Ein ansprechendes Ortsbild ist kein Luxus, sondern eine fundamentale Voraussetzung für eine lebendige Innenstadt. Nur wenn Architektur, Sauberkeit und Gestaltungsqualität harmonieren, entsteht eine Atmosphäre, in der sich Menschen wohlfühlen, verweilen und gerne wiederkommen.

➔ *Die IHK empfiehlt langfristig auf Basis dieser grundlegenden Empfehlungen die Fortentwicklung der 4 Leitsätze.*

… Ende des Exkurses …

4. Der konkrete Kappelrodeck-Ideenpool

Der Ideenpool versteht sich als dynamischer Werkzeugkasten. Die im Prozess erarbeiteten Maßnahmen stellen Vorschläge dar, die durch einzelfall- und projektbezogene **TaskForces (TF)** sowie die Gemeindeverwaltung umgesetzt und durch Sponsoringmodelle finanziert werden können.

4.1 Handlungsfeld 1: Fokus und Struktur im Kernbereich

Leitidee: Konzentration aller Kräfte und Anreize auf die zentrale Achse (Hodapp – Scheibel Mühle – Kirchplatz – Hauptstraße – Apotheke). Schaffung einer schlanken Arbeitsebene über TaskForces.

Maßnahme / Impuls	LK-Ergebnis & Notizen aus Kappelrodeck	Verantwortlicher Akteur	Typ / Horizont
Schaffen einer flexiblen Arbeitsebene	Einsetzung projektbezogener TaskForces (TF) für konkrete Umsetzungsthemen zur Entlastung fester Strukturen.	Gemeindeverwaltung	Quick-Win
Sponsoring- & Finanzierungsmodell	Intensivierung des bewährten Sponsoringmodells durch Direktansprache von Gewerbe und Privatpersonen für Einzelprojekte.	Gemeindeverwaltung / Privat	Quick-Win

4.2 Handlungsfeld 2: Impuls-Stopps schaffen & erhalten (Gastronomie, Nahversorgung & Verweilen)

Leitidee: Sicherung der Nahversorgung (Bäcker, Metzger, Post, Apotheke) sowie gezielter Ausbau von Gastronomie und nicht-kommerziellen Treffpunkten für die Bürger im Kernbereich.

Maßnahme / Impuls	LK-Ergebnis & Notizen aus Kappelrodeck	Verantwortlicher Akteur	Typ / Horizont
Schließen der „Café-Lücke“ (KaM-In)	Aktive Betreibersuche oder Erarbeitung eines Gastro-Betreibermodells für den Bürgertreff KaM-In.	Gemeindeverwaltung / TF	Mittelfristig
Kooperationsmodell „Café-Lücke“ (Alternative)	Aktivierung einer Kooperation / Durchbruch zwischen Käse-Ecke und Bäckerei Eckert für Außen- und Innengastronomie.	Betreiber nach Ansprache	Mittelfristig
Bestandssicherung Nahversorgung & Kampagne	Kampagne „Wir kaufen vor Ort“; Erhalt von Bäckern, Metzgern, Post, Raiffeisen, Schreibwaren; Schließen von Lücken (Drogerie/Biowaren).	Gemeindeverwaltung / TF	Quick-Win
Flächenerweiterung Postagentur	Prüfung einer Flächenerweiterung der Postagentur in Richtung Friseur Elke zur nachhaltigen Standortsicherung.	Betreiber / Eigentum	Mittelfristig
Installation von „Vesper-Inseln“	Beschaffung von überdachten Sitzbänken mit Picknick-Funktion für Kirchplatz und Rathausumfeld über Sponsoren.	Gemeindeverwaltung / TF	Quick-Win



KI-generierte Idee „Café-Kooperation“



KI-generierte Idee „Vesperinsel“

4.3 Handlungsfeld 3: Erreichbarkeit, Mobilität & Verkehrsmix verbessern

Leitidee: Erhalt der bequemen Pkw-Erreichbarkeit für schnelle Besorgungen bei paralleler Aufwertung der Rad- und Fußwegeinfrastruktur und besserer Bahnhofsanbindung.

Maßnahme / Impuls	LK-Ergebnis & Notizen aus Kappelrodeck	Verantwortlicher Akteur	Typ / Horizont
Kurzzeitpark-Zonen prüfen	Gezielte Prüfung von Kurzzeitparkzonen direkt vor Schnelleinkaufs-Anbietern (Bäcker, Metzger, Apotheke, Post).	Gemeindeverwaltung	Quick-Win
Parkleitsystem & Digitalisierung	Klares analoges Parkleitsystem über Beschilderung sowie die vollständige Eintragung der Hauptparkplätze auf Google Maps.	Gemeindeverwaltung	Quick-Win
Ortsbildgerechte Parkbuchten-Markierung	Kennzeichnung der Parkbuchten mit hochwertigen Alu-Markierungsnägeln/Metallknöpfen statt klassischer Fahrbahnmarkierung.	Gemeindeverwaltung	Mittelfristig
Installation moderner Fahrradbügel	Rückbau alter Fahrradständer und Installation neuer, moderner Bügel an mehreren gut frequentierten Standorten.	Gemeindeverwaltung PPT Modell möglikch	Mittelfristig
Straßenbelags-Anpassung vor Marktplatz	Optische Umgestaltung/Einfärbung des Straßenbelags der Hauptstraße auf Höhe des Marktplatzes zur Temporeduzierung und Sichtbarmachung dieses zentralsten Bereichs	Gemeindeverwaltung nach Prüfung Verkehrsbehörde	Langfristig
Fußwegebreite & Barrierefreiheit	Verbindlicher Standard von mindestens 1,50 m Fußwegebreite im Kernbereich (neues Rathaus bis Marktplatz).	Gemeindeverwaltung / Gewerbe	Quick-Win

Maßnahme / Impuls	LK-Ergebnis & Notizen aus Kappelrodeck	Verantwortlicher Akteur	Typ / Horizont
Wegeleit-System Fuß/Rad	Beschilderung von Wegzeiten (z. B. „Nur 5 Min. zu Fuß vom Bahnhof zum Marktplatz“ oder vom Wohnmobilstellplatz).	Gemeindeverwaltung	Quick-Win



KI-generierte Idee „Straßenbelag“

4.4 Handlungsfeld 4: Ortsbild optimieren & Potenzialflächen ausloten

Leitidee: Aktive Pflege und Beseitigung optischer Mängel im öffentlichen Raum, Begrünung sowie die strategische Begleitung der Meilensteine Acher-Ufer und Altes/Neues Rathaus.

Maßnahme / Impuls	LK-Ergebnis & Notizen aus Kappelrodeck	Verantwortlicher Akteur	Typ / Horizont
Entwicklung Areal „Altes Rathaus“	Städtebauliche Nachnutzung des freiwerdenden Areals (ggf. mit moderner Nahversorgungslösung /	Gemeindeverwaltung mit Planungsstart schon kurzfristig	Langfristig

Maßnahme / Impuls	LK-Ergebnis & Notizen aus Kappelrodeck	Verantwortlicher Akteur	Typ / Horizont
	Tante Enso & Acher-Zugang).		
Gestalterische Anbindung „Neues Rathaus“	Städtebauliche Einbindung und optische Verlängerung des Kernbereichs zum neuen Rathaus ab 2032.	Gemeindeverwaltung mit Planungsstart schon kurzfristig	Langfristig
Acher-Beleuchtungskonzept	Stimmungsvolle Akzentbeleuchtung an Sichtachsen entlang des Acher-Laufs.	Gemeindeverwaltung / Privat	Langfristig
Schaufenster-Partnerschaften	Nutzung inaktiver Schaufenster als Ausstellungsflächen für Betriebe außerhalb des Zentrums oder Folierung.	Gewerbeverein / TF	Quick-Win
Aktion „Blühende Obergeschosse“	Aktivierung bepflanzter Blumenkästen ab dem 2. OG mit Unterstützung des Bauhofs.	Verwaltung / Eigentum / Privat	Quick-Win
Einheitliche Pflanztröge & Aufsteller	Gemeinsame Beschaffung von Pflanztrögen und Kundenstoppern mit Zuschuss der Gemeinde.	Gewerbeverein / Gemeinde	Quick-Win
Jährlicher Potenzial-Spaziergang	Spaziergang der Gemeindeverwaltung mit Bürgern zu Schwerpunkten wie Barrierefreiheit, Jugend	Gemeindeverwaltung	Mittelfristig

Maßnahme / Impuls	LK-Ergebnis & Notizen aus Kappelrodeck	Verantwortlicher Akteur	Typ / Horizont
	oder Sauberkeit einmal pro Jahr		



KI-generierte Idee „Altes Rathaus“



➔ ***Empfehlung der IHK zur Umsetzung: Governance-Struktur & Fahrplan zur Umsetzung***

Um die Maßnahmen aus dem Kappelrodeck-Navigator in den kommenden zehn Jahren verlässlich abzuarbeiten, bedarf es klarer Zuständigkeiten:

1. ***Gemeindeverwaltung als Taktgeber:*** *Die Ortskernentwicklung wird zur Chefsache erklärt. Die Gemeindeverwaltung übernimmt die koordinierende Hauptrolle.*
2. ***Agile TaskForces statt schwerfälliger Gremien:*** *Für konkrete Einzelprojekte (z. B. TaskForce Vesper-Inseln, TaskForce KaM-In) werden agile Arbeitsgruppen aus Bürgerschaft, Gewerbe und Politik gebildet.*
3. ***Direktes Sponsoring- & Partner-Modell:*** *Finanzierung von Quick-Wins und Aufwertungselementen durch ein direktes Sponsoring-Modell unter Einbindung der örtlichen Wirtschaft und Bürgerschaft.*

5. Vertiefende Dokumentation & Anhang

5.1 Linksammlung und digitale Dokumentation

Die IHK-Ortsmitteberatung in Kappelrodeck basiert auf einer tiefgreifenden Analyse, deren Detailergebnisse den Rahmen dieses Berichts sprengen würden. Um allen Akteuren und interessierten Bürgern volle Transparenz zu bieten, sind sämtliche Datenpakete digital hinterlegt:

Dokumentation chronologisch	
November 2025	Abgrenzung Ortsmitte Kappelrodeck auf Google Maps eingetragen https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1MLuNVoVmFuSMPhTamBqWbHKYEF7OmKk&usp=sharing
Jan bis April 2026	Bildergalerie Ortsmitte Kappelrodeck auf Google Fotos https://photos.app.goo.gl/uhDAkALUHEc5gFY77
April 2026	Bericht und Ergebnisse aus dem Stadtspaziergang https://ihkso-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/thomas_kaiser_freiburg_ihk_de/IQDbJI0iZL9MQbqGouiTyBAgAexEX4vU3bJG1S_QlHPRO_Q?e=KsZ9dl

Mai 2026	Report Onlineumfrage Einwohnerschaft https://ihkso-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/thomas_kaiser_freiburg_ihk_de/IQBZj9saG2a1RpYc28HUzy7BAcfp1jeMZegLmZkyvlMpT94?e=sywr0g
Juli 2026	Zustandsbericht Ortsmitte mit SWOT https://ihkso-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/thomas_kaiser_freiburg_ihk_de/IQAh52_4Jr9AR7fVB6-fXw-kAc03xS7FSlSgy1aUrqqfcCI?e=DQKObU
Oktober 2026	Ortsmitten-Navigator und Start-Ideen - Arbeitsunterlage https://ihkso-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/thomas_kaiser_freiburg_ihk_de/IQAgGVP5pV_LQIIGB8rTZSL9AX5s67BDlFqGvTMnYbj4cnM?e=ThR5Cd

5.2 Appell, Dank inkl. Verweis auf das IHK-Rezeptbuch

Mit dem vorliegenden Abschlussbericht endet die Phase der Analyse und Strategiefindung. Kappelrodeck verfügt nun über klare Arbeitsgrundlagen. Der Masterplan Ortsmitte ist kein starrer Endpunkt, sondern der Auftakt zu einem kontinuierlichen Transformationsprozess. Mit der verabschiedeten Zielarchitektur erhält die Stadt Kappelrodeck das notwendige Werkzeug. Die nächsten zwei Jahre werden entscheidend sein. Es gilt, die „Quick-Wins“ zügig umzusetzen, um zu zeigen: Es bewegt sich etwas in der Stadt. Parallel dazu müssen die Weichen für die großen strukturellen Projekte gestellt werden.

Die IHK Südlicher Oberrhein kann diesen Prozess weiterhin im Rahmen der Nachbetreuung begleiten. Entscheidend für den dauerhaften Erfolg wird sein, dass die Stadt Kappelrodeck es nicht „so weiterlaufen lässt“.

Ein Prozess dieser Intensität lebt vom ehrenamtlichen und hauptamtlichen Engagement. Ein besonderer Dank gilt:

- Dem Lenkungskreis Ortsmitte für die konstruktive und kritische Begleitung.
- Der Stadtverwaltung Kappelrodeck und Herrn Bürgermeister Hattenbach für die Bereitstellung der Ressourcen.
- Den über 300 Bürgerinnen und Bürgern, die mit ihrem Feedback das Fundament für die Akzeptanz der künftigen Maßnahmen gelegt haben.

- Dem Ministerium für Wirtschaft, Handwerk und Tourismus Baden-Württemberg für die Förderung dieses Beratungsprojekts.

Der Innenstadtberater

Gefördert durch Baden-Württemberg Ministerium für Wirtschaft, Handwerk und Tourismus

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