

# Innenstadtkonzept Koblenz

Innenstadtkonzept Koblenz

Gesamtbericht | 17.10.2023

Es werden Grafiken und Bildausschnitte zur besseren Darstellung von Kernaussagen verwendet. Eine öffentliche Nutzung bzw. Weitergabe, Vervielfältigung oder gar allgemeine Veröffentlichung kann jedoch Ansprüche der Rechteinhaber:innen auslösen. Wer diese Unterlagen deshalb in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt der veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhaber:innen der Rechte. Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH wird mit der Verletzung dieser Untersagung zur Weitergabe und Veröffentlichung von allen Ansprüchen Dritter freigestellt. Der/Die Verursacher:in dieser Verletzung oder heranzuziehende Verantwortliche hierfür trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen.

#### AUFTRAGGEBERIN

Stadt Koblenz

#### VERFASSER:INNEN

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Jens Nußbaum, M. A.  
Katharina Ruhr, M. Sc.  
Charlotte Möller, M. Sc.  
Dortmund, 17.10.2023

#### ENDFASSUNG

Stadt + Handel Beckmann und

Föhler Stadtplaner GmbH

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

HRB 33826

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 49

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

# INHALTSVERZEICHNIS

Einführung	4
Zentrale Grundlagen	13
Räumliche und thematische Analyse des Status quo	28
Positionierungsstrategie	51
Zielgruppenbetrachtung	55
Entwicklungsstrategien	60
Innenstadtleitbild	62
Quartiersprofilierung	74
Fazit und Fördergebietsabgrenzung	140

# Einführung

# Einführung

## Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Identität der Innenstädte wird sich – insbesondere beschleunigt durch die Covid-Pandemie, den Ukraine-Krieg und die Energie-Krise – nachhaltig verändern. Rückläufige Passant:innenfrequenzen und zunehmende Leerstände sind keine seltenen Bilder mehr. Sozio-ökonomische, technische und räumliche Transformationsprozesse – allen voran die digitale Transformation – führen dazu, dass Innenstädte heutzutage anders wahrgenommen werden. Das verändert auch die Nutzungsansprüche an Innenstädte. Sie sind nicht mehr allein Ort des Konsums und des Handels, sondern entwickeln sich stetig zu „Dritten Orten“, an welchen neben der Versorgung auch Aspekte des Wohnens, Arbeitens und Erlebens an Bedeutung gewinnen.

Aus den multifunktionalen Nutzungsansprüchen, erwachsen stetig neue Herausforderungen für die Innenstädte und die Dringlichkeit einer Neupositionierung des Raumes Innenstadt wird angesichts der gänzlich veränderten Rahmenbedingungen deutlich spürbar. Um diesen disruptiven Wandel proaktiv zu begleiten, bedarf es einer kompakten, zielorientierten und konsensual erarbeiteten Positionierungsstrategie und eines daraus abgeleiteten Umsetzungskonzeptes.

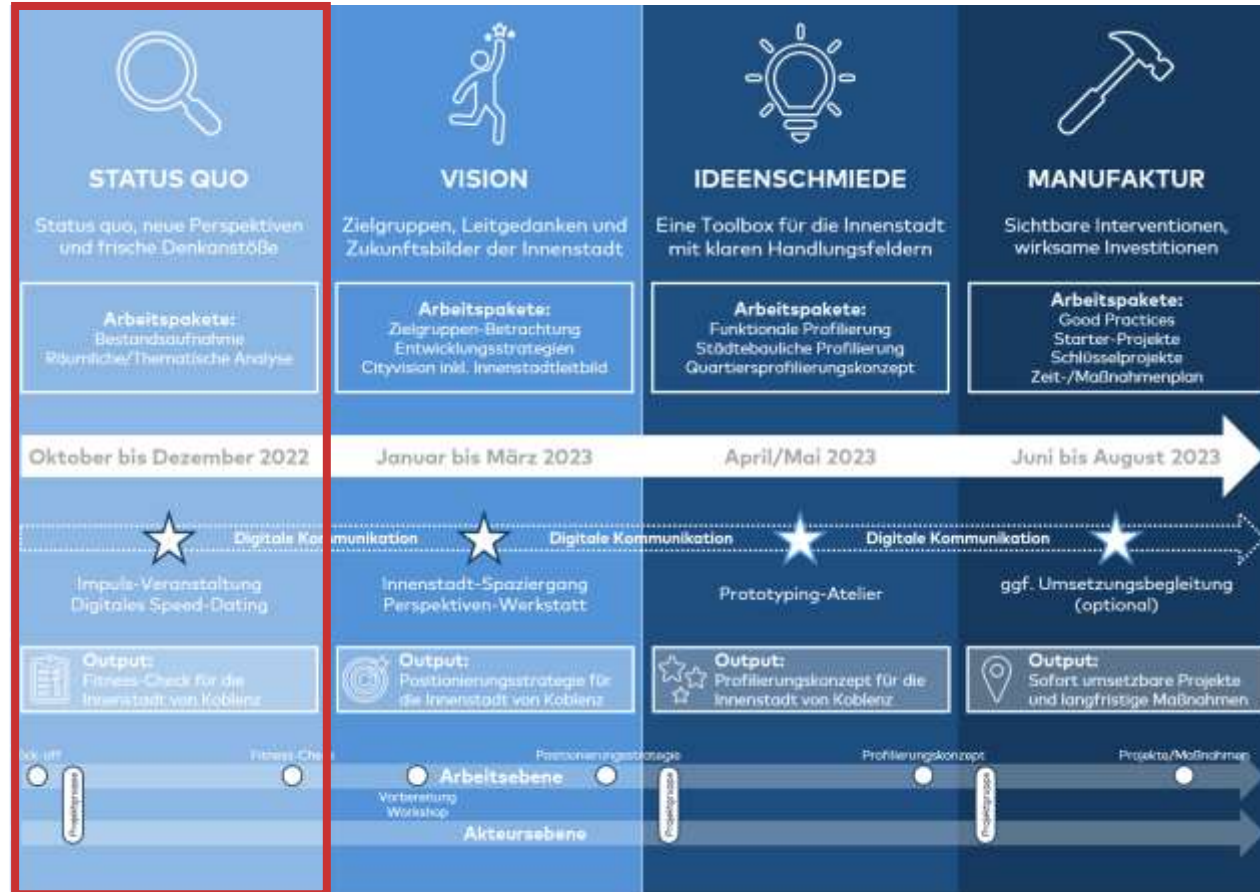
Die Stadt Koblenz ist in vielerlei Hinsicht bereits durch eine ansprechende Nutzungsstruktur, individuelle und zum Teil hybride Konzepte geprägt. Doch der durch die anhaltenden Trends beschleunigte Strukturwandel zeigt sich auch in Koblenz – und wird zu einer Zukunftsaufgabe für die gesamte Innenstadt. Abfallende Frequenzen sowie durch Mindernutzungen geprägte Randlagen und rückläufige Entwicklungen im Einzelhandelsbesatz stellen gegenwärtige und künftige Herausforderungen dar. Um die Innenstadt weiterhin besuchenswert zu gestalten, bedarf es einen Umgang mit dem Verhältnis von Handel und konsumfreien Angeboten. Mit dem Innenstadtkonzept soll auf bestehenden Strukturen und Konzepten aufgebaut und diese

strukturiert und zielorientiert weiterentwickelt werden, um flexibel auf Entwicklungstrends reagieren zu können. Ziel ist es, eine gemeinsame Vision für die Koblenzer Innenstadt zu erarbeiten: Was sind die perspektivischen Alleinstellungsmerkmale? Mit welchen Angeboten lockt die Koblenzer Innenstadt Besuchende an? Welche Zielgruppen werden erreicht? Neben einer Vision für die gesamte Innenstadt gilt es, einzelne Quartiere zu definieren und deren Entwicklungsperspektive aufzuzeigen, um Alleinstellungsmerkmale der einzelnen Lage-bereiche herauszustellen und durch individuelle Profilierungsziele die Potenziale dieser auszuschöpfen. Bei der Erarbeitung des Innenstadtkonzepts werden verschiedenste Maßnahmen aufgezeigt, um mittels eines konkreten Umsetzungsplans die notwendige Grundlage für die Entwicklung der Koblenzer Innenstadt zu schaffen. Im Fokus steht hier vor allem auch der öffentliche Raum, der hinsichtlich der unterschiedlichen Ansprüche betrachtet und nachhaltig entwickelt werden soll. Im Vordergrund stehen während des gesamten Erarbeitungsprozesses diverse Dialog- und Partizipationsformate, denn gute Innenstadtentwicklung kann nicht nur durch Einzelakteur:innen gelingen. Aufgaben können nur dann zielgerichtet bearbeitet werden, wenn ein gemeinsames Bewusstsein der handelnden Akteur:innen geschaffen wird. Das betrifft zum einen das Zusammenarbeiten innerhalb behördlicher Strukturen und zum anderen das Einbinden einer Vielzahl relevanter Innenstadtkonzepte.

Als Ergebnis steht ein integriertes Innenstadtkonzept auf dessen Basis ein Fördergebiet definiert und die erarbeiteten Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen umgesetzt werden können. Das Konzept wird dem Fördergeber als Grundlage für die Antragstellung des zukünftigen Fördergebietes vorgelegt. Die entsprechende Kosten- und Finanzierungsübersicht wird auf Basis der zu erarbeitenden Maßnahmenliste aufgestellt.

# Einführung

## Konzeptbausteine



Quelle: eigene Darstellung.

# Einführung

## Beteiligungstools

Baustein	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt/Ziel
Impuls- veranstaltung	Durchführung durch Stadt + Handel und Auftraggeberin	11/2022	Impulsvortrag und Arbeit an Dialogstationen mit rd. 50-100 Teilnehmenden	Vortrag zu aktuellen Trends und Herausforderungen der Innenstadtentwicklung, Ausblick auf das weitere Vorgehen bei der Erarbeitung des Innenstadtkonzepts
Speed-Datings	Durchführung durch Stadt + Handel und Auftraggeberin	12/2022	Interviews mit 13 Akteur:innen in 10-minütigen Zeitslots	Vorstellung des Projekts sowie des Projektteams, Kennenlernen von Innenstadtaktivist:innen, Abfrage von Erwartungshaltungen und Rollen für die Innenstadtentwicklung
Innenstadt- Spaziergang	Durchführung durch Stadt + Handel und Auftraggeberin	01/2023	Spaziergang durch die Innenstadt mit rd. 15 Akteur:innen	Erfassung qualitativer Strukturmerkmale, Identifizierung einzelner Quartiere und deren Alleinstellungsmerkmale sowie Zielgruppen und deren Anlaufstellen – Gruppe: Löhstraße / Schloßstraße / Forum
Innenstadt- Spaziergang	Durchführung durch Stadt + Handel und Auftraggeberin	01/2023	Spaziergang durch die Innenstadt mit rd. 15 Akteur:innen	Erfassung qualitativer Strukturmerkmale, Identifizierung einzelner Quartiere und deren Alleinstellungsmerkmale sowie Zielgruppen und deren Anlaufstellen – Gruppe: Altstadt / Moselufer
Perspektiven- Werkstatt	Durchführung durch Stadt + Handel und Auftraggeberin	03/2023	Workshop mit rd. 20 Personen	Ermittlung von Hauptzielgruppen sowie deren Visitor- Journey für die Innenstadt der Zukunft anhand verschiedener Personas
Prototyping- Atelier	Durchführung durch Stadt + Handel und Auftraggeberin	05/2023	Workshop mit rd. 20 Personen	Entwicklung konkreter Projekte, Handlungs- und Umsetzungsideen, die auf die zuvor entwickelte Profilierung einzufließen

# Einführung

Beteiligungstools – Impulsveranstaltung | 28. November 2022



Abb. 1: Vortrag Impulsveranstaltung



Abb. 2: Beteiligung Impulsveranstaltung



# Einführung

## Beteiligungstools – Impulsveranstaltung | 28. November 2022

Die Impulsveranstaltung richtete sich als öffentlicher Startschuss der Erstellung des Innenstadtkonzepts an die gesamten Koblenzer Innenstadtkteur:innen. Maßgeblich vertreten waren Kulturschaffende, Gastronom:innen, Einzelhändler:innen, Akteur:innen aus der Immobilienbranche und interessierte Bürger:innen. Neben einem impulsgebenden Vortrag durch das Büro Stadt + Handel konnten die Teilnehmenden Eindrücke in die Arbeit verschiedener Vereine und Institutionen gewinnen sowie an thematischen Dialogstationen den Status quo der Koblenzer Innenstadt bewerten. Anhand von Kartendarstellungen, zu bewertenden Thesen und Textfeldern konnten Einschätzungen zum Angebotsportfolio, den Nutzungsqualitäten und der Funktionsstruktur getroffen werden. Weiterhin wurden Meinungen zu Themen der Erreichbarkeit/Lesbarkeit, den Stadtraumqualitäten wie auch der Immobilienqualitäten abgefragt.

Während sich die Beteiligten bei den Themen Öffnungszeiten, Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation und Außengastronomie darüber einig waren, dass die Koblenzer Innenstadt in Hinsicht der Nutzungsqualitäten bereits adäquat aufgestellt ist, stießen Themen wie Barrierefreiheit, Sauberkeit und Sicherheit bei den Akteur:innen schon auf deutlich mehr Diskussions- und Handlungsbedarf. Auch im Bereich der Aufenthaltsorte zeigte sich ein differenziertes Bild mit klaren Tendenzen: Der Altstadt kern sowie die östliche Altstadt, der Schlosspark und das Rheinufer werden als besonders attraktiv wahrgenommen, während der Bahnhofsbereich, das Löhrrondell und das Peter-Altmeier-Ufer eher als unbeliebt bewertet werden.



Abb. 3: Beteiligung Stadtraumqualitäten

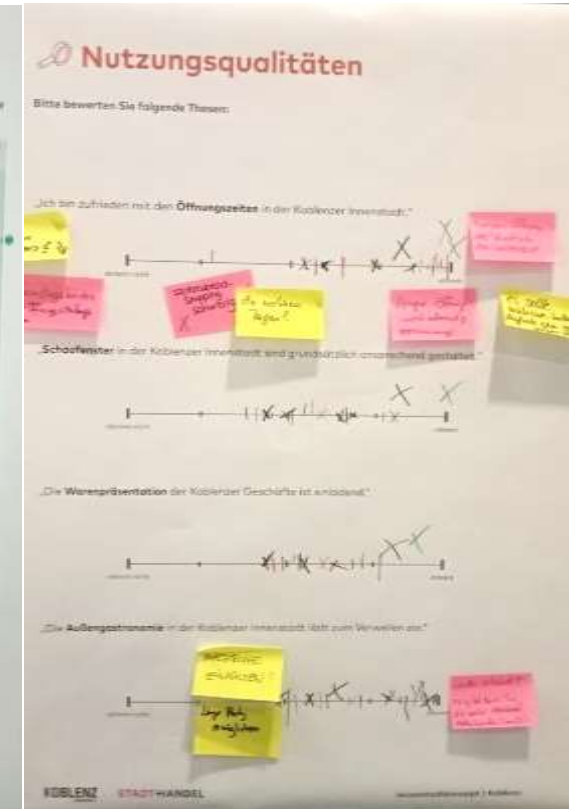


Abb. 4: Beteiligung Nutzungsqualitäten

Quelle: Foto Stadt + Handel.

# Einführung

## Beteiligungstools – Speed-Datings | 07. Dezember 2022

Im Anschluss an die Impulsveranstaltung wurden im nächsten Schritt digitale Speed-Datings mit ausgewählten Innenstadtakteur:innen durchgeführt. Diese ermöglichten einen auf das Wesentliche konzentrierten, kurzweiligen und niedrigschwiligen Austausch mit einer Vielzahl an relevanten Akteur:innen der Innenstadt. Die 14 Gesprächspartner:innen, die den verschiedenen Bereichen Kultur, Einzelhandel, Tourismus, Marketing, Dienstleistungen und Vereinen/Institutionen zugeordnet werden können, wurden hinsichtlich ihrer Rolle in der Koblenzer Innenstadt und ihrer Erwartungshaltung an den beginnenden Prozess zur Erstellung eines Innenstadtkonzeptes befragt. Darüber hinaus konnte durch die Speed-Datings erkannt werden, welche Akteur:innen in welcher Form in den Prozess einbezogen werden können.

Die Teilnehmenden erwarten vom Innenstadtkonzept primär das Stärken von Vernetzungen und eine gestärkte Kommunikation zwischen Stadtverwaltung und Gewerbetreibenden. Weiterhin wünschen sie sich einen Abbau von bürokratischen Hürden, das Stärken der Motivation unter den Akteur:innen, das Herausstellen von Alleinstellungsmerkmalen. Auch Themen wie die klimaneutrale Entwicklung der Innenstadt oder das Schaffen konsumfreier Angebote wurde thematisiert.

Gleichzeitig zeigte sich eine klare Bereitschaft, sich in die nächsten Schritte der Erstellung des Innenstadtkonzeptes und insbesondere bei der Verstetigung einzusetzen.

Die zentralen Ergebnisse der Speed-Datings werden auf den nachfolgenden Folien zusammenfassend dargestellt und fließen als Grundlage in die Analyse ein.

STADT+HANDEL

KOBLENZ  
VERBUND

### Zeit für ein kurzes Date?

INNENSTADTKONZEPT FÜR DIE STADT KOBLENZ

EINLADUNG ZUM SPEED-DATING AM 07. DEZEMBER 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Macher:innen der Koblenzer Innenstadt,

vielleicht haben Sie es schon gehört oder gelesen: die Stadt Koblenz entwickelt gemeinsam mit dem Büro Stadt + Handel ein Innenstadtkonzept.

Nach der erfolgreich gestarteten Impulsveranstaltung wollen wir nun der Frage auf den Grund gehen, wie vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen und absehbarer Herausforderungen die Zukunft der Koblenzer Innenstadt aussieht. Wie ist eine lebendige und wandlungsfähige Innenstadt neu zu justieren? Welche bislang gewohnten Nutzungen und Funktionen sind zu überdenken bzw. welcher neuen bedarf es? Und welche Strukturen es hierfür braucht – jetzt und zukünftig? Das wollen wir tun. Mutig. Ehrlich. Perspektivisch. Und ja, ganz genau, gemeinsam mit Ihnen!

Den Akteur:innen der Innenstadt von Koblenz kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Denn nur in einem engen Dialog und mit gemeinschaftlichem Handeln kann das Ziel erreicht werden, möglichst breit getragene Strategien und konkrete Maßnahmen zu entwickeln. Für die Umsetzung werden zudem kurzfristig handlungsfähige und langfristig tragfähige Strukturen benötigt.

Um direkt zu Beginn des Prozesses mit Ihnen, den „Macher:innen“ und „Aktivist:innen“ der Innenstadt auf Tuchfühlung zu gehen und Sie und Ihre Sicht der Dinge kennenzulernen, laden wir Sie zu einem Speed-Dating mit uns ein. Dieses findet statt am

**07. Dezember 2022, in der Zeit von 9 bis 16 Uhr.**

Wir sind seitens der Stadt Koblenz Antje Müller und Sonja Thiyogorajah sowie vom Büro

Abb. 5: Einladung Speed-Datings

# Speed-Datings

## Ergebnisse

„Welche Erwartungen haben Sie an den Prozess zur Erstellung eines Innenstadtkonzepts?“



# Speed-Datings

## Ergebnisse

„Wie können Sie sich in den anstehenden Prozess einbringen?“

Unterstützung bei der Maßnahmenumsetzung

Durch gute Ideen

Unterstützung bei der Veranstaltungsdurchführung

Profil der klimafreundlichen Kirche einbringen

Vernetzung von Akteur:innen

Werbekampagne, Ausstattung von Werbevitrienen

Rolle der Ideengeberin und kritische  
Begleiterin

# Zentrale Grundlagen





# Zentrale Grundlagen

## Wohnraumversorgungskonzept (2014)

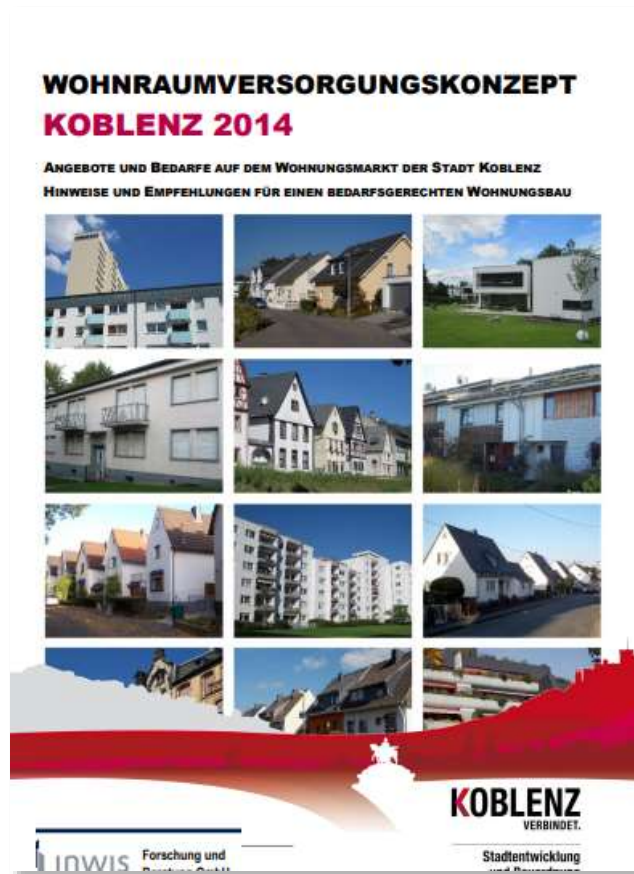


Abb. 6: Wohnraumversorgungskonzept Koblenz 2014

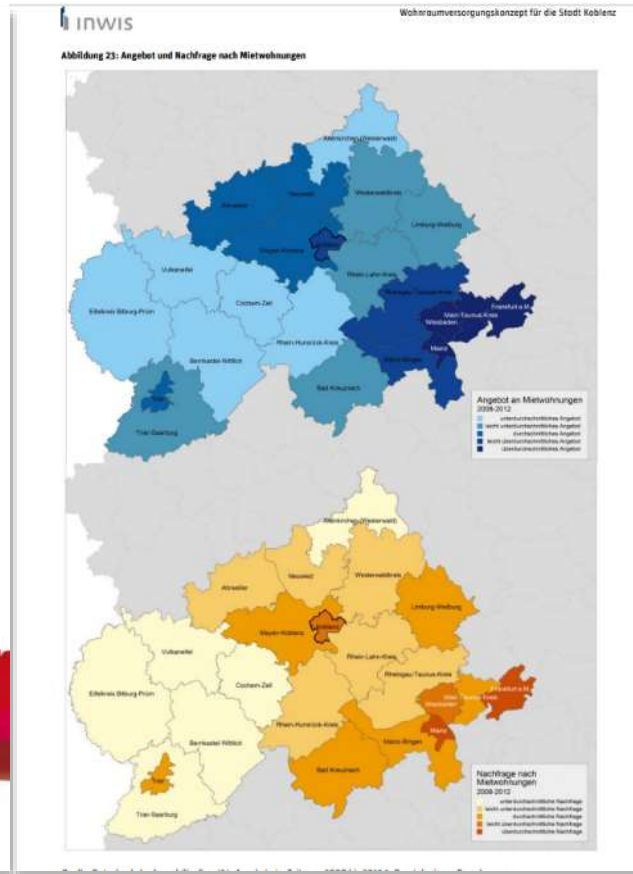


Abb. 7: Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen Koblenz 2014

Im Zuge des Wohnraumversorgungskonzeptes werden neben wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Handlungsfelder Mietwohnungsmarkt, Soziale Wohnraumförderung, Wohnen im Alter, Eigentum und Wohnbauland detailliert betrachtet.

Zentrale Erkenntnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes, die auch für die Innenstadt von Relevanz sind, sind nachfolgend zusammengefasst:

- Die Bevölkerung in Koblenz wird bis 2030 voraussichtlich um 4,7% sinken.
- Schrumpfen werden die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren, die der Starterhaushalte von 18 bis 25 Jahren sowie die Gruppe der 25 bis 49-Jährigen.
- Wachsen werden die Altersgruppen 50 bis 65 Jahre und Senior:innen.
- Der Mietwohnungsmarkt sollte sich auf Rückbau und Qualitätsaustausch, Neubau und Ausbau im Bestand fokussieren.
- Der größte Bedarf besteht an Single-Wohnungen bis 50m<sup>2</sup> sowie barrierefreien und z.T. betreuten seniorengerechten Wohnungen.
- Gemeinschaftlichen Wohnens soll durch top-down und bottom-up Projekte gestärkt werden.
- Die Innenstadt gilt sowohl bei älteren Haushalten als auch bei (jungen) Familien als attraktiver Wohnstandort.

# Zentrale Grundlagen

## Masterplan Stadtentwicklung (2014)

Der Masterplan Stadtentwicklung dient als Orientierung für die zukünftige Entwicklung Koblenz und formuliert in dem Zusammenhang kurz- und mittelfristige Projekte. Dabei werden die Themenfelder Wohnen, Gewerbe, Mobilität, Freiraum, Freizeit und Bildung/Soziales betrachtet und Entwicklungsschwerpunkte definiert.

Zu den zentralen Handlungserfordernissen des Masterplans zählen unter anderem:

- Verstärkte Aktivierung von Baulücken
- Wohnen im Zentrum fördern; alternative Wohnformen stärken
- Steigerung der Attraktivität von Quartieren durch Maßnahmen zur Aufwertung
- Umstrukturierung Gewerbegebiet Franz-Weis-Straße zu Dienstleistungs- und Wohnstandort
- Stärkung vorhandener Dienstleistungsstandorte
- Stärkung der intermodalen Verknüpfungspunkte
- Aufwertung von Parks, Grünanlagen und Stadtplätzen
- Aufwertung und Gestaltung von Stadt- und Ortseingängen
- Nutzung von Kunst als Imagefaktor für die Stadt
- Profilierung der Stadt Koblenz als Gesundheitszentrum mit überregionaler Bedeutung



Abb. 8: Masterplan Koblenz

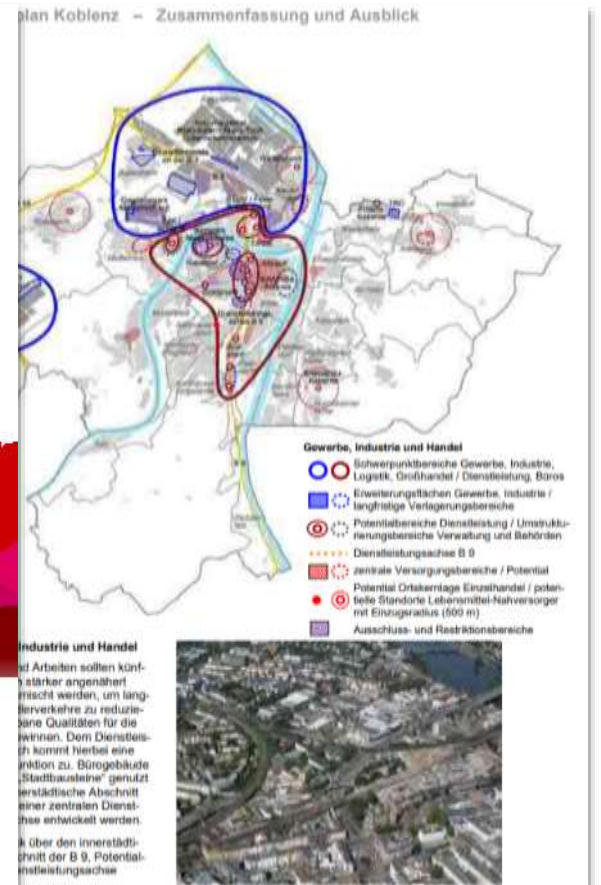


Abb. 9: Gewerbe, Industrie und Handel – Masterplan Koblenz



# Zentrale Grundlagen

## Einzelhandelskonzept (2016)

Im Einzelhandelskonzept wird die Untersuchung der Entwicklung der Geschäftsflächen in der Innenstadt von Koblenz und den weiteren (Ergänzungs-)Standorten als Grundlage für Leitlinien zur Steuerung der künftigen Entwicklungen vorgenommen. Das Zentrenkonzept grenzt dabei die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche ab, definiert das Sortimentskonzept und formuliert Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels. Dabei werden elf Untersuchungsräume voneinander abgegrenzt und untersucht.

Für die Innenstadt sind insbesondere folgende wesentliche Erkenntnisse relevant:

- Unterteilung der Innenstadt in KernInnenstadtbereich und erweiterter Innenstadt südlich des Friedrich-Ebert-Rings
- Südliche Löhrrstraße und Bahnhofstraße mit Trading-Down-Tendenzen → Sicherung der vorhandenen Betriebe und Weiterentwicklung der Lagen erforderlich
- großflächiger innenstadtrelevanter/ nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in erweiterter Innenstadt zulässig, solange keine negativen Auswirkungen auf Innenstadtkern absehbar sind



Abb. 10: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz

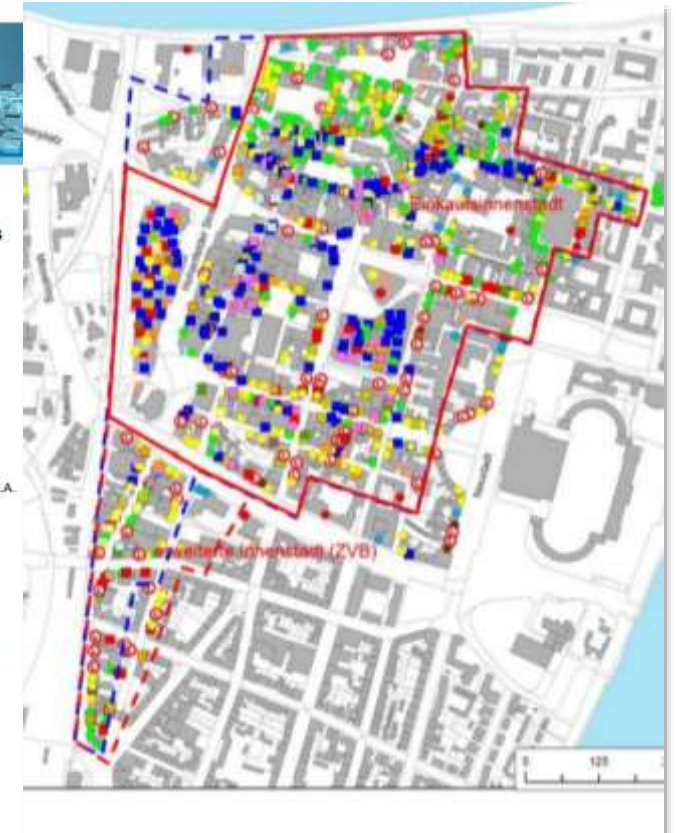


Abb. 11: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Koblenz

# Zentrale Grundlagen

## Verkehrsentwicklungsplan 2030 (2018)

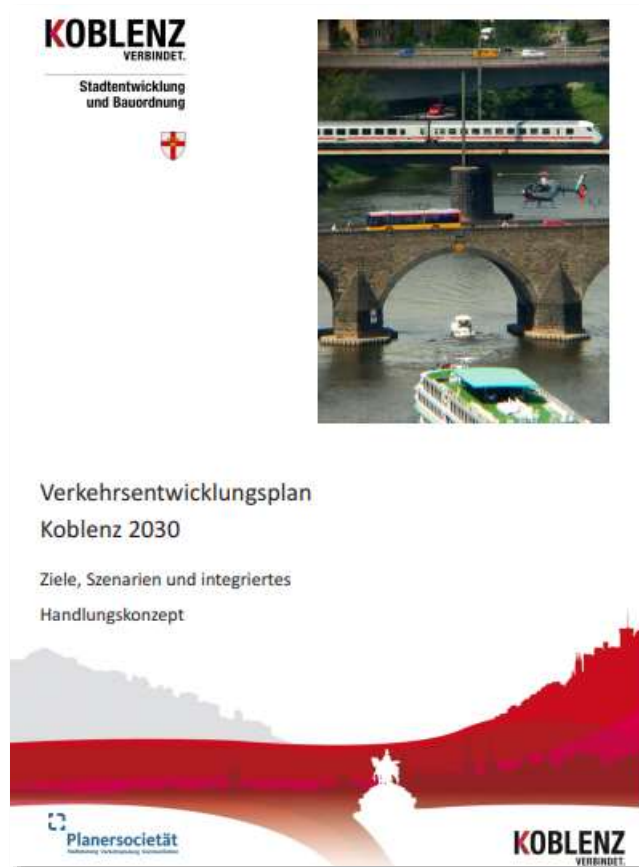


Abb. 12: Verkehrsentwicklungsplan Koblenz 2030



Abb. 13: Neues Leben auf Parkständen – Verkehrsentwicklungsplan Koblenz 2030

Der Verkehrsentwicklungsplan 2030 definiert Strategien und Maßnahmen für ein zukunftsgerichtetes Koblenz mit Berücksichtigung der verschiedenen Mobilitätsformen. In dem Zusammenhang werden die Handlungsfelder Straßennetz, ÖPNV und SPNV, Fußverkehr und öffentlicher Raum, Radverkehr, Wirtschaftsverkehr sowie weitere Querschnittsthemen betrachtet.

Zu den zentralen Handlungsempfehlungen zählen unter anderem:

- Attraktive Straßenraumgestaltung
- Optimierung von Knotenpunkten
- Alternative Bespielung von Parkständen (z.B. durch Außengastronomie)
- Neue Bushaltepunkte, Netz-, und Taktoptimierungen und Nachtverkehre
- Abbau von Barrieren im Fußverkehr (z.B. Angsträume, Treppenwege)
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Ausbau und Unterhaltung der Radabstellanlagen
- Fahrradverleihsystem
- Verbesserung der Orientierung und Besucherlenkung im Einkaufs-, Tourismus- und Freizeitverkehrs
- Intermodale Schnittstellen und Mobilstationen

# Zentrale Grundlagen

## Studie Gen Y & Z and the City (2021)

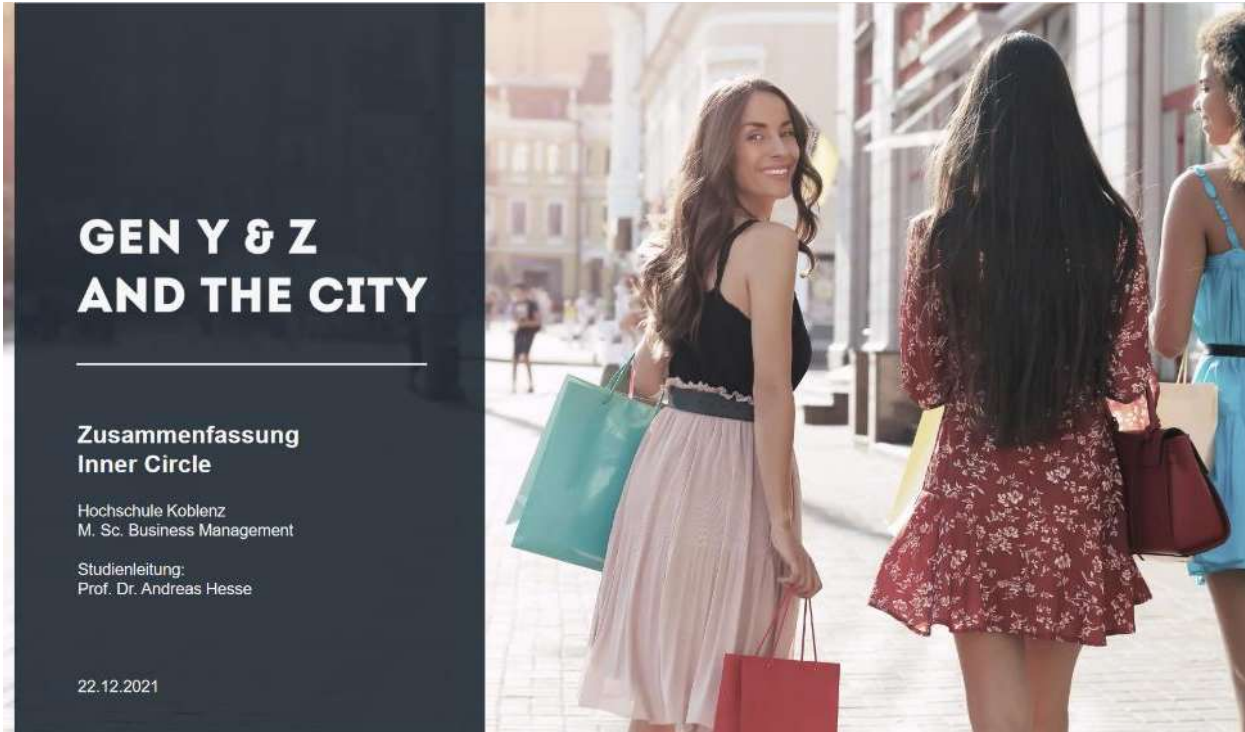


Abb. 14: Gen Y & Z and the City

Die Studie „Gen Y & Z and the City“ stellt dar, welche Nutzungsansprüche junge Menschen an Innenstädte stellen und welche Rolle die Digitalisierung dabei spielt. Auf Basis von qualitativen Interviews werden in der Studie Handlungsempfehlungen für die Bereiche Nutzungserlebnis, Digitalisierung, Mobilität und Nachhaltigkeit formuliert und in Form von Personas als konkrete Ansprüche präzisiert.

Zentrale Ansprüche der jungen Menschen an Innenstädte werden zusammengefasst als:

- Mischung an inhaber:innengeführtem Einzelhandel und Filialist:innen
- Begrünte Aufenthaltsorte und Verweilmöglichkeiten
- Abwechslungsreiche, zielgruppenorientierte Events
- Veranstaltung von Events mit regionalen Anbieter:innen oder Einführung eines lokalen Siegels
- Vereinfachen der Verknüpfung von Online- und Offlineangeboten
- Ausbau von öffentlichen Verkehrsmitteln; Verbesserung der Infrastruktur und Verfügbarkeit von E-Mobilität
- Ausbau von Parkplätzen und kostengünstige Parkmöglichkeiten
- Ausbau der Radwege; Verkehrsberuhigung und autofreie Zonen
- Verfügbarkeit von Mülleimern mit Trennmöglichkeiten



# Zentrale Grundlagen

## Leben in Koblenz – Koblenzer Bürgerpanel 2021 (2022)

Das regelmäßig stattfindende Bürgerpanel erfasst die Lebenszufriedenheit, lokale Problemlagen, die Zufriedenheit mit der Verwaltung sowie Veränderungen von Meinung und Einstellung der Bevölkerung.

Zentrale Erkenntnisse der Befragung von 2021 sind:

- Die Beteiligten sind eher unzufrieden mit dem öffentlichen Nahverkehr (Taktung und Preis), dem Zustand der Straßen in ihrer Umgebung und der Radverkehrsinfrastruktur (v.a. Sicherheit und Zustand der Radwege sowie Abstellmöglichkeiten).
- Das Angebot an medizinischen Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen wird als zufriedenstellend bewertet, ein deutlicher Handlungsbedarf zeigt sich im Bereich der Kinderbetreuungsmöglichkeiten.
- Negative Veränderungen in den letzten zwei Jahren nehmen die Teilnehmenden primär bei der Vielfältigkeit des Einzelhandelsangebots war.
- Die Barrierefreiheit wird insbesondere an Fußgängerwegen, den Bahnhöfen sowie öffentlichen Toiletten als negativ bewertet.
- Die Innenstadt wird primär für den Einkauf von Bekleidung aufgesucht, während Nahversorgungsangebote in den jeweiligen Stadtteilen aufgesucht werden.

### Ergebnisbericht der Bürgerumfrage

## „Leben in Koblenz – Koblenzer Bürgerpanel 2021“

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System



Abb. 15: Koblenzer Bürgerpanel 2021

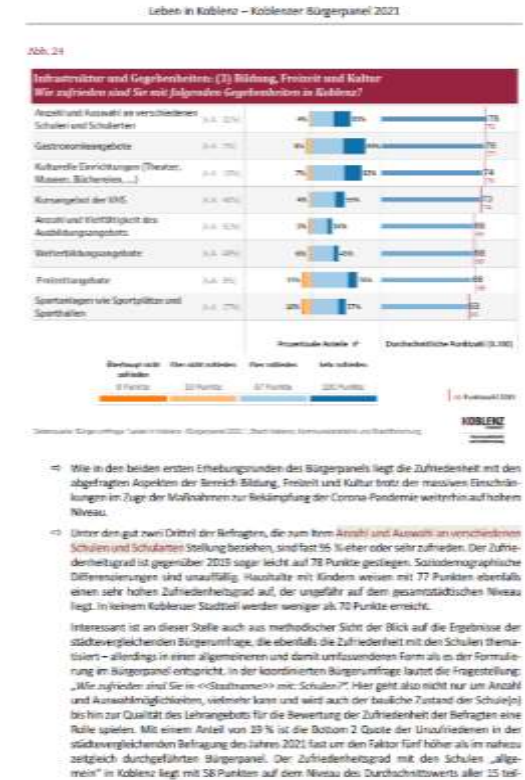


Abb. 16: Infrastruktur und Gegebenheiten – Koblenzer Bürgerpanel 2021

# Zentrale Grundlagen

## Nahversorgungsbericht (2022)



Abb. 17: Nahversorgungsbericht 2022

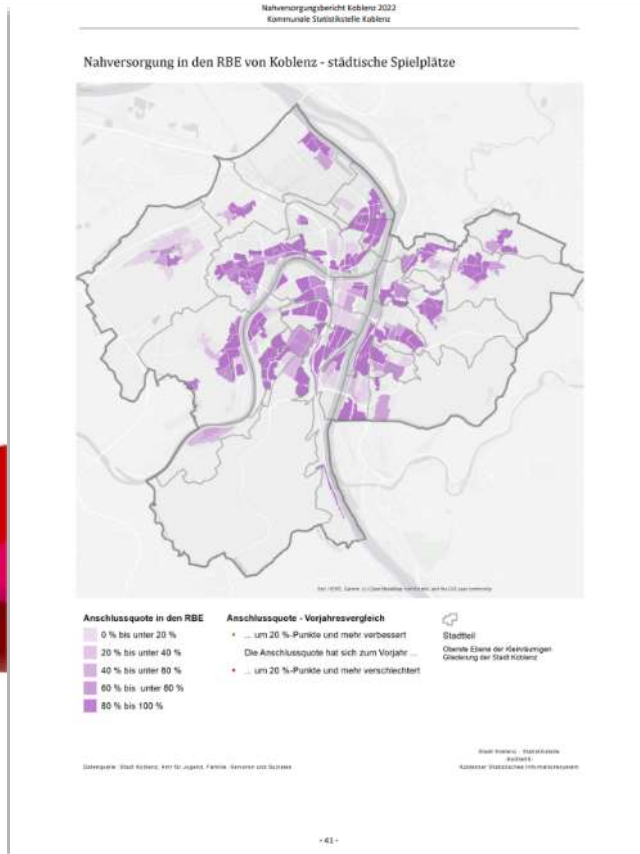


Abb. 18: städtische Spielplätze - Nahversorgungsbericht 2022

Der Nahversorgungsbericht fasst zusammen, inwiefern die Versorgung in Koblenz durch die Bevölkerung erschlossen wird. Dabei werden fünf verschiedene Lagetypen unterschieden (City, citynahe Wohngebiete, Innenstadt, Innenstadtrand und Stadtrand).

Zentrale Erkenntnisse des Nahversorgungsberichtes für die Innenstadt sind:

- In den für den Innenstadtkern primär relevanten Lagetypen 1 und 2 (City und citynahe Wohngebiete) verfügen die Angebote Bus, Supermarkt, Bank, Post, Apotheken und Ärzt:innen bereits über eine sehr hohe Anschlussquote.
- Handlungsbedarfe zeigen sich demgegenüber insbesondere in den Bereichen Kinderbetreuung sowie städtischer Spielplätze.

# Zentrale Grundlagen

## Städtisches Logistikkonzept (2022)

Das städtische Logistikkonzept dient als Handlungsrahmen zum Umgang mit erhöhten Verkehrsmengen und Transportaufkommen in der Koblenzer Innenstadt. Als besonders problematische Lagen mit Verbesserungsmöglichkeiten für Liefer- und Lademöglichkeiten identifiziert das Logistikkonzept primär die Bereiche Lohrstraße, Pfulgasse/Clemensstraße und Am Plan/Entenpfuhl. Um der steigenden Belastung innerstädtischer Straßen durch steigende Lieferverkehre zu begegnen, werden verschiedene Maßnahmenbündel bis 2030 formuliert.

Für die Innenstadt sind primär folgende Handlungsempfehlungen relevant:

- Einrichten eines Arbeitskreises
- Einrichtung eines Mikrodepots mit Zustellvorgang mittels Lastenrädern
- Einrichten eines/einer Logistikkümmerner:in in der Stadtverwaltung
- Förderung von Lastenfahrrädern
- Einrichten von Liefer- und Ladezonen

### Städtisches Logistikkonzept Koblenz

Entwurf 16.12.2022



**Auftraggeber:**  
Stadt Koblenz,  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

**Erstellt durch:**  
**KE-CONSULT Kurte&Esser GbR**  
Oskar-Jäger-Str. 175, 50825 Köln  
Dr. Klaus Esser, Dr. Judith Kurte  
Tel.: +49 (0)221 550 3075, E-Mail: esser@ke-consult.de

Köln, 16.12.2022

Abb. 19: städtisches Logistikkonzept Koblenz



Abbildung 27: Zusammenfassung: Struktur, Inhalte und zeitlicher Ablauf des städtischen Logistikkonzepts Koblenz

Maßnahmenbündel	2023	2024	2025	2026
1 Arbeitskreis / Plattform	3 TE	3 TE	3 TE	3 TE
2 Pilotprojekt Mikrodepot				
3 Logistikkümmerner	¼ Stelle	¼ Stelle	¼ Stelle	¼ Stelle
4 Förderung Lastenfahräder	25 TE	25 TE	25 TE	
5 ZL-Zonen	¼ Stelle 15 TE	¼ Stelle 15 TE	¼ Stelle 15 TE	¼ Stelle 20 TE
6 Machbarkeitsuntersuchung Logistikhub	30 TE	20 TE		
7 anbieterübergreifende Übergabestellen				
8 Integration der Logistik in Stadtplanung				
9 Logistikflächenmanagement			¼ Stelle	¼ Stelle
10 Monitoring, Erfolgskontrolle, Evaluation			30 TE	30 TE
11 Elektrifizierung Lieferverkehr				
	<b>Σ 73 TE</b>	<b>63 TE</b>	<b>73 TE</b>	<b>53 TE</b>
	<b>Σ ¼ Stelle</b>	<b>¼ Stelle</b>	<b>1 Stelle</b>	<b>1 Stelle</b>
	Schwerpunkt der Aktivitäten			

Quelle: KE-CONSULT.

© 2022 KE-CONSULT Kurte&Esser GbR, Städtisches Logistikkonzept Koblenz, Entwurf 16.12.2022

77

Abb. 20: Maßnahmenbündel - städtisches Logistikkonzept Koblenz

# Zentrale Grundlagen

## Quartierszusammenschluss: AG Altengraben

Die AG Altengraben ist ein bestehender Zusammenschluss aus Eigentümer:innen, Mieter:innen und Gewerbetreibenden des Altengrabens. Der Bereich des Quartiers erstreckt sich zwischen Hohenfelder Straße, Altenhof, Marktstraße und Altengraben im Westen der Koblenzer Altstadt. Primär setzen sich die Beteiligten dazu ein, dass der Bereich am Altengraben als Tor zur Altstadt in städtische Aktivitäten und Marketing-Strategien integriert wird und somit die Identität des Quartiers gestärkt wird.

In Zusammenarbeit mit der Bürgerinitiative „Unsere Altstadt“ lädt die Arbeitsgemeinschaft über soziale Netzwerke sowie lokale Presse zur Mitgestaltung des Altengrabens ein und stärkt damit die Identität des Quartiers.



Abb. 21: Tor zur Altstadt – AG Altengraben



Abb. 22: Betrachtungsraum - AG Altengraben



# Zentrale Grundlagen

## Quartierszusammenschluss: City-Arbeitskreis Schloßstraße



### DAS EINKAUFQUARTIER IM HERZEN VON KOBLENZ

Von Kurfürst Clemens Wenzeslaus vor 200 Jahren als prachtvoller Boulevard angelegt, erstrahlt die Schloßstraße nach Umbaumaßnahmen der letzten Jahre erneut im Glanz der kurfürstlichen Zeit.

Mit zahlreichen Bäumen als Allee angelegt schlägt das Herz der Straße zwischen dem Haltepunkt Mitte und dem Kurfürstlichen Schloss und stellt damit eine ideale Verbindungslinie zwischen Innenstadt und Rheinpromenade dar. Der nun wieder durchgängige Blick auf das prachtvolle Schloss verleiht der Straße eine ganz besondere Atmosphäre.

Gesäumt vom angenehmen Grün der schattenspenden Bäume lädt die Freiluft-Shoppingmeile zum Flanieren und Bummeln ein. Die Bandbreite der ansässigen Geschäfte ist ungewöhnlich reich. Neben traditionell geführten Familienunternehmen findet man ebenso moderne Startups. Alle gemeinsam verleihen der Schloßstraße ihren besonderen Charakter mit qualitativ hochwertigen Waren. Ein ausgewogenes Verhältnis zahlreicher Fachgeschäfte, Dienstleister, Cafés und Restaurants mit gemütlicher

Abb. 23: City-Arbeitskreis-Schloßstraße

Der langjährig bestehende Arbeitskreis Schloßstraße handelt als Interessensgemeinschaft der in der Schloßstraße und daran angrenzend ansässigen Gewerbetreibenden und Hauseigentümer:innen. In Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing Koblenz stärkt der Arbeitskreis bereits durch Veranstaltungen sowie Dekorationen im Straßenraum das Image des Bereiches Schloßstraße und positioniert sich deutlich als Einzelhandelsquartier mit Flaniercharakter.

Über einen eigenen Instagram-Account informiert der City-Arbeitskreis Schloßstraße über Veranstaltungen und Aktionen.

Die aktuellste Entwicklung im Bereich des Arbeitskreises Schloßstraße umfasst das Entwickeln eines Business Improvement Districts (BID).



# Zentrale Grundlagen

## Quartierszusammenschluss: Liebfrauenquartier



Abb. 24: Liebfrauenquartier

Der noch junge Quartierszusammenschluss Liebfrauenquartier mit der Pfarrgemeinde Liebfrauen umfasst das Altstadtgebiet von der Liebfrauenkirche bis zum Münzplatz und prägt mit der romanischen Kirche das Koblenzer Stadtbild.

Das Liebfrauenquartier bildet das Herzstück der Koblenzer Altstadt und bietet neben inhaber:innengeführtem Einzelhandel insbesondere vielseitige Gastronomieangebote.

Über seinen Instagram-Account informiert der Zusammenschluss über Veranstaltungen und Aktionen. So werden beispielsweise die Öffnungszeiten von teilnehmenden Läden jeden ersten Donnerstag bis 20 Uhr verlängert.

# Zentrale Grundlagen

## Quartierszusammenschluss: Interessensgemeinschaft Obere Löhr

Zwischen Hauptbahnhof und Innenstadtkern gelegen gilt der Bereich der Oberen Löhr auch als Tor zur Koblenzer Innenstadt. Ein dichter Besatz an Fachgeschäften verleiht dem Lagebereich Individualität und grenzt diesen somit von der angrenzenden Einkaufsstraße Löhrstraße ab.

Die Werbe- und Interessensgemeinschaft Obere Löhr setzt sich aus ortsansässigen Gewerbetreibenden sowie Freiberufler:innen, Künstler:innen und Privatpersonen zusammen und organisiert regelmäßig Veranstaltungen, um damit zur Stärkung der Identität des Lagebereiches Obere Löhr beizutragen.



Abb. 25: Interessensgemeinschaft Obere Löhr

# Zentrale Grundlagen

## Quartierszusammenschluss: Werbegemeinschaft Altstadt-Carrée

Das Altstadt-Carree vertritt als Werbegemeinschaft die Interessen der Gewerbetreibenden und Hauseigentümer. Das Einkaufsviertel in der Koblenzer Altstadt umfasst unter anderem den Jesuitenplatz, Entenpfuhl, Am Plan, den Görresplatz und die Firmungstraße.

Neben dem Anbringen von Weihnachtsbeleuchtung organisiert die Werbegemeinschaft hier unter anderem regelmäßig Sommerfeste.







Abb. 26: Werbegemeinschaft Altstadt Carrée Koblenz

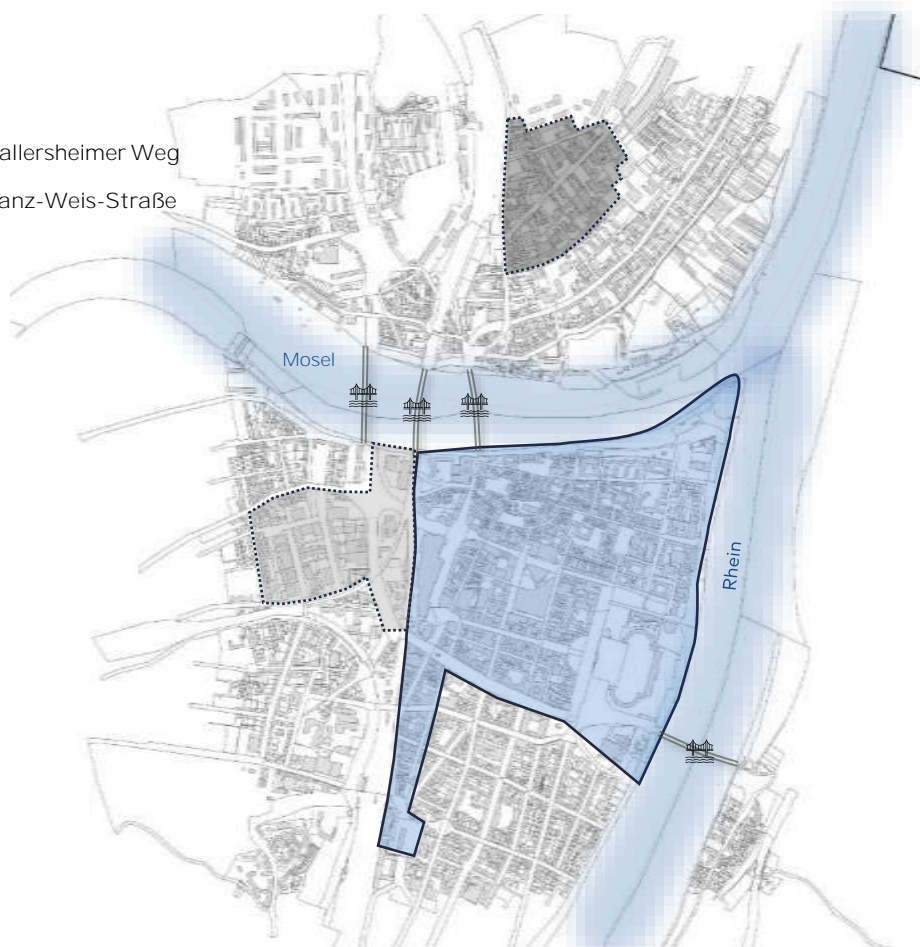
# Räumliche und thematische Analyse des Status quo

# Innenstadtanalyse

## Untersuchungsgebiet Kernbereich und erweiterte Betrachtungsbereiche

### Legende

-  Kernbereich
-  Betrachtungsbereich Wallersheimer Weg
-  Betrachtungsbereich Franz-Weis-Straße
-  Brücke



Das Untersuchungsgebiet setzt sich aus einem Kernbereich und zwei erweiterten Betrachtungsbereichen zusammen. Der Kernbereich umfasst den wesentlichen Innenstadtbereich zwischen Peter-Altmeier-Ufer (Mosel), Konrad-Adenauer-Ufer (Rhein), Friedrich-Ebert-Ring und der Bahnstrecke westlich der Löhrringstraße.

Als ergänzende Untersuchungsbetrachtung werden in einem Exkurs die Betrachtungsbereiche am Wallersheimer Weg in Lützel und an der Franz-Weis-Straße im Rauental herangezogen. Durch diese erweiterte Betrachtung können im weiteren Verlauf Entwicklungspotenziale und Profilierungsmöglichkeiten dieser gewerblichen Teilflächen identifiziert werden, um dadurch auch die Profilierung der Innenstadt zu ermöglichen.

# Innenstadtanalyse

## Untersuchungsschwerpunkte

### Funktionale Analyse

#### Funktionsstruktur



#### Angebotsportfolio



#### Nutzungsqualitäten



### Städtebauliche Analyse

#### Stadtraumqualitäten



#### Erreichbarkeit/Lesbarkeit



#### Immobilienqualitäten



Im Folgenden wird die Koblenzer Innenstadt hinsichtlich ihrer funktionalen und städtebaulichen Qualität anhand der nebenstehenden sechs Handlungsfelder analysiert. Nach einer umfassenden Betrachtung des Kernbereiches, wird diese durch eine Fokusbetrachtung der jeweiligen Betrachtungsbereiche ergänzt. Die Analyse stützt sich auf die Erkenntnisse der bestehenden Gutachten, Konzepte und weiteren Materialien zur Koblenzer Innenstadt. Eigene Vor-Ort-Analysen und Erkenntnisse aus dem Partizipationsprozess unterstützen die Aussagen.

Ein anschließender Chancen-Mängel-Plan fasst die wesentlichen aus der räumlichen und thematischen Analyse gewonnenen Erkenntnisse (karto-) grafisch zusammen.



# Funktionsstruktur

## Legende

Untersuchungsgebiet

Betrachtungsbereich Franz-Weis-Straße

Bahnhof

Brücke

## Kristallisationspunkte

### Einzelhandel

- |            |                        |          |
|------------|------------------------|----------|
| 1 Rewe     | 5 Galeria Kaufhof      | 9 dm     |
| 2 H&M      | 6 Löhr Center          | 10 Netto |
| 3 TK Maxx  | 7 Forum Mittelrhein    | 11 Aldi  |
| 4 Alnatura | 8 Buchhandlung Reuffel |          |

### Gastronomie

- |                  |                        |
|------------------|------------------------|
| 1 Altes Brauhaus | 4 Mikado Sushi & Grill |
| 2 L'Osteria      | 5 McDonald's           |
| 3 McDonald's     |                        |

### Dienstleistungen

- |                   |                     |                 |
|-------------------|---------------------|-----------------|
| 1 Volksbank       | 4 Hotel Sander      | 7 Mercure Hotel |
| 2 Altstadt Hotel  | 5 Sparkasse         |                 |
| 3 Schängel-Center | 6 Ibis Koblenz City |                 |

### Freizeit und Kultur

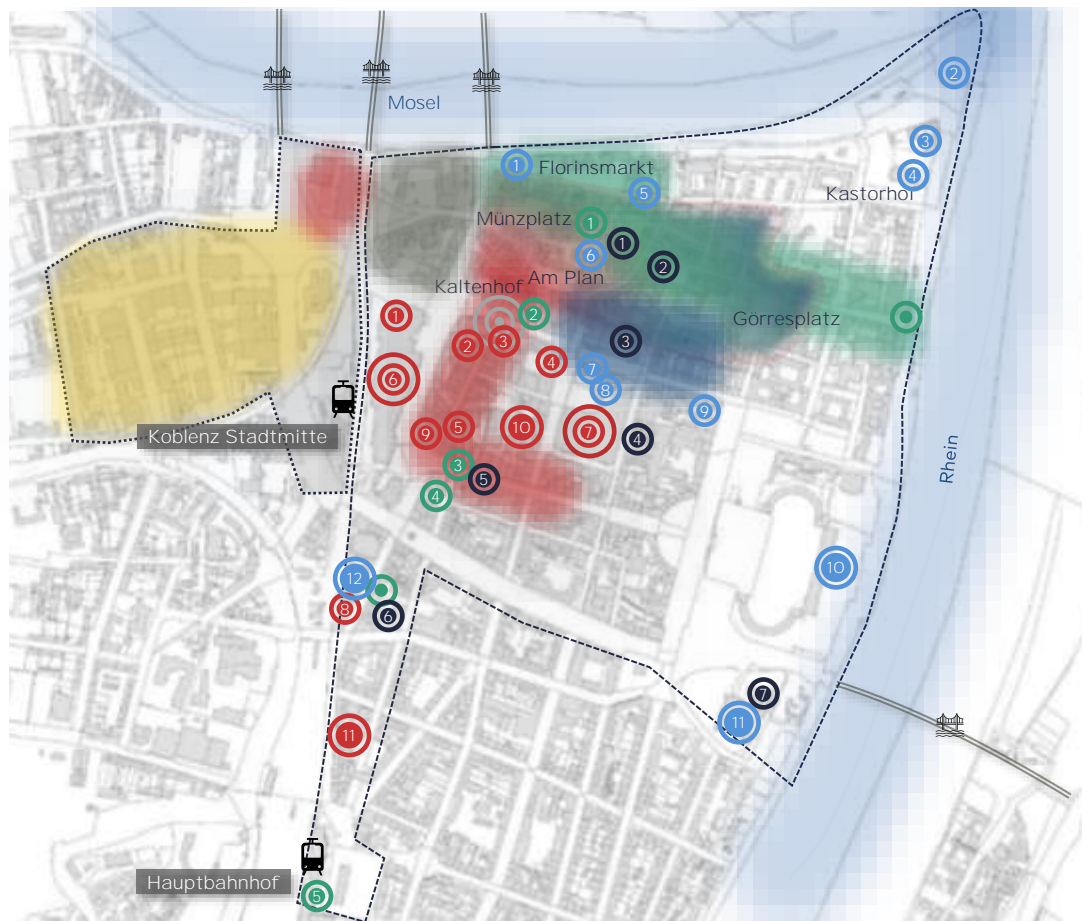
- |                         |                     |                      |
|-------------------------|---------------------|----------------------|
| 1 Stadtarchiv           | 5 Florinskirche     | 9 Theater            |
| 2 Deutsches Eck         | 6 Liebfrauenkirche  | 10 Schloss           |
| 3 Ludwig Museum         | 7 Mittelrheinmuseum | 11 Rhein-Mosel-Halle |
| 4 Basilika Sankt Kastor | 8 Stadtbibliothek   | 12 Odeon-Kinocenter  |

### Leerstand

## Funktionale Prägung

- |                  |                                                                         |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Einzelhandel     | Wohnen                                                                  |
| Gastronomie      | nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel und arrondierende Dienstleistungen |
| Dienstleistungen |                                                                         |

200 m



Die Koblenzer Innenstadt ist insgesamt durch einen diversifizierten Nutzungsmix geprägt. Dennoch lassen sich räumlich Nutzungsschwerpunkte erkennen. Maßgeblich von Einzelhandel geprägt sind primär die Löhrstraße, der westliche Teil der Schlossstraße sowie die Agglomerationen Forum Mittelrhein und das Löhr Center. Gastronomische Schwerpunkte bilden primär der Altstadtkern zwischen Peter-Altmeier-Ufer, Pfulgasse, Hohenfelder Straße und Karmeliterstraße sowie die Rheinstraße. In Zusammenspiel mit dem stadtbildprägenden Gebäudebestand und kulturellen Angeboten, stellen die vorgenannten Lagen Hauptlaufpunkte für touristische Besuche dar. Weitere kulturelle Magnetnutzungen (u.a. Deutsches Eck, Basilika Sankt Kastor, Schloss Koblenz, Theater und Ludwig Museum) befinden sich insbesondere am Rheinufer im Osten des Untersuchungsgebietes.

Die Randlagen zeichnen sich primär durch Dienstleistungsnutzungen aus. So lassen sich Konzentrationen im Nordwesten und mit der Rhein-Mosel-Halle im Südosten der Innenstadt finden.

Die funktionale Anbindung des Koblenzer Hauptbahnhofs mit dem Kernbereich der Innenstadt ist aufgrund eines fehlenden strukturprägenden Nutzungsbesatzes südlich des Friedrich-Ebert-Rings eingeschränkt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Koblenz.





# Angebotsportfolio



Abb. 27: Angebote Schloßstraße



Abb. 28: Angebote Fischelpassage



Abb. 29: Angebote Löhrstraße



Abb. 30: Angebote Schloßstraße/Casinostraße



Abb. 31: Angebote Altlöhrthor



Abb. 32: Angebote Löhrstraße

Die Koblenzer Innenstadt ist in ihrer Angebotsvielfalt bereits breit aufgestellt. So befinden sich insbesondere entlang der Löhrstraße und in den innerstädtischen Einkaufszentren wie dem Forum Mittelrhein und dem Löhr Center filialisierte Betriebe und Marken mit hohem Bekanntheitsgrad. Preislich bedienen diese Lagen primär Niedrig- und Mittelpreissegmente. Demgegenüber zeichnet sich die Koblenzer Altstadt insbesondere durch individuelle und inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe aus und bedient dabei gleichzeitig eher Mittel- bis Hochpreissegmente. Das gastronomische Angebot konzentriert sich auf die Bereiche Altstadt sowie entlang der Rheinstraße bis hin zum Rheinufer. Die Platzsituationen wie der Münzplatz, der Görresplatz und Am Plan bilden dabei wichtige Standorte. Neben bekannten filialisierten Gastronomieangeboten wie Café Extrablatt, Hans im Glück, L'Osteria oder Frittenwerk ergänzen nicht-filialisierte Angebote wie Restaurant Verbene, Einstein oder Poseidon das gastronomische Angebot. Die kulinarische Vielfalt der Koblenzer Innenstadt richtet sich an unterschiedliche Preis- und Altersgruppen wobei niedrigpreisige Angebote an der Löhrstraße, dem Löhrrondell, der Schloßstraße und in Richtung Hauptbahnhof sich primär an eine jüngere Zielgruppe richten. Vereinzelt hybride Angebote, wie der Salon in der Buchhandlung Reuffel, stellen wichtige Angebote abseits des klassischen Einzelhandels dar.

Neben der Koblenzer Altstadt, der Löhr- und Schlossstraße dünnt die Angebotsvielfalt in den Randlagen der Innenstadt und dabei insbesondere im östlichen sowie südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes aus.





# Nutzungsqualitäten



Abb. 33: Nutzungsqualität Jesuitenplatz



Abb. 34: Nutzungsqualität Altlohrtor



Abb. 35: Nutzungsqualität Münzplatz



Abb. 36: Nutzungsqualität Schloßstraße



Abb. 37: Nutzungsqualität Lohrstraße



Abb. 38: Nutzungsqualität Firmungstraße

Die Nutzungsqualitäten variieren je nach Nutzung, Lage und Preisniveau z. T. erheblich. Positive Nutzungsqualitäten finden sich sowohl im Bereich Einzelhandel als auch im Bereich Gastronomie primär in der Koblenzer Altstadt sowie entlang des Rheinuferes. Hier lädt insbesondere an den Plätzen geschmackvoll gestaltete Außengastronomie zum Verweilen ein.

Die Schaufenstergestaltung reicht von standardisierter Gestaltung auf der Lohrstraße bis hin zu sehr individueller Schaufenster- und Werbegestaltung in der Altstadt. Insgesamt ist aber sowohl die Schaufenster- als auch die Werbegestaltung als ansprechend und einladend zu bewerten – so auch die Ergebnisse der Impulsveranstaltung.

Neben der grundlegend als positiv zu bewertenden Nutzungsqualität lassen sich im Untersuchungsraum allerdings auch Nutzungen finden, die sich negativ auf das Stadtbild auswirken. Entlang der Clemensstraße, der Lohrstraße, der Schloßstraße sowie am Bahnhofsplatz finden sich Mindernutzungen wie beispielsweise Spielbanken. Von einer grundlegenden Leerstandsproblematik kann in der Koblenzer Innenstadt jedoch nicht gesprochen werden. Die vorhandenen Leerstände verfügen jedoch aufgrund ihrer Lage und Größe über eine hohe Sichtbarkeit, sodass insbesondere der Eingangsbereich Lohrstraße/ Am Wöllershof sowie in der Altstadt an der Liebfrauenkirche das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigt werden.

Quelle: Fotos Stadt + Handel.

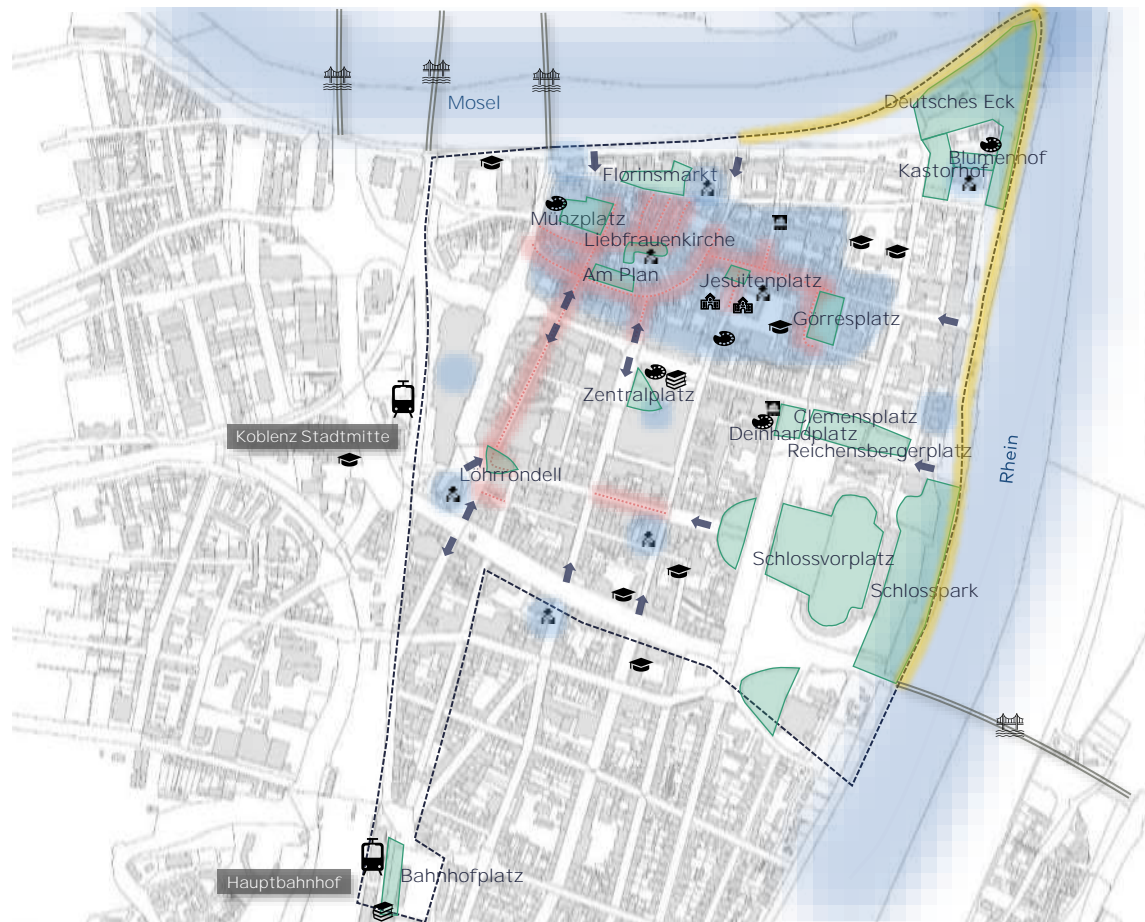


# Stadtraumqualitäten

## Legende

- Untersuchungsbiet
- Brücke
- Freiräume
- Fußgängerzone
- Uferpromenaden mit Aufenthaltsqualität
- zentrale Eingangssituation Fußverkehr
- stadtbildprägende Nutzungen
- Kirche
- Rathaus
- Theater
- Bahnhof
- Schule
- Museum
- Bibliothek

100 m



Kleinteilige, kompakte Bebauungsstrukturen sowie charakteristische Gassen der Altstadt werden durch vereinzelte großflächige Platzstrukturen sowie Kirchengebäude aufgelockert. Plätze wie der Münzplatz, Am Plan oder der Görresplatz bilden als gastronomische Kernbereiche mit Außengastronomie wichtige Verweilflächen in der Innenstadt. Abseits des Altengrabens und Entenpfuhl, primär aber südlich der Pfulgasse/Clemensstraße und östlich des Görresplatzes ist die Koblenzer Innenstadt vermehrt durch große Baukörper geprägt. Neben dem Altstadt kern tragen größere Grün- und Erholungsflächen und Platzsituationen zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität bei. Besonders hervorzuheben sind der Zentralplatz, der Schlosspark, der Clemensplatz, der Jesuitenplatz, das Deutsche Eck sowie der Uferbereich am Rhein, die über eine hohe städtebauliche Qualität verfügen.

Nicht zuletzt wegen der diversen Typologien, Größenrelationen und Gebäudehöhen lassen sich in den nächsten Schritten verschiedene Lagebereiche identifizieren. Hierbei spielt zu einem großen Teil auch die unterschiedliche Zielgruppenansprache eine große Rolle. So werden Freiflächen Richtung der Uferbereiche vermehrt durch Tourist:innen besucht und gelten für Koblenzer:innen meist nicht als erste Anlaufstelle. Die abwechslungsreiche Stadtstruktur kann grundsätzlich als Potenzial der Innenstadt bewertet werden.





# Stadtraumqualitäten



Abb. 39: Gestaltung Peter-Altmeier-Ufer



Abb. 40: Stadtmobiliar Peter-Altmeier-Ufer



Abb. 41: Blumenampeln An der Liebfrauenkirche



Abb. 42: Pflanzkübel Peter-Altmeier-Ufer



Abb. 43: Pflanzkübel An der Liebfrauenkirche



Abb. 44: Stadtraum Münzplatz

Mobile Pflanzkübel, Ampelblumen und Sitzmöglichkeiten tragen in der Koblenzer Innenstadt zu einer hohen Aufenthaltsqualität und einer Wohlfühlatmosfera bei. Innerhalb der einzelnen Lagebereiche der Koblenzer Innenstadt sind die Stadtraumqualitäten unterschiedlich ausgeprägt. Während Gestaltungselemente beispielsweise am Peter-Altmeier-Ufer ein modernes Erscheinungsbild und zum Teil großflächige Begrünungen aufweisen, sind Gestaltungselemente im Altstadt kern zunehmend veraltet und Strukturen durch einen hohen Versiegelungsanteil geprägt. Zwar tragen kostenfreie WLAN-Hotspots im öffentlichen Raum zu einer erhöhten Verweilqualität bei, weitere Serviceangebote wie Trinkwasserspender oder USB-Ladestationen fehlen in der Koblenzer Innenstadt allerdings. Darüber hinaus fehlen innerstädtische Spielflächen sowie attraktive Aufenthaltsräume für Kinder und Jugendliche

In den weitesten Teilen der Innenstadt trägt eine hochwertige und zum Teil historische Pflasterung zu einer attraktiven Stadtgestaltung bei. Diese tangiert jedoch in einigen Bereichen das Ziel einer umfassenden Barrierefreiheit. Diesen Konflikt stellten die Teilnehmenden der Impulsveranstaltung besonders deutlich heraus.



# Erreichbarkeit/Lesbarkeit

## Legende

- Untersuchungsbiet
- Brücke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Zentrale ÖPNV-Verknüpfungspunkte
- Parkhaus/Tiefgarage/Parkplatz
- E-Ladesäule für PKW
- Schiffsanleger
- Hauptverkehrsachse für MIV
- Fährverkehr
- Seilbahn
- Schiennetz



Die B9 und die B49 stellen die Erreichbarkeit für den (über)regionalen MIV sicher. Die Personen- und Freizeitschifffahrt erfolgt über die Anleger am Peter-Altmeier-Ufer und am Konrad-Adenauer-Ufer. Durch die Moselfähre und die Rheinfähre Ehrenbreitstein ist die Koblenzer Innenstadt außerdem an die Stadtteile Lützel und Ehrenbreitstein angebunden. Besucher:innen der Festung Ehrenbreitstein erreichen die Koblenzer Innenstadt über die Seilbahn am Peter-Altmeier-Ufer. Aus westlicher Richtung erreichen Bahnreisende vom Bahnhof Koblenz Stadtmitte den Kernbereich der Innenstadt über das Löhr Rondell als zentraler Eingangsbereich zur Haupteinkaufslage. Der Koblenzer Hauptbahnhof liegt funktional losgelöst vom Kernbereich im Süden des Untersuchungsgebietes und wirkt aufgrund fehlender Beschilderung sowie einer mangelnden digitalen Sichtbarkeit der Verkehrsanbindung intuitiv nicht als Eingangsbereich zur Innenstadt. Nichtsdestotrotz bildet der Koblenzer Hauptbahnhof neben dem Löhr Center, dem Zentralplatz sowie der Rhein-Mosel-Halle einen wichtigen ÖPNV-Verknüpfungspunkt. Auch die Ergebnisse aus der Impulsveranstaltung zeigen: Die Koblenzer Innenstadt ist grundsätzlich für alle Verkehrsteilnehmer:innen erreichbar.

Mehrere Parkhäuser sowie Tiefgaragen und Parkflächen stehen für den MIV am Rande der Altstadt und am Peter-Altmeier-Ufer sowie

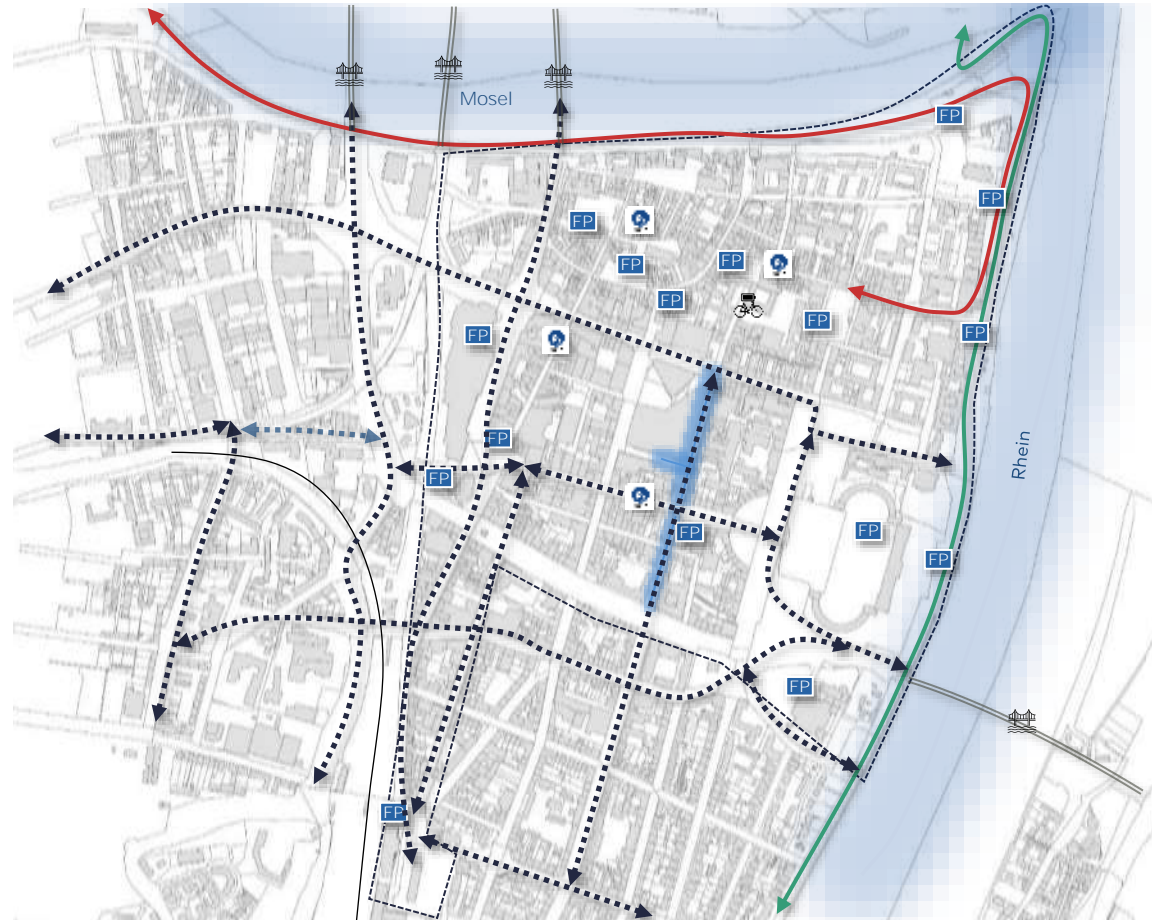




# Erreichbarkeit/Lesbarkeit

## Legende

- Untersuchungsbiet
- Brücke
- FP Fahrradparken
- Fußgängerzone
- Elektrofahrrad-Ladesäule
- EuroVelo – Rheinradweg
- Moselradweg
- Fahrradstraße
- Haupttrouten Radverkehr nach Verkehrsentwicklungsplan
- Perspektivische Ergänzung Haupttrouten nach Verkehrsentwicklungsplan



südlich der Pfulgasse/Clemensstraße zur Verfügung. Dennoch bewerten Teilnehmende der Impulsveranstaltung sowohl das Parkplatzangebot als auch das Angebot an Fahrradabstellanlagen als ausbaufähig. Das Peter-Altmeier-Ufer, welches zugleich eine hohe touristische Bedeutung erfährt, ist maßgeblich von Park-Such-Verkehr betroffen.

Mit der neu eingerichteten Fahrradstraße in der Casinostraße kommt dem Radverkehr eine priorisierte Bedeutung zu. Eine Elektrofahrrad-Ladesäule am Rathaus sowie verschiedene Fahrradparkmöglichkeiten unterstützen die Bedeutung des Radverkehrs in der Koblenzer Innenstadt. Nichtsdestotrotz zeigten die Ergebnisse der Impulsveranstaltung unter den Teilnehmenden einen gewünschten Ausbau der Fahrradabstellanlagen. Innerhalb des Verkehrsentwicklungsplans werden Haupttrouten dargestellt, die die Stadtteile untereinander und mit dem Stadtzentrum verbinden und wichtige Anlaufpunkte miteinander verbinden. Besonders hervorzuheben sind hierbei die Schlossstraße sowie die Südallee, die wichtige Radverkehrsachsen für Besucher:innen der Koblenzer Innenstadt darstellen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Koblenz.



## Erreichbarkeit/Lesbarkeit



Abb. 45: Leitsystem Peter-Altmeier-Ufer



Abb. 46: Fahrradstraße Casinostraße



Abb. 47: Unterführung Lohr Center

Das Fußgänger:innenleitsystem trägt nicht nur in den Uferbereichen zu einer besseren Orientierung und Verknüpfung der Randlagen mit dem Kernbereich der Innenstadt bei, auch innerhalb der Altstadt wird durch Beschilderungen die innere Wegführung erleichtert.

Die Haupteinkaufslagen der Koblenzer Innenstadt (Lohrstraße, Altstadt, Schloßstraße) sind als verkehrsfreie Zonen ausgewiesen. Die Schloßstraße kann dabei als Sonderfall angesehen werden. Hier umschließen der für den MIV geöffnete westliche und östliche Teil der Schloßstraße den als Fußgängerzone ausgewiesenen mittleren Teil der Schloßstraße. Dadurch entsteht auf der Schloßstraße eine Inselsituation, die zum einen die beiden Fußgängerzonen Schloßstraße/Lohrstraße voneinander trennt und zum anderen aufgrund der sich abwechselnden Verkehrsführung Konfliktpotenzial zwischen Fußgänger:innen und anderen Verkehrsteilnehmenden mit sich bringt.

Vereinzelt stellen Hauptverkehrsachsen städtebauliche Barrieren für Fußgänger:innen dar. So werden beispielsweise das Lohr Center und die Lohrstraße durch die Hohenfelder Straße getrennt. Fußgänger:innen müssen hier eine Unterführung nutzen.





# Immobilienqualitäten



Abb. 48: Immobilien Firmungstraße



Abb. 49: Immobilien Münzstraße



Abb. 50: Immobilien Nagelgasse



Abb. 51: Immobilien An der Liebfrauenkirche



Abb. 52: Immobilien Fischelpassage



Abb. 53: Immobilien Löhrstraße

Die Bebauungsstruktur und Immobilienqualitäten unterscheiden sich in den verschiedenen Lagen der Innenstadt deutlich. In weiten Teilen lässt sich in der Koblenzer Innenstadt Blockbebauung vorfinden, die klare Raumkanten und Eingangssituationen schafft. Einzelne Solitäre wie das Forum Confluentes oder das Schängel-Center bilden Orientierungspunkte und bauliche Akzente. Nordöstlich des Altstadtkerns prägen Zeilen- und Reihenbebauung die Stadtstruktur und lockern diese Richtung Deutsches Eck auf. Grundsätzlich ist die Bausubstanz in der Innenstadt ansprechend und gepflegt. Restaurierte historische Gebäude der Altstadt sowie gepflegte Gebäude und Fassaden entlang der Neustadt prägen das Stadtbild positiv.

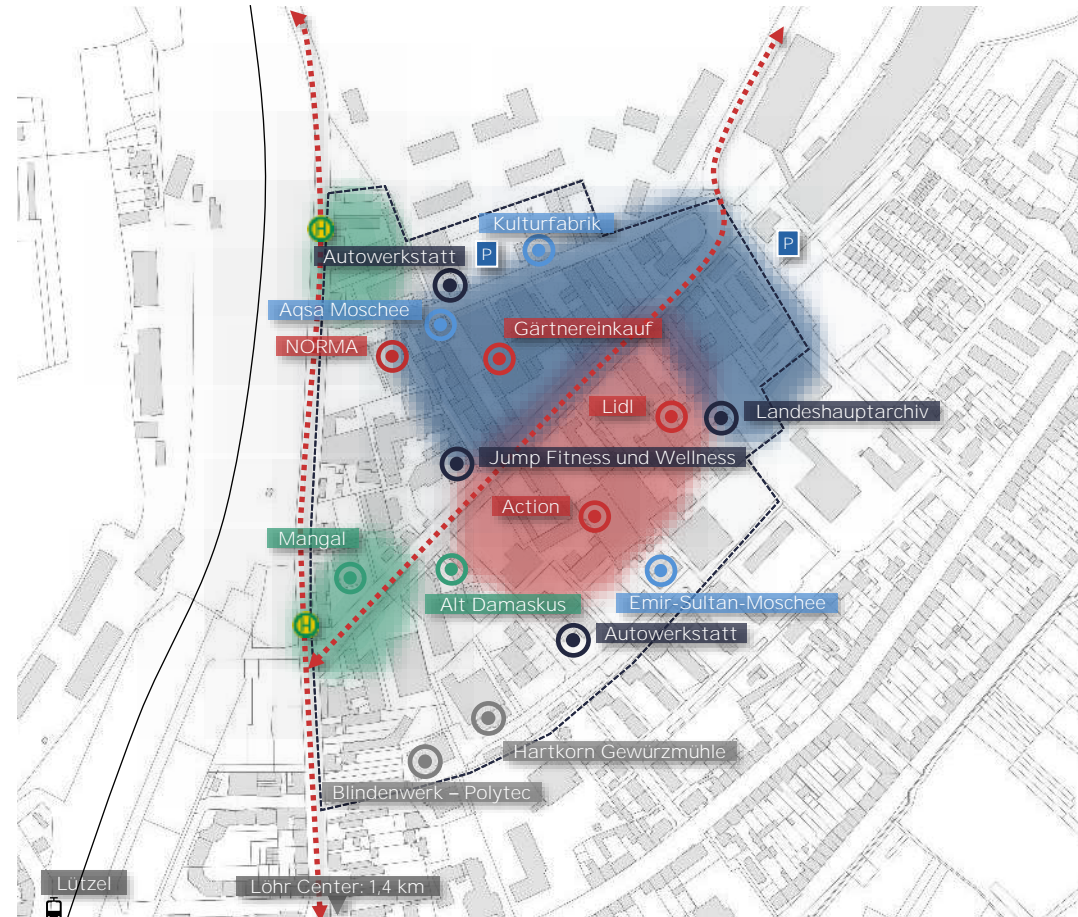
Nichtsdestotrotz weisen vereinzelte Lagen Immobilien mit Aufwertungsbedarf auf. In dem Zusammenhang sind insbesondere der Bürresheimer Hof am Florinsmarkt sowie das Stadtarchiv Alte Burg hervorzuheben. Auch im Zuge der Impulsveranstaltung nannten die Teilnehmenden vermehrt den Florinsmarkt als Lage mit erhöhtem Entwicklungspotenzial. Darüber hinaus wurden Themen wie die Optimierung des Gebäudebestandes und das Schließen von Baulücken durch die Beteiligten vermehrt erwähnt. Konkrete Nennungen betrafen beispielsweise die Immobilien am Peter-Altmeier-Ufer, die Alte Burg, die Gebäude am Münzplatz, die stadtbildprägende Baulücke in der Firmungstraße und die Immobilie Friedrich-Ebert-Ring 40.

Quelle: Fotos Stadt + Handel.

# Exkurs: Betrachtungsbereich Wallersheimer Weg

## Legende

- Betrachtungsbereich
  - Bahnhof
  - Bushaltestelle
  - Parkhaus/Tiefgarage/Parkplatz
  - Hauptverkehrsachse für MIV
  - Schienennetz
  - Kristallisationspunkte
    - Einzelhandel
    - Gastronomie
    - Dienstleistungen
    - Freizeit und Kultur
    - Gewerbe
  - Funktionale Prägung
    - Einzelhandel
    - Gastronomie
    - Dienstleistungen
- 100 m



Der Betrachtungsbereich am Wallersheimer Weg im Stadtteil Lützel weist eine Nutzungsmischung aus primär Dienstleistungen, Großhandel und großflächigem Einzelhandel sowie sekundär Gastronomie- und Kultureinrichtungen auf. Lidl und NORMA sichern als Discounter und Supermarkt die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Darüber hinaus verleihen die Emir-Sultan-Moschee, die Aqsa Moschee und die Kulturfabrik mit ganzjährigem Veranstaltungsprogramm dem Betrachtungsbereich eine gesamtstädtische kulturelle Relevanz. Gastronomische Nutzungen befinden sich ausschließlich am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes und bestehen hauptsächlich aus Imbissen. Am stärksten vertreten sind im Untersuchungsgebiet Dienstleistungen. Diese liegen nur vereinzelt in Form von ladenähnlichen Dienstleistungen wie einem Massagestudio vor, werden aber zum Großteil durch Büronutzungen des quartären Sektors geprägt. Das klassische Gewerbe nimmt durch nur vereinzelte Betriebe im Süden des Betrachtungsbereiches einen untergeordneten Stellenwert ein.

Eine solche Monostruktur aus Büronutzungen, wie sie zum Teil im Betrachtungsbereich sichtbar wird, führt zu geringen Frequenzen.

Durch den Bahnhof Lützel und die am westlichen Rande des Betrachtungsbereiches liegenden Bushaltestellen ist



# Exkurs: Betrachtungsbereich Wallersheimer Weg



Abb. 54: Mayer-Alberti-Straße



Abb. 55: Kulturfabrik Mayer-Alberti-Straße



Abb. 56: Norma-Filiale Andernacher Straße

der Betrachtungsbereich am Wallersheimer Weg an den ÖPNV angebunden und verbindet das Gebiet mit der Koblenzer Innenstadt und umliegenden Stadtteilen und Städten. Neben den großflächigen Parkflächen der dort ansässigen Unternehmen bilden der unmittelbar angrenzende Parkplatz an der Kulturfabrik weitere Parkmöglichkeiten.

Der Betrachtungsbereich ist trotz ÖPNV-Anbindung vorrangig auf den MIV ausgerichtet und wird primär für einen gezielten Besuch in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen oder als Arbeitsstandort genutzt. Weder funktional noch städtebaulich ist der Betrachtungsbereich an den Kernbereich der Innenstadt angebunden.



Abb. 57: Andernacher Straße



Abb. 58: Eingang Wallersheimer Weg



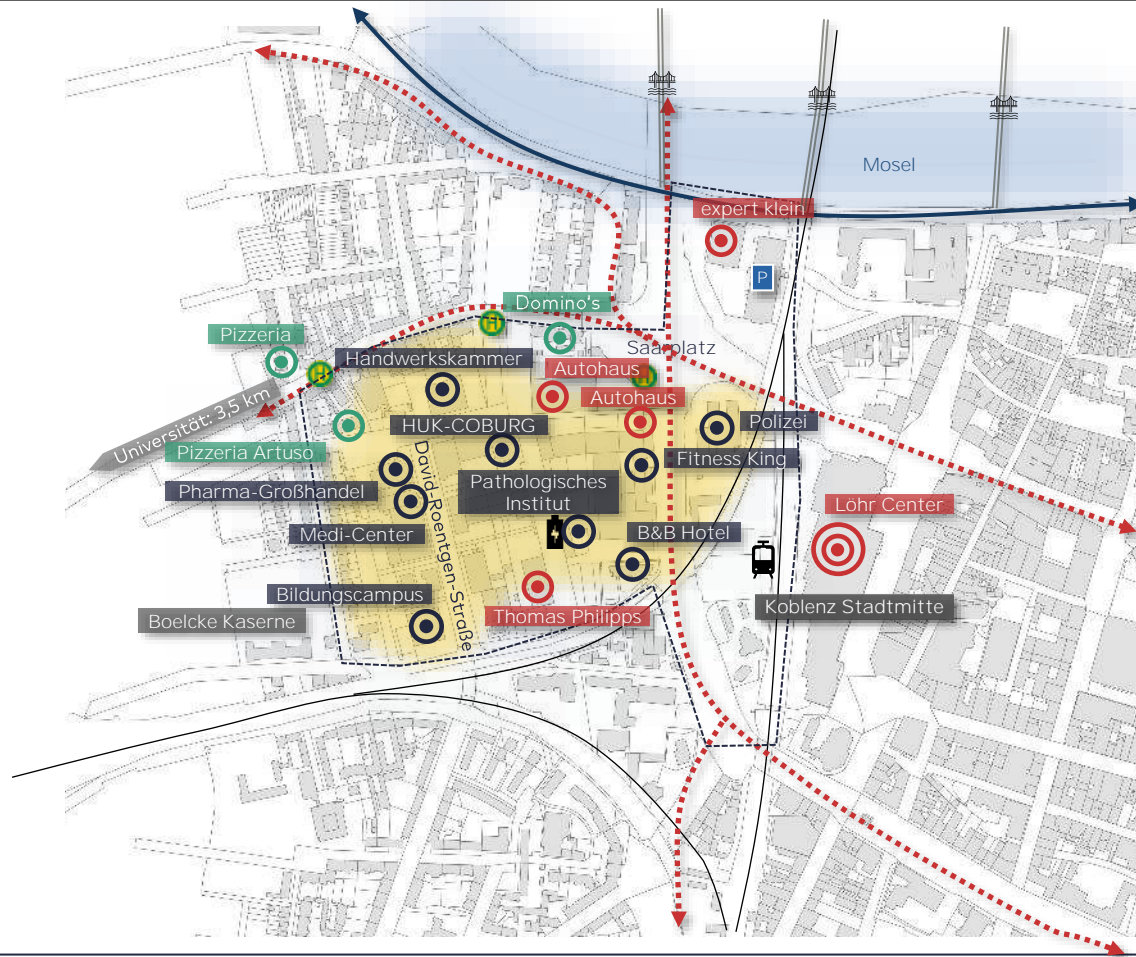
Abb. 59: Wallersheimer Weg

# Exkurs: Betrachtungsbereich Franz-Weis-Straße

## Legende

- Betrachtungsbereich
- Brücke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Parkhaus/Tiefgarage/Parkplatz
- E-Ladesäule für PKWs
- Moselradweg
- Hauptverkehrsachse für MIV
- Schienennetz
- Kristallisationspunkte**
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistungen
- Funktionale Prägung**
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel und arrondierende Dienstleistungen

100 m



Im Vergleich zum Untersuchungsgebiet am Wallersheimer Weg wird das Untersuchungsgebiet an der Franz-Weis-Straße zum Großteil durch Großhandel im medizinischen Bereich und Autohäusern geprägt. Der Bildungscampus, die Handwerkskammer wie auch die westlich des Untersuchungsgebiets ansässige Volkshochschule stellen wichtige Ankerpunkte im Bereich Bildung für die gesamte Stadt Koblenz dar. Gastronomische Angebote spielen im Untersuchungsgebiet eine untergeordnete Rolle und beschränken sich auf ein Schnellrestaurant und eine Pizzeria. Neben vereinzelt ansässigen Büros nehmen die Büronutzung hier im Vergleich zum Betrachtungsbereich Wallersheimer Weg einen eher untergeordneten Stellenwert ein. Unmittelbar angrenzend an den Kernbereich der Innenstadt bildet der Betrachtungsbereich einen Ergänzungsstandort im Bereich des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels und ergänzenden Dienstleistungen und kann als wesentlicher Ausbildungs- und Arbeitsstandort gesehen werden. Darüber hinaus übernimmt der Betrachtungsbereich eine Scharnierfunktion zwischen dem Kernbereich der Innenstadt und den innenstadtnahen Wohngebieten Raental und Goldgrube.

Aus Richtung des Kernbereichs der Innenstadt bilden die B9, die B49 und der Kreisverkehr Saarplatz städtebauliche Barrieren und machen den Betrachtungsbereich an der



# Exkurs: Betrachtungsbereich Franz-Weis-Straße



Abb. 60: Handwerkskammer



Abb. 61: nördlicher Eingang David-Roentgen-Straße



Abb. 62: Yorckstraße



Abb. 63: südlicher Eingang David-Roentgen-Straße



Abb. 64: Bildungscampus Koblenz



Abb. 65: David-Roentgen-Straße

Franz-Weis-Straße aus Richtung der Innenstadt primär für den MIV erreichbar. Über die David-Roentgen-Straße ist der Betrachtungsbereich für die südlich gelegenen Wohngebiete für alle Verkehrsteilnehmer:innen erreichbar. Verschiedene Buslinien verbinden den Betrachtungsbereich mit dem Kernbereich der Innenstadt und umliegenden Stadtteilen. Der Bahnhof Koblenz Stadtmitte sichert die Erreichbarkeit des Betrachtungsbereiches für den Regionalverkehr, die fußläufige Anbindung wird allerdings durch die Bundesstraßen als Barriere eingeschränkt. Ankommende des Schienenverkehrs müssen diese durch eine Unterführung queren, wodurch Angsträume entstehen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes wird das Parken am Fahrbahnrand nahezu aller Straßen ermöglicht und dem gesamten Bereich kommt eine hohe Nutzung durch den MIV zu.

# Fitness-Update

## SWOT-Analyse

Hervorgehend aus der Analyse der einzelnen Handlungsfelder sowie der Auswertung verschiedener Beteiligungsformate können im Folgenden wesentliche Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken für die Koblenzer Innenstadt identifiziert werden.

### Stärken

- Bestehen vielfältiger Konzepte, Gutachten und vereinzelt Quartierszusammenschlüsse
- diversifizierter Nutzungsmix mit einer breiten Angebotsvielfalt
- stadtbildprägender Gebäudebestand und innerstädtische kulturelle Angebote
- individuelle, inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe
- kulinarische Vielfalt, die sich an verschiedene Preis- und Altersgruppen richtet
- vorhandene hybride Angebote abseits des klassischen Einzelhandels
- positive Nutzungsqualitäten durch einladende Außengastronomie und Verweilflächen an Platzsituationen und Serviceangebote wie kostenfreies WLAN im öffentlichen Raum
- z.T. sehr individuelle Schaufenster- und Werbegestaltung
- keine grundlegende Leerstandsproblematik
- kleinteilige, kompakte Bebauungsstrukturen und charakteristische Gassen der Altstadt
- hohe städtebauliche Qualitäten der Uferbereiche
- hochwertige und z.T. historische Pflasterung
- Gestaltungselemente wie (mobile) Pflanzkübel, Ampelblumen, Sitzmöglichkeiten
- insgesamt ansprechende und gepflegte Bausubstanz
- großräumige Fußgängerzone und dadurch insgesamt großer Anteil der Innenstadt, welcher ausschließlich für Fußgänger zugänglich ist
- gute Erreichbarkeit der Innenstadt für den MIV, ÖPNV, Radverkehr und Fährverkehr
- leichte Orientierung innerhalb der Innenstadt durch Fußgänger:innenleitsystem

### Schwächen

- Angebotsvielfalt dünnt in den Randlagen (insb. im östlichen und südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes) und in ergänzenden Betrachtungsbereichen aus
- dünner Besatz an Nahversorgungsangeboten, die z.T. fußläufig nur schwer erreichbar sind
- Beschränkungen der Öffnungszeiten hindern v.a. Arbeitnehmer:innen z.T. an einem Innenstadtbesuch
- Regelmäßig stattfindender Wochenmarkt in der Schloßstraße nur sehr dünn frequentiert
- Hauptbahnhof ist funktional nicht mit dem Kernbereich der Innenstadt verbunden und dient für den Fernverkehr nicht als adäquater intermodaler Verknüpfungspunkt
- z.T. sehr standardisierte Schaufenster und Werbegestaltung, geringer Gestaltungsspielraum der Einzelhändler:innen im öffentlichen Raum
- Mindernutzungen entlang der Clemensstraße, Löhrstraße, Schloßstraße und am Bahnhofplatz
- zunehmend veraltete Gestaltungselemente im Altstadtkern und hoher Versiegelungsanteil
- fehlende Serviceangebote (Trinkwasserspender, USB-Ladestationen,...), mangelnde Sitzgelegenheiten
- Fehlen innerstädtischer Spielflächen und Aufenthaltsräume für Kinder und Jugendliche
- historische Pflasterung führt zu Konflikten beim Thema Barrierefreiheit
- ausbaufähiges Angebot an Fahrradabstellanlagen sowie innerstädtischen Parkplätzen
- starke Verkehrsbelastung und Park-Such-Verkehr am Peter-Altmeier-Ufer
- B9 und B49 als städtebauliche Barriere zwischen Kernbereich der Innenstadt und Betrachtungsbereich Franz-Weis-Straße → Angstraum für Fußgänger:innen und Fahrradfahrenden
- mangelnde Verknüpfung und Sichtbarkeit der Lagebereiche aufgrund unzureichender Wegeführungen und fehlender funktionaler Zusammenhänge (z.B. Peter-Altmeier-Ufer, Schloßstraße)
- starke MIV-Ausrichtung der Betrachtungsbereiche Wallersheimer Weg und Franz-Weis-Straße

# Fitness-Update

## SWOT-Analyse

### Chancen

- Sicherung und Ergänzung hybrider Geschäftsmodelle auch in Form von Netzwerken und Kooperationen
- Besatz an individuellen, inhabergeführten Betrieben als Alleinstellungsmerkmal im Einzelhandel, Stärkung regionaler Koblenzer Produkte
- Potenziale der innerstädtischen Plätze als Veranstaltungs- und Aufenthaltsorte, weitere Steigerung der Aufenthaltsqualität durch stärkere Begrünung der Innenstadt
- Attraktivierung der Innenstadt durch Anpassung an Ansprüche jüngerer Zielgruppen (Serviceangebote im öffentlichen Raum, konsumfreie Angebote und Treffpunkte)
- Uferbereiche als innerstädtische Wasserflächen und attraktive Eingangsbereiche zur Innenstadt durch Tourist:innen
- Stärkung des innerstädtischen Wohnens und Abdecken des Bedarfes nach kleinflächigem Wohnraum durch kleinteilige, kompakte Bebauungsstrukturen
- Sichtbarkeit stadtbildprägender Gebäude und Historie im öffentlichen Raum für Besucher:innen und Tourist:innen
- Innenstadt der kurzen Wege mit guter Erreichbarkeit, leichter Orientierung und klarer innerer Wegeführung
- Koblenzer Innenstadt als Bildungsstandort durch Nähe zu Hochschule und Bildungseinrichtungen im Betrachtungsbereich Franz-Weis-Straße
- Bildung eigenständiger Quartiere zur Stärkung der Identifikation der einzelnen Lagebereiche

### Risiken

- verstärkte Trading-Down-Effekte in den Bereichen Schloßstraße und Bahnhofplatz durch weiter abnehmende Angebotsqualität
- (weiterer) Bedeutungsverlust der Randlagen und des Bahnhofbereiches durch Fokussierung der Innenstadtentwicklung auf Hauptgeschäftslage Löhrrstraße/Schloßstraße und Altstadt kern
- Barrierewirkung durch Hauptverkehrsstraßen und starke Verkehrsbelastungen durch Park-Such-Verkehr führt zu vermehrten Angsträumen der anderen Verkehrsteilnehmer:innen und eingeschränkter Verkehrssicherheit
- weitere Standardisierung der Schaufenster- und Werbegestaltung führt zu „austauschbarer“ Innenstadt
- Verödung von innerstädtischen Plätzen durch fehlende Service- und Nutzungsangebote sowie mangelnde Gestaltung
- zunehmendes Hindernis bei Gestaltung aufgrund Beschränkungen der veralteten Gestaltungssatzung
- einzelne Lagebereiche existieren isoliert voneinander und mit sich verstärkendem Identitätsverlust → Zersplitterung der Innenstadt
- Verödung der Betrachtungsbereiche Wallersheimer Weg und Franz-Weis-Straße nach den Geschäftsstunden durch Monostrukturen und geringe Frequenzen

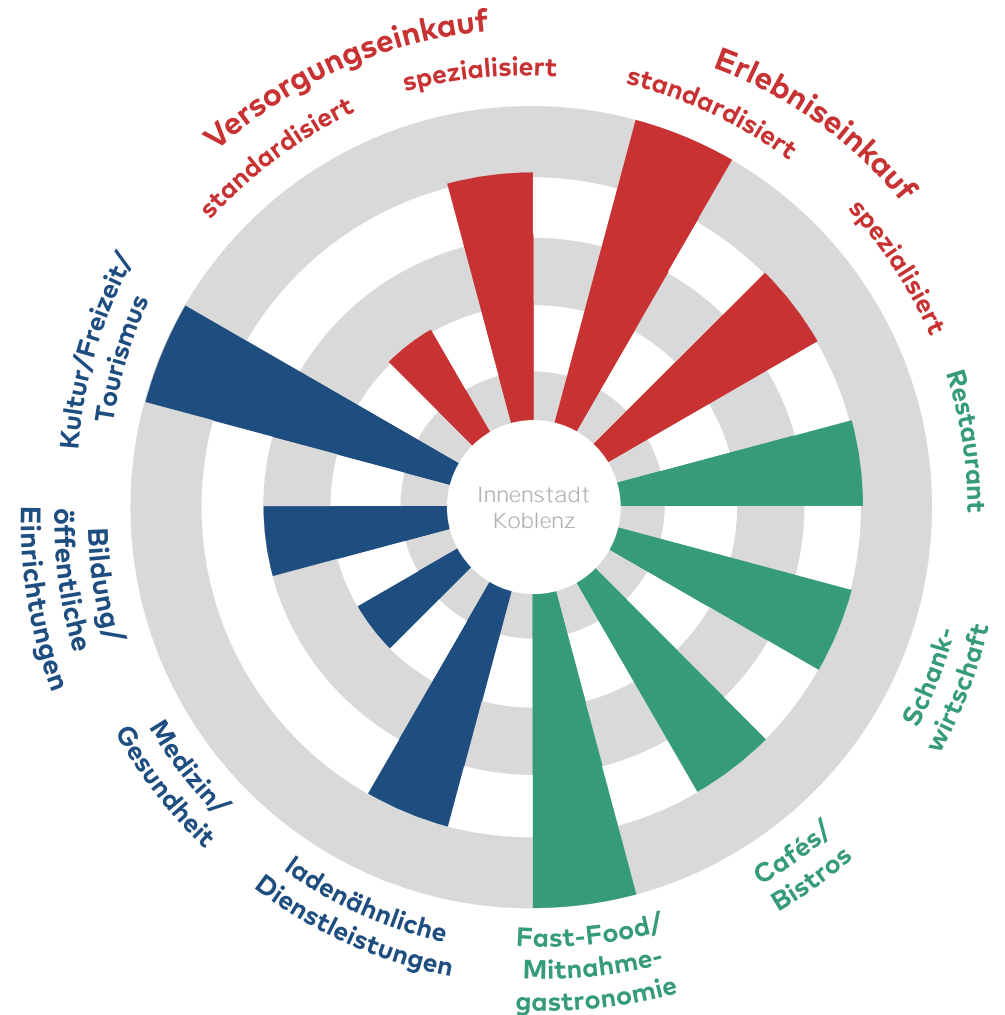
# Fitness-Update

## Innenstadt-Positionierung

Die nebenstehende Abbildung zeigt auf, wie stark einzelne Angebote in der Innenstadt von Koblenz aktuell (Ist-Situation) ausgeprägt sind. Je länger die jeweiligen Strahlen dargestellt sind, desto größer die Strahlkraft der Koblenzer Innenstadt in diesem Segment. Die Positionierungs-Grafik beschreibt dabei folgende Bereiche: Einzelhandel (rot), Gastronomie (grün) und weitere zentrenprägende Funktionen (blau).

Für die Innenstadt von Koblenz spielen insbesondere der Erlebniseinkauf im standardisierten Bereich - vertreten durch Filialisten - eine große Rolle, dessen Strahlkraft auch über die Stadtgrenzen von Koblenz hinaus wirkt. Der standardisierte Versorgungseinkauf wird durch den geringen Besatz an Supermärkten und Discountern nur hinreichend bedient und die umliegenden Stadtteile nehmen im Bereich der Nahversorgung eine deutlich größere Rolle als die Innenstadt ein. Im Bereich des spezialisierten Einzelhandels spielen beispielsweise durch eine Vielfalt und hohe Dichte an ethnischen Supermärkten der Versorgungseinkauf sowie durch Fachgeschäfte wie beispielweise im Kunstgässchen oder verschiedenen Bekleidungs-boutiquen der Erlebniseinkauf gleichermaßen eine wichtige Rolle für die Koblenzer Innenstadt. Der Koblenzer Wochenmarkt spielt aufgrund seiner schwachen Frequenzen eine untergeordnete Rolle für den spezialisierten Versorgungseinkauf.

Im Bereich der Gastronomie übernimmt die Koblenzer Innenstadt in vielerlei Hinsicht eine wichtige Funktion für die gesamte Region. Die Koblenzer Altstadt gilt als gastronomischer Hotspot und weist nicht nur eine Angebotstiefe aber auch eine kulinarische Angebotsbreite sowohl in den Bereichen Restaurants, Cafés als auch im Bereich der Schankwirtschaft auf. In weiteren Bereichen außerhalb der Altstadt ist das gastronomische Angebot in diesen Bereichen ausbaufähig. Imbissangebote und Fast-Food-Anbieter nehmen in der gesamten Koblenzer Innenstadt bereits eine große Rolle ein.



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

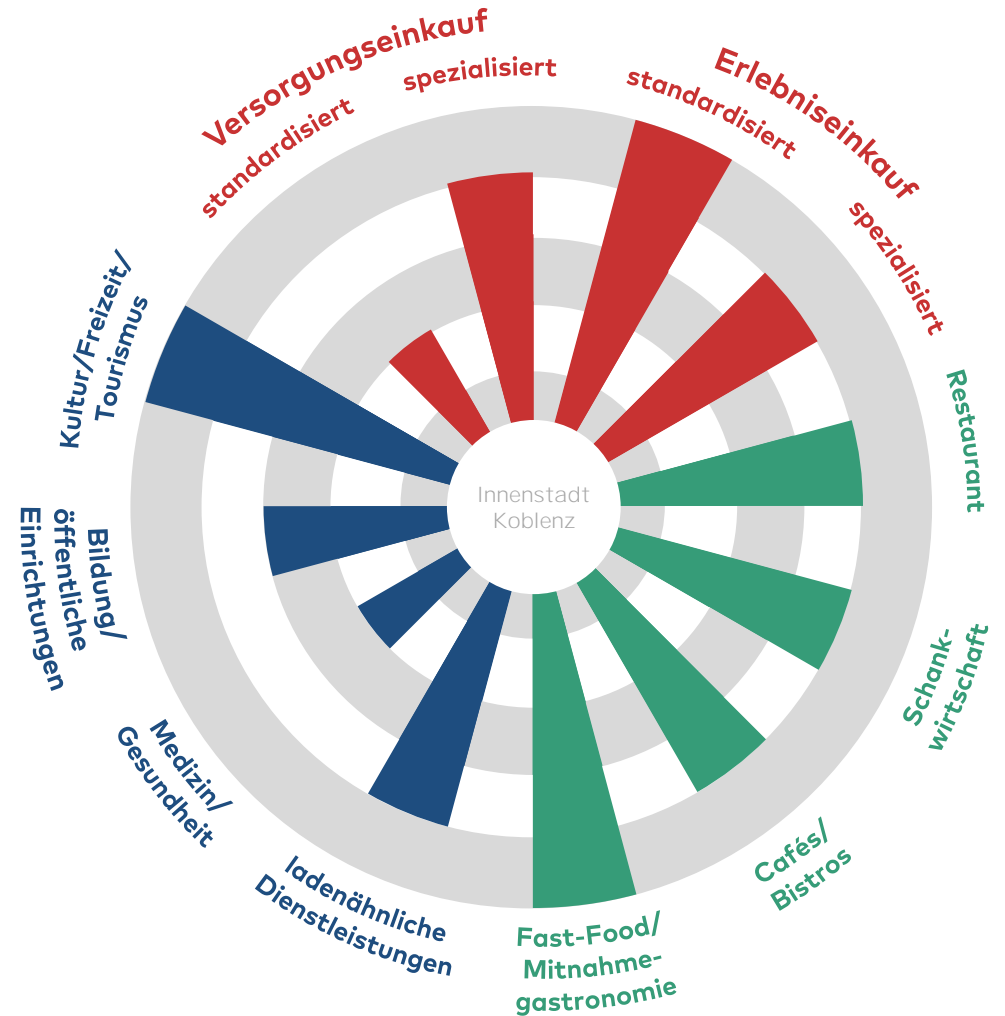


# Fitness-Update

## Innenstadt-Positionierung

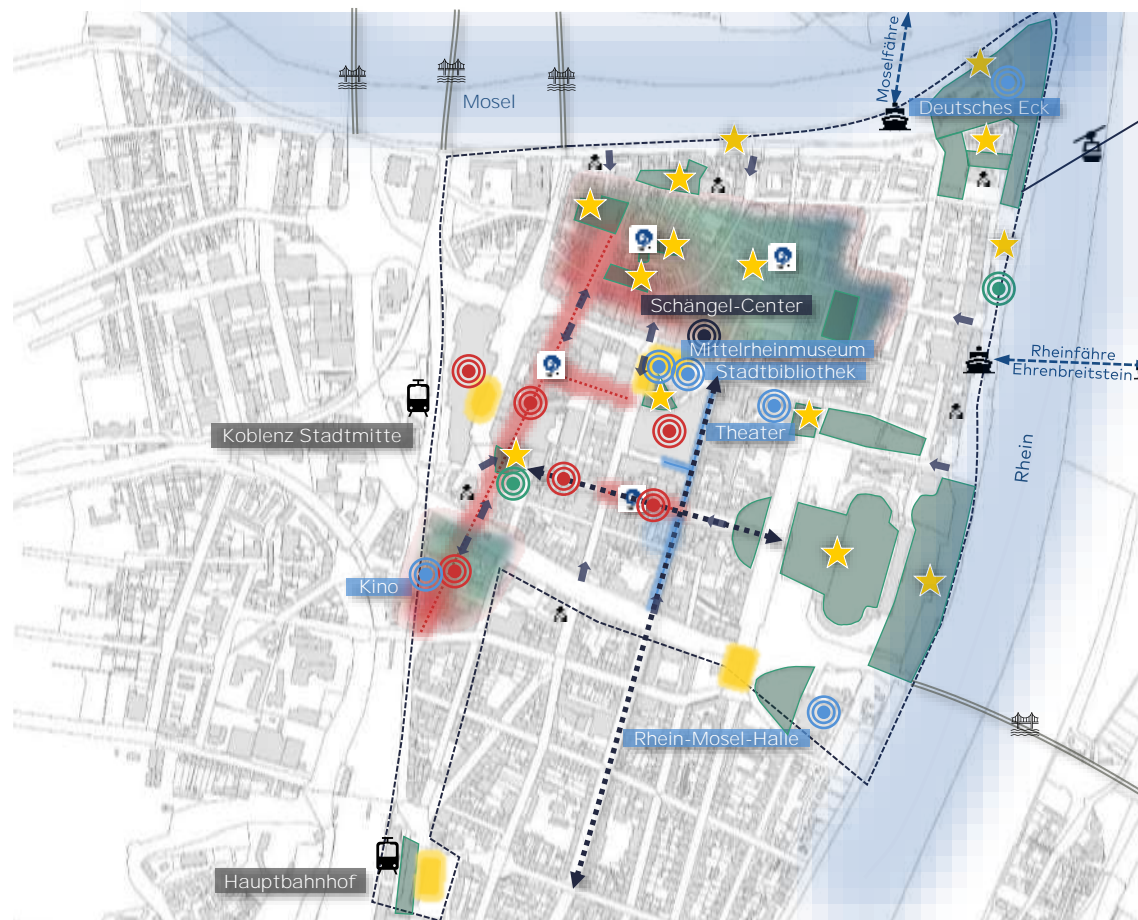
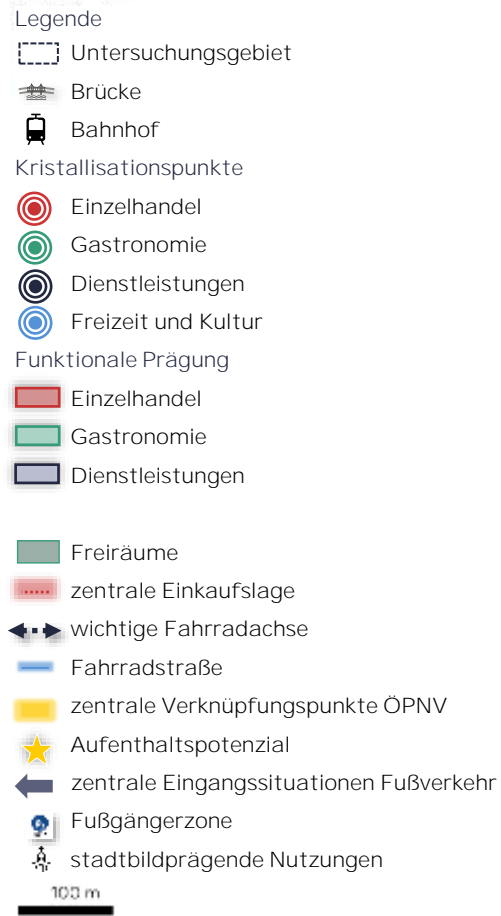
Weitere zentrenprägende Funktionen nehmen heterogenere Rollen ein. So finden sich mit dem Theater, dem Mittelrhein-Museum, dem Ludwig Museum, der Stadtbibliothek sowie den vielen Kirchen und Kulturstätten zahlreiche kulturelle Nutzungen im Innenstadtbereich, die auch im Hinblick auf den Tourismus die Koblenzer Innenstadt prägen. Im Gesundheitswesen verfügt die Koblenzer Innenstadt durch angrenzende Kliniken und Institute durchaus über Potenziale, dennoch zeigten unter anderem Ergebnisse aus der Impulsveranstaltung, dass die Innenstadt nicht als zentraler Anlaufpunkt für medizinische Dienstleistungen angesehen wird. Ähnlich verhält es sich mit den ladenähnlichen Dienstleistungen, die allerdings im Vergleich zu medizinischen Dienstleistungen noch einen höheren Stellwert einnehmen. Im Bereich der Bildungs- und öffentlichen Einrichtungen zeigt sich ein ausgedünntes Angebot insbesondere im Bereich der Kinderbetreuung, bei der die Koblenzer Innenstadt im Vergleich zu ihrer Umgebung Defizite aufweist, die auch bereits im Nahversorgungsbericht herausgestellt wurden. Die Agglomeration an (Aus)bildungs-nutzungen im ergänzende Betrachtungsbereich an der Franz-Weis-Straße und das Angebot an innerstädtischer Schulen wirkt sich hingegen positiv auf den Bereich der Bildungs- und öffentlichen Einrichtungen aus.

Insgesamt wird anhand der Positionierung deutlich, dass das Profil der Koblenzer Innenstadt primär durch die Bereiche Erlebniseinkauf, Gastronomie sowie Kultur, Freizeit und Tourismus geprägt wird und dahingehend als Alleinstellungsmerkmal weiter gestärkt werden kann.



# Fitness-Update

## Stärken-Chancen-Plan



Die wesentliche städtebauliche und funktionale Struktur lässt sich im Zuge eines Stärken-Chancen- und eines Mängel-Risiko-Plans zusammenfassen.

Dargestellt sind vorrangig die wesentlichen Kristallisationspunkte in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Kultur sowie weitere, städtebauliche Besonderheiten. In Koblenz zählen dazu insbesondere die verschiedenen Freiräume und Plätze mit ihrem Aufenthaltspotenzial sowie stadtbildprägende Gebäude-

Neben der Löhrrstraße, dem Altlöhrtor und der Altstadt als zentrale Einkaufslage bilden die innerstädtischen Einkaufszentren wie das Löhrr Center und das Forum Mittelrhein wichtige Anker nutzungen. Weitere Angebote im Bereich Gastronomie finden sich neben der Altstadt vorrangig entlang der Rheinstraße und dem Rheinufer.













Zentrale Verknüpfungspunkte bilden neben dem Löhrrondell insbesondere die Rhein-Model-Halle sowie der Zentralplatz als wichtige ÖPNV-Verknüpfungspunkte. Die Fahrradstraße Casinostraße stärkt darüber hinaus die Erreichbarkeit der Innenstadt für den Radverkehr. Die Moselfähre, die Rheinfähre, die Seilbahn sowie mehrere Schiffsanleger am Peter-Altmeier-Ufer und am Konrad-Adenauer-Ufer sichern die Erreichbarkeit insbesondere für Tourist:innen und bilden dementsprechend zentrale Ankommensorte.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Koblenz.

# Fitness-Update

## Mängel-Risiko-Plan

### Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Brücke
-  Bahnhof
-  mangelnde Verknüpfung
-  Trennwirkung
-  Trading-Down-Tendenzen
-  Mindernutzungen
-  kaum frequentierter Wochenmarkt
-  ausdünnende Angebotsvielfalt
-  erhöhte Verkehrsbelastung
-  Park-Such-Verkehr
-  Angstraum



Außerhalb des Altstadtkerns und der Löhrrstraße nimmt die Nutzungsdichte deutlich ab. Insbesondere der südliche Teil des Untersuchungsgebietes und damit der Bereich des Hauptbahnhofs ist funktional nicht an die zentralen Lagen angebunden und wird seiner Funktion als intermodaler Verknüpfungspunkt nicht gerecht. Weitere fehlende Scharnierfunktionen fehlen zwischen Schloss, Fußgängerzone Schloßstraße und Fußgängerzone Löhrrstraße. Neben den zentralen Innenstadt-Eingangsbereichen am Löhrrondell, an der südlichen Löhrrstraße, am Zentralplatz und an der Burgstraße strahlen die Bereiche Peter-Altmeier-Ufer sowie Friedrich-Ebert-Ring, Hohenfelder Straße, B9 und B49 eine auffällige städtebauliche und funktionale Barrierewirkung aus.

Hochfrequentierte Verkehrsachsen sowie ein starkes Aufkommen von Park-Such-Verkehr insbesondere am Peter-Altmeier-Ufer tragen darüber hinaus zu einer erhöhten Verkehrsbelastung der Innenstadt durch den MIV bei.

Neben ausdünnenden Frequenzen in den Randlagen der Innenstadt lassen sich entlang der Clemensstraße, der Löhrrstraße, der Schloßstraße und am Bahnhofplatz Mindernutzungen sowie vereinzelt Leerstände finden. Auch der Wochenmarkt auf der Schloßstraße weist nur sehr dünne Frequenzen auf.



# Fitness-Update

## Betrachtungsbereiche im Kontext zur Innenstadt

### Legende

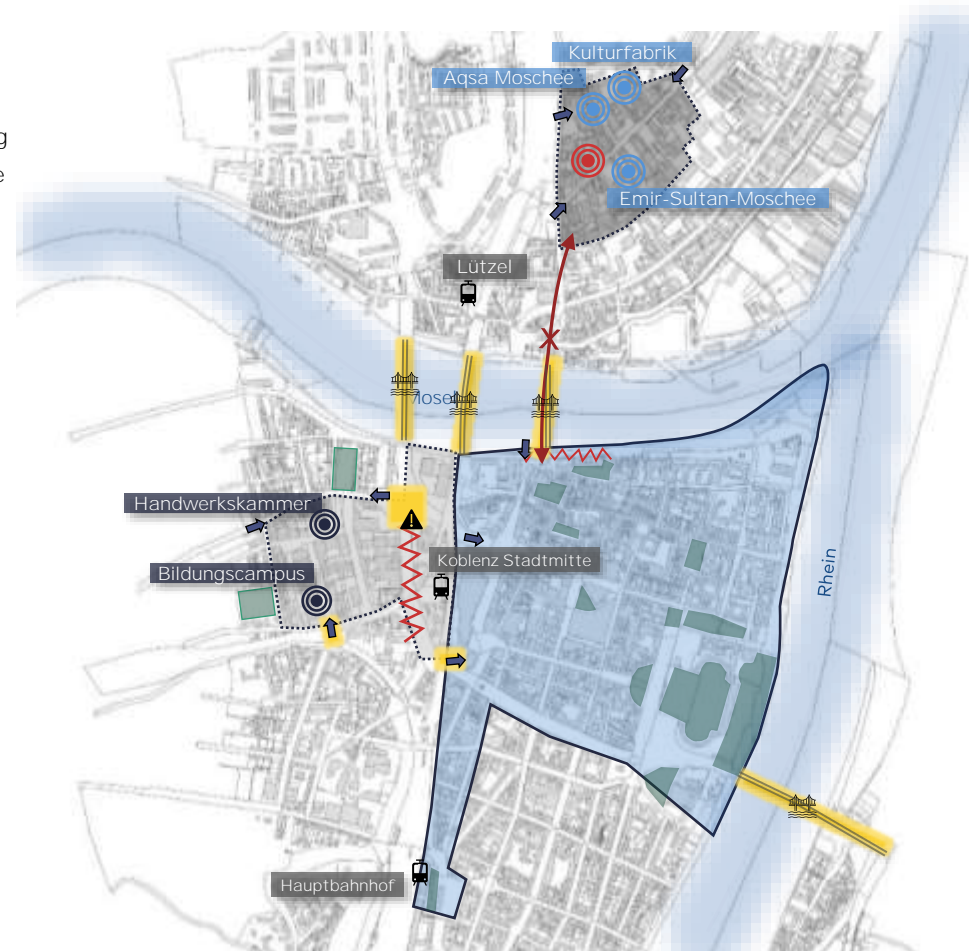
- Kernbereich
- Betrachtungsbereich Widdersheimer Weg
- Betrachtungsbereich Franz-Weis-Straße

- ☰ Brücke
- 🚂 Bahnhof

### Kristallisationspunkte

- 🎯 Einzelhandel
- 🍷 Gastronomie
- 👤 Dienstleistungen
- 🎨 Freizeit und Kultur

- Freiräume
- ⚠️ Angsträum
- ↔️ mangelnde Verknüpfung
- ⚡ Trennwirkung
- 👉 zentrale Verknüpfungspunkte
- 👈 zentrale Eingangssituationen



Die Betrachtungsbereiche Widdersheimer und Franz-Weis-Straße werden vorrangig als Arbeits- und Dienstleistungsstandorte genutzt. Dem Betrachtungsbereich Widdersheimer Weg kommt darüber hinaus noch eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete zu. An die Koblenzer Innenstadt ist dieser allerdings funktional nicht angebunden und besteht isoliert von dieser.

Der Betrachtungsbereich Franz-Weis-Straße übernimmt eine Scharnierfunktion zwischen unmittelbar angrenzender Innenstadt sowie den westlich gelegenen innenstadtnahen Wohngebieten Raental und Goldgrube. Neben der Funktion als Arbeitsstandort dient das Gebiet außerdem als (Aus)bildungsstandort. Die B9, die B49 und der Kreisverkehr Saarplatz bilden allerdings eine maßgebliche städtebauliche Barriere und machen den Betrachtungsbereich aus Richtung des Kernbereichs primär für den MIV erreichbar. Fußgänger:innen müssen diese durch eine mit Angsträumen verbundene Unterführung queren. Das Thema Angstraumbeseitigung sowie Einschränkungen des Fußverkehrs durch Treppenwege und Unterführungen ist auch im Verkehrsentwicklungsplan 2030 ein zentrales Thema. Über die David-Roentgen-Straße und über die Moselweißer Straße ist der Betrachtungsbereich für die südlich und westlich gelegenen Wohngebiete für alle Verkehrsteilnehmer:innen angebunden.

# Positionierungs- strategie

# Methodik

## Innenstadtspaziergang

Anfang Januar begaben sich rund 20 Vertreter:innen der Koblenzer Stadtgesellschaft auf einen Innenstadtspaziergang, um über die aktuelle Situation aber auch Visionen für einzelne Lagen der Koblenzer Innenstadt zu diskutieren. Aufgeteilt in zwei Gruppen brachten sich die Teilnehmenden durch lokales Wissen in die zukünftige Entwicklung der Innenstadt ein. Während sich eine Gruppe mit dem Bereich Löhrrstraße/Löhrrcenter/Löhrrondell, Schloßstraße, Casinostraße, Theater, Görresplatz und Rheinstraße beschäftigte, lag der Fokus der anderen Gruppe auf dem Bereich der Altstadt und führte die Teilnehmenden vom Entenpfuhl über die Gördenstraße, die Planpassage, den Altengraben, den Münzplatz, den Florinsmarkt, bis hin zum Peter-Altmeier-Ufer und dem Kastorviertel.

Ziel des Innenstadtspaziergangs war es, einzelne Quartiere der Koblenzer Innenstadt zu identifizieren und deren Alleinstellungsmerkmale sowie primäre Zielgruppen heraus zuarbeiten. Schnell wurde klar: Bestimmte Lagebereiche verfügen bereits über eine starke Identität. So wird beispielsweise der Altstadt kern für seinen hohen Anteil an inhabergeführtem Einzelhandel und dem breiten Gastronomieangebot geschätzt und stellt daher insbesondere für Tourist:innen einen Anlaufpunkt dar. In anderen Lagebereichen wie etwa der Löhrrstraße gilt es, Zielgruppen perspektivisch weiter zu schärfen und die Potenziale des aktuell noch primär als Durchgang genutzten Bereiches zu auszuschöpfen.

Weitere Themen, die im Zuge des Innenstadtspaziergangs diskutiert wurden, waren Fragen der Mobilität, dem Umgang mit Leerständen, der Bedeutung der Innenstadt als Wohnort sowie mögliche Potenzialflächen für die Bespielung durch Außengastronomie und Begrünungselemente.



Abb. 66: Innenstadtspaziergang I



Abb. 67: Innenstadtspaziergang II



# Methodik

## Perspektiven-Werkstatt

Um in einem kreativen Werkstattformat die Koblenzer Innenstadt der Zukunft aus der Perspektive verschiedener Zielgruppen zu betrachten, kamen im März unterschiedliche Akteur:innen unter anderem aus den Bereichen Gastronomie, Kunst- und Kreativwirtschaft, Einzelhandel, Bildung und Jugend im Rathaus zusammen. Einleitend wurden die bisherigen Analyseergebnisse aus der Impulsphase vorgestellt und eine mögliche Parzellierung der Innenstadt in Quartiere vorgestellt.

In zwei Arbeitsphasen setzten sich die Teilnehmenden mit der Frage auseinander, wie die Innenstadt von Koblenz 2035 genutzt und wahrgenommen werden kann. Ziel der Werkstatt war das Definieren perspektivischer Hauptzielgruppen für die Innenstadt. Dazu wurde eine Auswahl an zielgruppenspezifischen Personas bereitgestellt, deren Visitor-Journey es in den Arbeitsgruppen zu konkretisieren galt. Verschiedene Orientierungsfragen unterstützten die Teilnehmenden dabei: Wieso besuche ich die Innenstadt von Koblenz? Wie informiere ich mich über den Innenstadtdesuch? Wie komme ich in die Innenstadt? Wie ist mein erster Eindruck? Welche Angebote besuche ich in der Innenstadt? Was erlebe ich in der Innenstadt von Koblenz?

Die Ergebnisse der Werkstatt lassen Rückschlüsse auf perspektivische Ansprüche an die Nutzungen und den Stadtraum der Koblenzer Innenstadt ziehen und dienen als Ausgangsbasis für das weitere zielgerichtete Handeln. Dazu fließen sie als eine mögliche Ausrichtung in den Prozess zur Formulierung von Entwicklungsstrategien sowie der Erarbeitung eines Innenstadtleitbilds ein. Zentrale Werkstatt-Ergebnisse sind auf den nachfolgenden Folien dargestellt.



Abb. 68: Arbeitsgruppen Perspektiven-Werkstatt



Abb. 69: Vorstellung im Plenum Perspektiven-Werkstatt

# Methodik

## Perspektiven-Werkstatt

### Besuchsgründe

#### Zukunftsvision:

- kulturelle und städtebauliche Highlights
- Flanieren
- breites Kulturangebot
- regionale Produkte auf dem Wochenmarkt
- Quartiersfeste
- Freizeitgestaltung (z.B. Open-Air-Veranstaltungen)
- entspannen und Freunde treffen in einem der vielen individuellen Cafés

### Informationsbeschaffung

#### Zukunftsvision:

- Social-Media
- Bibliothek
- Koblenz-App
- auf dem Campus am Schloss
- LED-Wände im Stadtraum
- Altstadt-Magazin

Die zentralen Ergebnisse zeigen, dass die Innenstadt zukünftig insbesondere als Begegnungs- und Erlebnisort gesehen wird. Kulturelle und städtebauliche Highlights, ein breites Kulturangebot sowie verschiedene Veranstaltungen stellen die Hauptbesuchsgründe der Zukunft dar. Neben konsumfreien Angeboten prägen Themen wie Regionalität, Individualität und Authentizität die Innenstadt und machen diese zu einem Ort, an dem Historie und Innovation vereint werden. Digitale Angebote bei der Informationsbeschaffung, ein starkes Netzwerk zwischen den Gewerbetreibenden sowie alternative Mobilitätsangebote sind Bausteine der Innenstadt der Zukunft, in der man „Geschichte erlebt und emotional mitgenommen wird“.

### Mobilitätsverhalten

#### Zukunftsvision:

- Sharing-Angebote am Hauptbahnhof und in den Quartieren (z.B. E-Fahrrad, E-Roller)
- ausgebauter ÖPNV-Angebot (Wassertaxi, Seilbahn, Bus)

### Anforderungen an Nutzungen und Stadtraum

#### Zukunftsvision:

- grünes Zentrum
- viele Sitzmöglichkeiten
- Nachhaltigkeit, Regionalität, Authentizität, Genuss
- Historie im Stadtraum erlebbar
- Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit
- Spielmöglichkeiten, wie z.B. Wasserspielplatz
- Klimafolgeanpassungsmaßnahmen im Stadtraum

# Zielgruppen- betrachtung

# Zielgruppenbetrachtung

## Demografische Entwicklung

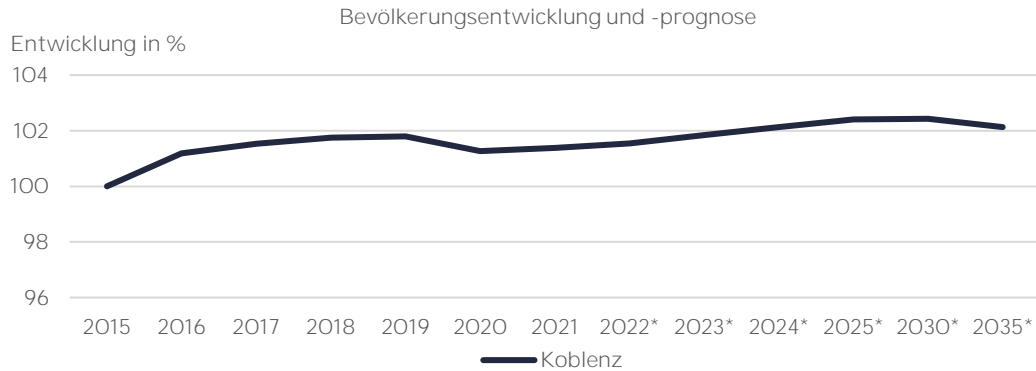


Abb. 70: Bevölkerungsentwicklung und -prognose

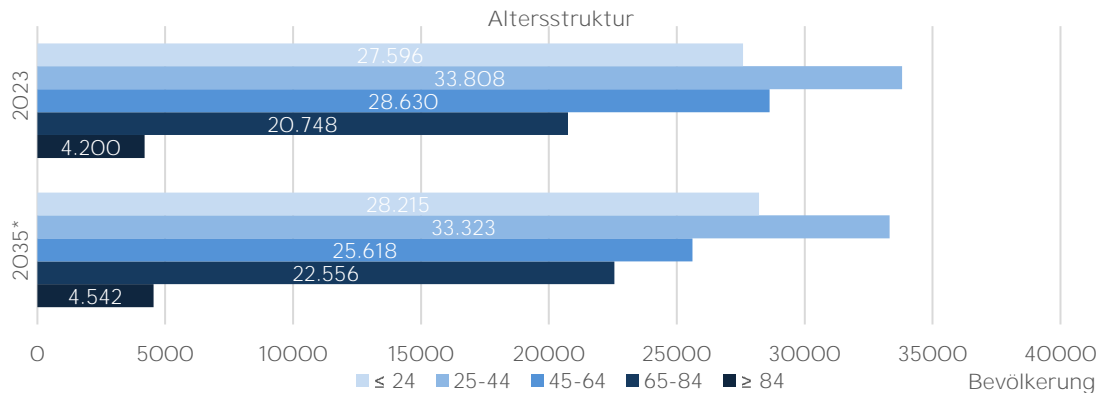


Abb. 71: Altersstruktur 2035

Neben den Einschätzungen der Teilnehmenden der Perspektiven-Werkstatt, fließen Daten zur demografischen Entwicklung Koblenz in die Innenstadtpositionierung ein. Für die Zielgruppenbetrachtung und die Positionierung der Innenstadt sind neben der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre insbesondere die absehbaren zukünftige Entwicklungstrends und perspektivische Altersstruktur der Koblenzer Bevölkerung relevant.

Statistische Daten der Stadt Koblenz zeigen, dass sich der auch bislang fast durchgängig angehaltene Bevölkerungszuwachs voraussichtlich noch bis 2030 fortsetzen wird und sich dann schließlich bis 2035 in einen leichten Abwärtstrend wandeln wird. Perspektivisch wird die Koblenzer Bevölkerung primär durch die Altersgruppe der 25- bis 44-Jährigen geprägt. Als Universitätsstadt spielt auch die Altersgruppe der unter 24-Jährigen eine große Rolle. Im Vergleich zur aktuellen Altersstruktur lässt sich nur eine leichte Verschiebung feststellen. So wird die Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen leicht schrumpfen, während die Altersgruppe der 65- bis 84-Jährigen sowie die der über 84-Jährigen leicht steigen werden.

Diese Bevölkerungsentwicklung und -prognose bedeutet für die Innenstadt nicht nur einen erhöhten Bedarf an Single-Wohnungen und barrierefreiem, senior:innenge-rechtem Wohnraum, sie stellt darüber hinaus klare Anforderungen an die Nutzungen sowie den Stadtraum der Koblenzer Innenstadt.

Auf Grundlage der in der Analyse identifizierten Chancen, der Perspektiven-Werkstatt und demographischen Trends können für die Innenstadt von Koblenz vier Hauptzielgruppen identifiziert werden (s. nachfolgende Folie).

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten Statistik Koblenz (\*Prognose).

# Zielgruppenbetrachtung

## Welche Hauptzielgruppen soll die Koblenzer Innenstadt besonders ansprechen?

Studierende, die einen Berufseinstieg in Koblenz in Betracht ziehen

Besuchende, die Koblenz erleben, genießen und schätzen



Abb. 72: Hauptzielgruppe Studierende

**„Ich besuche die Innenstadt zum Shoppen oder um mich abends mit Freunden in den Bars zu treffen.“**

	18 bis 30 Jahre alt
<b>i</b>	wohnhaft in Koblenzer Innenstadt und weiteren Stadtteilen; insbesondere in Universitätsnähe
	Innenstadt als Ort der Bildung, zur Freizeitgestaltung und als Ort des sozialen Austauschs; Innenstadt als Ort des Ausgehens in den späten Abendstunden
<b>📋</b>	geringes Preisniveau mit nachhaltigem Qualitätsanspruch; Nachfrage nach Freizeit- und Gastronomieangeboten sowie bekannten Filialisten mit langen Öffnungszeiten
<b>📍</b>	ÖPNV-Angebote, Sharing-Angebote, Fahrrad, kurze Wege zu Fuß; pendelt regelmäßig mit dem Fernverkehr in die Heimat



Abb. 73: Hauptzielgruppe Besuchende

**„Ich besuche die Innenstadt, um die historischen Gebäude zu bestaunen, am Wasser zu entspannen und mit meinen Liebsten in einem Restaurant gemütlich beisammen zu sein.“**

	45 bis 65 Jahre alt
<b>i</b>	Besuchende aus Deutschland gesamt
	Besuch der Innenstadt zur Freizeitgestaltung, dem kulturellen und architektonischen Angebot, dem authentischen Einzelhandel sowie der vielseitigen Gastronomie
<b>📋</b>	qualitätsvolle Waren und Dienstleistungen mit gehobenem Preisniveau und hoher Serviceorientierung; individuelle Gastronomie- und Einzelhandelsangebote; abwechslungsreiches Kulturprogramm
<b>📍</b>	E-Mobilität, Fahrrad, kurze Wege zu Fuß, Fernverkehr, Schifffahrt, Seilbahn

Quelle: [https://stock.adobe.com/de/images/beautiful-day-at-the-campus/867032697prev\\_url=detail](https://stock.adobe.com/de/images/beautiful-day-at-the-campus/867032697prev_url=detail); <https://stock.adobe.com/de/images/attraktive-senioren-geniesst-die-kreuzfahrt-auf-dem-sonnendeck/36596860>



# Zielgruppenbetrachtung

## Welche Hauptzielgruppen soll die Koblenzer Innenstadt besonders ansprechen?

Familien, die in Koblenz leben und arbeiten

Senior:innen, die sich in der Innenstadt versorgen und treffen



<p><b>„Ich besuche die Innenstadt für Besorgungen nach dem Feierabend und zur Freizeitgestaltung am Wochenende mit meiner Familie.“</b></p>	
	<p>Kinder und Jugendliche bis 18 Jahren, Erwachsene zwischen 30 und 45 Jahren</p>
<b>i</b>	<p>wohnhaft in Koblenzer Innenstadt und weiteren Stadtteilen</p>
	<p>Innenstadt zur Versorgung und Freizeitgestaltung und/ oder Besuch einer innerstädtischen Schule oder eines Arbeitsplatzes</p>
<b>📋</b>	<p>geringes bis mittleres Preisniveau mit nachhaltigem Qualitätsanspruch; Nachfrage nach Angeboten für jüngere Zielgruppen, vielfältiges Versorgungs- und Freizeitangebot; Aus- und Weiterbildungsangebote; lange Öffnungszeiten und Feierabendangebote</p>
<b>📍</b>	<p>ÖPNV-Angebote, E-Mobilität, Sharing-Angebote, Fahrrad, kurze Wege zu Fuß</p>

Abb. 74: Hauptzielgruppe Familien



<p><b>„Ich besuche die Innenstadt für meine Arztbesuche und um mich an ruhigen Orten oder schönen Cafés mit alten Bekannten zu treffen.“</b></p>	
	<p>Älter als 65 Jahre</p>
<b>i</b>	<p>wohnhaft in senior:innengerechten Wohnungen innerhalb der Koblenzer Innenstadt sowie gut angebundenen, angrenzenden Stadtteilen</p>
	<p>Besuch der Innenstadt für das kulturelle Angebot, den sozialen Austausch und als Versorgungsort; zeitflexibel und ggf. mobil eingeschränkt</p>
<b>📋</b>	<p>durchschnittliches Preisniveau; qualitätvolle Begegnungsorte; Wochenmärkte und kleinere Veranstaltung als Treffpunkte; barrierefreie Innenstadt mit konsumfreien sowie sicheren und ruhigen Erholungsorten</p>
<b>📍</b>	<p>ÖPNV, Shuttle-Service, Bürgerbus, kurze Wege zu Fuß</p>

Abb. 75: Hauptzielgruppe Senior:innen

# Visitor Journey

## Perspektivische Hauptzielgruppen der Koblenzer Innenstadt

### Studierende

Als Universitäts- und Ausbildungsstadt ist die Koblenzer Innenstadt Anlaufstelle für Studierende, Auszubildende und junge Erwachsene. Dabei dient sie mit z.T. innerstädtischen Hochschulgebäuden primär als Bildungsort, der Freizeitgestaltung und als Ort des sozialen Austauschs. Neben einer wohnortnahen Grundversorgung nehmen die jungen Erwachsenen insbesondere die Einzelhandelsangebote mit einem geringen bis mittleren Preisniveau in Anspruch und schätzen den Mix aus kleinen, individuellen Geschäften mit regionalen Produkten und bekannten Filialisten. Durch lange Öffnungszeiten der Neuen Mitte/Löhrstraße und Angebote im Gastronomie- und Nachtkulturbereich in der Altstadt beleben Studierende und junge Erwachsene die Koblenzer Innenstadt insbesondere in den Abendstunden. Konsumfreie Treffpunkte im Grünen, an den Uferbereichen oder den Platzsituationen mit Möglichkeiten zum Verweilen, Grillen oder mit Sportangeboten bieten Aufenthaltsmöglichkeiten.

### Besuchende

Besuchende kommen in der Innenstadt in jeglicher Hinsicht auf ihre Kosten. Individuelle Geschäfte bieten eine große Auswahl regionaler Produkte sowie fachlicher Beratung. Offene Gestaltung sowie Beschilderung leiten die Tourist:innen von den Schiffsanlegern oder dem Hauptbahnhof durch das Bahnhofsumfeld in die Innenstadt. Nach dem Bummeln auf der Schloßstraße oder der Oberen Löhr genießen sie die gastronomischen Angebote in der Altstadt mit Blick auf die eindrucksvolle, stadtbildprägende Architektur. In den Abendstunden bietet das Clemensquartier ein abwechslungsreiches Kulturprogramm, in den Sommermonaten genießen Tourist:innen den Blick auf Rhein und Mosel bei Open-Air-Events am Ufer. Ob durch Sharing-Angebote, mit dem E-Auto, mit den Rhein- und Moselfähren oder mit der Seilbahn zur Festung Ehrenbreitstein – Besuchende sind mobil und schätzen die unkomplizierte Erreichbarkeit. Informationen über die Innenstadt erhalten sie digital – ob bereits vor Reisebeginn oder direkt vor Ort.

### Familien

Viele Familien leben in einem der innerstädtischen oder innenstadtnahen Wohngebiete, wie dem Kastorviertel. Die Kinder besuchen eine der innerstädtischen Schulen oder Kinderbetreuungsangebote. Nachmittags stehen Aktivitäten in der Musikschule, in Vereinen oder auf den Grünflächen und (Wasser-)Spielplätzen an Rhein und Mosel an. Die Kinder und Familien mit Kinderwagen und Kleinkindern können sich in der Innenstadt ohne Bedenken frei bewegen und schätzen die kurzen Wege, die Aufenthaltsmöglichkeiten mit familienfreundlichen Eisdielen und Cafés an den vielen Freiflächen und Platzsituationen. Neben nicht-kommerziellen Treffpunkten ergänzen Geschäfte und Dienstleistungen mit jungen und regionalen Angeboten die Innenstadt für Erwachsene und Kinder. Am Wochenende laden die Wiesen an den Uferbereichen oder am Schloss die ganze Familie zu einem Spaziergang mit Picknick ein.

### Senior:innen

Für Senior:innen ist die Koblenzer Innenstadt primär Ort der wohnortnahen Grundversorgung sowie Ort des sozialen Austauschs. Durch die unkomplizierte Erreichbarkeit und den sicheren und leichten Zugang zum ÖPNV können sie die unterschiedlichen Bereiche der Innenstadt erreichen und verknüpfen den Gang zur Arztpraxis am Friedrich-Ebert-Ring mit dem Versorgungseinkauf im Bahnhofsumfeld und dem Pflegen sozialer Kontakte. Insbesondere die Altstadt mit ihren vielen Cafés lädt die Senior:innen in historischer Kulisse zu einer Tasse Kaffee und einem Stück Kuchen in nettem Beisammensein ein. Neben den zahlreichen Sitzmöglichkeiten inmitten der belebten Innenstadt finden sie insbesondere an den kulturellen und kirchlichen Einrichtungen auch Orte der Stille und konsumfreie Orte zum Verweilen. Senior:innen schätzen an der Koblenzer Innenstadt insbesondere die Sauberkeit und Sicherheit, die neben der Vermeidung von Angsträumen auch durch Projekte wie „Sicherheit im Alter“ gestärkt wird.

# Entwicklungs- strategien

# Entwicklungsstrategien

## „Historie erleben und Zukunft schreiben – Innenstadt Koblenz“



### Profilbildung.

- Herausbilden von Alleinstellungsmerkmalen der Koblenzer Innenstadt
- regionale und überregionale Vermarktung der Marke „Innenstadt Koblenz“
- Identifizierung und funktionale wie städtebauliche Profilierung von Quartieren in der Koblenzer Innenstadt
- Einbezug der innerstädtischen Akteur:innen durch Quartierszusammenschlüsse, die die Quartiersprofile mit Leben füllen



### Transformationsoffensive.

- Anstoßen von Transformationsprozessen, die zur Realisierung von modernen, innovativen und hybriden Konzepten in der Innenstadt beitragen
- Ausbau digitaler Kanäle: Online und Offline verschmelzen in der Koblenzer Innenstadt
- Sicherung und Weiterentwicklung von attraktiven Angeboten, die die Hauptzielgruppen ansprechen und Angebote in Bereichen des Einzelhandels, der Gastronomie, der Dienstleistungen, der Bildung wie auch Kultur- und Freizeit bereitstellen



### Gestaltungsoffensive.

- Profilbildung und Transformation auch im Stadtraum: Alleinstellungsmerkmale der Koblenzer Innenstadt zeigen sich in adäquater Weise im Stadtraum
- Stadtraum als Visitenkarte der Innenstadt - denn der erste Eindruck zählt!
- Etablierung moderner, innovativer und hybrider Konzepte im Stadtraum



# Innenstadtleitbild

# Methodik

## Prototyping-Atelier

Am 11. Mai kamen Vertreter:innen aus den Bereichen des Einzelhandels, der Gastronomie, verschiedener Vereine, der Wirtschaftsförderung sowie Kinder- und Jugendeinrichtungen im historischen Ratssaal zusammen, um im Rahmen eines Prototyping-Ateliers erste Projektideen zu sammeln und diese zu konkreten Maßnahmen zu präzisieren. Ziel war es dabei, umsetzungsorientierte und konkrete Projekte zu entwickeln, die auf die zuvor entwickelte Innenstadtvision und deren Entwicklungsziele einzahlen. Dabei erarbeiteten die einzelnen Gruppen auf Quartiersebene Projektideen für verschiedene Quartierszusammenschlüsse.

Der Arbeitsphase vorangestellt wurden die wesentlichen bisherigen Analyse-Ergebnisse aus der Status Quo Phase eingeordnet und die Positionierungsstrategie für die Koblenzer Innenstadt mit ihren abgegrenzten Quartieren vorgestellt. Als Prototypen gelten konkrete Projektideen, mit denen die funktionalen und städtebaulichen Qualitäten der Innenstadt zielgerichtet profiliert werden können. Die gesammelten Ideen und Anregungen fließen zum Teil im weiteren Verlauf in die Formulierung der Profilierungs- und Umsetzungsempfehlungen (ab Folie 86) sowie in die Konkretisierung der Starter- und Schlüsselprojekte (ab Folie 70) ein.



Abb. 76: Arbeitsgruppen Prototyping-Atelier

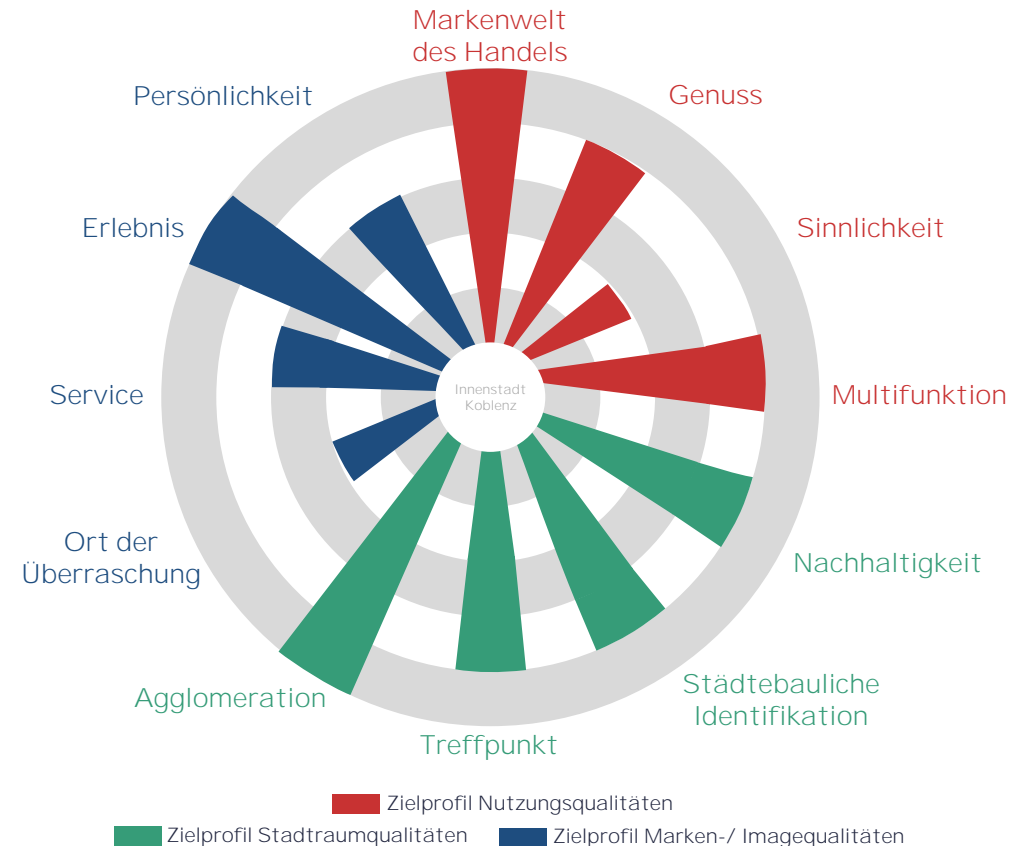


Abb. 77: Vorstellung im Plenum Prototyping-Atelier

# Zukunftsvision

## „Historie erleben und Zukunft schreiben – Innenstadt Koblenz“

- Die Innenstadt von Koblenz bietet nicht nur bekannte Marken und große Filialisten, sondern auch individuelle und ansprechend gestaltete Läden für Besucher:innen und Koblenzer:innen.
- Berufstätige Familien und Studierende schätzen die langen Öffnungszeiten und Feierabendangebote der Innenstadt. Die bespielten Plätze bilden Treffpunkte und Orte für After-Work-Events, wo sie mit Freunden zusammen kommen.
- Auch abseits des Handels prägt eine breite Auswahl an Gastronomie, Dienstleistungen, Sport, Freizeit, Kunst und Kultur das multifunktionale Gerüst Innenstadt.
- Die unterschiedlichen Innenstadttakteur:innen sind untereinander vernetzt und begegnen sich mit Offenheit, Engagement und Innovationsmut.
- Die Historie prägt das Koblenzer Stadtbild über städtebauliche Identifikationsorte wie das Schloss oder die Liebfrauenkirche, wird durch verschiedene Aktionen erlebbar und nimmt Besucher:innen emotional mit.
- Sowohl Familien mit Kindern als auch Senior:innen schätzen die vielen Sitzmöglichkeiten und modernen Spielgeräte. Schattenspendende Elemente, Begrünung sowie Wasserelemente kühlen die Innenstadt im Sommer und machen sie dadurch nicht nur zu einem attraktiven Aufenthaltsort sondern bilden wichtige Klimafolgeanpassungsmaßnahmen.
- Die Uferbereiche bilden nicht nur zentrale Ankommensorte für Tourist:innen, gestalterische Aufwertung, (Wasser)spielplätze und weitläufige Grünflächen machen sie auch für Familien zu einem Ort der Freizeitgestaltung und bilden einen zentralen Treffpunkt im Quartier.
- Alternative Mobilitätsformen und Sharing-Angebote werden in der Koblenzer Innenstadt weiter gestärkt. Die Erweiterung der Radverkehrsachsen und Fahrradstraßen verleihen dem Radverkehr eine priorisierte Rolle. Studierende sowie Schüler:innen bewegen sich unkompliziert und verkehrssicher zwischen Bildungseinrichtungen und Freizeitgestaltung.
- Der Koblenzer Hauptbahnhof ist Mobilitätsdrehscheibe und verknüpft die Innenstadt über die weiteren Mobilitätshubs Zentralplatz, Rhein-Mosel-Halle und Löhr Center.
- Ob urbanes Leben im Trubel der Stadt, oder ruhiges Wohnen in Bereichen wie dem Kastorviertel: Die Innenstadt ist Heimat für Jeden.



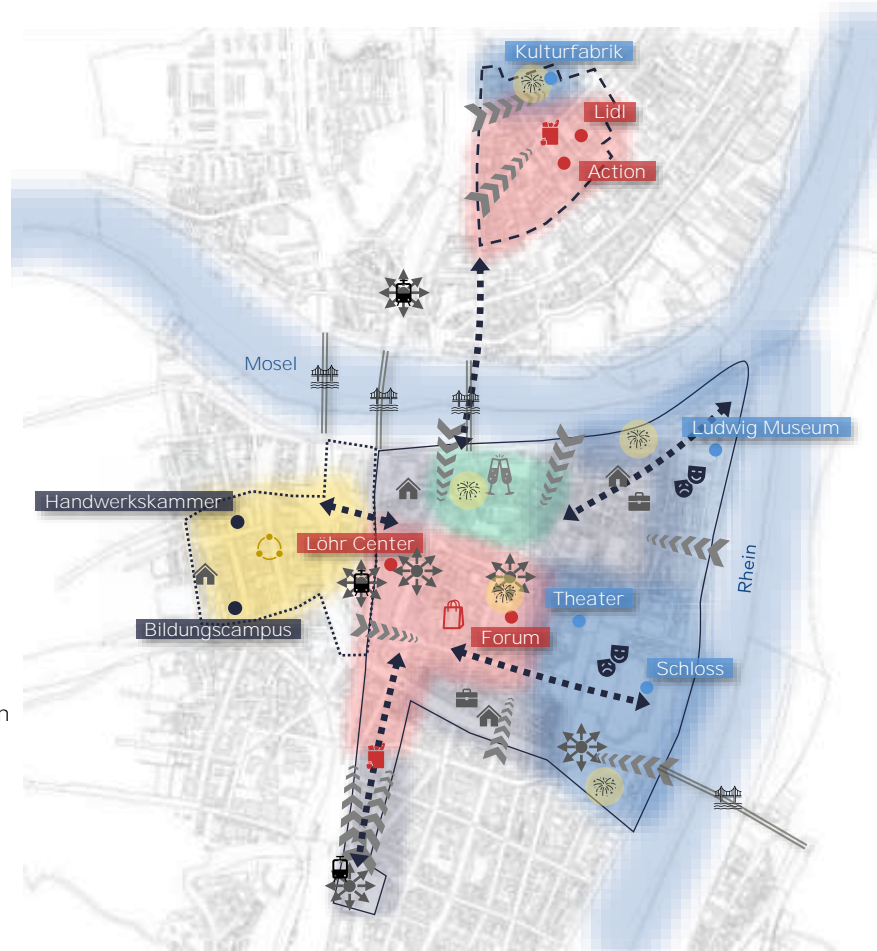
# Innenstadtleitbild

## „Historie erleben und Zukunft schreiben – Innenstadt Koblenz“

### Legende

- Kernbereich
- ▭ Betrachtungsbereich Wallersheimer Weg
- ▭ Betrachtungsbereich Franz-Weis-Straße
- 🌉 Brücke
- 🚉 Bahnhof
- Kristallisationspunkt Einzelhandel
- Kristallisationspunkt Gastronomie
- Kristallisationspunkt Dienstleistungen
- Kristallisationspunkt Freizeit und Kultur
- 🎮 Fokusbereich Freizeit und Kultur
- 🛍️ Fokusbereich Shopping
- 🏠 Fokusbereich Versorgung
- 🍷 Fokusbereich Genuss
- 👔 Fokusbereich Arbeit und Dienstleistung
- 🏠 Fokusbereich Wohnen
- 🔄 Fokusbereich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel und arrondierende Dienstleistungen
- ↔ Wechselwirkung
- attraktive Eingangssituation und Wegeführung
- 🎪 Hauptveranstaltungsart
- ⚙️ Mobilitätsdrehscheibe

450 m



Die Koblenzer Innenstadt gliedert sich perspektivisch in einzelne Quartiere, die ihre eigenen Alleinstellungsmerkmale aufweisen. Dennoch stehen die einzelnen Bereiche in enger Wechselwirkung und sind über gesamtstädtische Marketingstrategien sowie Quartiersnetzwerke miteinander verbunden.

Attraktive Eingangssituationen und Wegeführungen erhöhen nicht nur die Sichtbarkeit der einzelnen Quartiere, sondern verknüpfen diese weiterführend miteinander. Insbesondere wichtig sind hierbei die Eingangssituationen am Peter-Altmeier-Ufer und am Konrad-Adenauer Ufer, da diese zentrale Ankommensorte aus Richtung Wasser darstellen. Aber auch offene und einladende Eingangssituationen im Bahnhofsumfeld oder am Löhr Rondell führen Besucher:innen unmittelbar in die Innenstadt. Mobilitätsdrehscheiben wie der Hauptbahnhof, Koblenz Stadtmitte, der Zentralplatz, das Löhr Center, die Rhein-Mosel-Halle und Koblenz Lützel sichern perspektivisch die unkomplizierte Erreichbarkeit der Innenstadt und ihrer einzelnen Lagebereiche durch den ÖPNV, die Stärkung der Fahrradachse Casinostraße – Südallee steigert zukünftig die Bedeutung des Radverkehrs in der Innenstadt.

Auf den nachfolgenden Folien werden die einzelnen Quartiere abgegrenzt und jeweilige Entwicklungsziele dargestellt.



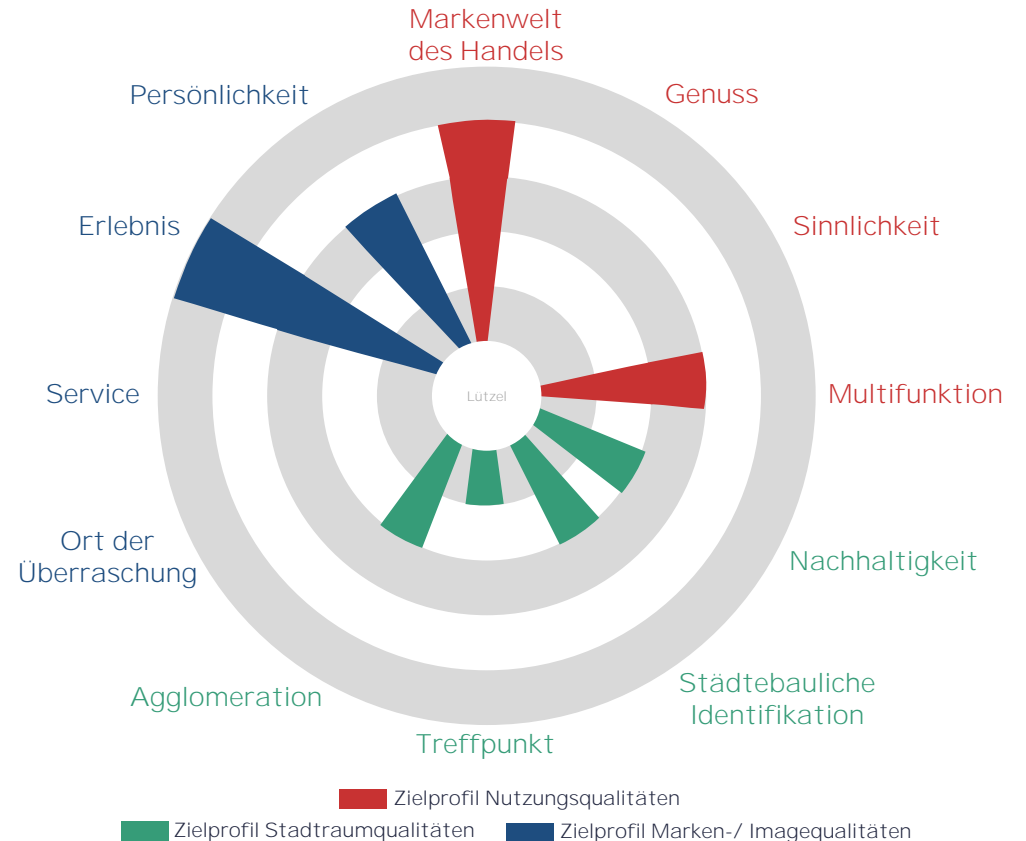
# Zukunftsvision

## Betrachtungsbereich Lützel



### Versorgungs- und Kulturzentrum Lützel

- Der großflächige Einzelhandel sichert die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Durch die regelmäßige Taktung des ÖPNVs sowie die attraktive Wegeverbindung vom Bahnhof Lützel und der Bushaltestelle Andernacher Straße bildet der Wallersheimer Weg auch für die Innenstadt eine Versorgungsfunktion. Der Bahnhof Lützel wandelt sich durch Aufwertung der Gestaltung und Ausstattung zu einem zentralen Mobilitätsknotenpunkt.
- Doch der Betrachtungsbereich Lützel ist mehr als nur Versorgungsort und Arbeitsstandort: Insbesondere Familien schätzen die Vielzahl an familienfreundlichen Angeboten und verbinden den Einkauf mit einem Besuch der Kulturfabrik. Für Kinder bildet das Quartier einen Ort der Kreativität. In verschiedenen Kursen und Workshops kommen sie nach der Schule mit Freunden und Freundinnen in einen kreativen Austausch.
- Regelmäßige Veranstaltungen in der Kulturfabrik machen den Betrachtungsbereich Lützel zu einem Erlebnis für Jung und Alt. Auch in der Koblenzer Innenstadt und darüber hinaus sind die Angebote der Kulturfabrik sichtbar. Durch Marketingstrategien sowie digitale und analoge Sichtbarkeit ist Lützel ins Netz der Koblenzer Kulturszene integriert und spricht auch Besuchende aus dem Umland von Koblenz an.
- Entsiegelung und Begrünung wandeln den Betrachtungsbereich zu einem attraktiven Aufenthaltsort für die Bewohner:innen Lützels. Im Zuge des Programms „Stadtgrün Koblenz-Lützel“ wandelt sich der im Südosten unmittelbar an das Betrachtungsgebiet angrenzende Bereich in einen Sport- und Freizeitpark, in dem Familien und Kinder ihre Freizeit verbringen und Senior:innen die Natur genießen können.



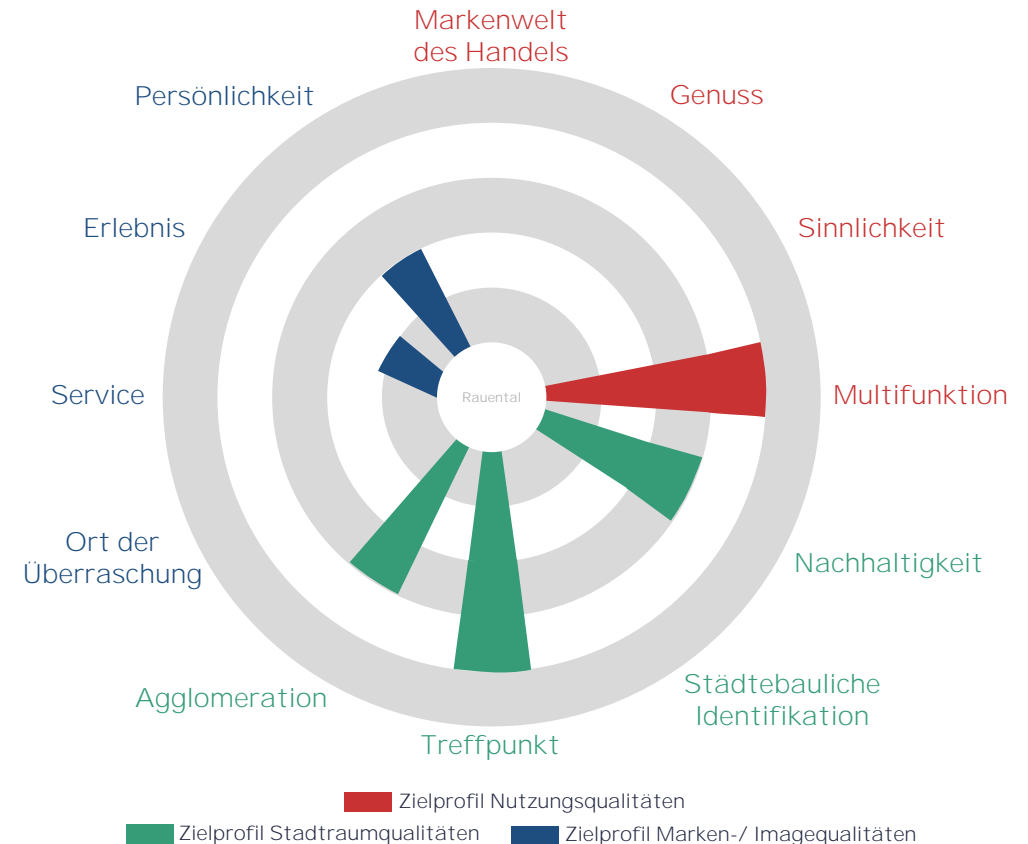
# Zukunftsvision

## Betrachtungsbereich Rauental



### (Aus)bildungs- und Arbeitsstandort Rauental

- Der Betrachtungsbereich zeichnet sich durch eine hohe Multifunktion aus: Mit dem Pathologischen Institut, dem Bildungscampus und der Handwerkskammer bildet Rauental einen wichtigen Ausbildungs- und Arbeitsstandort, der darüber hinaus durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und weiteren Dienstleistungen ergänzt wird.
- Die Bildungseinrichtungen öffnen sich auch für Zielgruppen außerhalb ihrer Institution und werden Weiterbildungsorte für die breite Öffentlichkeit. Insbesondere Studierende und Auszubildene schätzen den Betrachtungsbereich aufgrund der hohen Dichte an Unternehmen aus dem Gesundheitssektor als Forschungs- und Arbeitsstandort.
- Durch konsumfreie Aufenthaltsmöglichkeiten treffen sich Arbeitnehmende und die im Betrachtungsbereich sowie in den angrenzenden Stadtteilen lebenden Familien zum Verbringen von Mittagspausen im Freien.
- Die Bedeutung des Radverkehrs wird im Betrachtungsbereich noch weiter gestärkt und erhöhen die Nachhaltigkeit im Gebiet. Nicht nur die im und um den Betrachtungsbereich lebenden Familien schätzen die verkehrssichere und schnelle Verbindung in die Koblenzer Innenstadt, auch für Arbeitnehmende wird die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes gesichert.
- Der Saarkreisel als verbindender Knotenpunkt zwischen Betrachtungsbereich Rauental und Koblenzer Innenstadt ist für alle Verkehrsteilnehmenden sicher gestaltet. Insbesondere für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen bietet der Saarkreisel eine unkomplizierte und sichere Verbindung ohne Angsträume.



# Profilierungs- und Umsetzungsempfehlungen

## Gesamtstädtisch: „Historie erleben und Zukunft schreiben – Innenstadt Koblenz“



- 0.1 Einrichten eines Quartiersmanagements Innenstadt als Fundament des gesamten Fördergebiets durch das Schaffen zweier Personalstellen mit den Schwerpunkten:
  - 0.1.1 Betreuung Stadtentwicklungsprozesse / Stärkung Nachbarschaft
  - 0.1.2 Leerstandsmanagement / Leerstandskommunikation / Zwischennutzung
  - 0.1.3 Marketing / Digitalisierung.



- 0.2 Einrichten eines Verfügungsfonds zur Aktivierung und Unterstützung privaten und zivilgesellschaftlichen Engagements und zur Förderung gemeinwohlorientierter Projekte (z. B. Kennzeichnung von Fotospots; Stärken und Ergänzen thematischer Routen durch sichtbare Orientierungshilfen und Symbole im Stadtraum).
- 0.3 Erhöhung der Serviceorientierung der Innenstadt und Ausstattung der öffentlichen Plätze durch Serviceangebote wie Fahrradabstellanlagen, USB-Ladepunkte, Kühlzonen, LED-Informationstafeln, Ausbau der Sharing-Angebote).
- 0.4 Erstellen einer Park + Ride-Konzeption im öffentlichen Raum sowie einer Parkraumstrategie für die Innenstadt.



- 0.5 Aktualisierung der Gestaltungssatzung sowie der Sondernutzungsrichtlinie, um gestalterische Aufwertungen zu ermöglichen (z. B. wiedererkennbare Elemente an inhaber:innengeführten Betrieben, Fassaden- und Dachbegrünung).
- 0.6 Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf innerstädtischen Plätzen durch Begrünung, Beschattung und Installation von Sitzmobiliar sowie Schaffung dynamischer und konsumfreier Angebote und Spielmöglichkeiten.
- 0.7 Erhöhung des Sicherheitsempfindens im öffentlichen Raum mit räumlicher Schwerpunktbetrachtung am Hauptbahnhof, am Zentralplatz, am Saarplatz, am Löhrondell sowie am Rondell Neustadt durch Erhöhung des Sicherheitspersonals und Abbau von Angsträumen durch Ausbau der Beleuchtung und Installation von SOS-Meldeknöpfen.

# Profilierungs- und Umsetzungsempfehlungen

## Gesamtstädtische Maßnahmenverortung

### Legende

- Untersuchungsraum
- ☰ Brücke
- Maßnahme
- 1.  
1 Maßnahmenummer
- ★ Starterprojekt
- 🗝 Schlüsselprojekt



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Koblenz.



# Starterprojekt

## Gesamtstädtisch



Aktualisierung Gestaltungssatzung / Sondernutzungsrichtlinie (Nr. 0.5)

Beschreibung	<p>Gestaltungssatzungen dienen dazu, gestalterische Regelungen zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart eines Raumes und dessen stadtbildprägenden Gebäude zu gewährleisten. Der Koblenzer Altstadt kern nimmt eine stadtbildprägende Rolle für die gesamte Innenstadt ein. Die aktuell geltende Werbesatzung für die Koblenzer Altstadt wurde allerdings bereits 1987 beschlossen. Seitdem hat es neue Entwicklungen sowie Ansprüche an die Werbe- und Fassadengestaltung gegeben. Um auch perspektivisch gemäß Leitbild die Historie von Koblenz erleben und Zukunft schreiben zu können gilt es, die bestehende Gestaltungssatzung fortzuschreiben. Eine Aktualisierung der Gestaltungssatzung kommt insbesondere den Gewerbetreibenden zugute, die sich aktuell zum Teil stark eingeschränkt fühlen. Eine Aktualisierung der bestehenden Sondernutzungsrichtlinie kann es den Gewerbetreibenden darüber hinaus ermöglichen, wiedererkennbare gestalterische Elemente an inhaber:innengeführten Betrieben zu installieren (z. B. Aufstellen von individuell gestalteten Sitzbänken vor dem eigenen Ladenlokal) sowie Fassaden- und Dachbegrünung zu schaffen und die Altstadt dadurch noch mehr als touristisches Highlight für Besuchende zu stärken.</p>	
Verortung	Gesamtstädtisch, primär Altstadt kern	
Verantwortlichkeit	Stadtverwaltung	
Kooperationspartner:innen	evtl. Ausschreibung für ein externes Büro	
Finanzieller Aufwand und Förderung	personelle Ressourcen, Eigenmittel der Stadt	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig ■■■	

Abb. 78: Werbegestaltung Gestaltungssatzung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Foto Stadt + Handel.

# Schlüsselprojekt

## Gesamtstädtisch



Quartiersmanagement Innenstadt (Personal + Nebenkosten) (Nr. 0.1)

Beschreibung	<p>Ein Quartiersmanagement stärkt die Kommunikation und Kooperation unter den einzelnen Akteur:innen, dient als zentrale:r Ansprechpartner:in sowie Vermittler:in zwischen Stadtverwaltung und Stadtbevölkerung und schafft wichtige Impulse für die Umsetzung von Projekten. Demnach deckt ein Quartiersmanagement eine Bandbreite an Aufgaben von der Strategieentwicklung und Maßnahmenumsetzung, über das Standortmarketing, die Kommunikation in der Stadtgesellschaft, der Öffentlichkeitsarbeit, der Kund:innenbindung und Neukund:innengewinnung bis hin zum Netzwerkmanagement und Wissensmanagement ab. Das Quartiersmanagement kann dabei unterschiedlich ausgestaltet sein. So bestehen die Möglichkeiten, eine verwaltungsinterne Stelle zu schaffen, ein Organisationsmodell aus ortsansässigen Akteur:innen zu bilden, oder ein durch externe Expert:innen geschaffenes Quartiersmanagement zu gewährleisten. Um ein möglichst hohes Maß an Erfahrung und Expertise zu gewährleisten, wird das Einrichten einer personellen Stelle durch ein externes Quartiersmanagement empfohlen. Essenziell ist neben der Verzahnung zwischen Quartiersmanagement und Stadtverwaltung sowie den bestehenden Strukturen Koblenz Stadtmarketing und Koblenz Touristik insbesondere die Verzahnung zwischen existierenden Quartierszusammenschlüssen (u. a. AG Altengraben, City-Arbeitskreis Schloßstraße, Liebfrauenquartier, IG Obere Löhr, Werbegemeinschaft Altstadt-Carrée).</p> <p>Aufgrund der hohen Aufgabendichte wird empfohlen, zwei Stellen zu schaffen. Schwerpunkte des perspektivischen Koblenzer Quartiersmanagements Innenstadt setzen sich wie folgt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0.1.1 Betreuung Stadtentwicklungsprozesse / Stärkung Nachbarschaft</li> <li>• 0.1.2 Leerstandsmanagement / Leerstandskommunikation / Zwischennutzung</li> <li>• 0.1.3 Marketing / Digitalisierung</li> </ul>
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Verortung	gesamtstädtisch
Verantwortlichkeit	Stadtverwaltung
Kooperationspartner:innen	Quartierszusammenschlüsse, Koblenz Touristik, Koblenz Stadtmarketing
Finanzieller Aufwand und Förderung	ca. 200.000€ pro Jahr, Förderung durch Städtebauförderung, Personal sowie Nebenkosten die durch zwei Stellen besetzt sind
Umsetzungszeitraum	mittelfristig ■■■



Abb. 79: Aufgabenportfolio Quartiersmanagement

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Schlüsselprojekt

## Gesamtstädtisch



Einrichtung eines Verfügungsfonds (Nr. 0.2)


Beschreibung	<p>Ein Verfügungsfonds dient zur Aktivierung und Unterstützung privaten und zivilgesellschaftlichen Engagements, um gemeinwohlorientierte Projekte anzustoßen und eine positive Wirkung für die Innenstadtentwicklung unter Zusammenarbeit aller Innenstadtakteur:innen zu entfalten. Verfügungsfondsprojekte werden zum Teil durch Mittel der Städtebauförderung und zum Teil durch Eigenkapital der Antragssteller:innen finanziert. Neben den Zielen der Förderung des Zusammenhalts und der Kooperationsbereitschaft in der Nachbarschaft können insbesondere Projektideen verwirklicht werden, die die Historie der Koblenzer Innenstadt für Besuchende, Familien und Senior:innen erlebbarer machen. Aber auch Klimaanpassungsmaßnahmen, die die Innenstadt in ihrer Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit steigern bilden einen wichtigen Baustein von Verfügungsfonds.</p> <p>In der Innenstadt von Koblenz kann die Etablierung eines Verfügungsfonds zur Umsetzung verschiedener Maßnahmen dienen. Beispielsweise können bestehende thematische Routen ergänzt und gestärkt werden und durch Orientierungshilfen im Stadtraum sichtbar werden. Historische Highlights und touristische Anlaufpunkte können durch im Stadtraum gekennzeichnete Fotospots hervorgehoben werden. Die Anwendung des Verfügungsfonds erfolgt quartiersübergreifend in der gesamten Koblenzer Innenstadt.</p>
Verortung	gesamtstädtisch
Verantwortlichkeit	Stadtverwaltung, perspektivisches Quartiersmanagement
Kooperationspartner:innen	Stadtmarketing, Presse, Vereine, private Akteur:innen
Finanzieller Aufwand und Förderung	ca. 15.000€ pro Jahr, Förderung durch Städtebauförderung, 50 % Eigenkapital, 50 % Städtebauförderung, mögliche Geldgeber:innen des Eigenkapitals: (private) Akteur:innen, Wirtschaftsakteur:innen, Eigentümer:innen, Vereine und Institutionen
Umsetzungszeitraum	mittelfristig 



Abb. 80: Verfügungsfonds-Systematik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Schlüsselprojekt

## Gesamtstädtisch



Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf städtischen Plätzen (Nr. 0.6)

Beschreibung

Das Projekt zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf städtischen Plätzen zielt darauf ab, öffentliche Plätze in der Innenstadt zu attraktiven und zu einladenden Orten für Studierende, Besuchende, Familien und Senior:innen zu wandeln. Dies wird durch verschiedene Maßnahmen erreicht, darunter die Schaffung von Begrünung, Beschattung und mobilen oder temporären Sitzmöglichkeiten. Von besonders hoher Bedeutung ist das Stärken der dynamischen und konsumfreien Aufenthaltsmöglichkeiten. Hierzu gehören die Installation von Pop-Up-Stadtmobiliar und temporären Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Familien und Kinder. Darüber hinaus sollen begrünte und beschattete Ruhezonen sowie Orte der Stille geschaffen werden, um den Bedürfnissen der Besuchenden und Senior:innen gerecht zu werden und den Innenstadtbesuch zum einen durch lebendige Treffpunkte und zum anderen durch Erholungsorten und Orten für Pausen zu bereichern.

Verortung

Gesamtstädtisch, versiegelte Plätze mit mangelnder Ausstattung / Bepflanzung

Verantwortlichkeit

Stadtverwaltung

Kooperationspartner:innen

Landschaftsarchitekt:innen, Anwohner:innen, Presse, Künstler:innen

Finanzieller Aufwand und Förderung

ca. 50.000 € (Eigenmittel der Stadt / Städtebauförderung)

Umsetzungszeitraum

langfristig ■■■



Abb. 81: temporäres Sitzmobiliar



Abb. 82: temporäre Spielmöglichkeiten