



# Multifunktionale Gebäude in Haupteinkaufslage

- Kitas in der Galerie Neustädter Tor und im Seltersweg -

Tag der Baukultur 04.09.2024  
Gießen Theaterlabor





## INNENSTADTKONZEPT FÜR DIE STADT GIESSEN

MAI 2023



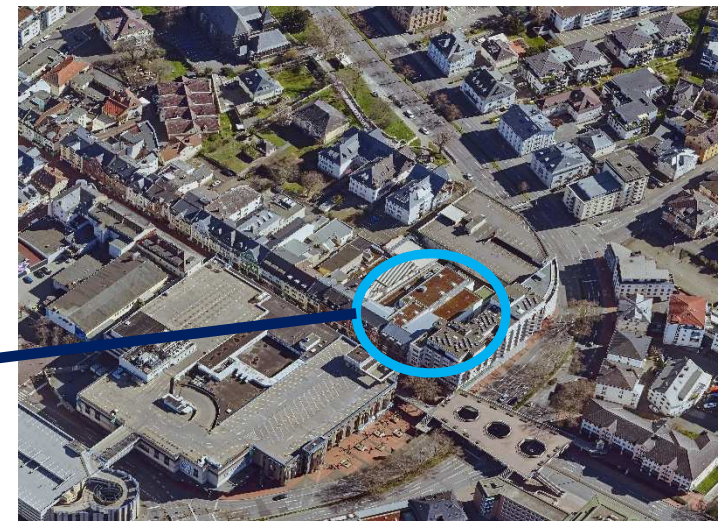
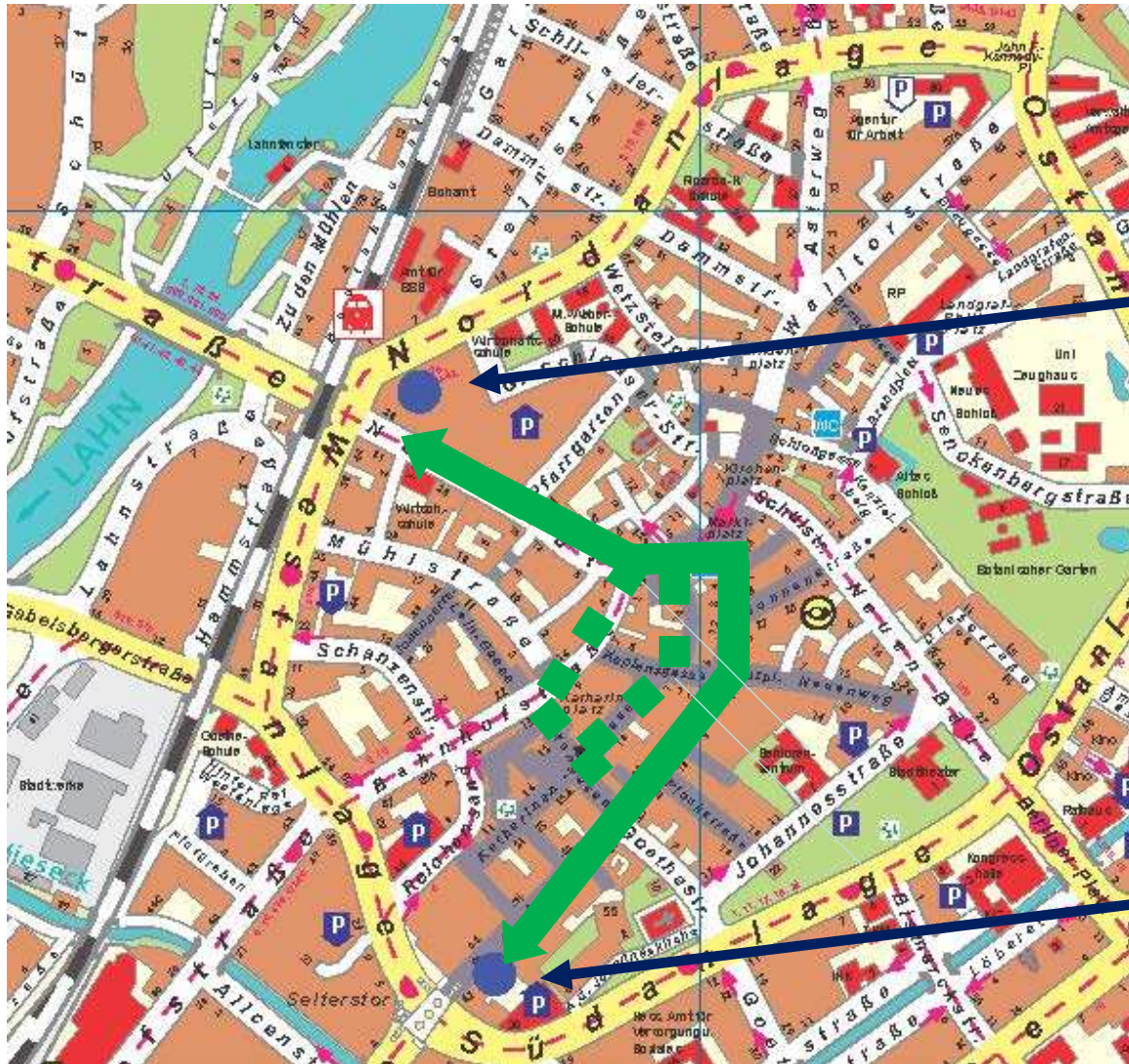
Köln, Mai 2023





# Neue Kitas in zentraler Haupteinkaufslage

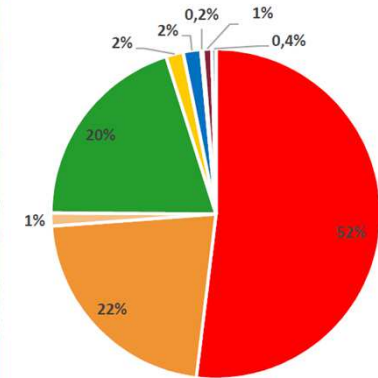
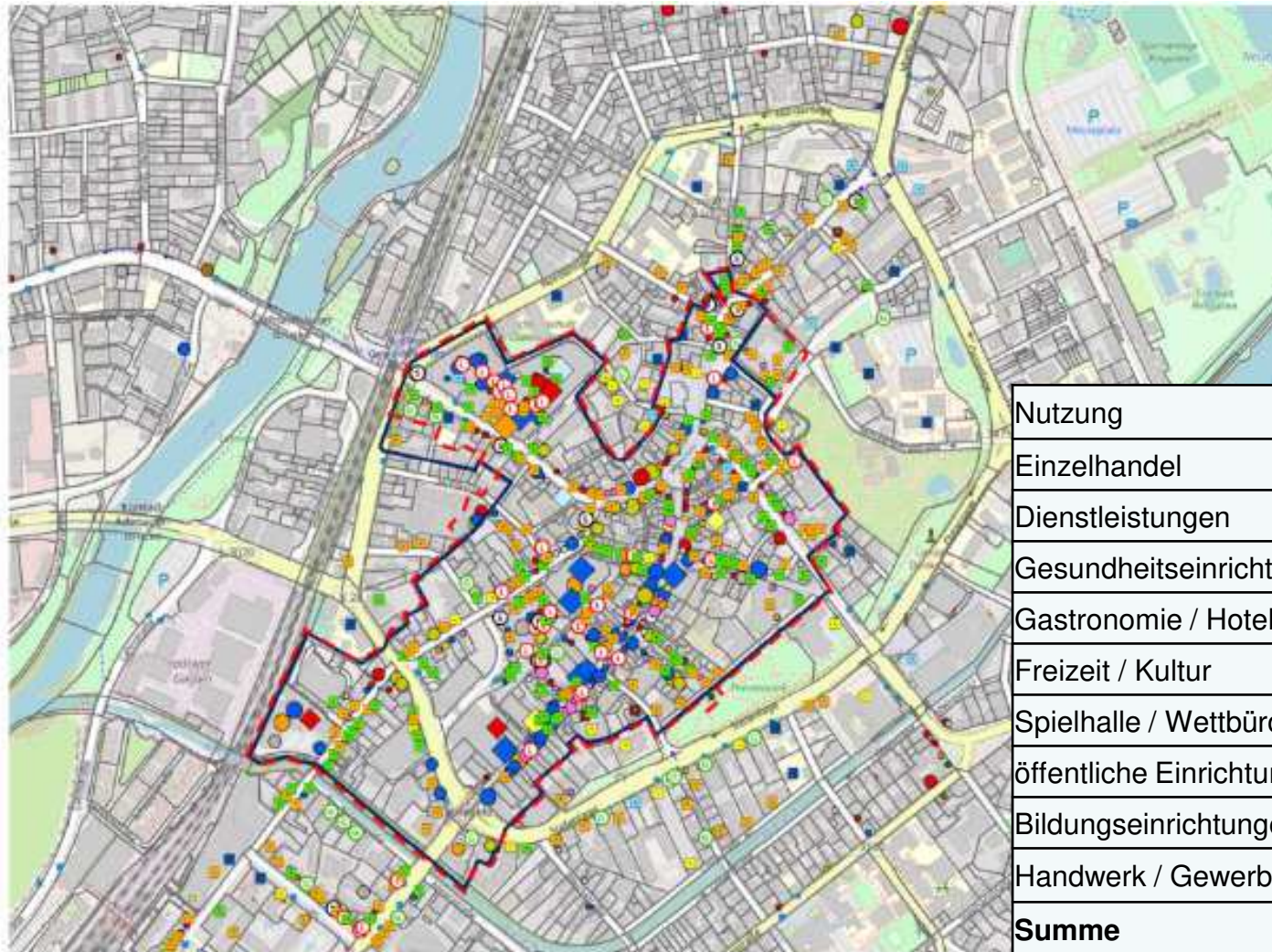
## Haupteinkaufslage und Lage der neuen Kitas





# Auszug Innenstadtkonzept

## Erdgeschossnutzungen im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt



| Nutzung                   | Anzahl     | in %       |
|---------------------------|------------|------------|
| Einzelhandel              | 240        | 52         |
| Dienstleistungen          | 97         | 21         |
| Gesundheitseinrichtungen  | 6          | 1          |
| Gastronomie / Hotellerie  | 94         | 20         |
| Freizeit / Kultur         | 8          | 2          |
| Spielhalle / Wettbüro     | 8          | 2          |
| öffentliche Einrichtungen | 1          | < 0,5      |
| Bildungseinrichtungen     | 4          | < 1        |
| Handwerk / Gewerbe        | 2          | < 0,5      |
| <b>Summe</b>              | <b>460</b> | <b>100</b> |
| Leerstände                | 29         |            |

Abnahme VKF von 2011 bis 2022: -20.000 m<sup>2</sup> (-19 %)



### Relevante SWOT-Aussagen

#### Stärken

- gutes, vielfältiges Einzelhandelsangebot, guter Mix
- weitgehend durchgehender Geschäftsbesatz in der FGZ, wenig Leerstände
- Wochenmarkt als wichtiges belebendes Instrument
- hohe Nutzungsvielfalt und Mischung

#### Chancen

- besonders Gastronomie und konsumnahe Dienstleistungen erhöhen die Besucherfrequenz
- Innenstadt als Standort für Kultur, Veranstaltungen, Hochschulen, Arbeiten und Wohnen fördern
- Botanischer Garten: attraktives Alleinstellungsmerkmal der Innenstadt
- Zuzug und Bevölkerungswachstum

#### Schwächen:

- hohe Konzentration von Wettbüros / Spielhallen
- (noch) starke Konzentration auf den Handel („Sorgenkind“)
- zu wenig Nachtleben, Tanzbars

#### Risiken:

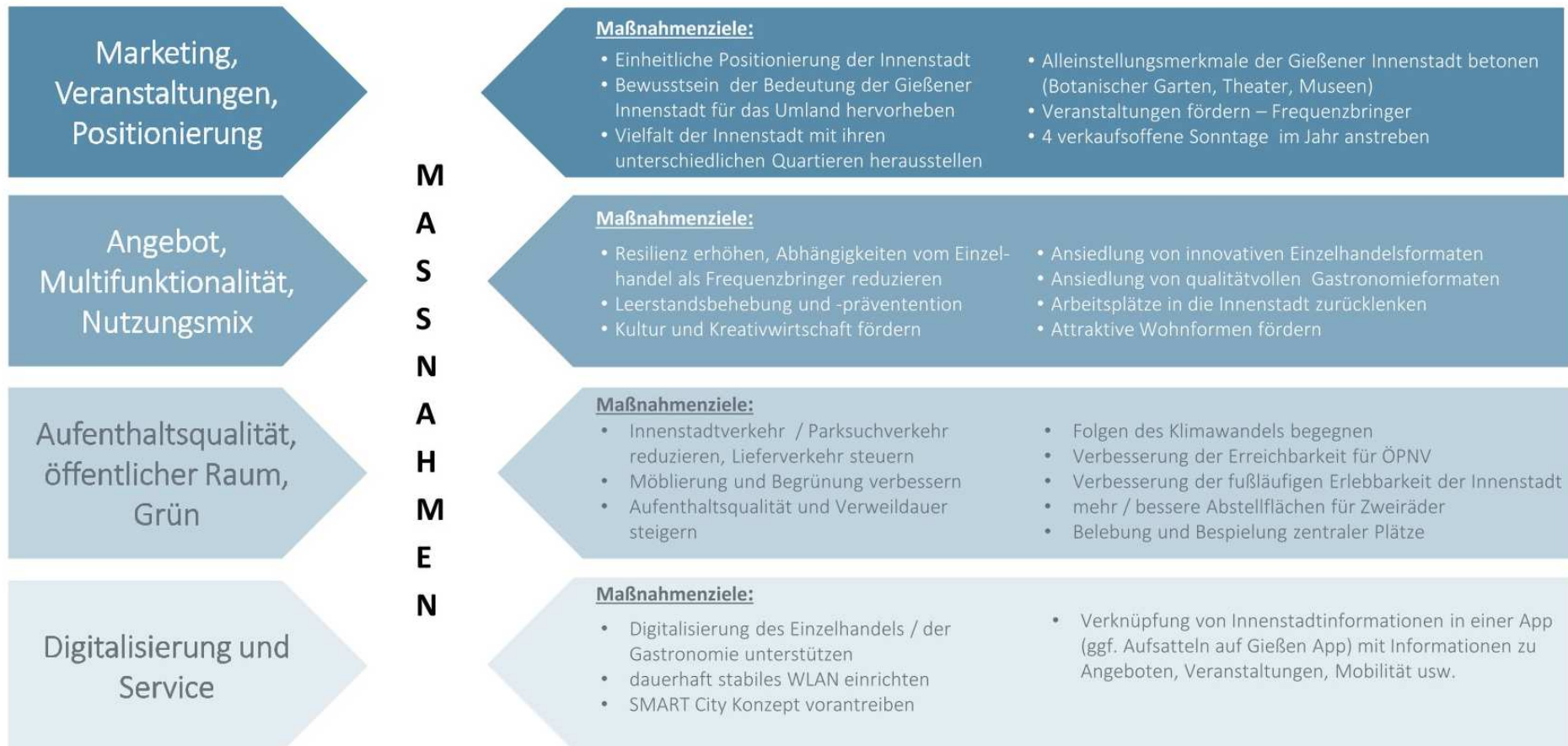
- Abnahme des inhabergeführten EH.
- dynamische Veränderungen durch weiter steigender online-Handel
- schwächere Frequenz wirkt sich auch auf andere EH-branchen/Nutzungen aus
- Gefahr der Entwicklung eines einseitigen Gastronomie-Angebots
- bleibend hohe Mietkosten bergen Risiko vermehrter Leerstände



# Städtische Ziele und Maßnahmen

„Ziel ist es, die Gießener Innenstadt als attraktiven, multifunktionalen und resilienten Erlebnisraum zu fördern und weiterzuentwickeln“

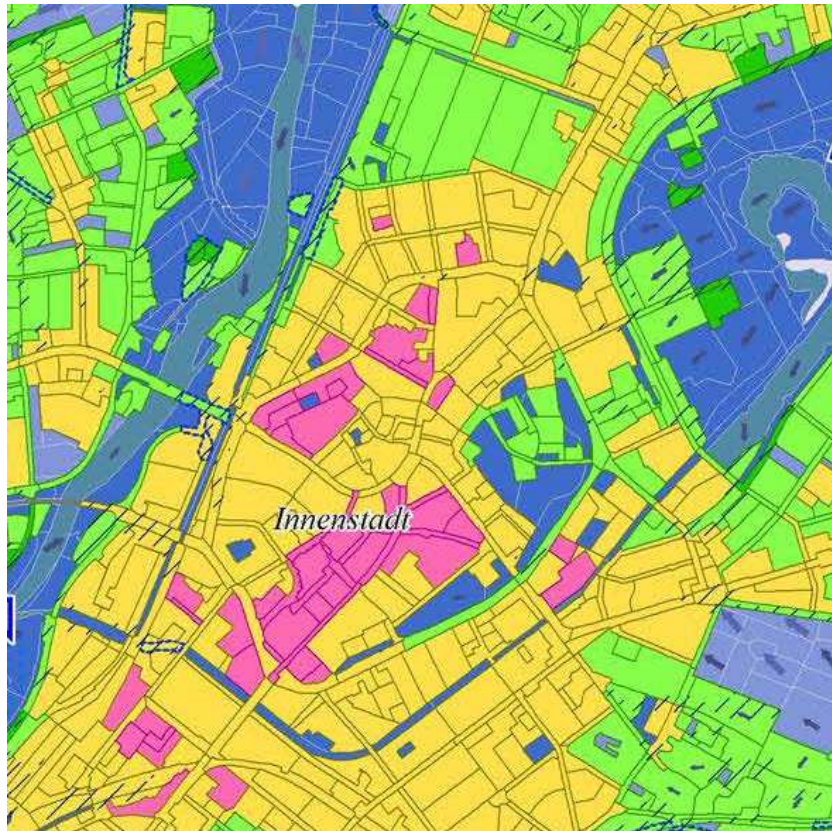
## Ziele und Maßnahmen





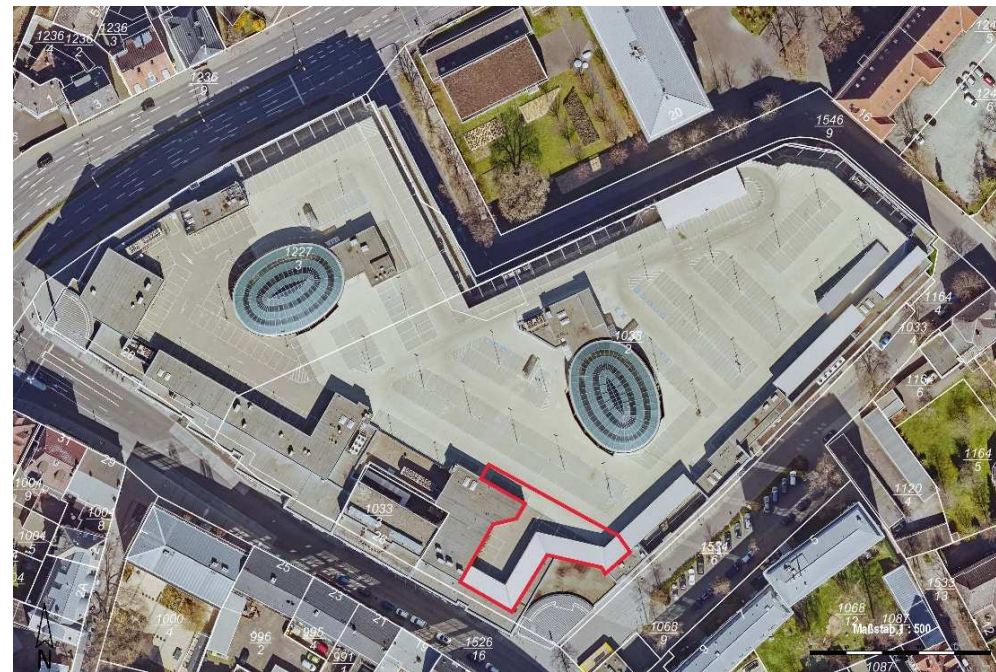
# Kita Galerie Neustädter Tor

## Lage Neustädter Tor



## Klimafunktionskarte

hohe bis sehr hohe humanbiologische Belastung





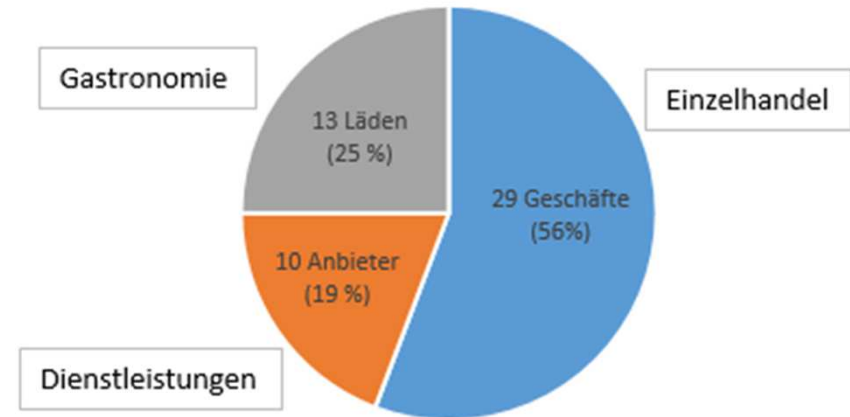
# Kita Galerie Neustädter Tor

## Nutzungen Neustädter Tor



Eingang Kita 1. OG

Nutzungseinheiten (gesamt: 52)



Leerstand: ca. 10 %







# Kita Galerie Neustädter Tor

## Kita „Henrys kleine Stadtmäuse“

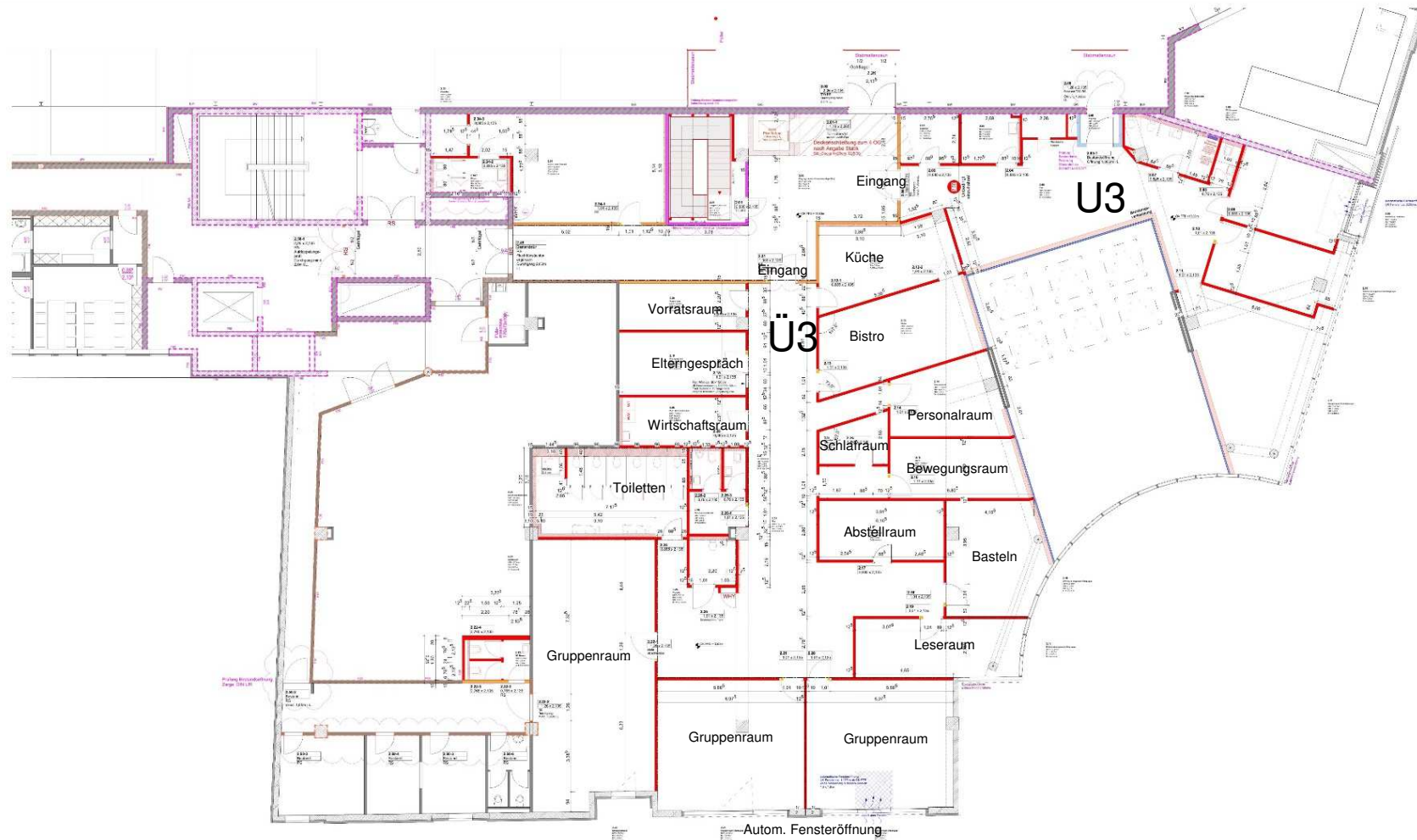




# Kita Galerie Neustädter Tor

## Grundriss Kita (2. OG)

3 Gruppen auf 1.560 m<sup>2</sup>





# Kita Galerie Neustädter Tor

## Gruppenraum U3



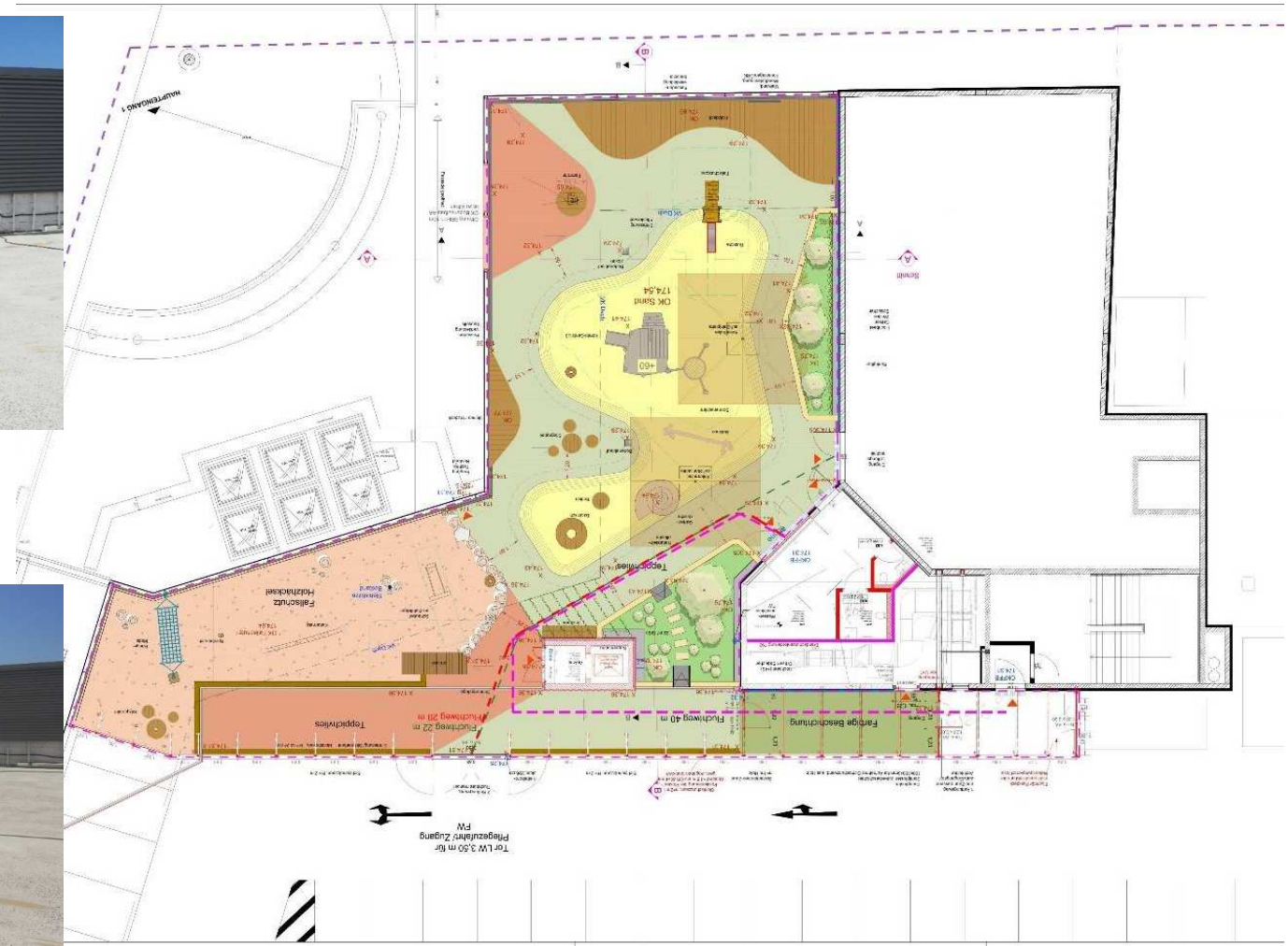


## Raumansichten





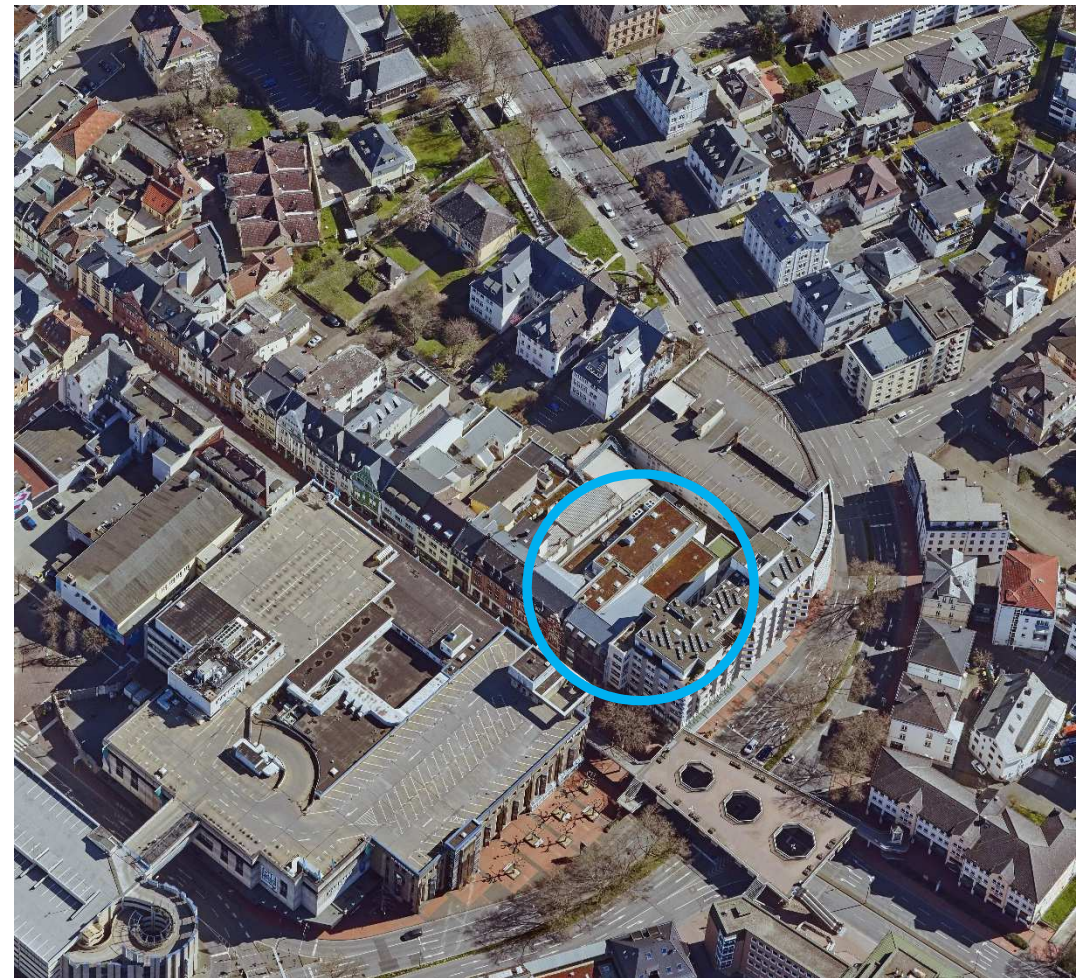
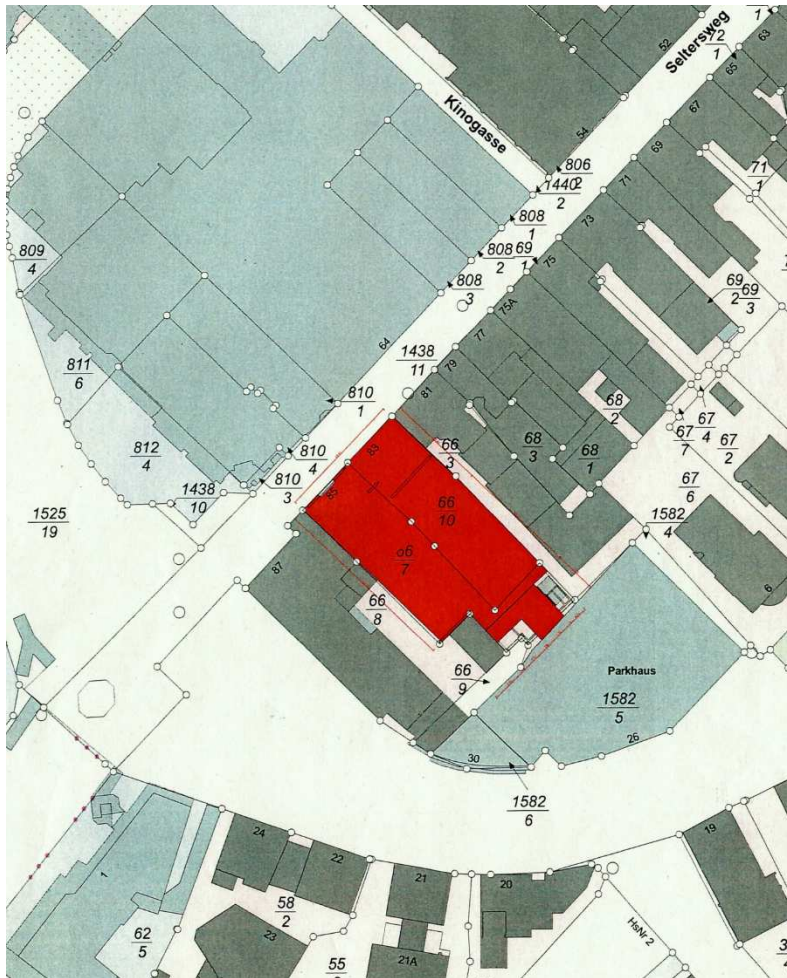
## Kita-Außenbereich





# Multifunktionsgebäude Seltersweg 83/85

## Lage, Nutzungen





# Multifunktionsgebäude Seltersweg 83/85

2019 und 2023

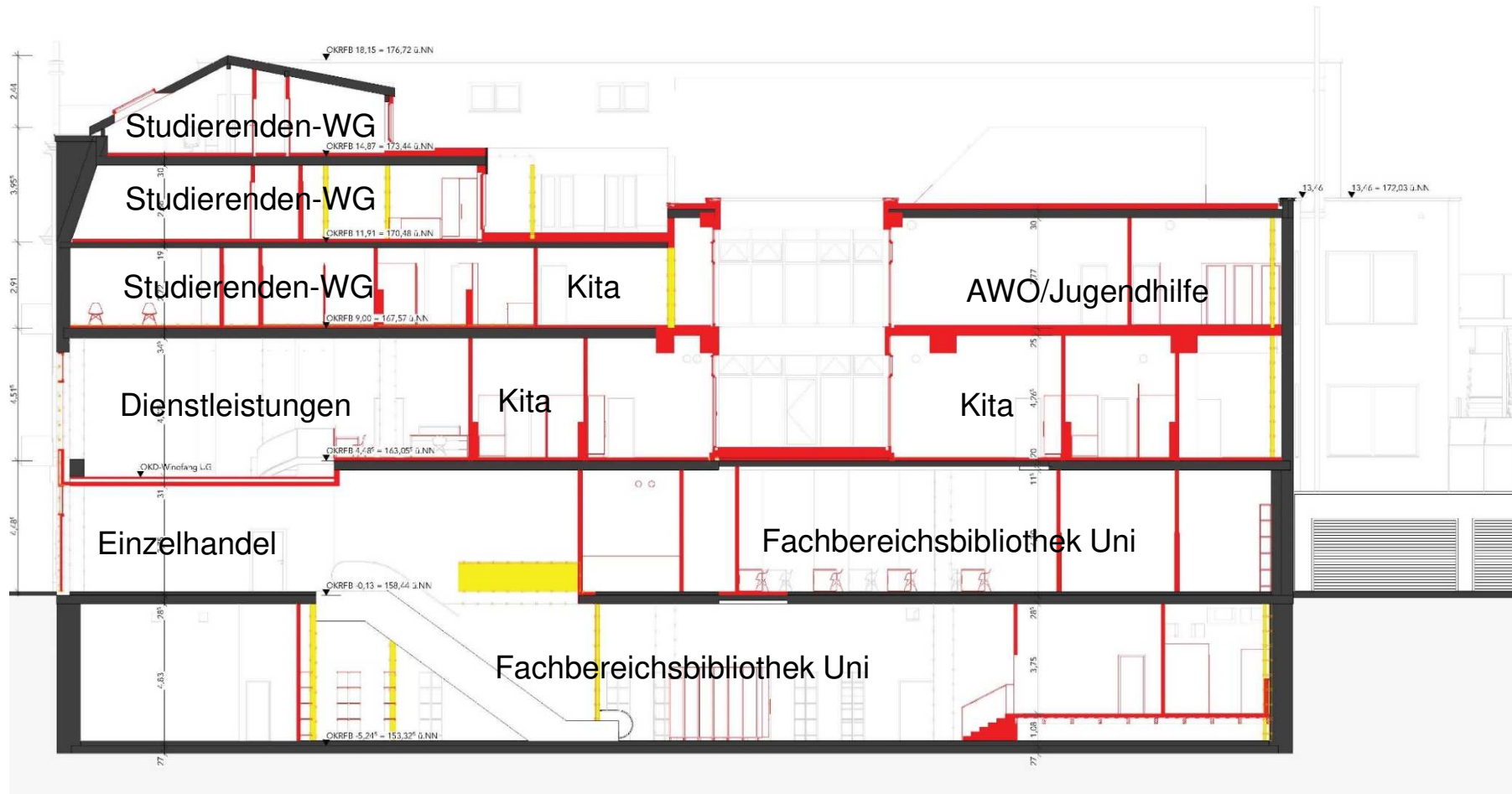
Ehemalige  
Verkaufsfläche:  
2.370 m<sup>2</sup>





# Multifunktionsgebäude Seltersweg 83/85

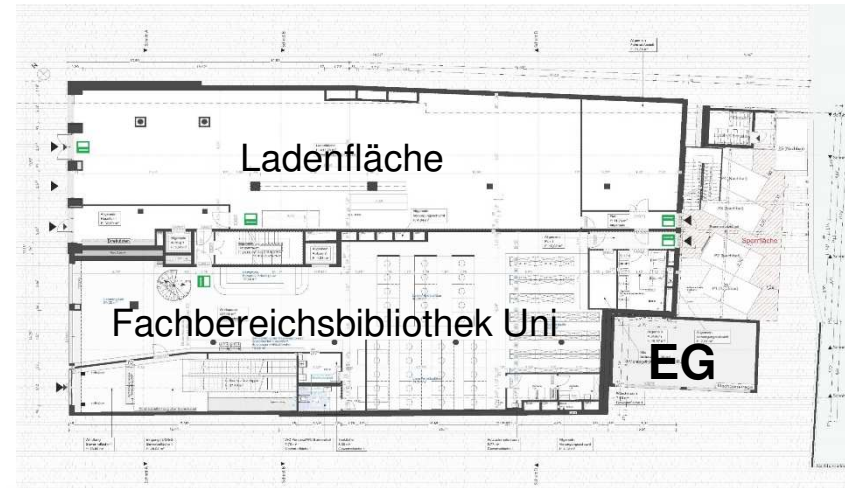
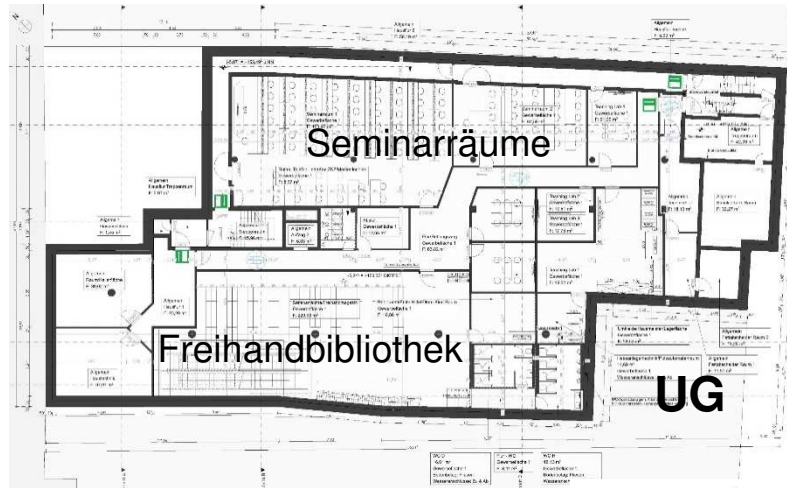
## Schnitt (vereinfachte Nutzungsdarstellung)





# Multifunktionsgebäude Seltersweg 83/85

## Grundriss UG, EG, 1. OG



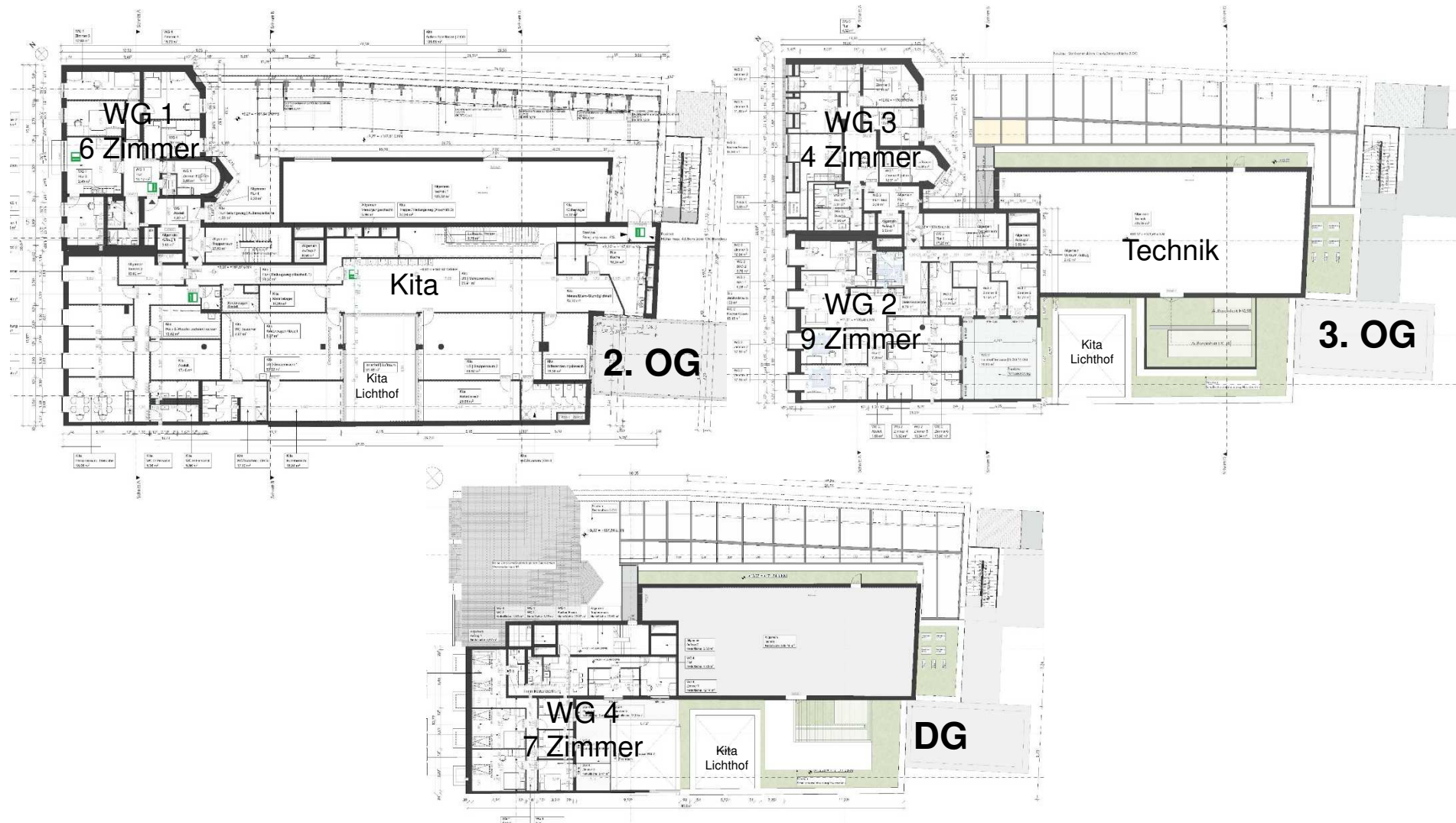
- Flächenaufstellung (gerundet):**
- Fachbereichsbibliothek: 1.334 m<sup>2</sup>
  - Ladenfläche: 530 m<sup>2</sup>
  - Dienstleistungen: 375 m<sup>2</sup>
  - Kindertagesstätte: 1.231 m<sup>2</sup>
  - Wohnen: 615 m<sup>2</sup>
  - Verkehrsflächen, Technik u.a.: 1.503 m<sup>2</sup>
  - Gesamt: 5.588 m<sup>2</sup>**





# Multifunktionsgebäude Seltersweg 83/85

## Grundriss 2. OG, 3. OG, DG





# Multifunktionsgebäude Seltersweg 83/85

## Begrünungsmaßnahmen (Förderung über kommunales Anreizprogramm)





# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

