

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 02/0194/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
		Datum:	17.01.2020
		Verfasser:	FB 02
Citymanagement – Neue Ideen für alte Räume (Leerstandsmanagement)			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
05.02.2020	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft	Entscheidung	
06.02.2020	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Umgang mit den Leerständen zustimmend zur Kenntnis und befürwortet die vorgeschlagenen Handlungsansätze. Er fordert die Verwaltung auf, regelmäßig über den Verlauf der einzelnen Handlungsschritte zu berichten. Die Ratsanträge 430/17, 431/17 und 459/17 gelten damit als beantwortet/erledigt.
2. Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Umgang mit den Leerständen zustimmend zur Kenntnis und befürwortet die vorgeschlagenen Handlungsansätze. Er fordert die Verwaltung auf, regelmäßig über den Verlauf der einzelnen Handlungsschritte zu berichten. Die Ratsanträge 430/17, 431/17 und 459/17 gelten damit als beantwortet/erledigt.

Minder- und/oder ungenutzte Ladenflächen sorgen – insbesondere, wenn sie sich in exponierten Lagen befinden – für eine negative Beeinträchtigung des **Stadtbildes**, verringerte Attraktivität des **Standortes** und trüben den subjektiven Eindruck einer **Einkaufsstadt**. Ein Schwerpunkt des operativen **Citymanagements** ist daher das Bestreben, eine Verringerung oder gar Beseitigung der ‘prominentesten’ ungenutzten Ladenlokale in der Stadt herbeizuführen.

In dem seitens des Fachbereichs Wirtschaft, Wissenschaft und Europa (FB 02) hierzu geschnürten Paket wurden verschiedene **Bausteine** entwickelt. Um Kenntnis von Standorten, Konditionen, Substanz und Nutzungsperspektiven in Betracht kommender Flächen zu erhalten, wird aktuell bereits eine entsprechende **Analyse** auf den Weg gebracht. Hierauf basierend werden **intelligente, kreative und variable Vermarktungen** der potenziellen Nutzflächen vorangetrieben. Dazu gehören sowohl **kurzfristig umsetzbare** Lösungen als schnell sichtbare Signale, aber auch mittelfristige Entwicklungen von Nutzungsmodellen, die **nachhaltigen, längerfristigen** Erfolg versprechen.

Im Hinblick auf die als erster Baustein erwähnte **Datenanalyse** wird aktuell in Kooperation mit dem Lehr- und Forschungsgebiet ‘Wirtschaftsgeographie der Dienstleistungen’ an der RWTH Aachen (Frau Prof. Dr. Neiberger) ein **Informations- und Entscheidungsunterstützungssystem (CiES)** entwickelt, mithilfe dessen zukunftsgerichtete Entscheidungen im Citymanagement auf der Grundlage relevanter Daten getroffen werden können. Ziel ist es, ein digitales Informations- und Entscheidungsunterstützungssystem zu entwickeln, das auf der Grundlage einer großen Anzahl quantitativer und räumlicher Daten ein Werkzeug zur Informationsverarbeitung und -analyse sowie **Entscheidungshilfe** darstellt. Aktuell wird auch geprüft, ob und inwieweit das bereits bestehende, aber nicht mehr dem technischen Standard entsprechende Einzelhandelsinformatiossystem in den Prozess einbezogen werden kann. Es erscheint jedoch sinnvoll, zu Beginn des Projekts eine **breite Datenbasis** hinsichtlich verschiedener Ebenen zu schaffen, welche als Grundlage für zukünftige Steuerungs- und Entscheidungsprozesse zu sehen ist. Dies wird z.B. auch dazu führen, dass Gebäudemerkmale und Gebäudenutzungen, aber auch Standorte und Einzelhandelslagen neu klassifiziert und hinsichtlich **Qualität und Nutzungsmöglichkeiten** qualifiziert dargestellt werden können. Über die Analyse der Ist-Situation ergibt sich die Möglichkeit, Prognosen zu verschiedenen Themengebieten und Branchen zu erstellen, so dass nicht nur Stärken und Schwächen, sondern auch **Chancen und Herausforderungen** in der Stadt frühzeitig erkannt werden. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Kontext der Umgang mit leerstehenden Immobilien.

Aktuell werden bereits Gespräche mit Eigentümern freier Ladenlokale geführt, die kurzfristig neue Nutzungen erhalten werden. Unter dem Motto ‘Neue Ideen für alte Räume’ werden temporäre Anmietungen an **PopUp-Konzepte, StartUps, Gründer, Ideensucher und -finder** erfolgen. Hierbei werden auch Nutzungen außerhalb des klassischen Handelssektors einbezogen, der Vielfalt der Nutzungskonzepte werden keine Grenzen gesetzt. Auch die Nutzung eines Ladenlokals als sog. ‘Physischer Ort’ des Citymanagements dient der kurzfristigen Belebung eines ‘alten Raums’. Hier finden zzt. - in Kooperation mit FB 61, FB 63 und E 26 - abschließende Sichtungen hinsichtlich der Flächen-Eignung statt. Dieser ‘Physische Ort’ soll voraussichtlich ab Mitte 2020 sowohl als **Standort des Citymanagements** dienen, aber auch **Anlaufstelle** für den Einzelhandel sowie Bürgerinnen und Bürger sein; nicht zuletzt sollen hier auch Modelle des Technologietransfers im Handel gefördert und

präsentiert werden. Bereits ab März 2020 wird die PlanBar (Theaterplatz 7) im ersten Schritt als Standort des Citymanagements genutzt.

Gleichfalls wird eine Kooperation mit dem mit der RWTH für eine gemeinsam genutzte Räumlichkeit in der Innenstadt angestrebt.

Zudem sollen – ggf. in Kooperation mit weiteren öffentlichen Institutionen – auch öffentliche Nutzungen möglich gemacht werden:

- Unter dem Motto 'NutzBAR – Neue Ideen für alte Räume' wird in einem freien Ladenlokal eine **qualifizierte Übersicht** der zur Verfügung stehenden freien Ladenlokale (und Gewerbeflächen) der Stadt für Interessenten dargestellt;
- **Projekte der Stadt** (z.B. aus den Bereichen Stadtentwicklung, (E-)Mobilität, Wirtschaftsförderung) werden temporär in einem Ladenlokal präsentiert und/oder umgesetzt werden.
- In Kooperation mit den Hochschulen wird **Wissenschaft 'in die Stadt gebracht'** (z.B. zum 150jährigen Bestehen der RWTH)
- **Theater und Kulturbetrieb** zeigen Präsenz in den Einkaufsstraßen
- In einem **'Shared-Shop'** können mehrere Anbieter unterschiedlicher Genre gleichzeitig ihr Angebot präsentieren
- In **Kooperation mit dem DigiHUB** wird StartUps in der Nach Gründungs- und Stabilisierungsphase günstiger Raum angeboten.

Die Nutzungen sollen sowohl kurzfristig und 'spontan' als auch längerfristig und nachhaltig ermöglicht werden. Ergänzend hierzu ist zu erwähnen, dass mit dem DigiHUB bereits ein Austausch bzgl. einer **'Digitalen Leerstandsagentur'** stattfinden.

Neben dem eingangs erwähnten wissenschaftlichen Ansatz der Analyse des Flächenpotenzials wird weiterhin die Auslobung eines Wettbewerbs für innovative Nutzungen von freien Ladenflächen in der Innenstadt angestrebt. Im Hinblick auf den insbesondere durch die Digitalisierung forcierten Strukturwandel im Handel sind neue Denkansätze für moderne und **zukunftsfähige Nutzungskonzepte** erforderlich. Mit dem angestrebten Wettbewerb sollen neue Ideen gehoben und idealerweise gezielt umgesetzt werden.

Weiterhin ist angedacht, gemeinsam mit dem Fachbereich Gestaltung der Fachhochschule Aachen einen Design-Wettbewerb für Schaufenster zu initiieren. Zur Vermeidung von schmucklosen Abklebungen oder der Ansicht gähnender Leere bzw. vermüllter Ladenlokale soll eine gestalterisch ansprechende 'Verkleidung' entworfen werden, die Immobilieneigentümern ermöglicht, die Schaufenster ihrer angebotenen Läden attraktiv im Sinne der Stadt zu gestalten. Außerdem werden z.B. auch **'Nur-Schaufenster-Nutzungen'** umgesetzt, die als **Schaufäche für regionale, besondere Produkte / Projekte / und Entwicklungen aus Wissenschaft** genutzt werden und so das Potenzial der Stadt als auch das der Produzenten selbst sichtbar werden lassen und damit die 'Tiefe' einer ungenutzten Ladenfläche verbergen.

Im Hinblick auf die sich verändernde Mobilität werden zudem Nutzungen als **(E)-Bike-Garagen** und **Micro-Hubs für KEP-Dienste** (Kurier-, Express- und Paketdienste) in Betracht gezogen.

Insbesondere am Innenstadt-Rand gelegene Nutzflächen werden hier auf ihre entsprechende Eignung überprüft.

Mit diesen Handlungsansätzen sollte sukzessive eine Eindämmung und letztendlich deutliche Verringerung der Leerstände insbesondere in den exponierten Lagen der Innenstadt möglich sein. Allerdings gehört die Überzeugung und **Einbindung der Immobilienwirtschaft** zu den maßgeblichen Schritten für eine erfolgreiche Umsetzung der verschiedenen Konzepte. Hierzu wird auch die geplante strukturelle Ausgestaltung der **Gremien** einen maßgeblichen Beitrag leisten können. (vgl. auch Vorlage 'Citymanagement – Strukturen).

Die notwendigen Kontaktaufnahmen und Überzeugungsarbeiten z.B. im Hinblick auf die geänderten Mietpreiserwartungen können jedoch ggf. bereits im Rahmen der **CiES**-Erhebungen angebahnt werden.

Erste Recherchen hinsichtlich einer **Zweckentfremdungs- bzw. Leerstandssatzung für gewerbliche Flächen** waren - mangels vergleichbarer Modelle in anderen Kommunen – bisher nicht vielversprechend. In Kooperation mit FB 30 wird geprüft werden, ob und inwieweit eine solche Satzung rechtlich haltbar sein kann.