



Fachdienst Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften

Herr Peter Treu, Tel. 17-1133

Stabsstelle Förderung und Finanzen

Frau Sabrina Bräucker, Tel. 17-1474

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Förderantrag für das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen 2020“ gemäß der Ziffern 3.1 Verfügungsfonds Anmietung und 3.2 Unterstützungspaket Einzelhandelsgroßimmobilien

Beschlussvorlage Nr. 210/2020

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

15.01.02 Wirtschaftsförderung

Beratungsfolge

Bau- und Verkehrsausschuss
Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich
öffentlich

Sitzungstermine

30.09.2020
05.10.2020

Finanzielle Auswirkungen?

ja

nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	100.000,00 €	160.000,00 €
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)	0,00 €	0,00 €
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen	90.000,00 €	90.000,00 €
Sonstige Erträge/Einzahlungen	0,00 €	60.000,00 €

Bemerkung:

Die einmaligen Kosten entstehen für die städtebaulichen Planungen.

Die laufenden Kosten setzen sich zusammen aus den Anmietungskosten, der Zuwendung und den Mieteinnahmen. Daraus ergeben sich förderfähige Kosten von 100.000 € (Differenz Anmietungskosten und Mieteinnahmen) pro Jahr für die Jahre 2021 bis 2023.

Die Maßnahmen werden mit einer 90%-igen Zuwendung gefördert.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:

nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: 09.01.01/5291600/Planungsleistungen

Laufend: 15.01.02/5499800/Maßnahmen Leerstandsmanagement

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen 2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Lüdenscheid stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu, einen Förderantrag nach dem „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen 2020“ für die
 - Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen und deren mietreduzierter Weitervermietung
 - sowie in ergänzender Unterstützung des IHKA (Integriertes Handlungskonzept Altstadt) für die Durchführung von städtebaulichen Planungen für den Bereich Parkpalette Turmstraße, einer großflächigen Einzelhandelsimmobilie in der südlichen Altstadt und der Außenanlagen des Kulturhauses

zu stellen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den erforderlichen Eigenanteil aus den Haushaltsstellen „Maßnahmen Leerstandsmanagement“ und „Planungsleistungen“ bereitzustellen.

Begründung:

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein- Westfalen stellt vor dem Hintergrund des COVID-19-Lockdowns ein Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren in NRW i. H. v. 70 Millionen Euro bereit, um von Leerstand und Schließungen in Handel und Gastronomie betroffene Städte und Gemeinden zu unterstützen.

Eine Arbeitsgruppe der Verwaltung unter Einbeziehung der zu beteiligenden Fachdienste für Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften, Stadtplanung und Geoinformation, Stabsstelle Förderung und Finanzen und der Wirtschaftsförderung Kreisstadt Lüdenscheid (WKL) e.V. bereitet nach Prüfung des Programms einen Förderantrag gemäß der Ziffern 3.1 Verfügungsfonds Anmietung und 3.2 Unterstützungspaket Einzelhandelsgroßimmobilien vor. Bezüglich einer Unterstützung des Vermietungsgeschäftes ist die Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW) angefragt.

Der Verfügungsfonds Anmietung fördert die Anmietung von leerstehenden und von Leerstand bedrohten Ladenlokalen in den zentralen Lagen der Innenstadt für die Dauer von bis zu zwei Jahren. Die Immobilien sollen schwerpunktmäßig in einem von der Stadt festgelegten „Konzentrationsbereich“ liegen. Dieser ist definiert als derjenige Bereich der Innenstadt, der auch zukünftig Lebendigkeit und Einkaufsgenuss ausstrahlen und zum Verweilen einladen soll (Plan Konzentrationsbereich, s. Anlage). Förderfähig ist eine Anmietung von Lokalen bis zu einer Größe von 300 qm bei einem Mietzins von bis zu 70 % der Altmiete. Bei der Weitervermietung der Ladenlokale darf die Stadt die Altmiete bis zu 80 % reduzieren. Der Differenzbetrag zwischen Kosten und Einnahmen ist mit 90 % förderfähig. Damit sollen frequenzbringende Angebote in der Innenstadt geschaffen werden, wie bspw. Einzelhandels- und Gastronomie-Startups (Popup-Stores), Direktverkauf landwirtschaftlicher Produkte, kulturwirtschaftliche Nutzungen, Bildungsangebote und Kinderbetreuung.

Das Unterstützungspaket „Einzelhandelsgroßimmobilien“ soll die Kommunen in die Lage versetzen, „sich als kompetente und gewichtige Partnerin bei der Steuerung der (Immobilien-)Prozesse einzubringen.“ Im Rahmen dieses Pakets sind u.a. „Machbarkeitsstudien für die Nachnutzung der betroffenen Standorte (baulich, inhaltlich, immobilienwirtschaftlich)“ sowie „städtebauliche Planungen zur Einbindung der Standorte in die umliegenden Strukturen und in integrierte Handlungskonzepte“ förderfähig. Als Fördervoraussetzung muss die Kommune darlegen, wo sich aus ihrer Sicht auch in Zukunft der Einzelhandel konzentrieren soll und welche Problemfelder in diesem Bereich aktuell bestehen.

Förderung

Der Förderantrag muss bis zum 16. Oktober 2020 bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt werden. Die Bewilligung soll bis Ende 2020 erfolgen. Das Programmvolumen für das „Sofortprogramm Innenstadt 2020“ beträgt 70 Mio. Euro. Die Förderung beträgt bei beiden Bausteinen 90 %, der kommunale Eigenanteil beläuft sich auf 10 %.

Verfügungsfond Anmietungen

Die Kosten wurden anhand der Leerstände mit Hilfe eines vom Ministerium vorgegebenen Kalkulationsschemas in sehr pauschaler Form ermittelt. Mietverträge sowohl mit Vermietern als auch mit Mietern können erst nach Bewilligung der Fördermittel geschlossen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Vermietung - wie im Förderprogramm gefordert – zu einem „summarisch möglichst großen Belegungseffekt“ für das Zentrum führt. Auch sollte es durch geförderte Mieten nicht zu Wettbewerbsverzerrungen in der Innenstadt kommen. Zurzeit kann auch aufgrund der Corona-Pandemie von einer allerdings schwankenden Zahl von ca. 30 Leerständen im Konzentrationsbereich ausgegangen werden. Die Mehrzahl davon befindet sich im Bereich der Altstadt/Oberstadt.

Die Anmietung von Objekten durch die Stadt soll erfolgen, wenn auch entsprechende Mieter bereitstehen. Ein Mietausfallrisiko wird durch die max. Mietdauer von zwei Jahren, die Möglichkeiten einer entsprechenden Vertragsgestaltung mit dem Objektvermieter und der Möglichkeit der gezielten Überprüfung des Mietkonzepts von Interessenten als nicht hoch eingeschätzt. Durch die Möglichkeit von Staffelmieten sollen Mieter und Vermieter in ihren jeweiligen Möglichkeiten und Ansprüchen einander angenähert werden, um nach Möglichkeit einen zeitlichen Nachhaltigkeitseffekt der Nutzung über die zwei Jahre zu erreichen.

Der Anmietungsbaustein soll bei einer Laufzeit des Bescheids bis Ende 2023 ein Volumen von ca. 100.000 € p.a. umfassen (ca. 300.000 € gesamt), davon werden 90 % gefördert. Der städtische Eigenanteil beträgt entsprechend 10 % (10.000 € p.a.).

Unterstützungspaket Einzelhandelsgroßimmobilien

In der Vergangenheit gelang es der Stadt Lüdenscheid dank der zahlreichen Fördermaßnahmen, kontinuierlich auf sich verändernde Rahmenumstände strukturell einzugehen. So wird seit 2014 die Altstadt mit dem IHKA (Integriertes Handlungskonzept Altstadt) zu einem Bildungs- und Kulturbereich strategisch weiter ausgebaut. Durch die aktuellen Auswirkungen der Corona-Pandemie werden gesellschaftliche und wirtschaftliche Auswirkungen spürbar, durch die ein weiteres Handeln der Stadt Lüdenscheid erforderlich wird. Mit aktuell steigenden Zahlen von Leerständen wird die Stadt auf den Baustein der Anmietung von Ladenlokalen mit Hilfe des Sofortprogramms eingehen. Ein weiterer erheblicher Missstand ist der sich anbahnende Leerstand einer Einzelhandelsimmobilie im südlichen Altstadtbereich, da fraglich ist, ob eine Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandels dort noch zeitgemäß und realistisch ist.

Der zur Disposition stehende Standort der Einzelhandelsimmobilie bietet die Chance, auch den städtebaulichen Missstand der Parkpalette Turmstraße neu zu betrachten. Aus dem derzeit in Arbeit befindlichen Denkmalpflegeplan der Stadt Lüdenscheid ist deutlich erkennbar, dass die Parkpalette eine städtebauliche Störung des sonst intakten historischen Stadtgrundrisses darstellt. Mit dieser Parkpalette wird eine Fläche minder genutzt und schmälert dabei einen wertvollen historischen Stadtkern. Ein neuer städtebaulicher Lösungsansatz in Kombination mit der auslaufenden Nutzung der Einzelhandelsimmobilie und einer Neuüberplanung des Bereiches Turmstraße erscheint dabei naheliegend und zielführend. Das Parken kann möglicherweise an Stelle der auslaufenden Einzelhandelsimmobilie weitaus effizienter und gestalterisch anspruchsvoller organisiert werden. Das Kulturhaus ist im IHKA als Bildungs- und Kulturbereich von hoher Bedeutung. Daher sollte auch dieser Bereich in eine städtebauliche Betrachtung und Planung mit eingebunden werden.

Als Ziel für die städtebauliche Entwicklung der südlichen Altstadt werden daher folgende Punkte als zentral angesehen:

- Steigerung der Qualität und somit der lokalen bzw. regionalen Identität;
- Weiterführung des Planungsansatzes des IHK-Altstadt;
- der als „Donut-Effekt“ bezeichnete Rückgang von Einzelhandelsflächen soll in eine Chance umgewandelt und aktiv für die Innenstadt gestaltet werden.

Daher sollen zusammen mit Eigentümern und Nutzern weitere städtebauliche Planungsüberlegungen zu den genannten Bereichen erfolgen. Im Wege einer zukunftsorientierten Werkstatt unter Berücksichtigung der Qualitätssicherung der historischen Substanz sollen städtebauliche Alternativen für eine bestmögliche Entwicklung der Lüdenscheider Innenstadt formuliert werden. Die Höhe der Kosten für die Durchführung mit Organisation wird einmalig auf 100.000 € geschätzt. Der städtische Eigenanteil beträgt 10 %.

Die aufzubringenden Eigenanteile können durch Umschichtungen innerhalb der Produktbudgets 15.01.02 „Wirtschaftsförderung“ und 09.01.01 „Städtebauliche Planung und Gestaltung“ gedeckt werden. Hierdurch ergeben sich gegenüber dem aktuellen Haushaltssicherungskonzept keine zusätzlichen Belastungen.

Wird der Zuwendungsbescheid nicht erteilt, können die Maßnahmen der Innenstadtbelebung nicht umgesetzt werden.

Lüdenscheid, den 18.09.2020

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage:

- Darstellung des Konzentrationsbereichs