



Vorlage

Datum: 07.07.2014
Vorlage FB III/2255/2014

TOP	Betreff Anfrage der FDP-Fraktion vom 05.07.2014 Situation der Altstadt
Beschlussentwurf: Der Rat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Rat	30.09.2014	öffentlich

Sachverhalt:

Auf die beiliegende Anfrage der FDP-Fraktion vom 05.07.2014 wird verwiesen.

Die Verwaltung nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

Beantwortung der Fragen der FDP-Fraktion im Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen zur Strukturveränderung in der historischen Innenstadt

1. Welche Überlegungen gibt es seitens der Verwaltung, um diese Entwicklung zumindest aufzuhalten?

Die Stadt hat mehrere Handlungsfelder, in denen Sie diesbezüglich agieren kann. Zum einen ist das die Rolle des Vermittlers zwischen Anbietern und Kunden bezüglich der Gewerbe- und Einzelhandelsflächen. Dieses Feld bedient die Stadt durch die Internetgewerbeflächenbörse. Hier können Anbieter über die städtische Homepage Flächen einstellen.

Ein anderes Feld ist der Verkehrsraum. Es darf jedoch bezweifelt werden, ob durch Umbauten im Verkehrsraum die Einzelhandelslandschaft befördert wird.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Einzelhandelskonzeption der Stadt. Im gültigen Einzelhandelskonzept liegt die gesamte Inselstraße im zentralen Versorgungsbereich.

Topografie und Zuschnitt der Gebäude mit ihren Ladenlokalen erfordern maßgeschneiderte Nutzungskonzepte. Dass dies funktionieren kann zeigt sich u. a. daran, dass es immer wieder

neue Geschäftsideen für die Islandstraße gibt wie beispielsweise die Tapas-Bar oder das Café unterhalb der Schloss-Bäckerei.

Gleichwohl ist der Standort im neuen Zentrum um Etapler Platz und Bahnhofplatz sowie Bahnhofstraße in vieler Hinsicht für den Einzelhandel attraktiver.

Ein weiteres grundsätzlich vorstellbares Instrument ist die Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG). Hier stehen die Initiative und das finanzielle Engagement der angrenzenden Eigentümer im Vordergrund. Im Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften ist dies wie nachfolgend in § 1 Abs. 1 geregelt:

„Unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch kann die Gemeinde auf Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- und Standortgemeinschaft) durch Satzung Gebiete festlegen, in denen durch eine Immobilien- und Standortgemeinschaft in privater Verantwortung und in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren dienen.“

Der Verwaltung sind keine diesbezüglichen Überlegungen durch die Anlieger an den Altstadtstraßen bekannt.

2. Hat die Verwaltung Kontakt mit anderen Kommunen, die die gleichen Herausforderungen haben? und

3. Existiert der Arbeitskreis historische Stadtkerne NRW noch und gibt es dort ggf. Lösungsansätze?

Die Verwaltung hält regen Kontakt zu den anderen Regionalgruppenmitgliedern in der AG Historische Stadtkerne NRW, in denen sie nach wie vor Mitglied ist. Die Mitgliedschaft in der AG wird u. a. durch die im Frühling aufgestellten braunen touristischen Hinweisschilder an den wichtigen Zufahrtsstraßen in die Stadt mit der Aufschrift „Historischer Stadtkern in NRW“ mit Logo der Arbeitsgemeinschaft ersichtlich. Die Mitgliedschaft in der AG ermöglicht es der Stadt, kostengünstig, weil über den Mitgliedsbeitrag finanziert, in den Veröffentlichungen des Bauministeriums genannt und abgebildet zu werden.

Die Probleme in den historischen Stadtkernen sind vergleichbar. In unserer Regionalgruppe Bergisches Land & Eifel sind die Städte Remscheid mit dem Ortsteil Lennep, Monschau, Bad Münstereifel und Stolberg vertreten. Bekanntermaßen setzt man in Bad Münstereifel und Lennep auf Designer-Outlet-Center mit unterschiedlichen Ansätzen.

In Bad Münstereifel hat ein ortsansässiger Investor, der hauptberuflich als Geschäftsführer einer regional aufgestellten Oberbekleidungskette tätig ist, zusammen mit zwei anderen Münstereifeler Bürgern viele leerstehende Geschäftshäuser aufgekauft, umgebaut und mittels eines zentralen Managements ein Designer Outlet Center in die historische Altstadt gebracht. Die Anzahl der Leerstände ist dadurch erheblich reduziert worden.

In Lennep sind erhebliche Leerstände zu verzeichnen und der stetige Rückzug des Einzelhandels aus der alten Bausubstanz ist auch dort zu beobachten. Die Filialisten suchen größere Flächen als diejenigen, die in der Altstadt verfügbar sind und orientieren sich eher in Richtung Innenstadt Remscheid. Versuche der Wirtschaftsförderung, Eigentümer dazu zu bewegen, unmittelbar angrenzende Flächen zusammen zu legen scheiterten regelmäßig. Auch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist sehr gering. Impulse erhofft man sich von zwei Seiten.

Es gibt einen Interessenten für das ehemalige Karstadt Kaufhaus, dessen Konzept jedoch noch umstritten ist und in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Stadtkern soll ein DOC errichtet werden.

Die Problemlage in Stolberg ist deutlich dramatischer als in Hückeswagen. In der historischen Altstadt von Stolberg ist eine Leerstandsquote von rd. 75 % zu verzeichnen. Der Einzelhandel ist über viele Jahre hinweg in die Neustadt mit einer gründerzeitlichen Baustruktur abgewandert. Die Gründe hierfür sind analog zu Hückeswagen. Die Stadt Stolberg hat sich nach einem langen Diskussionsprozess dazu bekannt, dass die Altstadt kein Einzelhandelsstandort mit Zukunft ist. Der Altstadt ist ein neues Etikett anzuheften und sie ist als Quartier für Tourismus, Gastronomie und Wohnen zu entwickeln. Die Vermietbarkeit von solide durchsanierten, denkmalgeschützten Objekten ist in Stolberg zu akzeptablen Mietpreisen gegeben. Es wird u. a. überlegt, ein Sanierungsgebiet über die Altstadt zu legen, um Investitionen attraktiver zu machen und den Umbauprozess besser steuern zu können. Die Stadt hat auf Grundlage eines integrierten Handlungskonzepts einen Förderantrag bei der Bezirksregierung gestellt.

In Monschau stehen einige Objekte leer. Äußerst problematisch ist in Monschau, dass häufig historische Gebäude ab dem 1. OG aufwärts leer stehen, weil der Brandschutz für Nutzungen in den oberen Etagen nicht gewährleistet werden kann. Dies wiederum reduziert die Wirtschaftlichkeit der Objekte. Selbst ein Schreiben an den zuständigen Minister in NRW konnte hier keine Abhilfe schaffen. Aufgrund der räumlichen Lage sind historische Gebäude in der Monschauer Altstadt interessant für niederländische und belgische Staatsbürger, die in nicht unerheblicher Zahl diese Objekte aufkaufen, durchsanieren und z. T. als Feriendomizil nutzen.

Der Einzelhandel hat in der historischen Altstadt nur noch untergeordnete Bedeutung. Es gibt noch ein kleines Geschäft mit Lebensmitteln um die Grundversorgung zu sichern. Über dessen Fortbestand liegen der Verwaltung keine Kenntnisse vor. Darüber hinaus ist in der Altstadt der Verkauf von Produkten für Touristen ein Schwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept ist die historische Altstadt Nebenzentrum des zentralen Versorgungsbereichs. Der eigentliche zentrale Versorgungsbereich im Gemeindegebiet Monschau findet sich in dem Ortsteil Imgenbroich.

Im Juni fand zudem die jährliche Fachtagung der beiden AGs historische Stadtkerne und historische Ortskerne statt. Thema der Tagung war Einzelhandel in der historischen Stadt. Es wurde dort ein eher düsteres Bild von der Zukunft des Einzelhandels in der Innenstadt skizziert. Eine zentrale Aussage wurde immer wieder genannt, dass nämlich der Einzelhandel insbesondere über seinen Service überlebensfähig sein wird und sich der Einzelhändler auch dem Online-Handel zuwenden muss.

4. Anfang der achtziger Jahre wurde vom Architekten Behr in Zusammenarbeit mit der Verwaltung eine Art Masterplan für die Altstadt erarbeitet, gibt es jetzt ähnliche Bestrebungen? und

5. Das Land hat damals das Projekt gefördert, ist solch eine Förderung jetzt wieder möglich? Hat man schon Kontakt mit der Landesregierung aufgenommen?

Die Städtebauförderung hat sich in den vergangenen 30 Jahren erheblich verändert. Wurden früher noch Einzelprojekte gefördert, ist heute regelmäßig ein integriertes Handlungskonzept mit Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen, das die Grundlage für Einzelmaßnahmen sein muss. Darin sind öffentliche und private Maßnahmen und Investitionen darzustellen. Für Hückeswagen heißt das, dass ein Handlungskonzept für die gesamte Innenstadt einschließlich

des heutigen Klingelnberg-Geländes an der Peterstraße aufgelegt werden muss. Die Konzepterstellung hat die Gemeinde vorzufinanzieren, kann die Kosten jedoch beim Land geltend machen, wenn eine verbindliche Förderzusage vorliegt.

Die Verwaltung hat im Planungsausschuss im vergangenen Jahr über ein Gespräch mit der Regierungspräsidentin berichtet. Danach wurde das Thema Konversion des Industriegeländes bei Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs außerordentlich begrüßt und vom Grundsatz her als förderfähig eingestuft. Ein Gespräch speziell zur Altstadt hat es nicht gegeben.

6. Welche Überlegungen gibt es seitens der Verwaltung, die am stärksten vom Verfall bedrohten Häuser zumindest im Bestand zu erhalten?

Es hat in jüngerer Vergangenheit Gespräche mit Eigentümern von unzureichend unterhaltenen Objekten in der Stadt gegeben. Bei einem Eigentümer ist grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung vorhanden. Jedoch übersteigen die Erwartungen an den Erlös erheblich den marktgerechten Preis. Finanzmittel zur Sanierung stehen jedoch auch nicht zur Verfügung. So darf befürchtet werden, dass sich die Bausubstanz in den nächsten Jahren weiter verschlechtern wird. Da in letzter Konsequenz ein Übernahmebegehren gegenüber der Stadt zu befürchten ist, wird von ordnungsrechtlichen Maßnahmen derzeit abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Andreas Schröder

Anlagen:

Anfrage der FDP-Fraktion vom 05.07.2014