

**Mitteilung der Verwaltung
Vorlage Nr.: 20203132**

Status: öffentlich
Datum: 22.12.2020
Verfasser/in: Andreas Maksjutow
Fachbereich: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:

Sofortprogramm Innenstadt 2020 des Landes NRW - Antragstellung für die Wattenscheider Innenstadt

Bezug:

Beratungsfolge:

Gremien:	Sitzungstermin:	Zuständigkeit:
Ausschuss für Strukturentwicklung, Digitalisierung und Europa	14.01.2021	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Bochum-Wattenscheid	19.01.2021	Kenntnisnahme

Kurzübersicht:

Die Wattenscheider Innenstadt ist wie viele andere Stadt(-teil)zentren aufgrund von diversen Herausforderungen von einem zunehmenden Funktions- und Bedeutungsverlust betroffen. Durch die Covid 19-Pandemie wird eine Verschärfung der bereits angespannten Einzelhandels- und Leerstandssituation erwartet. Das Land NRW bietet mit dem „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen 2020“ kurzfristige Fördermöglichkeiten um negativen Entwicklungen – insbesondere mit immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen – vor Ort begegnen zu können.

Die Stadt Bochum hat zum 16.10.2020 fristgerecht einen Antrag auf Fördermittel eingereicht. Anfang Dezember 2020 erfolgte die Bewilligung des Förderantrages durch die Bezirksregierung Arnsberg für ca. drei Jahre bis Ende 2023.

Wortlaut:

1. Hintergrund

Die Wattenscheider Innenstadt ist mit ihren zahlreichen öffentlichen Plätzen der bedeutendste öffentliche Raum im Stadtbezirk. Sie ist zugleich aufgrund von diversen Herausforderungen von einem zunehmenden Funktions- und Bedeutungsverlust betroffen, wie er aktuell in vielen Stadtzentren zu beobachten ist. In Wattenscheid manifestieren sich die ungünstigen Rahmenbedingungen für Dienstleister und Einzelhandel v.a. im Rückgang von Filialisten und Facheinzelhändlern bei gleichzeitiger Zunahme an Geschäften des Niedrigpreissegments („Trading-Down-Effekt“) sowie parallel einhergehender Leerstandsentwicklung und in einigen

Fällen baulicher Verwahrlosung.

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen bereitet zurzeit auf Basis des ISEK Wattenscheid einen Planungsprozess zur Profilierung und Entwicklung der Wattenscheider Innenstadt vor, der die konzeptionelle und strategische Grundlage für den weiteren Stadterneuerungsprozess in Wattenscheid bildet und sich mit den Zukunftsfragen der Innenstadtentwicklung in Wattenscheid beschäftigen wird.

Die Covid-19-Pandemie verschärft diesen bereits erkannten Handlungsbedarf und erfordert kurzfristig, ggf. experimentelle Handlungen, weil in diesem Zusammenhang auch der Nutzungsmix des zentralen Versorgungsbereiches neu gedacht werden muss

2. Sofortprogramm des Landes NRW zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren 2020

Das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen 2020“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) bietet genau für diese Problemlagen und Transformationsprozesse konkrete Ansatzpunkte. Ziel des Programms ist die Stärkung der Innenstädte als multifunktionale Orte für Handel, Dienstleistungen, Wohnen, Kultur, Bildung und Freizeit. Der Verödung von Zentren soll entgegen gewirkt werden. Konkret sieht das Programm vor, Immobilieneigentümer zu stärken und durch veränderte Mieten neue oder verlorengegangene Nutzungen zu gewinnen. Antragsfrist des im Juli 2020 veröffentlichten Programmaufrufes war der 16.10.2020. Weitere Details zum Sofortprogramm sind der Vorlage Nr. 20203030 zu entnehmen.

3. Antragstellung für die Wattenscheider Innenstadt

Die Verwaltung hat aufbauend auf der vorhandenen Kenntnislage einen Förderantrag für die Förderbausteine (1) Verfügungsfonds Anmietungen, (4) Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds sowie (5) Abwicklungskosten fristgerecht eingereicht.

Die Bausteine 2 und 3 für ein „Unterstützungspaket bei Einzelhandelsgroßimmobilien“ und zur „Finanzierung der Nebenkosten für einen Zwischenerwerb von Einzelhandelsgroßimmobilien“ sind für die Wattenscheider Innenstadt nicht relevant.

Zur Hilfenahme des **Förderbausteins 1 „Verfügungsfonds Anmietung“** sollen zukünftige Nutzungsperspektiven und Trends der Innenstadtentwicklung aufgegriffen werden, um eine Aktivierung von bestehenden und durch Corona neu entstehenden Leerständen zu initiieren. Durch ergänzende Nutzungen im Sinne einer Mobilisierungs- und Belebungsstrategien sollen neue Nutzungs- und Geschäftskonzepte erprobt und dadurch ein neuer Nutzungsmix und neue Impulse für eine Attraktivitätssteigerung in der Wattenscheider Innenstadt erzielt werden.

Als potentielle zukünftige Nutzungsperspektiven für Leerstände wurden folgende Ansatzpunkte für die Wattenscheider Innenstadt identifiziert (keine abschließende Auflistung):

- a. Ansiedlung von gesundheitsbezogenen Dienstleistungen
- b. Spezialisierte (gastronomische) Angebote
- c. „Kulturläden“ (Kreative und kulturwirtschaftliche Nutzungen)
- d. Urbane Produktion / Schaufenster für WAT Handwerksbetriebe
- e. Starthilfe für Gründer
- f. Regal-Laden für WattenscheiderInnen

Es bestehen beim Citymanagement und beim Stadtteilmanagement Wattenscheid dezidierte Kenntnisse über die Leerstandssituation und Kontakte zu den Eigentümern in der Innenstadt. Es sind darüber hinaus vielfältige Kontakte zu Akteuren und potentiellen Nutzern von Leer-

ständen aufgrund der Beauftragung für das Wattenscheider Citymanagement vorhanden, auf die aufgebaut werden soll.

Mit den Förderbausteinen 4 und 5 sollen die notwendigen Aufwendungen für die Durchführung des Verfügungsfonds Anmietung finanziert und zugleich die Aktivitäten zu Fragen der Innenstadtentwicklung über die bisherigen Ansätze des Stadterneuerungsprozesses hinaus auf Grund der besonderen Herausforderungen durch Corona verstärkt werden.

Dabei kommen in Betracht:

- Gezielte Information und Beratungsleistungen zur Bewältigung der besonderen Herausforderungen zur Stärkung der Wattenscheider Innenstadt in Zeiten der Covid-19-Pandemie (Information und Beratung)
- Besondere Marketing- und Kampagnenaktionen in und für die Innenstadt (z.B. zum Förderprogramm, zu Concept-Stores oder Festivalisierung der Innenstadt etc.) (Marketingmaßnahmen/Öffentlichkeitsarbeit)
- Bewältigung des innerstädtischen Leerstandes durch Anmietung von Ladenlokalen durch Ergänzung der bestehenden Einzelhandel-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebots (Prozessbegleitung)
- Finden attraktiver ergänzende Konzepte für von leerstehende Ladenlokalen (evtl. über einen Best-Store-Wettbewerb, Urbane Produktion etc.)

4. Konzentrationsbereich für die Wattenscheider Innenstadt (s. Anlage 1 Karte)

Der für das Sonderprogramm darzustellende Konzentrationsbereich definiert sich über die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtbezirkszentrums Wattenscheid. Im Bochumer Einzelhandel- und Zentrenkonzept, dem Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2017, wurde die Wattenscheider Innenstadt als einziges „besonderes Stadtbezirkszentrum“ festgelegt und ist nach der Innenstadt Bochum von seiner gesamtstädtischen Bedeutung her der zweitwichtigste zentrale Versorgungsbereich in Bochum. Die Wattenscheider Innenstadt besaß und besitzt in Teilen daher auch eine Versorgungsfunktion, die über den eigentlichen Stadtbezirk Wattenscheid hinaus, lokale wie regionale Bedeutung hat.

Die Gesamtverkaufsfläche des Konzentrationsbereiches liegt bei rd. 21.200 m², welche zu 50% durch das „Gertrudis-Center“ mit integriertem SB-Warenhaus (Kaufland), begründet ist. Zudem gibt es weitere Fachdiscounter (z.B. Rossmann, Takko), einen Supermarkt (Rewe) sowie weitere Fachmärkte und –geschäfte. Der Schwerpunkt liegt bei Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, welcher sich entlang der Oststraße erstreckt. In den sonstigen Ergänzungsbereichen des Zentrums (u. a. Voedestraße, Freiheitstraße) dominieren vor allem Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss.

Neben dem großflächigen Gertrudis-Center ist die Innenstadt Wattenscheid überwiegend durch kleinteilige Strukturen geprägt. Im Konzentrationsbereich befinden sich rd. 400 Einzelhandelsbetriebe mit einer durchschnittlichen Betriebsgröße von ca. 250 qm und rd. 200 Dienstleistungsangebote.

Aktuell lassen sich ca. 20 leerstehende Ladenlokale im zentralen Versorgungsbereich finden. Mit Blick auf die weiteren Entwicklungen wird eine Zunahme von Leerständen befürchtet. Vor dem Hintergrund der aktuell sich verschärfenden Entwicklung, aber auch aus allgemeinen Zielsetzungen des „ISEK Gesundes Wattenscheid“ heraus, wird über eine Neukonzeptionierung der Wattenscheider Innenstadt nachgedacht. Hierbei soll ein Strukturkonzept für die Innenstadt aufgestellt werden, das mit Blick auf den Strukturwandel und eine Nutzungsdurchmischung den Einzelhandelsstandort überprüft. Ggf. wird in diesem Zusammenhang auch eine Verkleinerung des Konzentrationsbereiches diskutiert.

5. Organisatorische Abwicklung

Die Antragstellung für das Förderprogramm erfolgte durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen. Am 04. Dezember 2020 wurde der Bewilligungsbescheid in Höhe der beantragten Fördermittel von der Bezirksregierung Arnsberg ausgestellt.

Eine Abwicklung des gesamten Förderprogramms durch städtisches Personal ist nicht möglich, so dass eine sachgerechte Beauftragung Dritter in Teilen erfolgen wird. Mit Blick auf die bereits tätigen Dienstleister (Bochum Marketing GmbH; anstatt der WEG/EPG für die Bochumer Innenstadt) ist dabei der Aufbau von Doppelstrukturen auszuschließen. Die Verwaltung der Fördermittel des Programms wird durch die Stadt Bochum sichergestellt.

6. Finanzieller Rahmen

Der kommunale Eigenanteil für das Sofortprogramm beträgt 10%.

Auf der Grundlage des bereitgestellten Berechnungstools für die Förderantragstellung ergeben sich für die Förderelemente folgende Gesamtkosten.

Förderelement	Gesamtkosten (EUR) gerundet	Aufteilung der Kosten auf Zuwendungs- zeitraum (in EUR)		
		2021	2022	2023
	2021-2023			
1. Verfügungsfonds. Anmietung	95.000	31.600	31.800	31.600
2. Anstoß Zentrenmanagement	100.000	33.000	34.000	33.000
3. Abwicklungskosten	19.500	6.500	6.500	6.500
Summe	214.500	71.100	72.300	71.100
Kommunaler Eigenanteil (10%)	21.450	7.110	7.230	7.110

Anlagen:

Anlage: Konzentrationbereich Sofortprogramm Innenstadt WAT