

Mit Schreiben vom 23. Juli 2020 beantragt die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, die Verwaltung möge Fördergelder aus dem Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren in NRW beantragen, um die Hauptstraße als lebendige Innenstadt weiter zu entwickeln. Der Antrag einschließlich Begründung ist als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt.

Das Sofortprogramm zielt darauf ab, die Folgen die sich aus der Corona-Krise für den Einzelhandel und die Gastronomie ergeben und möglicherweise negative Auswirkungen auf die Innenstädte mit sich bringen wird, abzumildern.

Der Förderantrag ist bis zum 16. Oktober 2020 an die Bezirksregierung Köln zu übersenden. Zwar bedarf es für den Förderantrag keines Ratsbeschlusses, der vorliegende Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, der an den Rat der Stadt Rheinbach gerichtet ist, wäre jedoch im zuständigen Ausschuss für Standortförderung, Gewerbe, Wirtschaft, Tourismus und Kultur zu beraten. Da dieser Ausschuss nicht mehr vor Abgabe des Antrages tagt, wurde der Antrag in der Sitzung des Rates am 31.08.2020 in den Haupt- und Finanzausschuss verwiesen, der am 28.09.2020 und somit vor Ablauf der o. g. Frist tagt (siehe AN/0469/2020).

Der von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen angeregte Förderbaustein (Punkt 3.4 des Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen) „Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds“ bezieht sich im Wesentlichen auf die Folgen massiven Leerstands.

So soll u.a. konkret geprüft und entschieden werden, „...ob eine Verkleinerung von Handelslagen erforderlich ist und, wenn ja, wo diese räumlich stattfinden soll. Hier sollen Beratungs- und Planungsunterstützung helfen, den Boden für ein Zentrenmanagement und den Aufbau eines Verfügungsfonds nach Förderrichtlinien „Stadterneuerung 2008“ zu bereiten.“ (siehe: Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen Programmaufruf 2020 erstellt durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen Juli 2020)

Hierzu wird in den Erläuterungen des Ministeriums (a.a.O) weiter ausgeführt:

„Die Auswirkungen des Corona-bedingten Shutdowns in den Innenstädten bieten die Möglichkeit, das Grundverständnis für eine lebendige Innenstadt und lebendige Zentren neu zu justieren. Massive Leerstände auch durch Insolvenzen von Ketten und Filialisten lassen bei dem durch die Pandemie deutlich gestärktem Onlinehandel nicht erwarten, dass alles wieder so wird, wie es vorher war.“

Die Konkurrenz um die gesunkene Nachfrage nach Handelsflächen bringt zum einen mit großer Wahrscheinlichkeit die Erkenntnis, dass vorherige Mietniveaus nicht mehr zu halten sind. Zum anderen besteht dadurch die Chance, auf Basis eines zwischen den Eigentümern der Immobilien und der Kommune moderierten Prozesses zu Verständigungen zu kommen.

Ziel muss es sein, nicht einzelne zu Gewinnern und andere zu Verlierern zu machen, sondern im Sinne einer attraktiven Gesamtsituation für alle einen Mehrwert zu erzielen.

A Förderfähig ist der Anstoß eines Zentrenmanagements durch

a) Analyse der Chancen zur Umwandlung von Immobilien in andere Nutzungen,

- b) *Visualisierung des Konzentrationsbereichs auf Grundlage der Analyse der vorhandenen oder sich entwickelnden Situation,*
- c) *Durchführung von Informationsveranstaltungen, Workshops und Einzelberatungen zur Information von Eigentümern und Vermeidung von Leerstand,*
- d) *Moderation zwischen den Immobilieneigentümern oder zwischen Immobilieneigentümer und Kommune*
- e) *Maßnahmen des Innenstadtmarketings und der Öffentlichkeitsarbeit unter Berücksichtigung der Dachmarke der Landesinitiative Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.*

B Für jeden Konzentrationsbereich können Mittel zur Beauftragung von Dritten in Höhe von bis zu 100.000 Euro beantragt werden. Hiervon können maximal 20 % für die unter e) genannten Maßnahmen verwendet werden.“

Als Fördervoraussetzung muss die Kommune darlegen, wo sich aus ihrer Sicht auch in Zukunft der Einzelhandel konzentrieren soll (Konzentrationsbereich). Zur Vorbereitung müssen die räumlichen Konsequenzen der veränderten Rahmenbedingungen, d. h. des massiven Leerstands geklärt sein. Vordringliches Ziel ist es, die Immobilieneigentümer zu stärken und Zeit zu gewinnen, um neue Lösungen / Nutzungen für Leerstand zu entwickeln, z.B. Inhaber geführten Handel, Freizeit, Kultur, Bildung und Wohnen.

Ziel der Förderung ist, die Städte und Gemeinden bei der Abwicklung der Aufgaben zu unterstützen, d. h. gefördert wird im Zuge der Bewilligung bei Förderbaustein 3.4 der Anstoß eines Zentrenmanagements (siehe Maßnahmen a) bis e)).

Nicht gefördert werden umfangreiche Einzelhandelsgutachten, von der Förderung darüber ausgeschlossen sind:

- Die Personal- und Sachkosten der Gemeinden bzw. Gemeindeverbände,
- die Ausgaben im Zusammenhang mit der Aufbringung des Eigenanteils und der Verwendung oder Vorfinanzierung dieser Mittel,
- die Kostenanteile in der Höhe, in der die Erstempfänger bzw. die Letztempfänger der Zuwendung steuerliche Vergünstigungen nach §§ 9, 15 Umsatzsteuergesetz in Anspruch nehmen können, in diesen Fällen reduziert sich die Bemessungsgrundlage auf die Nettoausgaben (Preise ohne Umsatzsteuer).

Die Fördermittel werden als Anteilfinanzierung mit Höchstbetragsregelung im Rahmen der Projektförderung nach § 44 LHO i.V.m. den Förderrichtlinien „Stadterneuerung 2008“ ausschließlich zu den dauerhaft unrentierlichen Ausgaben bewilligt.

Das Sofortprogramm setzt dabei im Unterschied zu der von der Stadt Rheinbach zurzeit in der Beantragung befindlichem Städtebauförderung im Rahmen des Programmaufrufs 2021 „Lebendige Zentren“ – vornehmlich auf Interventionsmaßnahmen (Beratung, Workshops, Moderation etc.) weniger auf Investitionen (wie z.B. die geplante Umgestaltung / Attraktivieren des öffentlichen Raums im Bereich Pützstraße / Weiherstraße / Grünfläche Martinstraße – Maßnahmen B 02, B 03 und B 09 des Integrierten Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung hat sich mit den Voraussetzungen und Zielen des Sofortprogramms und dem Förderbaustein „Anstoß eines Zentrenmanagements“ befasst und empfiehlt aus den aufgezeigten Gründen zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Antragstellung von Fördermittel aus dem Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen, Förderbaustein 3.4: „Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds“ zu verzichten:

- **Konzentration des Einzelhandels / Gefahr massiven Leerstands / Prüfung einer Verkleinerung von Handelslagen:**

- Das Einzels- und Zentrenkonzept (EZH) der Stadt Rheinbach befindet sich aktuell in der Überarbeitung. Die Entwurfsfassung, die in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Planung, Umwelt und Verkehr am 18.08.2020 zur Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen wurde, beinhaltet eine Bestandsaufnahme (Sommer 2019) legt Konzentrationsbereiche des Einzelhandels fest.
- Innerhalb des zentraler Versorgungsbereiches, der auch die Hauptstraße als Teil der Hauptgeschäftslage umfasst, befinden sich 110 Einzelhandelbetriebe (ca. 14.070 m² Verkaufsfläche) sowie 108 Dienstleistungs –und Gastronomiebetriebe. Zum Zeitpunkt der Vorort-Erhebung im August 2019 wurden in der Innenstadt insgesamt 15 Ladenleerstände mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² erfasst, was einer Leerstandsquote von etwa 6 % aller gewerblich genutzten Erdgeschoßeinheiten entspricht. Ein Teil dieser erfassten Leerstände sind zwischenzeitlich wieder belegt bzw. es befinden sich neue Nutzungen aktuell in der Genehmigungsphase. Es kann festgehalten werden, dass sich aktuell kein massives Leerstandsproblem in der Rheinbacher Innenstadt und insbesondere im Bereich der Hauptstraße besteht bzw. aufgrund der aktuellen Lage sicher identifiziert werden kann.
- Der zentrale Versorgungsbereich liegt vollständig innerhalb des Planungsriffs des Integrierten Handlungskonzeptes Masterplan Innenstadt, für das u.a. Mittel aus der Städtebauförderung zur Stärkung der Innenstadt beantragt werden. Dieser Konzentrationsbereich weist einen attraktiven Angebotsmix auf. Eine Verkleinerung von Handelslagen ist weder auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes noch des durch den Rat beschlossenen „Integriertem Handlungskonzeptes „Masterplan Innenstadt“ beabsichtigt. Beide Konzepte verfolgen eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung, dabei liegt der Fokus auf den Verbundeffekten zwischen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und innenstadtnahem Wohnen um die Versorgungsfunktionen zu sichern und die Aufenthaltsqualitäten zu verbessern. Dazu wurden im integrierten Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“ Maßnahmen aufgezeigt, die sich zum Teil in der Umsetzungs- bzw. in der Planungsphase befinden. Darüber hinaus würde eine Verkleinerung von Handelslagen sowohl den dort tätigen Einzelhändlern und Gewerbetreibenden als auch den Immobilienbesitzern die langjährige Planungssicherheit nehmen, zur Verunsicherung zu führen und darüber hinaus ggf. in den Bestand eingreifen.

- **Analyse der Chancen zur Umwandlung von Immobilien in andere Nutzungen / Einzelberatungen von Eigentümern zur Vermeidung von Leerstand / Moderation:**

- Die relativ geringe Leerstandsquote – insbesondere im Bereich der Hauptstraße, wo sich aktuell kein Leerstand abzeichnet - ist als Indikator für eine stabile Funktion der Hauptgeschäftslage zu werten. Hier zeichnet sich kein akuter Bedarf für Durchführung von Informationsveranstaltungen, Workshops und Einzelberatungen zur Information von Eigentümern und Vermeidung von Leerstand

ab, auch wenn es sich bei diesem Angebot um präventive Maßnahmen handelt. Zurzeit sind die Auswirkungen der Corona-Krise für die Geschäftslage „Hauptstraße“ jedoch nicht verlässlich abschätzbar, das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ beinhaltet jedoch auch die Förderung eines Zentrenmanagements und kann im Zuge der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes bei Bedarf aufgenommen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Situation für ein Zentrenmanagement aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen zurzeit nicht gegeben ist. Es ist fraglich, ob unter diesen Voraussetzungen eine Beantragung von Fördergeldern aus dem NRW-Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in NRW zum Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds für die Unterstützung der Rheinbacher Hauptstraße erfolgreich sein wird.

Im Rahmen der Beratung über den vorliegenden Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen ist auch zu berücksichtigen, dass die Begleitung dieses neuen Förderauftrages – auch bei der Beauftragung Dritter – eine intensive Mitwirkung der Verwaltung beinhaltet.

Zurzeit sind alle verfügbaren personellen Ressourcen in der Bearbeitung von Projekten der Stadtentwicklung aus bereits bewilligten oder sich in der Beantragung befindlichen bzw. beabsichtigten Fördermaßnahmen gebunden, hierzu zählen u.a.

- Projektbegleitung zur Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes und der damit verbundenen Fördermittelgenerierung, hier aktuell Mittel der Städtebauförderung
- Umsetzung Mobilstation (2 von 3 Teilanträgen bereits bewilligt, Ausführung in Vorbereitung), Fahrradfreundliches Rheinbach – hier aktuell „Blaue Straßen“ (planerische Begleitung der Maßnahme, Fördermittelgenerierung in Vorbereitung)
- Städtebauförderprogramm „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ (Beschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom 31.08.2020), hier Unterstützung des FB IV

Bei Bewilligung der Maßnahme aus dem o.a. Sofortprogramm müssen personelle Ressourcen des Fachbereichs V –Stadtentwicklung– aus der Projektbegleitung zur Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes und der damit verbundenen Fördermittelgenerierung oder aber aus anderen laufenden / bzw. beabsichtigten Förderprojekten (z.B. Umsetzung Mobilstation, Fahrradfreundliches Rheinbach – hier aktuell „Blaue Straßen“, Unterstützung des FB IV in der Sportstättenplanung) abgezogen werden bzw. planerische Pflichtaufgaben (z.B. Lärmaktionsplanung / Begleitung des Regionalplanungsprozesses) oder aber Projekte wie die Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung oder die Begleitung / Umsetzung des Klimafolgenanpassungskonzeptes sowie städtebaulich notwendige Bauleitplanungen sind nicht in der erforderlichen bzw. in absehbarer Zeit durchzuführen.

Rheinbach, den 02.09.2020

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin