

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Tobias Ringel +49 202 563 6482 +49 202 563 8043 tobias.ringel@stadt.wuppertal.de
	Datum:	11.07.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0764/22 nicht öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.08.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit	Entgegennahme o. B.
23.08.2022	BV Barmen	Entgegennahme o. B.
25.08.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
Sofortprogramm Werth - Sachstandsbericht		

Grund der Vorlage

Seit Frühjahr 2021 hat das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“ (Sofortprogramm Innenstadt 2020) des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW (MHKBG) in Form des Anmietungs fonds leerstehender Immobilien am Werth umgesetzt. Dieser Bericht dient der Information der Bezirksvertretung und den zuständigen Fachausschüssen über die Umsetzung des Förderbausteins, die Erfahrungen aus dem Verfahren sowie die beabsichtigte Verwendung der Restmittel.

Beschlussvorschlag

Der Bericht wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Bericht

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW (MHKBG) hat mit Programmaufruf vom 09.07.2020 das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“ (Sofortprogramm Innenstadt 2020) ins Leben gerufen. Das Programm umfasst insgesamt fünf Förderbausteine. Dazu gehört u.a. die vorübergehende Anmietung leerstehender Ladenlokale durch die Kommune zur Etablierung neuer Nutzungen im Rahmen eines Verfügungsfonds (Förderziffer 3.1). Ein weiterer Förderbaustein betrifft die

anfallenden Abwicklungskosten zur Koordination der Anmietung und Weitervermietung (Förderziffer 3.5).

Das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau hatte sich umgehend nach dem ersten Förderaufruf um eine Bewerbung der Stadt Wuppertal für die o.g. Förderziffern bemüht und im Dezember 2020 die Bewilligung über die Fördermittel erhalten.

Im Frühjahr 2021 war mit Projektstart zunächst die Umsetzung des Projekts im Ressort zu verankern. Es sind für die Anmietung von Ladenlokalen Mustermietverträge erstellt und ein Auswahlgremium zur Bewertung der zu erwartenden Konzepte gebildet worden. Dieses bestand aus

- dem Bezirksbürgermeister,
- zwei Expert*innen für Handel und Dienstleistungen,
- einem Vertreter der ISG Barmen-Werth e.V. sowie
- Vertreter*innen der Stadtverwaltung, Wirtschaftsförderung und der Wuppertal Marketing GmbH.

Zudem konnte kurzfristig das in Barmen tätige Innenstadtmanagement BarmenUrban im April 2021 mit einem Teil der Abwicklung (Nutzer*innenansprache, Öffentlichkeitsarbeit, Koordinierung des Auswahlgremiums u.a.) beauftragt werden. Ebenfalls im April berichtete das Ressort 101 der Bezirksvertretung Barmen und den zuständigen Fachausschüssen (vgl. VO/0441/21).

Abwicklung des Verfügungsfond Anmietung

Zum Projektstart wurden Eigentümer*innen konkret auf ihre leerstehenden Ladenlokale und ihre Bereitschaft zur Teilnahme angesprochen. Dadurch wurden 13 Ladenlokale für das Sofortprogramm angemeldet.

Anfang Mai 2021 wurde zur ersten Bewerbungsphase für neue Nutzungen unter dem Titel „Barmer City – der Werth für Ihre Ideen“ aufgerufen.

Im Rahmen des Aufrufs wurden 13 vollständige Teilnahmeanträge aus verschiedenen Branchen (u.a. Einzelhandel, Gastronomie, soziale Einrichtungen, kulturelle Einrichtungen) eingereicht. Auch im weiteren Projektverlauf haben sich weitere Interessenten gemeldet und es sind sechs weitere vollständige Teilnahmeanträge eingegangen. Hinzu kamen weitere fünf Konzeptideen, für die letztendlich aber kein Teilnahmeantrag eingereicht wurde.

Von den insgesamt 24 Bewerbungen und Interessenbekundungen haben zwei Konzepte in Mietverträge und Wiedernutzungen von leerstehenden Ladenlokalen gemündet. Mit den beantragten und vom Auswahlgremium empfohlenen Konzepten wurden nach geeigneten Ladenlokalen im vorhandenen Portfolio und darüber hinaus gesucht. Das Ressort 101 hat in dieser Zeit diverse Besichtigungstermine organisiert bzw. begleitet. Über die zwei abgeschlossenen Mietverträge hinaus hat die Verwaltung in fünf weiteren Fällen konkrete Mietverhandlungen moderiert. Diese sind teilweise kurzfristig durch Absprung einer der beiden privaten Parteien gescheitert.

Probleme traten nicht in der Gewinnung von Ideen, sondern vor allem in der Phase der konkreten Vermittlung der Konzepte zu einem passenden Leerstand auf. Diese können wie folgt eingeordnet werden:

- Fehlen des passenden Ladenlokals / fehlende Alternativen zum Erstwunsch (sechs Fälle)
- wirtschaftliche Probleme bei den Bewerber*innen / Umsetzung letztendlich zu große Herausforderung (fünf Fälle),
- eingestellte Kommunikation (fünf Fälle)
- keine Einigung bei den längerfristigen Mietkonditionen nach Ende der Förderung zwischen Vermieter*in und Interessent*innen (drei Fälle)¹

¹ In einem Fall ließen sich die Anforderungen des Baurechts, nicht mit dem Zeitplan des Bewerbers vereinen. Hinzu kommen zwei vom Auswahlgremium abgelehnte und die zwei umgesetzten Konzepte.

Aufgrund der fehlenden Alternativen zu den zum ersten Förderaufruf angemeldeten Immobilien haben Stadtverwaltung, Wirtschaftsförderung und BarmenUrban weitere Eigentümer*innen leerstehender Ladenlokale angesprochen. Dies hat lediglich in einem Fall zu Vertragsgesprächen geführt.

Bei den zwei erfolgreich vermittelten Ladenlokalen bzw. Konzepten handelt es sich um die Ladenlokale Werth 87 und Werth 94. Im Werth 94 hat die Firma Greenfiber bereits ein Beratungsbüro für den Glasfaserausbau in Wuppertal eröffnet. Im Werth 87 wird die Wuppertaler Stadtmission ein Café mit begleitenden Angeboten für Begegnung und Beratung betreiben.

Erfahrungen aus der Umsetzung der Anmietungsfonds

Nach einem Jahr der Umsetzung ist das Ergebnis mit lediglich zwei Vertragsabschlüssen sehr ernüchternd. Dem gegenüber steht ein hoher Aufwand bei BarmenUrban und der Verwaltung. Während des gesamten Prozesses war eine ressourcenintensive Begleitung aller Akteur*innen notwendig, der sich mit nur zwei vermittelten Leerständen aus Sicht des Ressorts nicht rechtfertigen lässt. Die Verwaltung hat sich daher Anfang Juni entschlossen keine neuen Konzepte für den Anmietungsfonds mehr anzunehmen. Neben dem vorgenannten Grund hat diese Entscheidung weiterhin beeinflusst,

- dass die Laufzeit der Mietverträge durch den Fördergeber auf den 31.12.2023 begrenzt worden ist. Aufgrund der Erfahrung mit der Zeitspanne zwischen Erstkontakt zwischen Bewerber*innen und dem Abschluss des Mietvertrags sowie Klärung der Genehmigungsfragen sind daher nur noch Verträge mit einer Laufzeit von max. einem Jahr realistisch,
- dass der letzte Mittelabruf zum Oktober 2022 erfolgen muss. Bis dahin muss eine verlässliche Kalkulation der noch benötigten Mittel erfolgen und
- dass die zusätzliche Beauftragung von BarmenUrban im Rahmen des Sofortprogramms mit dem 31.06.2022 ausgelaufen ist. Eine Verlängerung ist aus vergaberechtlichen Gründen nicht möglich.

Neben der Aktivierung von Leerständen, sollte das Programm auch als Pilotprojekt dienen. Die Verwaltung konnte folgende wesentliche Erkenntnisse aus der Umsetzung des Programmes gewinnen.

- Es gibt grundsätzlich ein Interesse von verschiedenen Nutzer*innen an der (Barmer) City. Es überwiegen zwar die gängigen Nutzungen wie Einzelhandel (zehn Fälle) und Gastronomie (sechs Fälle), aus dem Bereich Soziales und Kultur wurden aber ebenso viele Anfragen gestellt (sechs Fälle). Zudem waren die Anfragen aus dem Bereich Einzelhandel und Gastronomie vor allem durch Neugründungen oder lokalen Standortverlagerungen bzw. -erweiterungen geprägt. Nur in zwei Fällen gab es Anfragen von Unternehmen, die bereits in anderen Städten des Landes Filialen bzw. Franchise-Unternehmen unterhalten haben. Es ist nicht mehr von Ansiedlungen von den deutschlandweit agierenden Filialisten auszugehen, sondern eher von kleineren (lokalen) Unternehmen.
- Bei diesen ist häufig eine Qualifizierung der Anträge notwendig. Hier bedarf es einer intensiven Beratung zu Themen der Wirtschaftlichkeit oder des Baurechts. Entsprechende Beratungsdienstleistungen müssen mitgedacht werden.
- Damit einher geht ein hoher personeller Aufwand. Zudem ist es notwendig Kooperationen aus verschiedenen Akteuren zu bilden (z.B. hat die Wirtschaftsförderung mit der Gründungsberatung mehrmals unterstützen können).
- Die Vorgehensweise einen offenen Aufruf für Konzepte zu starten, hat sich nicht als Zielführend erwiesen. Entweder muss ein größeres Portfolio an Immobilien zur Verfügung stehen, oder es muss anhand der Rahmendaten und Genehmigungsstand gezielter für die vorhandenen Immobilien gesucht werden.

- Dabei gibt es Lagen bzw. Immobilien, die selbst mit dem Anreiz einer deutlichen Mietreduzierung nicht in Betracht gezogen werden. Diesen Standorten muss zunächst ein Profil gegeben werden. Hierfür sind Vorleistungen des Eigentümers notwendig. Ein Aufruf muss dann auf die Entwicklungsperspektive des Standortes abzielen.
- Die Handlungsbereitschaft der Eigentümer*innen ist dabei allerdings sehr heterogen. Es ist eine Aufteilung von Akteuren zu beobachten. Einige sind sehr kooperationsbereit und arbeiten aktiv an der Vermietung ihrer leerstehenden Flächen mit, andere sind nicht einmal zu einer Kontaktaufnahme bereit oder beharren auf Mietpreisvorstellungen, die nicht mehr zeitgemäß erscheinen. Die konkreten Erfahrungen vor Ort zeigen, dass sich lokale, häufig private Akteure eher engagieren als institutionelle und landesweit aktive Eigentümer*innen.
- Bei Nutzungsänderungen oder Umbauten sind entsprechende Genehmigungsverfahren durch die Landesbauordnung vorgeschrieben. Die Verfahren und die Notwendigkeit qualifizierter Architekt*innen / Ingenieur*innen, stellen gerade für Neugründungen eine zeitliche und wirtschaftliche Herausforderung dar. Zudem reiben sich die Genehmigungsprozesse mit dem auf kurzfristiges Handeln ausgerichtete Förderprogramm. In Barmen konnte in einem Fall das neue Instrument der Nutzungsänderungsanzeige nach § 64 Abs. 2 BauO NRW angewendet werden. Dieses Instrument steht mit der Novelle der Bauordnung vom 02.07.2021 zur Verfügung. Es eignet sich um Konzepte für ein Jahr zu erproben bzw. einen zügigen Anfang zu ermöglichen. Zur erfolgreichen Anwendung müssen aber verschiedene Rahmenbedingungen erfüllt sein.
 - Das Konzept muss mit den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten ohne großen Umbau bedarf auskommen.
 - Die Nutzer*innen müssen nach wenigen Wochen entscheiden, ob sie bereit sind, in ein reguläres bauordnungsrechtliches Verfahren zu investieren.

Mit dem Programm hat sich ein Leerstands- und Nutzungsmanagement bei BarmenUrban etabliert, dass über das Sofortprogramm hinaus weitergeführt wird. An diesem sind die Wirtschaftsförderung, die ISG Barmen-Werth und die Verwaltung beteiligt.

Verwendung der nicht abgerufenen Mittel

Bei Bewerbung auf den Förderbaustein Verfügungsfond ist die Verwaltung davon ausgegangen zwischen acht und zehn Ladenlokale vermieten zu können. Da nun nur für zwei Ladenlokale Mietverträge abgeschlossen werden konnten, kann ein Großteil der zur Verfügung gestellten Fördermittel nicht verausgabt werden (siehe Finanzierung).

Im dritten Aufruf zum Sofortprogramm hat der Fördergeber im Oktober 2021 einen neuen Förderbaustein „Schaffung von Innenstadtqualitäten“ veröffentlicht.

Städte und Gemeinden, die bereits in das Programm aufgenommen sind, können bei auskömmlichen Mitteln über einen formlosen Änderungsantrag auf diesen neuen Förderbaustein durch Mittelverschiebung zugreifen. Dabei können maximal 200.000 € für den Förderbaustein eingesetzt werden.

Der Förderbaustein „Schaffung von Innenstadtqualitäten“ zielt auf eine Aufwertung des öffentlichen Raums durch Ausstattungen mit einem oder mehreren der im Folgenden aufgeführten Elemente ab:

- a) Stadtbäume,
- b) Stadtbäume in mobilen Pflanzkübeln,
- c) weitere Stadtgrün-Elemente in mobilen Pflanzkübel
- d) Begrünung privater Fassaden (50%- Förderung)
- e) Möblierungselemente, Spielgeräte, Wasserstellen oder
- f) Kunstobjekte, Wallpaintings und Street-Art

Aufgrund der bestehenden Gebietsförderkulisse (ISEK Barmen u.a. mit Verfügungsfonds) sowie der notwendigen kurzfristigen Umsetzung ist eine Umsetzung des Ziffer d und f nicht

geraten (Doppelförderung). Aufgrund der anstehenden Umbauarbeiten im Werth und den Nebenstraßen sowie den Bauarbeiten zum Wuppersammler an der Höhe ist eine Verpflanzung von Stadtbäumen nach Ziffer a ebenfalls nicht zweckmäßig. Die Stadtverwaltung plant nun eine Mittelverschiebung von 200.000 € zu beantragen. Gemäß Förderziffern b und e sollen mobile Bäume und Sitzgelegenheiten für die Barmer Innenstadt angeschafft werden. Hierzu wird die Verwaltung eine gesonderte Drucksache vorlegen.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Der Bericht hat keinen unmittelbaren Einfluss auf Klimaschutz und/oder Klimafolgenanpassung.

Kosten und Finanzierung

Die Stadt Wuppertal hatte sich zum o.g. Programm zum 09.07.2020 für ein Fördervolumen von insgesamt 456.456,00 € beworben. Die Eigenmittel von zehn Prozent wurden im Haushaltsjahr 2021 durch Umschichtung zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Abwicklungskosten wurde das Innenstadtmanagement BarmenUrban zusätzlich mit der Koordinierung des Sofortprogramms beauftragt. Im Bereich der Anmietungsfonds werden bis zum Auslaufen der Mietverträge nur knapp 42.000 € benötigt. Mit der beabsichtigten Umschichtung und dem Einsatz von Mitteln für den Förderbaustein Innenstadtqualitäten (maximal 200.000,00 €), wird die Stadtverwaltung etwa 270.000 € der beantragten Mittel abrufen.

Zeitplan

entfällt

Anlagen

entfällt