

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:	26.03.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/0441/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.04.2021	BV Barmen	Entgegennahme o. B.
22.04.2021	Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit	Entgegennahme o. B.
29.04.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
Sachstandsbericht Sofortprogramm Barmen Werth		

Grund der Vorlage

Der Bericht dient der Information der Bezirksvertretung und den zuständigen Fachausschüssen über die Umsetzung des Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren.

Beschlussvorschlag

Der Bericht wird ohne Beschluss zur Kenntnis genommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Arno 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 die vorübergehende Anmietung leerstehender Ladenlokale durch die Kommune zur Etablierung neuer Nutzungen im Rahmen eines Verfügungsfonds (Förderziffer 3.1). Förderfähig sind Ladenlokale bis zu einer Größe von 300

qm. Die Vermietung an die Stadt erfolgt zu maximal 70% der Kaltmiete des letzten abgeschlossenen Mietvertrags. Die Stadt kann wiederum die Ladenlokale zu 20% der Kaltmiete des letzten abgeschlossenen Mietvertrags untervermieten (siehe auch Kosten). Ziel ist die Ansiedlung neuer (d.h. auch abseits des etablierten Einzelhandels), frequenzbringender Angebote wie beispielsweise Dienstleistungsgewerbe mit Publikumsverkehr, Direktverkauf landwirtschaftlicher Produkte, neue Angebote von Lieferservices/ Verteilstationen, Showrooms des regionalen Online-Handels, kulturwirtschaftliche Nutzungen, bürgerschaftliche und nachbarschaftliche (wohn-affine) Nutzungen, Bildungsangebote und Kinderbetreuung oder Flächen für neue Mobilitätslösungen. Ein weiterer Förderbaustein betrifft die anfallenden Abwicklungskosten zur Koordination der Anmietung und Weitervermietung (Förderziffer 3.5).

Das Programm hat aus Sicht der Stadtverwaltung sowohl eine *kurzfristige* als auch eine *langfristige* Perspektive.

Kurzfristig kann das Programm helfen in den kommenden zwei Jahren den Folgen der Corona-Pandemie für die Innenstädte zu begegnen. Eigentümer*innen wird ebenso wie Geschäftsgründer*innen eine Perspektive gegeben. Der drohende Leerstand soll reduziert werden. Ziel ist es, die Mietverhältnisse auch nach Beendigung des Förderzeitraums aufrecht zu erhalten.

Langfristig kann das Sofortprogramm als Pilotprojekt Perspektiven für die Entwicklung der Innenstädte aufzeigen. Es kann erprobt werden, aus welchen Konzepten sich langfristig die neue Nutzungsmischung in den Innenstädten zusammensetzen wird. Auch für Immobilieneigentümer*innen wird das Programm ein erster Fingerzeig auf neue Mietergruppen und Renditeniveaus für die Innenstädte sein.

Bewerbung der Stadt Wuppertal für das Barmer Zentrum und dem Werth

Das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau hat sich umgehend nach Förderaufruf um eine Bewerbung der Stadt Wuppertal für die angesprochenen Förderziffern bemüht. Dabei stand schnell die Innenstadt Barmen, genauer gesagt das Hauptzentrum (HZ) Barmen als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal 1. Fortschreibung (EZK 2020) im Fokus:

- Bereits vor der Pandemie ist das Barmer Geschäftszentrum massiv vom innerstädtischen Strukturwandel betroffen gewesen. Das EZK zeigt eine negative Entwicklung vor allem für den Ostflügel des Werths (abnehmende Besucherfrequenz und 14% leerstehende Ladenlokale) auf.
- Der Werth wird im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ (ehemals „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“) in den nächsten Jahren umgebaut. Die hohen Investitionen in den öffentlichen Raum sollten auch durch Maßnahmen im privaten Raum (also in den Ladenlokalen) parallel flankiert werden.
- Zudem ist mit „Barmen Urban“ im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ ein Innenstadtmanagement für Barmen eingerichtet worden. Das Büro ist u.a. mit der Ansprache von Gewerbetreibenden, wie auch des allgemeinen Leerstandsmanagements beauftragt. Es bestehen Anknüpfungspunkte für das Sofortprogramm.

In einem ersten Schritt hat die Stadtverwaltung Eigentümer*innen ihr bekannter Leerstände kontaktiert. Insgesamt wurde für 28 Ladenlokale Interesse von Seiten der Eigentümer*innen zur Teilnahme am Projekt signalisiert.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Schreiben vom 11.12.2020 den Förderantrag der Stadt bewilligt.

Geplante Umsetzung der Anmietung leerstehender Ladenlokale

Die Anmietung und Weitervermietung an potentielle Nachfolgemmieter*innen erfolgt anhand wettbewerblicher Kriterien. Hierzu werden die Ladenflächen öffentlich in Form einer digitalen Ladenbörse ausgeschrieben. Potentielle Nutzer*innen können sich mit einem Konzept auf die vergünstigte Ladenlokalfläche bewerben. Ist für ein Ladenlokal ein Nachmieter oder eine Nachmieterin gefunden, schließt das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau einen

Mietvertrag mit den Eigentümer*innen der Ladenfläche und einen Untermietvertrag mit den Nutzer*innen ab. Die maximale Dauer des Mietvertrags beträgt zwei Jahre.
Die Umsetzung lässt sich in mehrere Phasen unterteilen:

Vorbereitungsphase (laufend):

In einem ersten Schritt konnte das Büro Barmen Urban mit der Abwicklung des Wettbewerbsverfahrens beauftragt werden. Das Innenstadtmanagement wird die Ausschreibung der leerstehenden Ladenlokale organisieren und den potentiellen Nutzer*innen als Ansprechpartner zur Verfügung stehen. Eine umfassende Ansprache von potentiell Nutzungsinteressierten erfolgt über die Presse, sowie die Kanäle der Wirtschaftsförderung, der ISG, der Bergischen IHK, des Technologiezentrums und Wuppertal Marketing.

Parallel wird das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau die Eigentümer*innen mit einer Teilnahmeerklärung für das Projekt verpflichten. Im Vorfeld wurden dazu Mustermietverträge entworfen. Zudem wird sich schon im Vorfeld um Klärung des bauordnungsrechtlichen Rahmens für die einzelnen Ladenlokale bemüht.

Bewerbungsphase

In der Bewerbungsphase können sich Nutzungsinteressierte mit ihrem Konzept auf einen der in der Ladenbörse geführten Leerstand konkret bewerben. Nicht ausgeschlossen ist, sich zunächst ohne bestimmten Bezug auf einen Leerstand nur mit einem (guten) Konzept zu bewerben.

Juryphase

Die eingegangenen Bewerbungen werden geprüft und gesichtet. Ein fachliches Auswahlgremium wird die geeignetsten Konzepte auswählen und den Ladenlokalen zuteilen. Nach einer ersten kann es noch maximal zwei weitere Jurysitzungen geben.

Zuteilung und Anmietung

Nach Auswahl der Konzepte werden die Mietverträge zwischen dem/der Eigentümer*in, der Stadt Wuppertal und dem/der Untermieter*in abgeschlossen.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal wurden Mittel zur Anmietung leerstehender Ladenlokale (Förderziffer 3.1 des Sofortprogramms Innenstadt NRW) in Höhe 414.960 Euro bewilligt. Hinzu kommen 10% und somit 41.496 Euro für die Abwicklung gemäß Förderziffer 3.5. Die förderfähige Gesamtsumme beträgt somit 456.456 Euro. Die Stadt Wuppertal trägt den Eigenanteil von 10% in Höhe von 45.646 Euro.

Das Kostenmodell der Anmietung soll anhand eines Beispiels verdeutlicht werden:
Die Netto-Kaltmiete eines Ladenlokals betrug im letzten Mietvertrag 10 Euro je qm.
Die Stadt mietet zu max. 70% dieser Altmiete an, also für 7 Euro je qm.
Die Stadt vermietet an eine(n) Untermieter*in zu max. 20% der Altmiete, also für 2 Euro je qm. Es entsteht ein Defizit von 5 Euro je qm.
Dieses wird zu 90% vom Land übernommen, der Eigenanteil der Stadt Wuppertal beträgt 10%. Das Land finanziert also 4,5 Euro je qm und die Stadt Wuppertal zahlt 0,5 Euro je qm.

Zeitplan

Bis 30.06.2021	Durchführung der ersten Jurysitzung, Unterstützung bei Zuteilung leerstehender Ladenlokale der „Gewinner“ der ersten Jurysitzung, Anfertigen des ersten Zwischenberichts,
----------------	---

Bis 30.09.2021	ggf. Vorbereitung und Durchführung der zweiten Jurysitzung, Unterstützung bei Zuteilung leerstehender Ladenlokale der „Gewinner*innen“ der zweiten Jurysitzung,
Bis 31.12.2021	Anfertigen des zweiten Zwischenberichts, ggf. Vorbereitung und Durchführung der dritten Jurysitzung; Unterstützung bei Zuteilung leerstehender Ladenlokale der „Gewinner*innen“ der dritten Jurysitzung
Bis 30.06.2022	Evaluierung des Projektverlaufs, Anfertigen des Abschlussberichtes, Schaffung von Voraussetzungen zur Weitervermietung nach Projektende

Anlagen
entfällt