

# **Geschäftsflächenmanagement Wuppertal-Barmen**

Erfahrungsaustausch der Bergischen Städte

Bergische Initiative zur Bekämpfung von Leerständen in den Innenstädten  
Arbeitstreffen am 20.06.05 in Wuppertal

Stadt Wuppertal

Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter: Thomas Schulte

# Geschäftsflächenmanagement Wuppertal-Barmen

## Anlass, Beteiligte und Ziele

### **Anlass**

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung einer Veranstaltung im Rahmen des Forum „Einzelhandel und Stadtentwicklung“ wurde seitens der Vertreter des Einzelhandels und der örtlichen Interessengemeinschaften auf die durch **Geschäftsleerstände** hervorgerufene z. T. problematische Situation in bestimmten innerstädtischen Geschäftslagen hingewiesen. Als besonders problematisch wurde die **Barmer City** herausgestellt.

### **Beteiligte**

Es wurde ein **Arbeitskreis** unter der Federführung des Ressorts Stadtplanung und Stadtentwicklung gebildet. Beteiligt waren:  
die Wirtschaftsförderung ,  
die Industrie – und Handelskammer Wuppertal, Solingen, Remscheid,  
der Bergische Einzelhandels- und Dienstleisterverband,  
die IG Barmen, der Barmer Bürgerverein und  
das Ressort Stadtmarketing

### **Ziele**

Im Rahmen eines „Pilotprojektes“ in Barmen sollten die Möglichkeiten eines **Geschäftsstrassen- und Leerstandmanagements** unter **Einbeziehung der Eigentümer** aufgezeigt werden. Hierbei sollten sowohl die Ansatzpunkte des Stadtmarketing der 2. Generation (Förderichtlinie „Stadterneuerung“) als auch die zu diesem Zeitpunkt intensiv geführte öffentliche Diskussion zu Immobilien- und Standortgemeinschaften berücksichtigt werden.

Bergische Initiative zur Bekämpfung von Leerständen in den Innenstädten  
Arbeitstreffen am 20.06.05 in Wuppertal

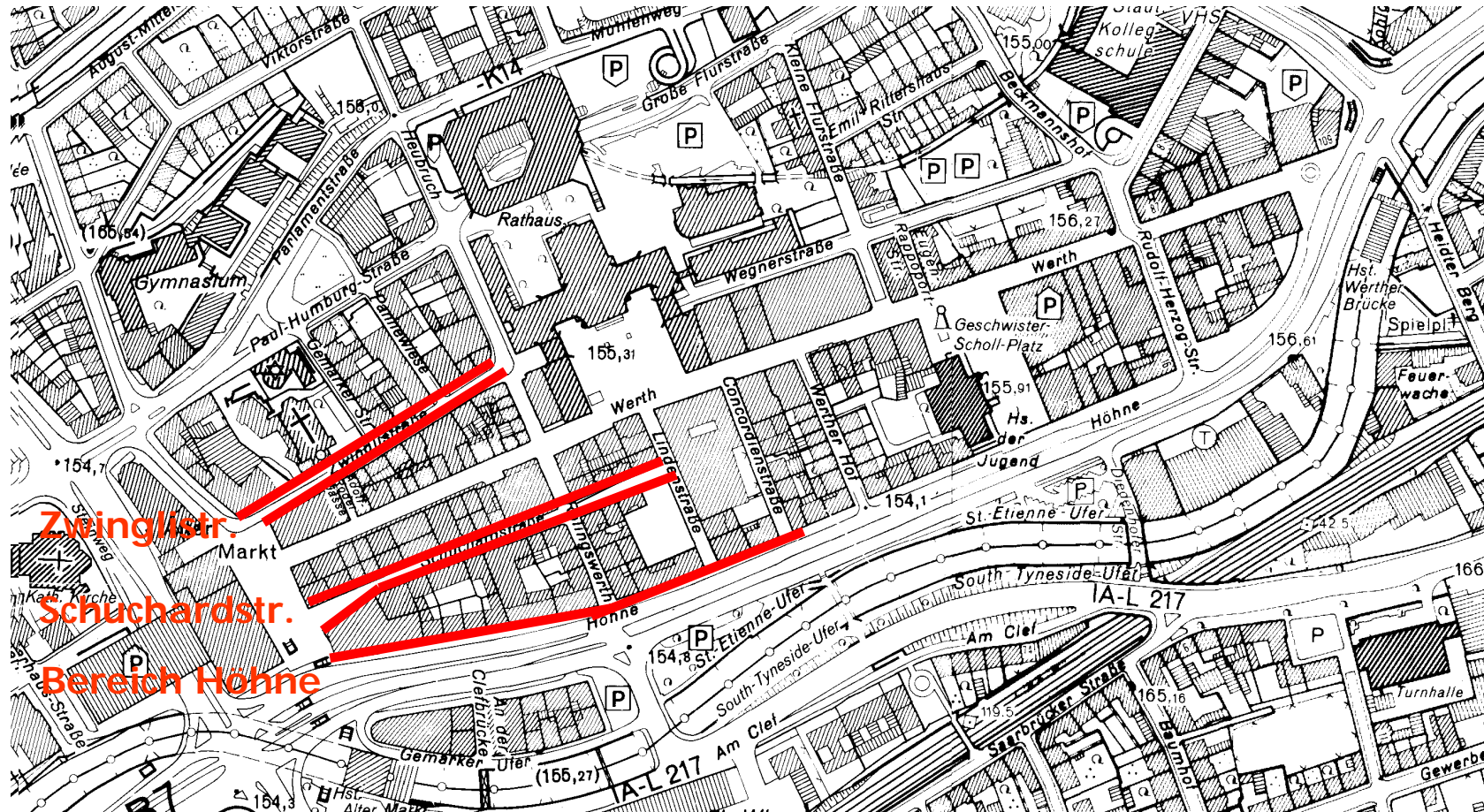
Stadt Wuppertal

Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter: Thomas Schulte

# Geschäftsflächenmanagement Wuppertal-Barmen

## Standortstruktur Barmer City



Bergische Initiative zur Bekämpfung von Leerständen in den Innenstädten  
Arbeitstreffen am 20.06.05 in Wuppertal

Stadt Wuppertal

Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter: Thomas Schulte

# Geschäftsflächenmanagement Wuppertal-Barmen

## Kategorisierung von Leerständen

Ansatz zur **Kategorisierung von Leerständen** in den Cities und hier insbesondere in den 1B bzw. 1C -Lagen:

- (bau-) strukturelle Leerstände
- spekulative Leerstände ( Erzielung des max. Mietpreises )
- marktbedingte Leerstände (Veränderungsprozesse im Handel /  
Veränderungen der wirtschaftlichen  
Rahmenbedingungen )

Bergische Initiative zur Bekämpfung von Leerständen in den Innenstädten  
Arbeitstreffen am 20.06.05 in Wuppertal

# Geschäftsflächenmanagement Wuppertal-Barmen

## Nutzungshemmnisse/ Lösungsansätze

**Hemmnisse** für eine zügige Nachnutzung von Leerständen :

- mangelnden Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- Mietniveau und
- Größe bzw. Struktur der leerstehenden Flächen

### **Lösungsansätze**

- Gemeinsamen Ansprache ( IHK, EHV und Stadt) der jeweiligen Eigentümer
- Entwicklung einer gemeinsamen Problemsicht (Interessenidentität)
- Einschaltung Dritter ggf. als Moderator bzw. Mediator
- Erarbeitung von Maßnahmen bis hin zur Bildung von Immobilien- und Standortgemeinschaft

Bergische Initiative zur Bekämpfung von Leerständen in den Innenstädten  
Arbeitstreffen am 20.06.05 in Wuppertal

# Geschäftsflächenmanagement Wuppertal-Barmen

## Auswahlkriterien/ Finanzierung

### **AUSWAHL**

Anhand einer

Analyse der Eigentümerstruktur der drei Geschäftslagen ,

ihrer Lage innerhalb der Struktur der Barmer City

und einer möglichst breiten Problemstellung und –damit verbunden- die Möglichkeit beispielhafte Lösung von Grundsatzfragen aufzuzeigen ( Pilotfunktion)

wurde die Schuchardstraße als Projektbereich ausgewählt.

### **FINANZIERUNG**

Neben einer Finanzierung durch die in der Arbeitsgruppe vertretenen Institutionen ,  
Gesellschaften und Verbände sollte auch von den Eigentümern ein finanzieller Beitrag  
eingefordert werden.

Bergische Initiative zur Bekämpfung von Leerständen in den Innenstädten  
Arbeitstreffen am 20.06.05 in Wuppertal

# Geschäftsflächenmanagement Wuppertal-Barmen

## Konzept

### **Grundlagen**

Erarbeitung/ Erhebung standortbezogener Daten und Informationen (Branchenmix, Flächenleerstände, Erscheinungsbild/ Gestaltung einzelner Immobilien und der Standortlage insgesamt),

### **Analyse**

Auswertung vorhandener Gutachten und Untersuchungen, Ergebnisse Regionales Einzelhandelskonzept und Eigentümer-/ Unternehmerbefragung. Expertengespräche mit Eigentümern und Nutzern sowie Maklern und Projektentwicklern.  
Erstellung eines Standortprofils (Stärken/ Schwächen)

### **Workshop**

Vermittlung und Diskussion der Analyseergebnisse als Ausgangspunkt für die Entwicklung konkreter Handlungsansätze /-felder  
Ziel:Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für die Standortlage und einzelne Immobilien und Unternehmen.

### **Umsetzung**

Ansprache von Unternehmen, Eigentümern, Projektentwicklern u a. zur Umsetzung der erarbeiteten Konzeption  
Moderation und Beratung durch ein externes Büro  
Begleitung durch Arbeitskreis ( Eigentümer, Handel, Stadt IHK u.a.)

Bergische Initiative zur Bekämpfung von Leerständen in den Innenstädten  
Arbeitstreffen am 20.06.05 in Wuppertal

# Geschäftsflächenmanagement Wuppertal-Barmen

## Auftaktveranstaltung

### **ZIEL**

Neben der Vorstellung des Projektes und der Ansprechpartner sollte insbesondere der Zusammenhang zwischen der einer Steigerung der Standortattraktivität insgesamt und einer Verbesserung der Rentabilitätschancen der lokalen Unternehmen und Immobilien.

### **RESONANZ**

Am 30.08.04 fand im eine Auftaktveranstaltung statt zu der neben Einzelhändler und Dienstleistern aus der Schuchardstr. insbesondere auch die Immobilien Eigentümer eingeladen waren. Wenngleich die Teilnahme seitens Eigentümern verhalten war, bestand jedoch bei den Erschienen dieser Gruppe ein erhebliches Interesse an der Durchführung eines derartigen Projektes.

### **WEITERES VORGEHEN**

Konkret vereinbart wurde die Durchführung einer Fragebogenaktion ( Unternehmer, Eigentümer ) als Vorbereitung für einen Moderierten Workshop.

Bergische Initiative zur Bekämpfung von Leerständen in den Innenstädten  
Arbeitstreffen am 20.06.05 in Wuppertal



# Geschäftsflächenmanagement Wuppertal-Barmen aktueller Projektstand/Fazit

## PROJEKTSTAND

Die Vergabe eines Auftrages zur Vorbereitung und Durchführung eines Workshops ist bisher nicht erfolgt, da die Interessengruppen des Barmer Einzelhandels ihre Zusage zu einer finanziellen Beteiligung zurückgezogen haben. Anlass hierfür ist die privatwirtschaftliche Organisation des Stadtmarketing in Wuppertal. Der Einzelhandel in Barmen steht nun vor der Frage ob mit den knappen Finanzmitteln das Pilotprojekt finanziert oder eine Beteiligung an der Stadtmarketinggesellschaft erfolgt.

## FAZIT

### ***Mitwirkungsbereitschaft***

Während Einzelhändler, Dienstleister und Werbegemeinschaften sowie Kammern, Verbände, Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing sich intensiv einbringen, ist die Mitwirkung der Eigentümer oft nur unter Schwierigkeiten zu erreichen. Dies ist ursächlich u.a. auf z. T. schwierige Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften, Eigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz, u.a.), die Alterstruktur oder schlichtweg auf die Tatsache zurückzuführen, dass der Wohnsitz in einer anderen Region bzw. im Ausland liegt.

Bergische Initiative zur Bekämpfung von Leerständen in den Innenstädten  
Arbeitstreffen am 20.06.05 in Wuppertal

# Geschäftsflächenmanagement Wuppertal-Barmen

## Konzept

### ***Grundlagen***

Die Erarbeitung einer „gemeinsamen“ Basis zum Standort i.V. mit der Entwicklung eines standortbezogenen Konzeptes sollte am Beginn eines solchen Prozesses stehen. Ein „bloßes Verwalten“ von ungenutzten Flächen auf Internetplattformen führt nicht zum gewünschten Erfolg.

### ***Investitionsbereitschaft***

Die Notwendigkeiten zielgerichteten Handels und Gegensteuerns wird von allen Beteiligten anerkannt. Allerdings sind die finanziellen Spielräume bei Einzelhändlern, Dienstleistern und Werbegemeinschaften gering. Sofern eine Abwägung über den Einsatz der finanziellen Mittel stattfindet, wird diese i. d. R. zugunsten von Maßnahmen entschieden, denen unmittelbar ein positiver Einfluss auf den Geschäftsverlauf zugeschrieben werden kann (z. B. werbliche Maßnahmen, standortbezogene Aktionen u.a.). Auf Seiten der Eigentümer stellt sich die Investitionsbereitschaft erst dann ein, wenn die Immobilie über einen längeren Zeitraum nicht mehr vermietbar ist. Hinzu kommt, dass bei Neuvermietungen die Erträge i.d.R. rückläufig sind und damit die Finanzierbarkeit der erforderlichen Investitionen in Frage gestellt wird.

Bergische Initiative zur Bekämpfung von Leerständen in den Innenstädten  
Arbeitstreffen am 20.06.05 in Wuppertal