

Vorlage, DS-Nr. 2021/0442

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	25.03.2021			
Rat	27.04.2021			

Betreff: Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte in NRW
hier. Antrag der Stadt Troisdorf auf Teilnahme am Sofortprogramm für
den Zeitraum 01.07.2021 bis 31.12.2023

Beschlussentwurf:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, einen Antrag im „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in NRW“ mit einer Förderquote von 90 % zu stellen für die Fördergegenstände a) Verfügungsfonds für die Anmietung und preisreduzierte Weitervermietung von leerstehenden Ladenlokalen, b) das Unterstützungspaket Einzelhandelsgroßimmobilien und c) den Anstoß eines Zentrenmanagements mit einem Innenstadt-Verfügungsfonds.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Haushaltsjahr: 2021 / 2022 / 2023

Gesamtansatz Eigenanteil (HH-Entwurf, akt. Stand 16.03.2021) max. 112.769 €

Die notwendigen Haushaltsmittel wurden durch die Verwaltung zur Änderungsliste für den Haushalt angemeldet und werden mit dem Abstimmungsergebnis des Stadtentwicklungsausschusses an den HFA weitergeleitet.

Sachdarstellung:

Das Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren ist zur städtebaulichen Bewältigung der Corona-Folgen im Juli 2020 vom Land NRW aufgelegt worden mit dem Ziel, 70 Mio. € Fördermittel ab Dezember 2020 in Maßnahmen zu investieren, die den Weg aus der Krise im Einzelhandel und den Strukturwandel in den Innenstädten erleichtern. Mit dem Programm soll Zeit gewonnen werden für eine Erholung, aber auch um neue Lösungen und neue Nutzungen in den Innenstädten zu finden. Die Unsicherheit im 2. Halbjahr 2020, wie sich die Pandemie in Deutschland weiterentwickelt und welche Maßnahmen zur Eindämmung bis hin zu länger anhaltenden harten Lock-Downs zu erwarten sind, hatte die Verwaltung dazu bewogen, keine Bewerbung zu initiieren. Insgesamt wurden in 2020 nur gut die Hälfte der Mittel beantragt und bewilligt. Das Programm

wurde daher verlängert mit einer Antragstellung bis zum 30.04.2021, um die noch verfügbaren 30 Mio. € zu vergeben. Da ein Weg aus den Lock-Down-Maßnahmen aufgrund der Impfkampagne und der in Arbeit befindlichen Teststrategie nun erwartet werden kann, erscheint es aus Sicht der Verwaltung realistisch, im zweiten Halbjahr 2021 Unterstützungsmaßnahmen zur Wiederbelebung der Troisdorfer Innenstadt auf den Weg zu bringen mit einer Laufzeit von 2 Jahren, wie es das Programm vorsieht. Ob eine Verlängerung erfolgt in Anbetracht des langandauernden Lock-Downs 2020/21, bleibt abzuwarten, erscheint aber denkbar. Das Programm hat im Förderaufruf 2021 eine Laufzeit vom 01.07.2021 bis 31.12.2023. Die Maßnahmen sollen die negativen städtebaulichen Auswirkungen des Lock-Downs für den Einzelhandel abfedern und einer sich verschärfenden Leerstandsentwicklung in den Innenstädten und Zentren entgegenwirken. Angesichts der Tatsache, dass die Troisdorfer Innenstadt seit Jahren eine Leerstandsquote aufweist, die über der üblichen Leerraumreserve liegt, sieht die Verwaltung gute Chancen, die Aufnahme in das Programm im Sinne des Programmaufrufs begründen zu können.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung wird eine Teilnahme mit den beiden nachstehend erläuterten Förderbausteinen unterstützt. Troisdorf aktiv unterstützt die Antragstellung gleichfalls.

Für das Förderprogramm muss eine Gebietskulisse gewählt werden, die mit anderen Gebietskulissen identisch sein darf oder sich überschneiden kann. Die Auswahl der Gebietskulisse ist auf die Programminhalte und das Programmvolumen zuzuschneiden. Daher wird zunächst das Programm inhaltlich vorgestellt. Das Programm bietet 4 Förderbausteine an sowie den ergänzenden 5 Förderbaustein „Abwicklungskosten“, der obligatorisch die anderen Förderbausteine ergänzt.

Förderbaustein Nr. 3.1 Verfügungsfonds Anmietung

Der Verfügungsfonds dient dem Zweck, leerstehende Ladenlokale, die sich nicht mehr zu den bisherigen Konditionen vermieten lassen und (länger) unvermietet bleiben, über eine preisreduzierte Miete leichter einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Fördermaßnahme richtet sich an kleinere, früher oft inhabergeführte Läden, die aufgegeben worden sind, bis zu einer Größe von 300 qm Mietfläche. Förderfähig ist eine Zwischenanmietung durch die Stadt, wenn die Vermietenden die Altmiete um mind. 30 % für die Zwischenvermietung selbst reduziert haben. Die Stadt kann den Mietpreis im Rahmen des Förderprogramms dann im eigenen Ermessen noch einmal um 30 %, 40 % oder sogar 50 % reduzieren. Für die Mietenden ergibt sich daraus in der Summe eine neue Miete, die gegenüber der Altmiete um 60 - 80% gemindert ist. Die Verwaltung hält das Instrument für einen vielversprechenden Beitrag, der es lohnt, in der Praxis zur Bewältigung der Krise erprobt zu werden. Dabei wird die höchstmögliche Mietpreissenkung als vorteilhaft angesehen, um zunächst - oder auch bewusst zeitlich begrenzt - Läden wieder schnell zu belegen. Der Förderaufruf nennt dafür beispielhaft folgende Nutzungen:

- a) Einzelhandels-Startups (Popup-Stores) und Gastronomie-Startups,
- b) Dienstleistungsgewerbe mit Publikumsverkehr,
- c) Direktverkauf landwirtschaftlicher Produkte,
- d) neue Angebote von Lieferservices/ Verteilstationen,
- e) Showrooms des regionalen Online-Handels,

- f) kulturwirtschaftliche Nutzungen,
- g) bürgerschaftliche und nachbarschaftliche (wohnaffine) Nutzungen (Repair-Cafés, Räume für Initiativen etc.),
- h) Bildungsangebote und Kinderbetreuung,
- i) Nutzungen zur Ermöglichung von neuen Mobilitätslösungen (zum Beispiel Fahrradabstellflächen mit E-Ladestationen).

Da die Stadt Troisdorf gegenüber den Vermietenden Gesamtschuldnerin wird und die subventionierte Miete einschließlich des Eigenanteils der neuen Mieter an die Vermietenden überweist, trägt die Stadt auch das Mietausfallwagnis für die Neumiete, sollten die Mietenden nicht mehr zahlungsfähig sein. Daher bleibt die Bonitätsprüfung bei der Suche nach geeigneten Mietenden ein zentraler wichtiger Bestandteil auch bei der Zwischenvermietung. Mit der Suche und Bonitätsprüfung von Mietinteressent*innen können Dritte beauftragt werden. Die Kosten dafür sind auch förderfähig. Durch die 50%ige Mietpreisreduzierung aus dem Förderprogramm reduziert sich zugleich maximal das Risiko der Ausfallsumme, falls der Mieter seine Miete doch nicht zahlen sollte. Von dieser Leistungsstörung wird jedoch nicht ausgegangen. Im Förderantrag werden 50 % Mietpreisreduzierung priorisiert gegenüber 40 %, die hilfswise auch noch als zielführend angesehen werden für den Fall, dass die beantragte Förderhöhe das Fördervolumen übersteigt und dies zu einer Ablehnung des Antrages führen würde. Diese Priorisierung wird von der Bezirksregierung Köln als Bewilligungsbehörde empfohlen, da die von der Stadt beantragte Fördersumme mehr als das Doppelte der durchschnittlichen Fördersumme (317.899 €) je Gemeinde (127) im Förderjahr 2020 beträgt. Die förderfähige Gesamtsumme würde sich dadurch bei der kostenträchtigen Zwischenvermietung um 148.517 € verringern.

Mit der Vermietung ist die Erwartung verbunden, dass sich ein gewisser Anteil an erfolgreichen Nutzungen etabliert, der dauerhaft in ein neues direktes Mietverhältnis überführt werden kann, das unter den Vertragsparteien direkt ausgehandelt werden muss. Die Stadt kann dort ggf. noch in einem Erstgespräch moderierend mitwirken, damit eine Weitervermietung zu tragbaren Konditionen für beide Seiten möglich wird.

Förderbaustein Nr. 3.2 Unterstützungspaket „Einzelhandelsgroßimmobilien“ und Nr. 3.3 Zwischenerwerb von Einzelhandelsimmobilien

Der Förderbaustein Nr. 3.2 bietet eine Unterstützungsmöglichkeit bei der Umnutzung leerstehender Einzelhandelsgroßimmobilien. Mit max. 250.000 € sind nach dem Förderaufruf Beauftragungen für folgende Dienstleistungen bei Einzelhandelsgroßimmobilien förderfähig:

- a) Machbarkeitsstudien für die Nachnutzung der betroffenen Standorte (baulich, inhaltlich, immobilienwirtschaftlich),
- b) Städtebauliche Planungen zur Einbindung der Standorte in die umliegenden Strukturen und in integrierte Handlungskonzepte,
- c) Beratungen/Gutachten zu einzelnen Fragestellungen (insbesondere begleitende rechtliche Beratung),
- d) Klärungsprozesse mit den Eigentümern (insbesondere Moderations- und Werkstatt-verfahren) sowie Kooperationsprozesse mit den Betroffenen und der Öffentlichkeit.

Da sich Troisdorf mit dem ehem. Hertie-Warenhaus aktuell wieder mit dem Erbe einer Einzelhandelsgroßimmobilie auseinandersetzen muss, deren erfolgreiche Nachnutzung erhebliche Bedeutung für die gesamte Innenstadt hat, sollen für die begleitende Unterstützung der Umnutzung Mittel aus dem Unterstützungspaket beantragt werden. Die Größe des Alt-Kaufhauses und die Bedeutung einer gelungenen Umnutzung für die Troisdorfer Innenstadt rechtfertigen aus Sicht der Verwaltung die Beantragung des Höchstsatzes von 250.000 €, um bei Bedarf diese Unterstützung in Anspruch nehmen zu können.

Förderbaustein Nr. 3.3 trifft praktisch nur auf den Erwerb von „Schrottimmobilien“ zu. Förderfähig sind auch nicht die Erwerbskosten selbst, sondern nur Nebenkosten. Von daher sollen für diesen Förderbaustein keine Fördermittel beantragt werden.

Förderbaustein 3.4 Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds

Mit diesem Förderbaustein wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die bisherigen Einzelhandelskonzepte nicht im Ansatz Strategien zur Bewältigung der Folgen einer Pandemie enthalten. Selbst das 2020 fortgeschriebene Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf, das 2019 die Situation des Einzelhandels in Troisdorf aktuell neu erhoben hatte und sich in der Endbearbeitung bei Ausbruch der Pandemie befand, konnte die Auswirkungen weder umfänglich erfassen, noch konzeptionell bearbeiten. Die massive Umsatzverlagerung auf den kontaktfreien Online-Handel, der zu den Gewinnern der Pandemie gehört, schafft völlig neue Herausforderungen für den stationären Einzelhandel als Verlierer. Begonnene strukturelle Entwicklungen wie die Digitalisierung – auch und gerade im Einzelhandel – sind um viele Jahre beschleunigt worden und lassen nicht erwarten, dass die Umsatzverluste wieder in dem Maße in die Innenstädte zurückgeholt werden können, wie das vor der Corona-Pandemie der Fall war. Vor diesem Hintergrund sind neue Konzepte für die Zentren erforderlich mit ergänzenden Nutzungen zum Einzelhandel oder Konzepte zur räumlichen Konzentration der Zentren.

Um für diese Probleme einen konzeptionellen Ansatz zu entwickeln, empfiehlt die Verwaltung, unter Inanspruchnahme dieses Förderbausteins eine ergänzende PostCorona-Innenstadtstrategie zu entwickeln unter intensiver Beteiligung der Betroffenen, aber auch neuer Zielgruppen als künftige Nutzer der Innenstadt. Die konzeptionellen Ansätze sollen in Form eines neuen Innenstadtmanagements experimentell in der Praxis umgesetzt werden, auch übergreifend im Verbund mit Förderbaustein Nr. 3.1, um geeignete Räumlichkeiten und dazu passende neue Nutzungen und Nutzer zusammenzubringen. Im Rahmen des Förderbausteins Nr. 3.4 sind auch klassische Marketing-Maßnahmen förderfähig. Die Verwaltung sieht hier einen Bedarf vor allem in der Verbesserung der digitalen Sichtbarkeit der Innenstadt. Dazu soll das Innenstadtportal www.Troisdorf.City erneuert und optimiert werden.

Förderbaustein Nr. 3.5 Abwicklungskosten

Der Förderbaustein Abwicklungskosten enthält die anfallenden Nebenkosten, die bei den vorgenannten Förderbausteinen anfallen und können pauschal beantragt werden.

Abgrenzung des „Konzentrationsbereichs“ als Gebietskulisse des Programms

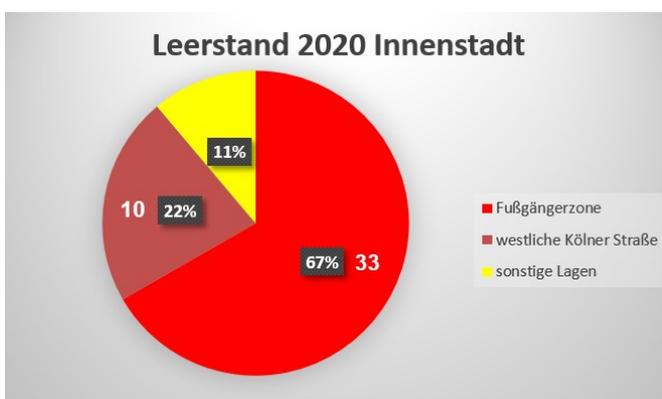
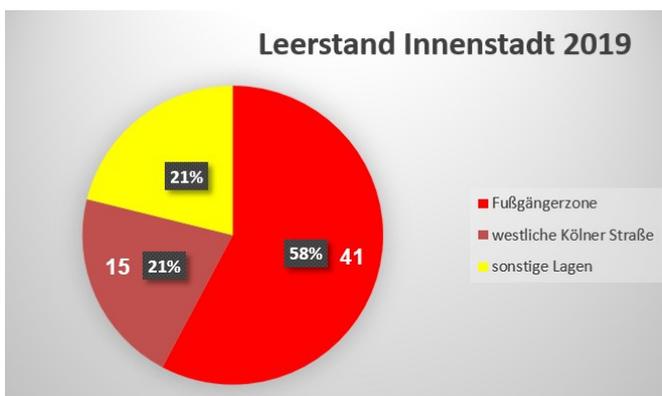
Die Förderung soll die Bereiche der Innenstädte erfassen, auf die sich künftig

räumlich das Einkaufen und andere zentrale Funktionen „konzentrieren“ und die mit ihrer besonderen Aufenthaltsqualität zum Verweilen einladen. Für Troisdorf ist das zu allererst die Fußgängerzone, die diese Qualitäten besitzt und erst vor wenigen Jahren mit Städtebaufördermitteln von Grund auf baulich und gestalterisch erneuert worden ist. Darüber hinaus wird dieser Konzentrationsbereich gesehen in der Achse zwischen der Fußgängerzone und dem neuen kulturellen und administrativen Zentrum der Stadt am neuen Platz der Menschenrechte vor der Stadthalle und dem Rathaus. Diese Achse der westlichen Kölner Straße, die sog. Oberen Kölner Straße, hat aufgrund ihrer Lage eine besondere Bedeutung und ist deswegen in die Konzentrationszone mit einbezogen worden.

Für den Fall, dass das Fördervolumen die beantragten Fördermittel nicht zulässt, wird auch hier eine Priorisierung vorgenommen, um eine Ablehnung des Antrages zu vermeiden. Der Konzentrationsbereich „Innenstadtzentrum Troisdorf“ wird daher priorisiert in den „Bereich A: Fußgängerzone“ und den „Bereich B: Obere Kölner Straße“. Auch diese Priorisierung führt zu einer Reduzierung der Zahl der kostenintensiven Zwischenvermietungen. Die Fördersumme würde sich bei Nichtberücksichtigung der Oberen Kölner Straße um weitere 161.453 € reduzieren.

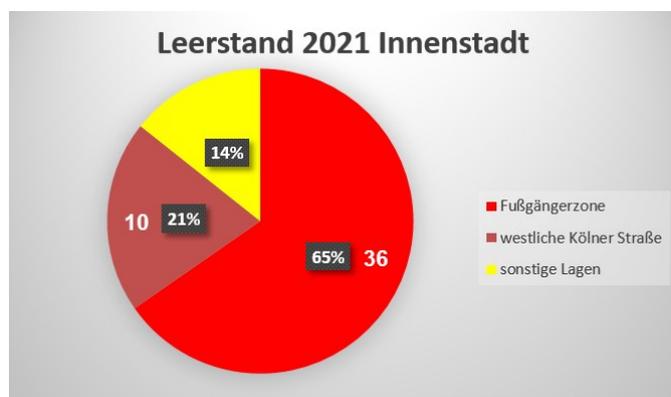
Kalkulation Aufwand für die Zwischenvermietung leerstehender Ladenlokale

Die Kalkulation basiert auf den Leerstandserhebungen der letzten Jahre. Bei der Erhebung zur Neuaufstellung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes im Jahre 2006 wurde in der gesamten Innenstadt ein Leerstand von 52 Ladenlokalen ermittelt gegenüber einem Leerstand von 71 Ladenlokalen bei der Erhebung 2019 zur 2. Fortschreibung des Konzeptes. Diese Zunahme in 15 Jahren steht in gewisser Korrelation zu der negativen Entwicklung einzelhandelsrelevanter Strukturdaten für Troisdorf in dieser Zeit, insbesondere der Kaufkraft und Kaufkraftbindung, die in dem Zeitraum abgenommen haben. Bei 156 Betrieben in der Innenstadt betrug die Leerstandsquote 2019 beachtliche 46 %. Die Entwicklung in den letzten beiden Jahren war dagegen rückläufig mit 45 Leerständen 2020 und 49 Leerständen in der Innenstadt 2021. Die Leerstandsquote sank auf 29 % im Jahre 2020. In diesem Jahr stieg sie im März 2021 wieder auf 31 %.



Der definierte Konzentrationsbereich stellt den Schwerpunkt der Innenstadt dar, der rd. 80 bis 90 % des Leerstands in der Innenstadt auf sich vereinigt. Davon entfallen über die drei Jahre ziemlich konstant ein Viertel auf die Obere Kölner Straße und drei Viertel auf die Fußgängerzone. In der Oberen Kölner Straße schwankt der Leerstand zwischen 10 und 15 Ladenlokalen, in der Fußgängerzone zwischen 33 und 41 Ladenlokalen. Aktuell 2021 wurden folgende leerstehende Ladenlokale erhoben, die der Kalkulation zugrunde gelegt worden sind:

Fußgängerzone	36
Obere Kölner Straße	10
Gesamtzahl	46



Ausgehend von diesen Zahlen und einer angenommenen Erfolgsquote, die optisch im Stadtbild auch wirksam sein soll, ist es das Ziel, den Leerstand um ein Viertel zu reduzieren. In der Fußgängerzone müssten dazu 9 Leerstände wieder in Nutzung genommen werden, auf der Oberen Kölner Straße müssten 3 leerstehende Ladenlokale wieder eröffnet werden. Dies würde bedeuten, dass der gesamte heutige

Leerstand in der Innenstadt von 31 % auf 22 % abgesenkt würde. Aus dieser Abschätzung wird deutlich, dass das kalkulierte Volumen bei der unterstellten Erfolgsquote durchaus in der Lage wäre, bestehenden Leerstand substanziell abzubauen. Bei nicht auszuschließendem steigenden Leerstand aufgrund zeitverzögert wirksamer Auswirkungen der Corona-Krise könnte mit dem beantragten Volumen zumindest die heutige Leerstandsquote über eine gewisse Zwischenzeit im Saldo noch gehalten werden. Der zunehmende Leerstand könnte vorübergehend abgepuffert werden bis zu erwartende andere Instrumente auf Bundes- und Landesebene die erhoffte Wirkung zeigen und die Leerstandsentwicklung bremsen. Die durch die Mietsubvention ausgelösten Kosten für 2 Jahre betragen rd. 675.165 €, die zu 90 % förderfähig wären. Durch die Priorisierung in der Mietpreisreduzierung würden sich die Kosten auf 540.132 € vermindern, durch die räumliche Priorisierung allein auf die Fußgängerzone auf 422.712 €.

Kalkulation für ein neues Zentrenmanagement und einen Innenstadt-Verfügungsfonds einschließlich Marketingmaßnahmen

Der Förderbaustein Nr. 3.3 für die Beauftragung von Dritten ist je Konzentrationszone auf 100.000 € beschränkt, davon 20 % max. für Marketingmaßnahmen. Diese Summe erscheint für die konzeptionelle Entwicklung einer lokalen „Überlebensstrategie“ und die erforderliche Unterstützung in der experimentellen Praxis einschließlich einer Unterstützung im Marketing, die einigermaßen Gewicht hat, überschaubar. Nach der zwingend zu nutzenden Kalkulationshilfe wird ein pauschaler Ansatz akzeptiert.

Folgende Maßnahmen sind aus Sicht der Verwaltung unter der Gesamtsumme zu subsumieren:

- Informationsveranstaltungen zur aktuellen Lage und der Entwicklung einer Post-Corona-Strategie für die Troisdorfer Innenstadt mit themenbezogenen Workshops zur Vermeidung oder Reduzierung von Funktionsverlusten
- Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes von 2019 um ein Handlungskonzept für die Innenstadt zur Überwindung der Folgen der Corona-Krise

- Aktives Leerstandsmanagement und zielgerichtete Auswahl von Objekten für den „Verfügungsfonds Anmietung“ durch einen beauftragten externen Leerstandsmanager
- Marketingmaßnahmen, insbesondere Modernisierung und Weiterentwicklung des zentralen Online-Auftritts Troisdorf.City.

Förderungsfähige Gesamtkosten

Die Fördergegenstände Nr. 3.1 sowie Nr. 3.4 u. Nr. 5 zusammengekommen führen zu förderfähigen Gesamtkosten von 852.682 € mit einer Förderung von 767.413 € und einem Eigenanteil von 85.269 €. Durch die hilfsweisen Priorisierungen würde sich diese Summe auf bis zu 574.983 € reduzieren mit einer Förderung von 517.485 € und einem Eigenanteil von 57.498 €. Das wäre die Summe, die aus Sicht der Verwaltung für einen substanziellen Erfolg dieser Fördermaßnahmen in Troisdorf im Minimum erforderlich ist. Hinzu kommt die Fördersumme nach Nr. 3.2, die insgesamt zu Kosten von 1.127.682 € mit einem Eigenanteil von 110.269 € führt.

Antragsverfahren und Abwicklung

Die Antragstellung muss durch die Verwaltungsspitze erfolgen. Ein Ratsbeschluss ist nicht zwingend notwendig, wenn der Rat im Nachgang unverzüglich über die beabsichtigten Ziele informiert wird. Wenn wie bisher alle Sitzungen im ersten Halbjahr durchgeführt werden können, ist auch eine Befassung des Rates vor Fristende der Antragstellung am 30.04.2021 möglich.

Für die Verfügungsfonds „Anmietung“ und „Innenstadt“ gelten die Förderrichtlinien „Stadterneuerung 2008“. Über die Verwendung der Gelder muss danach ein Gremium entscheiden. Bei erfolgreicher Antragstellung wird die Verwaltung zur Zusammensetzung des Gremiums und zum Verfahren für interessierte Vermieter und Mieter einen Vorschlag machen. Auch zum beabsichtigten Innenstadtmanagement wird die Verwaltung weitere Einzelheiten vorstellen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter