

Stuttgart, 24.11.2022

Stadtteilzentren konkret

- **Festlegung der Mittelverwendung aus dem Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret**
- **Aufnahme neuer Gebiete in das Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen**
- **Neufassung der Förderrichtlinie**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	06.12.2022
Bezirksbeirat Stammheim	Beratung	öffentlich	06.12.2022
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	07.12.2022
Bezirksbeirat Obertürkheim	Beratung	öffentlich	07.12.2022
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	09.12.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	13.12.2022
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	14.12.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.12.2022

Beschlussantrag

1. Der finanziellen Förderung von Maßnahmen in den D-Zentren Gablenberger Hauptstraße, Neckarstraße/Stöckach, Obertürkheim-Ortsmitte und Stammheim-Ortsmitte wird zugestimmt (Übersichtskarten 7 – 10 in Anlage 1).
2. Die Richtlinie zur Förderung der Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen (Stadtrecht 6/26) wird gemäß Anlagen 1 und 2 beschlossen. Damit werden die Fördergebietsskizzen der Übersichtskarten 7 - 10 ergänzt. Die neu gefasste Richtlinie tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
3. Vom zusätzlichen Personalbedarf in Höhe von 1,0 Stellen in Entgeltgruppe 13 wird Kenntnis genommen. In welchem Maß dem Personalmehrbedarf Rechnung getragen werden kann, wird zum Stellenplan 2024/25 unter Berücksichtigung des finanziellen Gesamtrahmens für Stellenschaffungen sowie der Priorisierung aller anerkannten Stellenmehrbedarfe entschieden.

Begründung

Der Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret wurde erstmalig im Doppelhaushalt 2018/19 vom Gemeinderat beschlossen und stellt seitdem investive Mittel zur Stärkung der besonders vom Trading-Down betroffenen Stadtteilzentren Bad Cannstatt, Feuerbach, Untertürkheim, Vaihingen, Weilimdorf und Zuffenhausen bereit. Hierbei werden funktionale und gestalterische Maßnahmen in den Stadtteilzentren kombiniert.

Ziel ist es den angestoßenen Aufwertungsprozess in den Stadtteilzentren zu verstetigen. Hierfür wurden auch für den Doppelhaushalt 2022/23 wieder 3,3 Mio. EUR für den Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret zur Verfügung gestellt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Mittelaufstockungen von bereits in den letzten Haushaltsplanberatungen befürworteten und in Bearbeitung befindlichen Projekten.

Daneben wurden 600.000 EUR für die Aufnahme eines weiteren Stadtteilzentrums mit starken Trading-Down-Tendenzen, starker Fluktuation und einer hohen Leerstandsquote in dem Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret bereitgestellt. In der GRDRs 784/2021 wurde darauf verwiesen, dass die Auswahl auf Basis der Analyseergebnisse der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts erfolgen und im Rahmen einer Drucksache dem Gemeinderat vorgeschlagen werden soll.

Analyseergebnisse der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts

Die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts befindet sich aktuell mitten im Bearbeitungsprozess. Die Analysephase ist aber inzwischen vollständig abgeschlossen. In diesem Rahmen fand eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe sowie der Leerstandsflächen* im Stadtgebiet Stuttgart statt. Ergänzend wurden die Zentren im Rahmen einer städtebaulich-funktionalen Analyse auf ihre Stärken und Schwächen untersucht.

Bei der genaueren Betrachtung aller künftigen D-Zentren wurde deutlich, dass keines der Zentren sowohl funktional als auch städtebaulich Trading-Down-Prozesse in besonderem Maße zeigt. Gleichzeitig lässt sich das Trading-Down im Geschäftsbesatz sowie anhand der Leerstandsquoten* aber in mehreren Zentren deutlich ablesen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die noch nicht zugeordneten 600.000 EUR aus dem Doppelhaushalt 2022/23 nicht für ein weiteres Stadtteilzentrum zugunsten umfassender Maßnahmen zu verwenden, sondern für die Aufnahme weiterer D-Zentren in das Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen.

Die Auswahl der in die Förderkategorie aufzunehmenden Zentren soll über die Analyseergebnisse der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts erfolgen. Die Betrachtung der Leerstandsquoten* nach Betrieben (entspricht der Anzahl der leerstehenden Betriebe, die potenziell durch Einzelhandel nachgenutzt werden können, im Verhältnis zur Gesamtzahl aller Einzelhandelsbetriebe i. e. S. inkl. der erfassten Leerstände) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) zeigt folgendes Bild:

	Anzahl Betriebe (ohne Leerstand*)	Anzahl Leerstände*	Leerstands- quote* nach Betrieben
ZVB Obertürkheim-Ortsmitte	11	5	31 %
ZVB Freiberg (Kaufpark)	12	5	29 %
ZVB Neckarstraße/ Stöckach	24	10	29 %
ZVB Stammheim-Ortsmitte	10	4	29 %
ZVB Gablenberger Hauptstraße	24	9	27 %

Hinweis zur Leerstandsquote: Der Leerstands begriff umfasst hier sowohl gesicherte Leerstände als auch wie Leerstand wirkende Gewerbeflächen. Letztere stehen in vielen Fällen nicht wirklich leer, sondern wirken lediglich von außen betrachtet wie ein Leerstand. Teilweise befinden sich die Flächen bereits in einer Projektentwicklung, werden anderweitig genutzt für Wohnen, als Lager, Werkstatt oder ähnliches oder befinden sich unmittelbar vor einer erneuten Vermietung bzw. Nachnutzung.

Auswahlprozess und Beschreibung der vier D-Zentren

Ziel ist es vier D-Zentren in die Fördergebietskulisse aufzunehmen. Da die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts noch nicht abgeschlossen ist, wird bezüglich der Auswahl der Zentren die Zentrenhierarchie von 2008 herangezogen. Fünf D-Zentren weisen eine Leerstandsquote* von über 25 % auf. Der zentrale Versorgungsbereich Freiberg (Kaufpark) stellt durch seine Eigentümer- und Gebäudestruktur einen Sonderfall dar. Hier lässt sich kein kleinteiliger Geschäftsbesatz in gewachsenen städtebaulichen Strukturen fördern. Deshalb ist dieses Zentrum nicht als Förderkulisse geeignet.

Dementsprechend wird vorgeschlagen, die zentralen Versorgungsbereiche (D-Zentren) Obertürkheim-Ortsmitte, Neckarstraße/Stöckach, Stammheim-Ortsmitte und Gablenberger Hauptstraße in das Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen aufzunehmen. Jedes Stadtteilzentrum erhält für das Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen von den im Doppelhaushalt 2022/23 zur Verfügung stehenden 600.000 EUR jeweils 150.000 EUR.

Alle vier Zentren sollen im Rahmen der Fortschreibung weiterhin als D-Zentren eingeordnet werden und zeigen gewachsene Geschäftsstraßen mit kleinteiligem Nutzungsbesatz. Sie bilden städtebauliche Quartiersmitten und versorgen die umliegende Bevölkerung. Gleichzeitig weisen sie eine hohe Leerstandsquote* auf und zeigen mittlere bis starke Trading-Down-Tendenzen. Die vorhandenen Lebensmittelmärkte wirken als starke Frequenzbringer, einzelne inhabergeführte Nutzungen sind identitätsprägend. Diese gilt es zu sichern und auch durch bauliche Modernisierungen zukunftsfähig aufzustellen. Gleichzeitig wird ersichtlich, dass für die langfristige Funktionsfähigkeit der Zentren weitere qualitative Nutzungsbausteine im Sinne von sozialen, kulturellen und kulturwirtschaftlichen Nutzungen, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe mit Publikumsverkehr sowie nachbarschaftlichen Angeboten hinzukommen müssen. Beide Ziele kann das Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen sinnvoll unterstützen und vorantreiben. Der Erfahrungsbericht zu den ersten Praxisjahren des Förderprogramms in 2021 (GRDrs 343/2021) hat gezeigt, dass die Förderangebote sowohl von Eigentümer- als auch Inhaberseite genutzt werden und erste Impulsprojekte weitere Interessenten und Maßnahmen nach sich ziehen.

Die zentralen Versorgungsbereiche Neckarstraße/Stöckach sowie Gablenberger Hauptstraße sind in Teilbereichen auch in den Sanierungsgebieten Stuttgart 29 -Teilbereich

Stöckach - bzw. Stuttgart 30 - Gablenberger Hauptstraße - beinhaltet. Die dort eingesetzte Städtebauförderung zielt auf öffentliche Projekte und auf die umfassende Modernisierung von Gebäuden. Diese Förderung mit Mitteln von Bund und Land wird durch die Zuschüsse des städtischen Förderprogramms zur Revitalisierung von Ladenlokalen ideal ergänzt. Für Stammheim-Ortsmitte läuft gerade die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine groß angelegte Quartiersentwicklung um den Freihofplatz herum (Neue Mitte Stammheim). Hier bietet sich das Förderprogramm für die angrenzenden Bereiche an. Alle drei Prozesse werden durch das Förderprogramm sinnvoll ergänzt. Diese Form der Unterstützung privater Modernisierungsmaßnahmen wirkt sich erheblich auf das Erscheinungsbild und die Attraktivität der Zentren aus und kann im Rahmen der Stadtsanierung bzw. des weiteren Planungsprozesses nicht gezielt befördert werden.

Die Erweiterung und Abwicklung des Förderprogramms

Förderablauf und -verfahren sind mittlerweile praxiserprobt und können auf neue Projekte übertragen werden. Neben der Betreuung im Amt für Stadtplanung und Wohnen unterstützen die Abteilung Wirtschaftsförderung bei der Bewerbung und Teilnehmerakquise in den Stadtteilzentren sowie ein externer Baubetreuer mit bautechnischer Beratung und der Abwicklung der Fördervorhaben.

Die Aufnahme der vier neuen Gebietskulissen in das Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen erfolgt formal durch Beschlusspunkt 2. Die Abgrenzung erfolgt anhand der im Rahmen der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts neu zu definierenden Zentrenabgrenzungen.

Nach der Beschlussfassung müssen die Betreuungsstrukturen aufgebaut werden. Dies umfasst einerseits die Schaffung der internen Prozessstrukturen, die ergänzende Beauftragung des externen Baubetreuers, andererseits die Etablierung eines Beratungsgremiums bestehend aus jeweils einer/m Vertreter*in des Amtes für Stadtplanung und Wohnen, der Abteilung Wirtschaftsförderung, der örtlichen Handels- und Gewerbevereine sowie der/dem Bezirksvorsteher*in in den Bezirken Obertürkheim, S-Ost und Stammheim.

Anschließend muss durch eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit die Bekanntmachung des Förderangebots in den neuen Gebietskulissen erfolgen. Hier muss der Fokus sowohl auf den Gebäudeeigentümern als auch den Geschäftsinhabern liegen. Erfahrungen der letzten Jahre können hierfür genutzt werden.

Stellenbedarfe für die weitere Betreuung des Förderprogramms

Die Bearbeitung und Umsetzung der neuen Fördergebietskulissen kann erst erfolgen, wenn eine weitere Vollzeitstelle zur Verfügung steht. Dahingehend erfolgt die öffentliche Bekanntmachung der geänderten Richtlinie erst nach Bewilligung der neuen Stellenanteile.

Aktuell steht lediglich eine ganze Stelle für die Betreuung und Koordination der gesamten Maßnahmen des Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret zur Verfügung. Die Betreuung des Förderprogramms in den sechs Stadtteilzentren ist hier lediglich eine Teilaufgabe.

Der Aufbau der notwendigen Grundstrukturen zur Erweiterung der Fördergebietskulisse um die vier vorgeschlagenen Zentren wird in den kommenden Monaten geleistet werden können. Für die eigentliche Betreuung während der Laufzeit des Förderprogramms

stehen aber keine Kapazitäten zur Verfügung. Es wird daher vorgeschlagen im Rahmen des kommenden Stellenplans eine weitere Vollzeitstelle für die Betreuung des Förderprogramms zur Revitalisierung von Ladenlokalen in seiner Gesamtheit zu schaffen. Sie würde dann auch den bereits heute bestehenden großen personellen Engpass beseitigen, der zu einer verzögerten Bearbeitung der Förderanträge und diverser Investitionsmaßnahmen führt. Nicht zuletzt würde eine solche Stelle es ermöglichen, den bereits durch den Doppelhaushalt 2022/23 finanzierten Wettbewerb der innovativsten Geschäftsidee umzusetzen, der aus Kapazitätsgründen noch nicht begonnen werden konnte.

* Der Leerstands begriff umfasst hier sowohl gesicherte Leerstände als auch wie Leerstand wirkende Gewerbeflächen.

Finanzielle Auswirkungen

Im Teilhaushalt 610 – Amt für Stadtplanung und Wohnen stehen beim Projekt 7.611092 – Stadtteilzentren, Investitionspauschale Ausz.GR. 7873 Sonstige Baumaßnahmen in den Jahren 2022 und 2023 jeweils 1.575.000 EUR zur Verfügung. Davon sind für ein weiteres noch zu definierendes Stadtteilzentrum Mittel in den Jahren 2022 und 2023 von jeweils 300.000 EUR vorgesehen (siehe haushaltsrelevante Mitteilungsvorlage 784/2021). Die Auszahlungen der finanziellen Förderung von Maßnahmen in den D-Zentren Gablenberger Hauptstraße, Neckarstraße/Stöckach, Obertürkheim-Ortsmitte und Stammheim-Ortsmitte werden innerhalb des o. g. Projekts aus den für ein weiteres noch zu definierendes Stadtteilzentrum vorgesehenen Mitteln gedeckt. Eine zusätzliche Stelle in EG 13 wird beantragt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

AKR, WFB, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Fördergebiete (Übersichtspläne)
2. Förderrichtlinie Neufassung

<Anlagen>