

Stuttgart, 06.09.2021

Stadtteilzentren konkret: Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen - Erfahrungsbericht und Empfehlungen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	21.09.2021
Bezirksbeirat Untertürkheim	Beratung	öffentlich	21.09.2021
Bezirksbeirat Weilimdorf	Beratung	öffentlich	22.09.2021
Bezirksbeirat Feuerbach	Beratung	öffentlich	28.09.2021
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	28.09.2021
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	28.09.2021
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	29.09.2021
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	08.10.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	12.10.2021
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	13.10.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	14.10.2021

Beschlussantrag

1. Der Erfahrungsbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Förderrichtlinie wird um die in Anlage 1 formulierten Fördertatbestände, Anpassungen und Änderungen ergänzt und in ihrer Form vom 11.08.2021 beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt einen Wettbewerb der innovativsten Geschäftsidee durchzuführen.
4. Die weiteren Optionen für die Revitalisierung von Ladenlokalen in den Erdgeschosszonen werden zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung der Begründung

Am 6. Dezember 2018 hat der Gemeinderat die Richtlinie zur Förderung der Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen beschlossen (GRDrs 606/2018). Als Maßnahme des Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret können auf dieser Grundlage Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Pächterinnen und Pächter bei baulich-investiven

Maßnahmen an ihren Ladenflächen beratend und finanziell unterstützt werden. Der Gemeinderat hat im Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret für das Förderprogramm im Doppelhaushalt 2018/19 je Stadtteilzentrum 50.000 EUR und im Doppelhaushalt 2020/21 je Stadtteilzentrum 150.000 EUR zur Verfügung gestellt. Zu den berücksichtigten Stadtteilzentren gehören: Bad Cannstatt, Feuerbach, Untertürkheim, Vaihingen, Weilimdorf und Zuffenhausen.

Nach gut zweijähriger Laufzeit soll nun ein Erfahrungsbericht erfolgen. Hierfür wurden die Programmstatistik ausgewertet und Gespräche mit dem Baubetreuer sowie den installierten Beratungsgremien der sechs Fördergebiete geführt.

(1) Programmstatistik

Antragstellungen und Förderungen:

In den ersten beiden Förderjahren wurden insgesamt 16 Anträge gestellt, zehn davon konnten bewilligt werden, acht Maßnahmen sind bereits umgesetzt, zwei befinden sich aktuell in der Vorbereitungs- bzw. Umsetzungsphase. Darüber hinaus befinden sich rd. 10 Anfragen in grundsätzlicher Klärung der Förderfähigkeit.

Die ausbezahlten Förderzuschüsse liegen je Gesamtmaßnahme zwischen 7.000 EUR und 48.000 EUR. Insgesamt sind Fördermittel i. H. v. rd. 155.000 EUR ausbezahlt bzw. durch Modernisierungsvereinbarungen gebunden und haben private Investitionen in Höhe von rd. 400.000 EUR brutto ausgelöst.

Die Nachfrage ist in den einzelnen Stadtteilzentren stark unterschiedlich ausgeprägt. Während in den Stadtteilzentren Zuffenhausen in den ersten beiden Förderjahren kein Antrag eingegangen ist, konnte in den Stadtteilzentren Feuerbach, Untertürkheim, Vaihingen und Weilimdorf jeweils eine Maßnahme umgesetzt werden. In Bad Cannstatt sind die zur Verfügung stehenden Fördermittel mit 4 fertiggestellten Vorhaben zu rd. 60 % ausgeschöpft. 2 weitere Anträge und 4 Erstanfragen wurden bereits gestellt.

Sechs Anträge konnten nicht gefördert werden, da die beantragten Modernisierungsmaßnahmen nicht den förderfähigen Maßnahmen entsprachen. Eine lag nicht in der Förderkulisse bzw. wurde als nicht dem Stadtteilzentrum zugehörig bewertet. Vier Anträge erfüllten nicht den notwendigen Umfang, da die tatsächlichen Kosten weniger als 5.000 EUR brutto betragen oder nur einzelne als Instandhaltungsmaßnahmen zu beurteilende Gewerke saniert wurden. Zusätzlich wurde ein Antrag aufgrund der Nutzung (klassische Dienstleistung) ausgeschlossen.

Bislang musste noch keine Priorisierung der Anträge vorgenommen werden, da die zur Verfügung stehenden Fördermittel noch in keinem Stadtteilzentrum vollständig ausgeschöpft wurden.

Die fertiggestellten Vorhaben sind mit Vorher-Nachher Fotoaufnahmen sowie einer Darstellung der geförderten Gewerke in Anlage 2 zu finden.

Verwendung der Fördermittel:

Anfänglich wurde die Förderung v. a. für bauliche und funktionale Verbesserungen bei schon bestehender und gleichbleibender Geschäftsnutzung beantragt (vier Vorhaben wurden umgesetzt). Mittlerweile wurden aber auch zwei Vorhaben zur Beseitigung von Leerständen sowie zwei weitere Vorhaben zur Ermöglichung eines Nutzungswechsels bezuschusst.

Das Spektrum der geförderten Nutzungen ist sehr breit. Überwiegend wurden Einzelhandelsnutzungen, aber auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen bzw. Handwerk gefördert.

Gefördert wurden baulich-investive Maßnahmen am Ladenlokal, u. a. der Einzug neuer Wände, die Erneuerung von abgehängten Decken, die Erneuerung der Beleuchtung, die Erneuerung von Eingangsbereichen und Schaufenster, Bodenbelagsarbeiten, die Erneuerung der Ladeneinrichtung (fest verbaute Regale, Kassentheken) oder der Ein-

bau von Klimatechnik. In einem Fall konnte auch die Zusammenlegung zweier Geschäftsflächen, eine davon leerstehend, zur Erweiterung der bestehenden Geschäfts- und Werkstattbereiche realisiert werden.

Die Antragstellung erfolgte zu rd. 2/3 durch Eigentümerinnen und Eigentümer, zu rd. 1/3 durch Geschäftsinhaberinnen und Geschäftsinhaber. In einem Fall investierten Eigentümer und Geschäftsinhaber zusammen. In zwei Fällen handelte es sich um Eigentümer und Geschäftsinhaber in Personalunion. Die beiden letzten Konstellationen wiesen die höchsten Investitionssummen auf.

Sehr häufig befinden sich die geförderten Nutzungen in sehr zentraler Lage der Stadtteilzentren und Fördergebiete z. B. Marktplatz, Fußgängerzonen, Hauptgeschäftsstraßen.

(2) Programm- und Prozessbewertungen

Förderinteresse und Wirkung in den Stadtteilzentren:

Beweggründe die Förderung in Anspruch zu nehmen sind die Beseitigung von Leerstand, die Behebung baulicher und energetischer Mängel, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Erscheinungsbildes, die Optimierung von Abläufen, ein erhöhter Raumbedarf und neue Anforderungen durch veränderte Geschäftskonzepte, Mieterwechsel sowie Geschäftsübergaben.

Das Förderinteresse ist in den Stadtteilzentren sehr unterschiedlich. Während die Anzahl der geförderten Maßnahmen und der Mittelabfluss in den Stadtteilzentren Feuerbach, Untertürkheim, Vaihingen, Weilimdorf und Zuffenhausen noch gering ist, wird das Programm in Bad Cannstatt sehr gut angenommen. Hier zeigt sich, dass die Annahme des Förderprogramms dort besonders hoch ist, wo Eigentümerinnen und Eigentümer gut vernetzt sind und einen starken Bezug zur Immobilie haben bzw. diese sogar selbst nutzen. Im Stadtteilzentrum Bad Cannstatt ist zu sehen, wie mehrere umgesetzte Maßnahmen eine Impulswirkung und Dynamik erzeugen und weitere Maßnahmen nach sich ziehen.

Von den im Rahmen des Erfahrungsberichtes befragten örtlichen Beratungsgremien wird vor allem die fehlende Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer in das Erscheinungsbild der eigenen Immobilie sowie des Ladenlokals und deren Wirkung auf das Stadtteilzentrum kritisiert.

Bekanntheit des Förderprogramms:

Das Programm wurde in Zusammenarbeit mit der Abteilung Wirtschaftsförderung bisher per Anschreiben an alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Ladenlokalen in den Fördergebieten, durch gezielte Informationsveranstaltungen, Berichte in den Bezirksbeiräten und Pressemitteilungen bekanntgemacht. Das Stadtteilmanagement der Abteilung Wirtschaftsförderung bewirbt das Förderprogramm außerdem bei Vor-Ort-Terminen und die örtlichen Handels- und Gewerbevereine bei ihren Mitgliedern.

Nach zweijähriger Laufzeit zeigt sich trotz allem, dass der Bekanntheitsgrad in den Stadtteilzentren mit Ausnahme von Bad Cannstatt noch verbesserungsfähig ist, insbesondere bei den Gewerbetreibenden. Diese Einschätzung wird auch von den Beratungsgremien bestätigt.

Deshalb fanden bzw. finden zwischen Juli und September 2021 nochmals breit angelegte Informationsveranstaltungen per Videokonferenz statt, bei denen bereits Geförderte von ihren Praxiserfahrungen und erfolgreich umgesetzten Modernisierungen berichten. Hierzu werden alle Eigentumsparteien im Fördergebiet angeschrieben und alle Gewerbetreibenden per Einwurf bzw. Abgabe im Ladenlokal eingeladen.

In Vaihingen fand im Juli 2021 außerdem ein Rundgang durch Vertreterinnen und Vertreter der Abteilung Stadtentwicklung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen und der Abteilung Wirtschaftsförderung, des Bezirksamtes Vaihingens sowie des Vereins Vaihinger Fachgeschäfte statt. Es wurden Flyer in den Geschäften verteilt und über das

Förderprogramm informiert. Diese Form der persönlichen Direktansprache erwies sich als sehr wirkungsvoll. Von 22 Ansprachen äußerten fünf Geschäftsinhaberinnen und Geschäftsinhaber Interesse an einem vertieften Austausch zu einem möglichen Fördervorhaben. Dieses Format soll auch in den anderen Stadtteilzentren Anwendung finden.

Bewertung des Förderprozesses:

Die Prozesslänge variiert sehr stark und liegt zwischen drei Monaten und zwei Jahren. Gründe liegen im Umfang der Maßnahme und der Planungs- und Umsetzungszeit seitens der Investierenden. Die Abstimmung der Förderfähigkeit und die Begleitung durch den Baubetreuer erfolgt i. d. R. kurzfristig.

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen hat mit der Ausstellung einer Bescheinigung zur Förderunschädlichkeit bei frühzeitigem Maßnahmenbeginn eine praktikable Lösung gefunden, um z. T. sehr kurzfristig und zügig ablaufende Modernisierungsmaßnahmen v. a. im Falle von Neubezügen durch die vertraglichen Notwendigkeiten nicht zu verzögern, sondern diese parallel dazu abzuwickeln.

Der Prozess von Bewerbung, über Antragstellung, Entscheidung, Baubetreuung und Abrechnung profitiert stark von der gesammelten Erfahrung und der eingespielten Routine. Ohne Baubetreuer wäre der Prozess nicht abwickelbar. Mit jedem Einsatz entstehen jedoch Kosten, die in vertretbarer Relation zu den eigentlichen Investitionen stehen müssen. Der anteilige Kostenaufwand durch den Baubetreuer variiert je nach Maßnahmenumfang zwischen 3.000 und 4.500 EUR.

Die Beratungsgremien – jeweils bestehend aus einer Vertreterin bzw. eines Vertreters des Amtes für Stadtplanung und Wohnen (Abteilung Stadtentwicklung), der Abteilung Wirtschaftsförderung (Stadtteilmanagement), der örtlichen Handels- und Gewerbevereine sowie der örtlichen Bezirksvorsteherin/des örtlichen Bezirksvorstehers – stimmen kurzfristig und sachgerecht über Antragstellungen ab und erweisen sich als schlankes, örtlich verankertes Gremium. Ein Austausch zwischen den Beratungsgremien findet bislang nicht statt. Die verbindenden Instanzen sind hier die Abteilungen Stadtentwicklung im Amt für Stadtplanung und Wohnen und die Abteilung Wirtschaftsförderung.

Grenzen des Förderprogramms:

Schwierig erweist sich der Zugriff auf strukturelle Leerstände. Diese lassen sich bislang auch mit dem Förderprogramm nicht beheben. Hier liegen die Hinderungsgründe bei den Eigentümerinnen und Eigentümern häufig tiefer als bei kurz- bis mittelfristigen, durch die übliche Fluktuation bedingten Leerständen.

In der aktuellen Fassung der Förderrichtlinie ist eine Förderung der Eigentümerinnen und Eigentümer ohne feststehende künftige Nutzung nicht möglich. Die Einflussmöglichkeiten auf künftige Nutzungen sind begrenzt. Weitere beschränkende Faktoren sind das grundsätzliche Finden einer geeigneten, qualitativen Nutzung sowie die enge Festlegung der förderfähigen Nutzungen. Gleichzeitig fehlen selbst bei Neubezügen häufig die Bereitschaft bzw. die notwendigen Finanzmittel für Investitionen in das Erscheinungsbild des Ladenlokals.

Der hohe Eigeninvestitionsanteil von 75 % wird von den Beratungsgremien als weiterer hemmender Faktor benannt.

Nach erfolgter Förderung sind die städtischen Zugriffsmöglichkeiten eingeschränkt. In der Modernisierungsvereinbarung werden schädliche Nutzungen wie Wettbüros, Vergnügungsstätten etc. für eine Dauer von 10 Jahren ausgeschlossen. Ebenso ist der Verzicht auf großflächige Schaufensterbeklebungen geregelt. Eine aktive und dauerhafte Nachkontrolle kann allerdings nicht gewährleistet werden. Eine Anzeigepflicht bei Nutzungswechsel besteht bislang nicht.

(3) Überarbeitung der Förderrichtlinie

Anpassung der Fördergebietsabgrenzung:

Ein Bedarf zur Anpassung der Fördergebietsabgrenzung wird im Stadtteilzentrum Weilimdorf gesehen. In den anderen Stadtteilzentren erfolgt eine Überprüfung im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Die Fördergebietsabgrenzung in Weilimdorf soll um Teile der Glemsgaustraße erweitert werden (siehe Anlage 1, Übersichtskarte 5). Diese ist im Handlungskonzept Stadtteilzentren konkret als Bereich für den inhabergeführten Einzelhandel definiert, zeigte in den letzten beiden Jahren keine nennenswerten Geschäftsaufgaben und gewinnt durch die Sanierung des Musikschulgebäudes sowie die im Rahmen des Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret vorgesehene Neumöblierung an Bedeutung.

Aufnahme zusätzlicher Fördertatbestände:

In den letzten beiden Jahren hat eine weitere Diversifizierung der zentrenprägenden Nutzungen neben dem Einzelhandel stattgefunden. Das Förderprogramm soll deshalb auch für weitere zentrenrelevante, besonders frequenzbringende und mit dem öffentlichen Raum korrespondierende Nutzungen geöffnet werden. Diese sind in der Überarbeitung der Richtlinie genauer definiert.

Aktuell ist es außerdem nicht möglich, die Herstellung bzw. Wiedernutzbarmachung einer Geschäftsfläche ohne feststehende Nutzung zu fördern. Dies soll künftig ermöglicht werden.

Das äußere Erscheinungsbild von Ladenlokalen prägt die Stadtteilzentren besonders. Hierfür soll künftig eine Förderung von Fassadensanierungen auch als Einzelmaßnahme sowie für die gesamte zur Geschäftsstraße ausgerichtete Fassadenfront gewährt werden.

Erhöhter Fördersatz:

Zusätzlich soll der allgemeine Fördersatz auf eine Regelförderung von 35 % der Gesamtherstellungskosten unter Beibehaltung der differenzierten absoluten Fördersätze erhöht werden. Dieser Fördersatz entspricht auch dem praktizierten Fördersatz der Stadtsanierung.

(4) Durchführung eines Wettbewerbs der innovativsten Geschäftsidee

In den ersten beiden Förderjahren hat sich gezeigt, dass das Finden einer geeigneten Nutzung die größte Herausforderung für Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Weiter- bzw. Wiedervermietung ihrer Geschäftsflächen darstellt.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung die Durchführung eines Wettbewerbs der innovativsten Geschäftsidee vor. Dieser Ansatz wird seit einigen Jahren bereits in anderen Kommunen zur Belebung ihrer Geschäftsflächen, zur Erweiterung des Branchenmixes und zur Attraktivierung und Förderung der Vielfältigkeit der Stadtzentren erfolgreich durchgeführt. In einem wettbewerblichen Verfahren werden fünf Gründerinnen und Gründern sowie bestehende Unternehmen mit neuen oder innovativen Geschäftskonzepten gesucht. Eingereicht werden muss neben einer detaillierten Darstellung der Geschäfts-idee auch ein Businessplan. Ziel ist es, dass die von einer Fachjury prämierten Konzepte anschließend in einem der sechs Fördergebiete verwirklicht werden. Als besonderer Anreiz zur Teilnahme am Wettbewerb soll neben den üblichen Zuschüssen zur Herstellung der Ladenfläche in den ersten drei Geschäftsjahren ein gestaffelter Mietkostenzuschuss (1. Jahr 50 %, 2. Jahr 35 %, 3. Jahr 20 %) gewährt werden.

Folgende Verfahrenszeiten werden veranschlagt:

- 3 Monate Vergabe der Verfahrensbetreuung an ein externes Büro
- 6 Monate Vorbereitung des Wettbewerbs
- 6 Monate Bewerbungsphase
- 12 Monate Implementierung

Folgende Kosten entstehen für den Wettbewerb:

Wettbewerbsbetreuung und Durchführung durch ein externes Büro	25.000 EUR
Wettbewerbsunterlagen, Projekt-landing page und Jurysitzung	10.000 EUR
bei fünf Preisträgern: Mietkostenzuschüsse (für 3 Jahre)	75.000 EUR
Gesamt	110.000 EUR

Es ergeben sich Kosten von rund 110.000 EUR zur Durchführung des Wettbewerbs. Es wird vorgeschlagen, diese aus dem für das Förderprogramm bestimmten Budget des Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret zu decken.

(5) Personaleinsatz und -bedarf

Die Betreuung des Programms ist trotz der Unterstützung durch den externen Baubetreuer sehr zeitaufwendig. Auch wenn mittlerweile von standardisierten Abläufen und Routinen profitiert wird, ist jede Förderanfrage individuell zu beurteilen und zu begleiten. Beim Personaleinsatz von städtischer Seite befindet sich das Programm bereits deutlich an der Kapazitätsgrenze. Aktuell können alle Neuanträge betreut werden. Sollte das Förderprogramm noch intensiver nachgefragt werden, wäre die Schaffung weiterer Personalkapazitäten erforderlich.

Gleiches gilt für mögliche Erweiterungen des Programms - inhaltlich wie räumlich. Sie bedingen eine Ausweitung der Vergabe und eine Neuaufstellung der Personalsituation. Aktuell wird das Förderprogramm im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung nur als eine Teilaufgabe des Handlungskonzepts Stadtteilzentren konkret betreut sowie durch das Stadtteilmanagement der Abteilung Wirtschaftsförderung beratend unterstützt.

(6) Weitere Handlungsoptionen (perspektivisch)

Aufgrund der noch sehr kurzen Laufzeit und der überwiegend guten Erfahrung mit der Handhabung und Abwicklung des Förderprogramms, besteht mit Ausnahme der Aufnahme der zusätzlichen Fördertatbestände sowie den aktivierenden Maßnahmen, zunächst kein weiterer Anpassungsbedarf für das Förderprogramm.

Die folgenden Handlungsoptionen wurden aus der Beschäftigung mit dem im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik behandelten Ansatzes der Pariser Institution Semaest und dem gleichnamigen Konzept „Paris Semaest“ zur Wiederbelebung des lokalen Handels und Handwerks im Großraum Paris, dem Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen 2021 und Stadtentwicklungsansätzen weiterer Kommunen abgeleitet und sollen einen Ausblick auf die Möglichkeiten für eine aktive Zentrenentwicklung geben. Alle Maßnahmen erfordern den Aufbau neuer Strukturen und führen auch zu zusätzlichem Personal- und Finanzmittelbedarf:

a) Bekanntmachungsstrategien und Öffentlichkeitsarbeit

Bisher können Maßnahmen zur Bekanntmachung des Förderprogramms nur punktuell und in geringem Umfang durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung und die Abteilung Wirtschaftsförderung bewerkstelligt werden. Für eine erweiterte und vertiefte Ansprache und Öffentlichkeitsarbeit besteht weiterer Personalbedarf. Die Notwendigkeit wird von allen Beratungsgremien gesehen. Als besonders wirksam zeigen sich aktuell Rundgänge von Vertreterinnen und Vertretern der Beratungsgremien und Direktansprachen vor Ort.

b) Ankauf einzelner Erdgeschossseinheiten

Der gezielte Erwerb von Schlüsselflächen in den Erdgeschosszonen würde die städtische Handlungsfähigkeit erhöhen (z. B. 1 - 2 Ladenlokale je Stadtteilzentrum). Am Beispiel der Institution Semaest in Paris zeigt sich, wie dadurch Geschäftsflächen aufgewertet und an individuelle und attraktive Nutzungen vermietet werden können, um eine gezielte Quartiersprofilierung zu erreichen. Notwendig wäre hierfür allerdings eine konzeptionelle und strategische Grundlage.

c) Aktive Anmietung und Einrichtung eines „Testlokals“

Eine weitere Idee, ebenfalls aus dem Konzept „Paris Semaest“, ist die Einrichtung von städtischen Testlokalen mit dem Ziel, Räumlichkeiten für das barrierearme und kostengünstige „Austesten“ neuer Geschäftskonzepte für einen begrenzten Zeitraum zur Verfügung zu stellen und damit die Gründerszene zu fördern und Nutzerinnen und Nutzer mit innovativen Konzepten direkt an den Standort zu binden. Das Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement der Abteilung Wirtschaftsförderung verfolgt einen ähnlichen Ansatz mit dem in der haushaltsrelevanten Mitteilungsvorlage 641/2021 vorgeschlagenen Pop-Up-Konzept für Leerstände. Das vorgeschlagene Pop-Up-Konzept für Leerstände könnte durch die Einrichtung von städtischen Testlokalen sehr gut ergänzt werden, so dass weitere Synergien zwischen dem Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement und dem Handlungsprogramm Stadtteilzentren konkret entstehen würden.

d) Ausweitung der Gebietskulisse

Auf Basis des Handlungskonzepts Stadtteilzentren konkret und bezogen auf die am stärksten von Leerständen und Trading-Down betroffenen Zentren wurde das Förderprogramm zu Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen im Dezember 2018 in den sechs Stadtteilzentren Bad Cannstatt, Feuerbach, Untertürkheim, Vaihingen, Weilimdorf und Zuffenhausen gestartet. Aufgrund der Folgen der pandemiebedingten Geschäftsschließungen und der auch in anderen Stadtteilzentren erkennbaren Abwärtsspiralen wird das Förderprogramm auch stadtweit interessant. Aktuell liegt der Fokus der Förderkulisse auf dem B-Zentrum sowie den C-Zentren, als größere und funktionsreiche Stadtteilzentren. Die Ausweitung auf die besonders vom Trading-Down betroffenen D-Zentren wäre sinnvoll, bedingt allerdings zusätzliches Personal und weitere finanzielle Ressourcen.

e) Einführung eines Erdgeschosszonenmanagements

Die Entwicklung von lebendigen und nachhaltig besetzten Erdgeschosszonen bedarf einer konzeptionellen und strategischen Steuerung. In den letzten Jahren wurden verschiedene Praxisansätze für programmierte Erdgeschosszonen entwickelt. Für die See-stadt Aspern wurde beispielsweise eine Entwicklungsgesellschaft gegründet und das

Prinzip einer gemanagten Einkaufsstraße entwickelt. Ein aktuelles Projekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik ist das Kuratierte Erdgeschoss-Management in Berlin. Mit diesem Pilotprojekt beschäftigt sich der Berliner Ansatz mit einem koordinierten Vorgehen zur Nutzungsmischung. Ein Erdgeschosszonenmanagement könnte auch das Potenzial der Stuttgarter Zentren und der geplanten zentralen Lagen in den jeweiligen Stadtentwicklungsgebieten weiterentwickeln.

f) Erweiterung der Geschäftsfelder der SWSG, optional: Gründung einer Gewerbeentwicklungsgesellschaft

Die gezielte Nutzungsprogrammierung von Quartieren kann auch durch städtische Gesellschaften erfolgen. Beispielsweise hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Mannheim eine Ankaufssparte mit Fokus auf Gebäuden mit leerstehenden Ladenlokalen und dem Ziel der Neubelebung mit einem ausgewogenen Nutzungsmix entwickelt.

Finanzielle Auswirkungen

Über die Mittelbereitstellung für den Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret (und damit auch für das Förderprogramm) für die Jahre ab 2022, ist im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushalt 2022/23 und in den folgenden Haushaltsberatungen zu entscheiden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anträge Nr. 200/2019 und Nr. 418/2020

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Überarbeitete Richtlinie mit Übersichtskarten
2. Übersicht der umgesetzten Maßnahmen

<Anlagen>