

 öffentlich  nicht öffentlich

## Informationsvorlage

**Betrifft:**

Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren

**Fachbereich:**

61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	14.04.2021	Vorberatung
Bezirksvertretung 8	15.04.2021	Anhörung
Bezirksvertretung 3	27.04.2021	Anhörung
Bezirksvertretung 1	30.04.2021	Anhörung
Haupt- und Finanzausschuss	17.05.2021	Vorberatung
Bezirksvertretung 7	25.05.2021	Anhörung
Rat	02.06.2021	Entscheidung

## **Sachdarstellung:**

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung in Nordrhein-Westfalen hat 2020 das "Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen" initiiert. Die Zentren sind nach dem Leitbild der europäischen Stadt multifunktionale Orte, für die der stationäre Einzelhandel eine wichtige Leitfunktion übernimmt. Sie spielen als Identifikations- und Begegnungsorte für die Stadtentwicklungspolitik eine besondere Bedeutung. Seit einiger Zeit wird der Wandel im Einzelhandel durch die Zunahme der Umsätze im Onlinehandel bestimmt. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben diese Entwicklung beschleunigt.

Das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“ enthält fünf verschiedene Förderbausteine und dient dem Zweck, die Innenstädte als multifunktionale Orte für Handel, Dienstleistungen, Wohnen, Kultur, Bildung und Freizeit stärken. Dazu hat das Land Nordrhein-Westfalen insgesamt 70 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Der Fördersatz des Landes beträgt 90 Prozent. Der kommunale Eigenanteil umfasst 10 Prozent.

### Bewilligte Anträge aus 2020

Die Stadt Düsseldorf hat in 2020 drei Anträge für Fördergelder aus dem Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Stadtteilzentren für den Förderbaustein „Verfügungsfonds Anmietung“ für drei Stadtteilzentren gestellt. Die drei Einkaufsstraßen wurden aufgrund der dort zum Zeitpunkt der Antragstellung ersichtlichen Leerstandszunahme und des drohenden Trading Downs ausgewählt. Alle drei Fördergebiete befinden sich in einem Handlungsraum des in 2019 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossenen Rahmenkonzepts ZUKUNFT QUARTIER.DÜSSELDORF der integrierten Quartiersentwicklung.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf erhält aus dem Sofortprogramm eine Landesförderung in Höhe von insgesamt rund 250.000 Euro zur An- und Weitervermietung von leerstehenden Ladenlokalen in den drei zentralen Versorgungsbereichen Graf-Adolf-Straße / nördliche Friedrichstraße in Stadtmitte / Friedrichstadt, Gumbertstraße in Eller und südliche Heyestraße in Gerresheim.

Unter Berücksichtigung der kommunalen Eigenanteile stehen

- für die Graf-Adolf-Straße/Nördliche Friedrichstraße rund 117.000 Euro,
- für die Gumbertstraße rund 115.000 Euro und
- für die südliche Heyestraße rund 46.000 Euro zur Verfügung.

Die Höhe der Förderung orientiert sich an der Anzahl der leerstehenden Ladenlokale, der geschätzten Mietpreise und der zu erwartenden Erfolgsquote bei der Anmietung zum Zeitpunkt der Antragstellung im Herbst 2020 in den jeweiligen zentralen Lagen. Ein ressortübergreifendes und interdisziplinäres Team der Verwaltung hat sich in den letzten Monaten intensiv darum bemüht, innovative Ideen aus den Bereichen Handel, (Laden-) Handwerk, Dienstleistung, Kultur- und Kreativwirtschaft, Kunst und/oder Soziales, die das Potential haben, sich über eine Zwischennutzung hinaus weiterzuentwickeln, in den Zentren anzusiedeln.

Über eine eigens dafür geschaltete Internetseite wurden Interessierte aus den o.g. Bereichen aufgefordert, sich bis zum 15. März 2021 mit einer Konzeptidee für die Teilnahme an diesem Programm zu bewerben. Es sind über 70 Bewerbungen eingegangen.

Gleichzeitig wurden die Leerstände in den drei Fördergebieten aktualisiert und Kontakt zu Eigentümerinnen und Eigentümern der leerstehenden Ladenlokale aufgenommen. Dabei hat sich herausgestellt, dass sich die Anzahl der leerstehenden Ladenlokale in den letzten Monaten verändert hat. Während es in der Gumbertstraße und der Heyestraße Süd eine Abnahme der Leerstände gab, haben die Leerstände in der Graf-Adolf-Straße/Nördliche Friedrichstraße zugenommen. Das Interesse der Eigentümer an einer Teilnahme an dem Förderprogramm ist insgesamt betrachtet zurückhaltend, da sich offensichtlich noch Nutzungen finden lassen, die keiner Förderung bedürfen. Allerdings ist derzeit noch nicht absehbar, wie sich die anhaltenden Einschränkungen für den Einzelhandel, Gastronomie etc. auf die Leerstandszahlen und auf die Nachfrage nach Ladenlokalen auswirken werden.

Kolleginnen und Kollegen der Stadtverwaltung haben die Leerstände vor Ort, deren Eigentümer an einer Teilnahme am Programm interessiert waren, in enger Zusammenarbeit mit Akteur\*innen von vor Ort hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung bewertet. Dabei flossen unterschiedliche Faktoren wie Zuschnitt des Ladenlokals, Ausstattung, Zustand, Mietverhältnisse und Genehmigungslage in die Bewertung ein. Nach Ende der Bewerbungsfrist für neue Konzept- und Geschäftsideen wurde geprüft, ob für die zur Verfügung leerstehenden Ladenlokale geeignete Nutzungskonzepte eingereicht worden sind. In diesem noch nicht abgeschlossenen Prozess (Stand April 2021) spielt auch die Bewertung der Eignung der Nutzungskonzepte für die Ladenlokale durch die jeweiligen Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer eine wesentliche Rolle.

Es ist ein wichtiges Ziel, nach Ende des Förderzeitraumes eine Fortsetzung der Mietverhältnisse anzustreben, um die Leerstände langfristig mit neuen Nutzungen zu füllen und um frequenzbringende Angebote zu ergänzen.

#### Weitere Anträge

Da der Fördertopf von 70 Millionen Euro beim ersten Aufruf nicht ausgeschöpft wurde, hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung in Nordrhein-Westfalen aufgerufen, weitere Anträge bis zum 30. April 2021 zu stellen.

Die im Rahmen des zweiten Lockdowns gegebene verstärkte Problemlage des Handels und der Zentren hat der Oberbürgermeister zum Anlass für einen Austausch mit den Einzelhandelsvertretungen genommen. In der Folge hat sich eine spontane Arbeitsgruppe aus Industrie- und Handelskammer, Handelsverband NRW und städtischen Dienststellen gebildet, mit dem Ziel, Strategien und Maßnahmen zu eruiieren, um Perspektiven für die von der Pandemie betroffenen Zentren zu entwickeln.

Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den Düsseldorfer Zentren auf der Basis der letzten Einzelhandelsvollerhebung, des Austauschs mit dem Handelsverband NRW und Industrie- und Handelskammer, den schon gesammelten Erkenntnissen vor Ort durch den ersten Förderantrag und ihrer beispielhaften Eignung als Modellprojekte für ähnlich strukturierte Zentren, hat die Stadtverwaltung

fünf Fördergebiete für den Baustein „Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds“ des Sofortprogramms ausgewählt. Nachdem im Rahmen des Förderbaustein „Verfügungsfonds Anmietung“ Akuthilfe für drei zentrale Versorgungsbereiche geleistet wurde, geht es in den neuen Anträgen darum, Ressourcen der Verwaltung und der Akteur\*innen von vor Ort zu bündeln. Es sollen langfristige Strategien entwickelt werden, um die Düsseldorfer Zentren nachhaltig zukunftssicher aufzustellen.

Förderfähig sind:

- Analyse der Chancen zur Umwandlung von Immobilien,
- Visualisierung des Konzentrationsbereichs,
- Durchführung von Info-Veranstaltungen, Workshops, Einzelberatungen etc.,
- Moderation zwischen den Eigentümern und der Kommune,
- Beauftragung Dritter in Höhe bis zu 100.000 Euro,
- Maßnahmen des Innenstadtmarketings und der Öffentlichkeitsarbeit bis zu 20%.

Hierfür muss ebenfalls jeweils ein Eigenanteil von 10 % von der Kommune getragen werden. Die Darstellung der Gebiete, für die neue Fördermittel beantragt werden, ist nicht parzellenscharf und weicht teilweise von Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereichen gemäß Rahmenplan Einzelhandel 2016 ab, da es Wechselwirkungen mit angrenzenden Bereichen gibt, die in die Betrachtung miteinzubeziehen sind. Bei den fünf Gebieten handelt es sich um folgende:

#### *Innenstadt Ost und Innenstadt West*

Die Innenstadt West bildet zusammen mit der Innenstadt Ost die City der Landeshauptstadt Düsseldorf. Der Charakter der Innenstadt Ost und der Innenstadt West unterscheidet sich stark voneinander, daher werden sie auch im Rahmenplan Einzelhandel 2016 als zwei getrennte Teilbereiche des zentralen Versorgungsgebiets Innenstadt geführt. Beide zusammen bilden das A-Zentrum Innenstadt. Der Versorgungsauftrag des Stadtzentrums geht über die Grenzen Düsseldorfs hinaus. Die Funktion als Oberzentrum in der Region nimmt Düsseldorf vorwiegend durch das Angebot in der Düsseldorfer Innenstadt wahr.

Trotz der noch insgesamt guten Bewertung der Düsseldorfer Innenstadt im Rahmen der Passantenbefragung „Vitale Innenstädte“ im September 2020 werden von Experten (Handelsverband NRW, Deutscher Städtetag, Industrie- und Handelskammer) aufgrund der nicht absehbaren Folgen der Corona-Krise, tiefgreifende Veränderungen auch für die Düsseldorfer Innenstadt nicht ausgeschlossen. Die anhaltenden Einschränkungen setzen den Einzelhandel und die Gastronomie, die die Innenstädte dominieren, weiterhin stark unter Druck. Zurzeit ist es nicht möglich, eine seriöse Einschätzung abzugeben, wie viele Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe in den nächsten Monaten noch aufgeben werden müssen. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass verloren gegangene Umsätze vollständig zurückgewonnen werden, zumal es schon vor der Corona-Krise eine Verschiebung der Umsätze zugunsten des Onlinehandels gab.

Auch die bisher gut aufgestellten Citys der Oberzentren müssen sich folgenden möglichen Entwicklungsthese stellen:

- Umorientierung auf Onlinehandel bleibt bestehen.
- Die Städtetouristen und Geschäftsreisenden kehren nicht mehr in vollem Umfang zurück.
- Arbeitsplätze verlagern sich dauerhaft ins Homeoffice.
- Konsum verschiebt sich zugunsten des Nachhaltigkeitsgedankens (Konsumverzicht).

Während die Leerstandsquote in der Innenstadt West bei der Erhebung in 2020 noch unauffällig war, wies die Innenstadt Ost eine erhöhte Leerstandsquote auf.

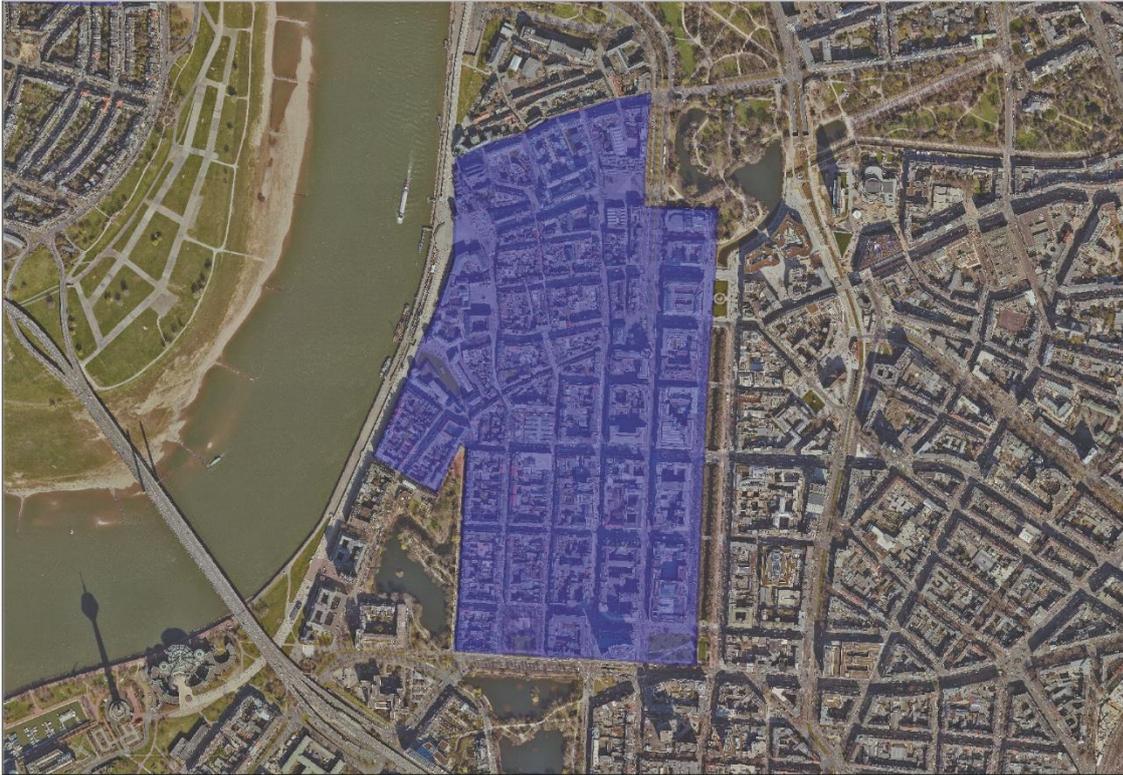
Die Graf-Adolf-Straße, für die bereits im Rahmen des Förderbausteins „Verfügungsfonds Anmietung“ Mittel gewährt wurden, befindet sich in dem Antragsgebiet Innenstadt Ost. Die Friedrichstraße befindet sich in einem weiteren Antragsgebiet. Neben den im Rahmenplan Einzelhandel 2016 definierten zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt West und Innenstadt Ost können weitere, funktional verbundene Bereiche wie z.B. der Worringer Platz Teil der Förderkulisse sein.

Das Image Düsseldorfs ist eng mit der Innenstadt verwoben. Sowohl ihr Ruf als Modestadt wie auch die Bekanntheit der Altstadt als „längste Theke der Welt“ haben Düsseldorf Jahrzehnte geprägt. Aber gerade die Bereiche Mode, Gastronomie und Event werden unter den Folgen von Corona noch auf unabsehbare Zeit leiden. Dazu kommen die bereits zuvor eingesetzten Veränderungen wie die durch die Kaufhauskrise.

Das beantragte Fördervolumen beträgt jeweils für Innenstadt Ost und Innenstadt West aufgrund der Größe der Fördergebiete und ihrer Bedeutung 110.000 EUR (maximal möglicher Förderbetrag).



## Fördergebiet Innenstadt Ost



## Fördergebiet Innenstadt West

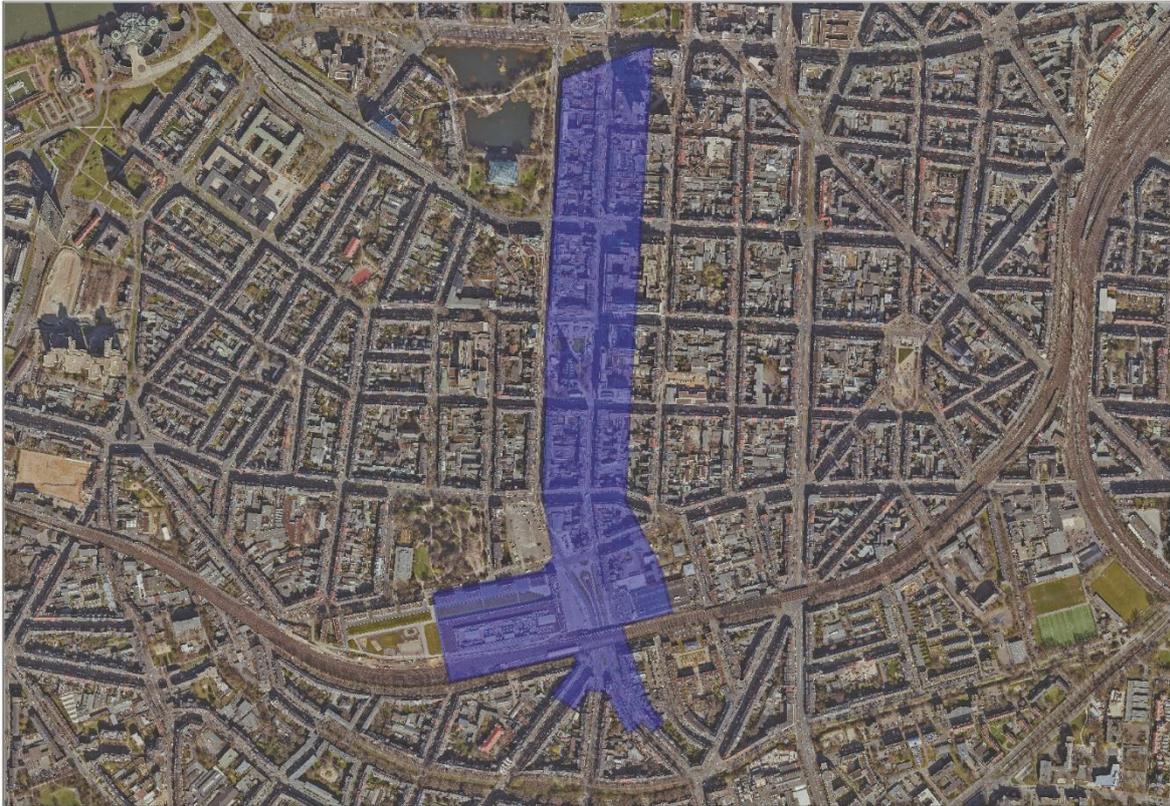
### *Stadtbereichszentrum Friedrichstraße*

Das Stadtbereichszentrum Friedrichstraße ist eins der drei großen Stadtteilzentren (B-Zentrum) in Düsseldorf mit einem Versorgungsauftrag, der über die Grenzen des Stadtteils hinausgeht und auch in andere Stadtbezirke übergreifen kann.

Es wurde schon im Rahmenplan Einzelhandel 2016 als Zentrum mit mittlerem Handlungsdruck eingestuft. Wurde seinerzeit diese Einstufung noch vorwiegend aufgrund der Leerstände in der die Friedrichstraße vorgenommen, so hat sich die Situation auch am südlichen Ende verschlechtert. Die Düsseldorf Arcaden haben zwar durch die öffentliche Bibliothek, das Schwimmbad und die Bezirksverwaltungsstelle immer noch eine wichtige Funktion für den Stadtbezirk 3, der Einzelhandelsbesatz unterliegt jedoch einer hohen Fluktuation. Er ist zudem vorwiegend durch Filialisten im Modebereich geprägt. Es ist zu befürchten, dass Konzentrationsprozesse verschiedener Einzelhandelsfirmen zur Aufgabe weiterer Filialen führen werden. Das Zentrum leidet zudem unter der Schließung des Sternverlages in der Friedrichstraße. Die anstehenden mehrjährigen Straßenbauarbeiten im Zuge der Aufwertung nach Bau der Wehrhahnlinie erschweren die Situation für die für dort ansässigen Nutzungen.

Für den nördlichen Teil der Friedrichstraße wurde bereits eine Förderung im Rahmen des Förderbausteins „Verfügungsfonds Anmietung“ gewährt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Friedrichstraße weiter gehender Unterstützung Bedarf. Diese ist, in Ergänzung zur akuten Hilfe bei Leerständen sowie eines Baustellenmanagements für die Baumaßnahmen, eine längerfristig und strategisch angesetzte Unterstützung.

Für das Fördergebiet Friedrichstraße beträgt die beantragte Förderung ebenfalls 110.000 EUR. Die offenkundig komplexe Problemlage und die Größe des Fördergebietes sprechen hier für den Höchstbetrag.



Fördergebiet Friedrichstraße

#### *Kleines Stadtteilzentrum Heyestraße Süd*

Die Heyestraße in Gerresheim liegt laut Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf in einem sogenannten D-Zentrum, also in einem kleinen Stadtteilzentrum mit dem Schwerpunkt der Nahversorgung im Wohngebiet (ca. 10.000 Einwohner). Hier soll ein Betriebstypenmix aus Supermarkt, Lebensmittelhandwerk, Discounter und Drogerie angeboten werden, der durch Fachhandel, Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt wird.

Für das kleine Stadtteilzentrum Süd wurde schon im Rahmenplan Einzelhandel 2016 ein hoher Handlungsdruck attestiert. In der Einzelhandelserhebung aus 2020 wurde ein hoher Leerstand festgestellt. Das Zentrum leidet immer noch unter der Schließung der Glashütte und der auch daraus resultierenden vergleichsweise hohen Arbeitslosenquote. Der Wegzug der Unfallkasse hat dem Zentrum weitere Frequenz und Kaufkraft entzogen.

Der einzige Lebensmittelvollsortimenter in der Heyestraße (Rewe-City) hat im Herbst 2020 geschlossen. Zudem hat der einzige Drogeriemarkt (Rossmann) im Zentrum seinen Standort ebenfalls aufgeben. Die vorhandene Struktur ist stark durch Gastronomie geprägt und vor dem Hintergrund der Corona-Krise als gefährdet einzustufen.

Trotz ausgiebiger Bemühungen, im Rahmen des „Verfügungsfonds Anmietung“, Ladenlokale durch die Stadt Düsseldorf anzumieten und vergünstigt weiterzuvermieten, konnte bisher aus unterschiedlichen Gründen kein Ladenlokal zur

Teilnahme akquiriert werden. Aus einer Kopplung mit dem Fördergegenstand „Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds“ werden gute Chancen gesehen, die Erfolgsaussichten auch für diesen Förderbaustein zu erhöhen. Das Zusammenwachsen mit dem zukünftigen Glasmacherviertel ist eine besondere Herausforderung und Chance, die durch Maßnahmen aus diesen neu beantragten Fördermitteln positiv beeinflusst werden kann. Das Zentrenmanagement und das dazugehörige Instrumentarium soll dazu genutzt werden, um mit den gebotenen Herausforderungen in der Heyestraße Süd umzugehen und das Zentrum zukunftssicher aufzustellen.

Für das Fördergebiet Heyestraße Süd werden 77.000 EUR Fördermittel beantragt.



Fördergebiet Heyestraße Süd

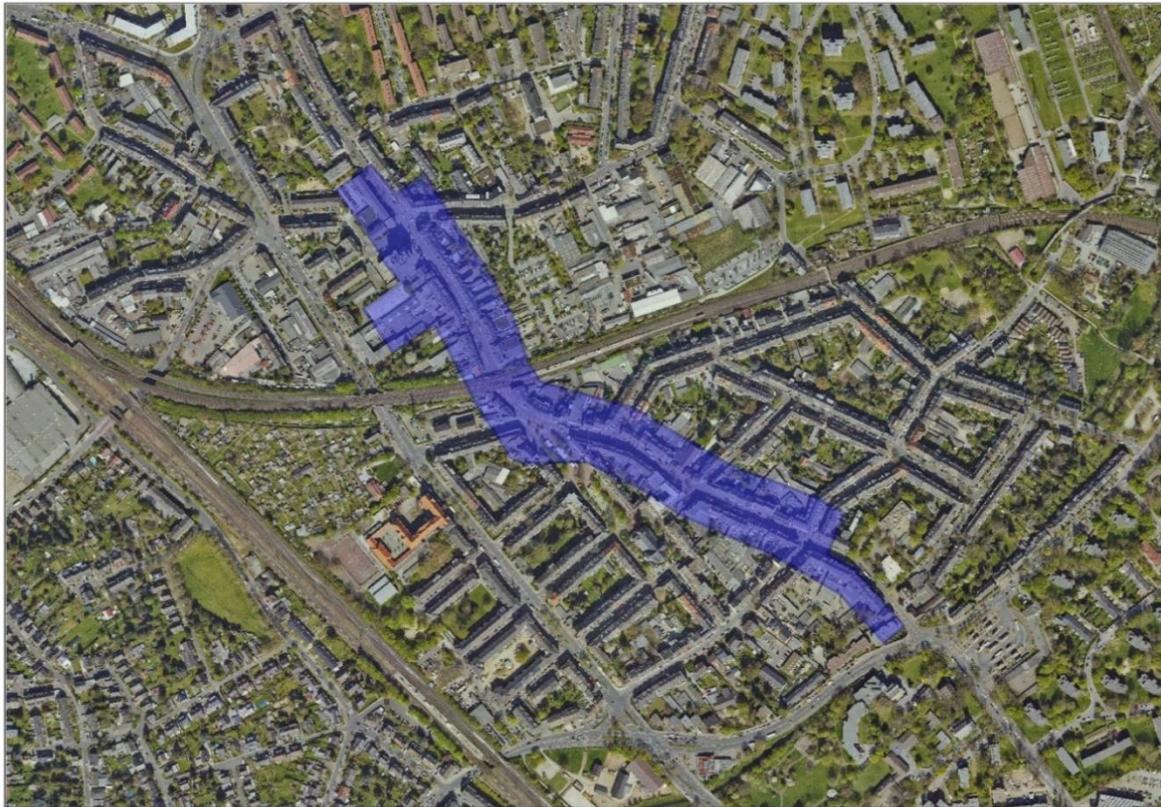
#### *Großes Stadtteilzentrum Gumbertstraße*

Das große Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Gumbertstraße befindet sich einer historisch gewachsenen Struktur und hat einen Versorgungsauftrag, der über die Nahversorgung deutlich hinausgeht. Während das Zentrum seine Nahversorgungsfunktion noch sehr gut wahrnehmen kann, droht dem Zentrum jedoch aufgrund der quantitativen wie auch qualitativen Abnahme an zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. Bekleidung, Schuhe oder Schreibwaren, ein Funktionsverlust. Dieses Schicksal bedroht grundsätzlich die großen Stadtteilzentren in Düsseldorf, insbesondere wenn sie nicht von einer sehr kaufkräftigen Bevölkerung im Naheinzugsbereich oder/und von einem Alleinstellungsmerkmal profitieren.

Für die Gumbertstraße wurde noch im Oktober 2020 eine relativ hohe Leerstandsquote ermittelt, weswegen für die Gumbertstraße in 2020 schon ein Förderantrag im Rahmen des Verfügungsfonds Anmietung bewilligt wurde.

Inzwischen hat sich die Leerstandssituation zwar entschärft, dennoch wird die Situation nicht als stabil eingeschätzt. Deshalb wird für die Gumbertstraße ein weiterer Antrag für den Förderbaustein „Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds“ gestellt. Die Erkenntnisse und Erfahrungen, die hier gewonnen werden können, könnten sich auf andere, ähnlich strukturierte kleine Stadtteilzentren übertragen lassen.

Das beantragte Fördervolumen beträgt 77.000 EUR.



Fördergebiet Gumbertstraße

#### Kooperationen

Begrüßt und befürwortet werden die fünf Förderanträge von der Industrie- und Handelskammer, dem Handelsverband NRW und den Werbe- und Interessensgemeinschaften in den Fördergebieten. Diese haben sich ausdrücklich für die Teilnahme an dem Baustein „Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds“ des Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren ausgesprochen und sind gern bereit, die Stadt Düsseldorf bei einer Förderzusage in der Umsetzung zu unterstützen. Industrie- und Handelskammer und der Handelsverband NRW werden den Förderanträgen der Stadt Düsseldorf durch einen Letter of Intent, den auch Werbe- und Interessensgemeinschaften in den Fördergebieten mitzeichnen werden, mehr Gewicht verleihen. In diesem werden sie ihre Unterstützung bei der Umsetzung der sich aus dem Förderbaustein ergebenden Maßnahmen erklären.

### Prioritäten

Da eventuell nicht alle der von der Stadt Düsseldorf gestellten fünf Anträge im Rahmen des Förderbausteins „Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds“ Berücksichtigung finden, ist es üblich eine Priorisierung vorzunehmen. Die Priorisierung wurde aufgrund der Kombination folgender Kriterien vorgenommen: Bedeutung und Tragweite für die gesamte Stadt und Einschätzung der Problemlage sowie Übertragbarkeit. Daraus ergibt sich folgende Reihenfolge:

- Priorität 1   Innenstadt Ost
- Priorität 2   Innenstadt West
- Priorität 3   Friedrichstraße
- Priorität 4   Heyestraße Süd
- Priorität 5   Gumbertstraße