

erstellt am: 02.02.2017

- öffentlich -

Sachstand und Perspektiven für die Solinger Innenstadt

Ressort 5: Stadtdirektor Hoferichter
Vorlage erstellt: 60 Stadtentwicklungsplanung - Sanierung Schloss Burg

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität	06.02.2017

Ausgangssituation in der Innenstadt

Die Solinger Innenstadt befindet sich seit vielen Jahren in einem umfänglichen Erneuerungs- und Anpassungsprozess, der auf viele unterschiedliche Ursachen zurückzuführen ist. Der demografische Wandel und der Strukturwandel im Einzelhandel stehen exemplarisch für die komplexen und mehrdimensionalen Herausforderungen für die Innenstädte und Zentren, denen sich mittlerweile viele Städte und Gemeinden gegenüber stehen.

Um den Herausforderungen zu begegnen wurde für die Solinger Innenstadt das Integrierte Entwicklungskonzept City 2013 erarbeitet und in 2010 durch den Rat beschlossen, welches vielfältige Handlungsfelder und Maßnahmen enthält, von denen in den vergangenen Jahren eine Reihe umgesetzt werden konnten. Beispielhaft ist die Umgestaltung des Alten Marktes inkl. Seitenstraßen, der Umbau der ev. Stadtkirche mit Öffnung zum Fronhof oder die Umgestaltungen des Entenpfuhls und der Unteren Hauptstraße sowie der im Frühjahr dieses Jahres beginnende Umbau und die Aufwertung des Hauses der Jugend genannt.

Das beauftragte Innenstadtbüro hat in den letzten Jahren viele Immobilieneigentümer und Händler beraten, Projekte zu Reduzierung des Ladenleerstandes und Konzepte zur Wiederbelebung entwickelt. Zur Förderung einzelner Standorte und Wiederbelegung leerer Ladenlokale mit einer qualitätsvollen Nutzung wurden z.B. Existenzgründerwettbewerbe und Leerstandsaktionen durchgeführt sowie Netzwerke aufgebaut. Ergänzend wurde versucht Eigentümer zu Interessengemeinschaften zusammenzuführen, um die Kräfte zu bündeln und Ideen am Standort gemeinsam voranzutreiben (z.B. Gastronomie am Entenpfuhl).

Zudem wurden aktivierende Anreizmaßnahmen wie das Hof- und Fassadenprogramm und der Verfügungsfonds installiert, um zu einer Aufwertung und Stärkung der Innenstadt beizutragen.

Das Gesamtprogramm City 2013 mit dem Bündel an Maßnahmen wurde unter der Prämisse auf den Weg gebracht, dass die drei Pole bzw. Ankerpunkte Hofgarten – Clemens-Galerien und Entenpfuhl für sich dauerhaft so stark sind und funktionieren, dass

auch die Wegebeziehungen und Lagen zwischen diesen Bereichen gestärkt und im Sinne einer guten urbanen, innerstädtischen Nutzung entwickelt werden können.

Aktueller Sachstand Clemens-Galerien

Anfang 2017 wurde bekannt, dass die CR Investment Management GmbH die Clemens-Galerien an die Immobilien Solingen Projektgesellschaft mbH verkauft hat. Der Oberbürgermeister hat daraufhin unmittelbar den neuen Eigentümer um ein Gespräch gebeten, um das weitere Vorgehen, die künftige Konzeption und den vorgesehenen Zeitplan zu besprechen. Am 10.01.2017 stellte sich daraufhin der Geschäftsführer der Frankfurter ICG Real Estate Development Gesellschaft, Dr. Jochen Stahl, im Rathaus der Solinger Stadtspitze vor. Dr. Stahl ist Geschäftsführer der Gesellschaft, die nun das Einkaufszentrum vermarkten soll und zugleich Gesellschafter des neuen Eigentümers. Im Rahmen des Gespräches, bei dem von Seiten der ICG u. a. gesellschaftsrechtliche Zusammenhänge erläutert wurden, wies die Stadt auf die strategische Bedeutung der Immobilien für die Innenstadtentwicklung hin und stellte die Forderungen der Stadt an die neuen Eigentümer klar heraus. Es wurde deutlich die Erwartung an ein kurzfristig vorzulegendes tragfähiges Konzept formuliert, welches dem zentralen Standort gerecht wird.

Die vereinbarte Bereitstellung von Unterlagen und Daten zur Innenstadt erfolgte durch die Verwaltung direkt nach dem Gespräch, für Februar ist ein weiterer Termin mit der Stadtspitze vereinbart.

Weiteres Vorgehen zur Entwicklung der Innenstadt

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen, die durch die Situation in den Clemens-Galerien und der dort bislang ausgebliebenen Revitalisierung des Centers verstärkt werden, hat die Verwaltung Ende 2016 bereits erste Überlegungen angestellt, die Entwicklung der Solinger Innenstadt strategisch neu zu justieren und einen Prozess in Gang zu setzen, der eine neue Perspektive für das Solinger Hauptzentrum definiert.

Aufbauend auf den bisherigen Anstrengungen muss es gelingen:

- die Innenstadt als Ort der gebauten und gelebten Urbanität dauerhaft zu stärken
- die richtige Mischung an unterschiedlichen Funktionen zu finden und zu festigen
- das Standortvertrauen in die Innenstadt zu erneuern und das Image zu verbessern
- Besucher und Unternehmen an die Innenstadt zu binden
- Die Identität mit der Innenstadt zu erhöhen.

Hierzu ist es erforderlich, in einem offenen und ehrlichen Diskurs die Auseinandersetzung mit der Innenstadt zu führen um die Charakteristik und das Wesen der Solinger Innenstadt zu überprüfen und aufbauend auf dieser Analyse die Zukunft und das Leitbild neu auszurichten.

Dabei bleibt es zwingend erforderlich, das sich alle an der Innenstadtentwicklung Beteiligten und in Verantwortung befindlichen Akteure wie:

- Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen,
- Werbegemeinschaft, Verbände
- Immobilieneigentümer, Investoren
- Besucher und Kunden
- Bewohner- und Bewohnerinnen

an diesem Prozess und der weiteren Entwicklung einbringen und diesen aktiv mitgestalten.

Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes City 2013

Die Innenstadtentwicklung ist ein nie abgeschlossener dynamischer Prozess. Es bedarf immer einer besonderen Überprüfung der Entwicklung und bei gravierenden Ereignissen einer Akzentverschiebung der zugrundeliegenden Konzepte und Planungen. Im Rahmen der laufenden Fördermaßnahme City 2013 soll das Integrierte Entwicklungskonzept auf der Basis einer Evaluation und einem entsprechend hinterlegten Verfahren als Ergebnis des nun anstehenden Prozesses weiterentwickelt und fortgeschrieben werden. Dabei ist u.a. zu überprüfen, wie die angestrebte Wirkung der Ankerpunkte Hofgarten – Clemens-Galerien und Untere Hauptstraße/Entenpfuhl aktualisiert werden kann. Erkennbar ist schon jetzt, dass die Themen Wohnen und Dienstleistung einen deutlich höheren Stellenwert bekommen werden.

Zur Überprüfung der Situation in der Innenstadt und sich daraus ableitender Maßnahmen sollen externe Fachleute zur Unterstützung hinzugezogen werden, die durch ihren Blickwinkel von außen einen neuen Impuls geben und den Focus neu schärfen können. Hierbei geht es um eine strategische Neuausrichtung der Innenstadt, die mit allen betroffenen Akteuren diskutiert werden soll.

Erste Schritte und Eckpunkte des weiteren Verfahrens:

In einem ersten Schritt sollen folgende Maßnahmen angegangen werden, um den Prozess auf den Weg zu bringen:

- **Externer Impuls zur Markt- und Standorteinschätzung**

Zur Erlangung einer aktuellen Grundlage zur Bewertung des Standortes Solinger Innenstadt inkl. der Marktsituation wird die Verwaltung versuchen Experten für Handelsimmobilien einzubinden. Neben der Einschätzung des Standortes und der möglichen Zukunftsperspektiven geht es dabei auch um die Entwicklung von Nutzungskonzepten für Immobilien und Netzwerkarbeit zwischen den handelnden Akteuren in diesem Bereich

- **Innenstadtforum zur Zukunft der Solinger Innenstadt**

Anknüpfend an die bereits mehrfach durchgeführten offenen Veranstaltungen, soll dieses Format genutzt werden, um mit externen Beteiligten und allen Akteuren, Eigentümern und Händlern aus der Innenstadt zu diskutieren und vor allem die Chancen und Möglichkeiten zu thematisieren. Ziel ist es, realistische Perspektiven aufzuzeigen, Mut und Zuversicht zu geben und konkrete Lösungswege zu skizzieren. Es ist der Geist für ein neues Miteinander und nicht nebeneinander oder sogar gegeneinander zu vermitteln.

Ein erster Schritt könnte auf Einladung der Stadt ein Runder Tisch mit den beteiligten Hauptakteuren am Standort Clemens-Galerien sein, um die Potentiale für eine funktionale und bauliche Neuausrichtung der ehemaligen Clemens-Galerien auszuloten und die Ideenentwicklung zur Revitalisierung des Standortes zu unterstützen.

- **Aktives Ladenflächenmanagement**

Die Entwicklung und Stabilisierung zentraler Geschäftsbereiche ist generell nur mit Hilfe einer aktiven Beteiligung der lokalen Händler möglich. Dazu soll zum bestehenden Leerstands- ein aktives Ladenflächenmanagement gestartet werden, das die Möglichkeit bietet, eine Kooperation zwischen den Gewerbetreibenden zu stärken sowie ganz allgemein die Mitwirkungsmöglichkeiten an der Innenstadtaufwertung auszubauen. Dabei sollen die bisherigen Anstrengungen zur Gestaltung und Zwischennutzung von leerstehenden Ladenlokalen intensiviert werden. Den Akteuren vor Ort sollen unterstützende Beratungsangebote zu Gestaltungskonzepten in Schaufenster- oder Auslagebereichen angeboten werden.

Ziel muss es sein, den zentralen Geschäftsbereich hinsichtlich seiner optischen Wahrnehmung zu attraktiveren. Leerstehende Ladenlokale können mit dem Instrument des aktiven Ladenflächenmanagements zielgerichteter und systematischer vermarktet werden. Auch hier wird in Ergänzung bzw. Erweiterung zum Innenstadtbüro voraussichtlich die Unterstützung von Dritten erforderlich werden, um die zeitlich intensive Kümmererfunktion zu gewährleisten und Eigentümer und Händler zu überzeugen an einem gemeinsamen Strang zu ziehen.

- **Einrichtung eines Projektbüros „Zukunft Innenstadt“**

In einem leerstehenden Ladenlokal soll ein Zukunftsbüro eingerichtet werden, in dem die bisherigen Ergebnisse der Innenstadtentwicklung dargestellt werden, insbesondere aber eine Plattform und ein Ort zur Diskussion der Neuausrichtung der Innenstadt geschaffen werden. Hier finden Vorträge, Workshops und Aktionen statt, mit denen die Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes City 2013 vorbereitet wird.

- **Impulsaktionen und Bearbeitung weiterer Zukunftsthemen**

Um die Erreichbarkeit und die Bewegungsmöglichkeiten in der Innenstadt zu untersuchen soll das Thema Mobilität und Parkraumsituation nochmals überprüft und ggfs. Handlungsempfehlungen herausgearbeitet werden. Begleitend sollen Aktionen und das

gemeinsame Arbeiten an weiteren Zukunftshemen den Prozess sichtbar unterstützen wie z.B.:

- Start der Digitalisierungsstrategie (auf Basis des Förderprojektes „Stationären und Onlinehandel“ zusammendenken)
- Entwicklung einer image- und bewusstseins-schaffenden Strategie (z.B. „Kaufen in Solingen“) zur Förderung des Einzelhandelsstandortes
- Verbesserung des Erscheinungsbildes des öffentlichen Raumes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität (Sauberkeit)
- Förderung des Innenstadtwohnens

Nächste Schritte

Die v.g. Vorschläge und Ideen wird die Verwaltung weiter konkretisieren und die Ideen aus den ersten Diskussionen in den politischen Gremien und mit anderen Beteiligten dabei einbeziehen. Außerdem kümmert sich die Verwaltung aktuell um jeweils geeignete externe Fachleute aus den Bereichen Handelsimmobilien, Einzelhandel und Innenstadtentwicklung und wird Umfang und Finanzierung einer Beauftragung klären. Erste Kontakte und Nachfragen dazu sind bereits erfolgt. Kurzfristig wird die Verwaltung zum Thema Markt- und Standorteinschätzung und für einen Runden Tisch Clemens Galerien die Vorbereitungen treffen.

Zur nächsten Sitzung der Gremien wird die Verwaltung Vorschläge zum weiteren Vorgehen machen.