

WIRTSCHAFT STADTENTWICKLUNG



Stärkung der rheinland-pfälzischen Innenstädte

Seit geraumer Zeit sind die Innenstädte durch Strukturwandel und Funktionsverluste zentraler Versorgungsbereiche geprägt. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind neben dem Einzelhandel auch Gastronomie, Hotels, Bürostandorte und die Immobilienwirtschaft stark von Problemen betroffen. Dies bleibt nicht ohne Folgen für die Innenstädte, sie stehen vor enormen Herausforderungen.

Im Berichtszeitraum legte der Städtetag das Forderungspapier „Schnelle Hilfe tut Not – Einzelhandel in den Innenstädten jetzt stärken!“ vor.

Die Innenstädte sind die Visitenkarte der Städte. Sie sind für die Bürger:innen Identifikationsfaktor und Heimat sowie wichtige Orte der Begegnung. Angesichts der Auswirkungen der Corona-Pandemie werden die Innenstädte multifunktionaler werden müssen, denn der stationäre (Einzel-)Handel wird seine dominierende Funktion in den Innenstädten verlieren. Zu einer vitalen und lebenswerten Innenstadt werden zukünftig neben Handel und Gastronomie weitere Nutzungsarten gehören. Urbane Produktion und Handwerk, Freizeit- und Kulturangebote, neue Arbeitsformen wie Co-Working sowie die Integration von Bildungsangeboten und neuer innerstädtischer Wohnformen sollten die Innenstädte von morgen prägen. Eine solche Nutzungsmischung bietet die Chance, die Innenstädte auch nach Geschäftsschluss vital zu erhalten. Darüber hinaus muss es gelingen, die Innenstädte auch an den Erfordernissen von Nachhaltigkeit und Klimaschutz auszurichten und umzubauen. Mehr Grün, mehr Wasser und weniger Flächenversiegelung müssen für ein besseres Mikroklima und mehr Lebensqualität sorgen.

Der Städtetag fordert:

- » Die Erarbeitung einer zukunftsfähigen Innenstadtstrategie gemeinsam mit allen für die Innenstadt maßgeblichen Akteuren. Hierfür sollte ein „Runder Tisch Innenstädte“ einberufen werden, der auch fachübergreifend die entsprechenden Kompetenzen der vom Thema berührten Ressorts bündelt.
- » Einen Verfügungsfonds einzurichten zur Zwischennutzung leerstehender Ladenlokale und Gastronomieräume. Durch einen solchen Verfügungsfonds könnte den Städten die Anmietung dieser Räumlichkeiten und die Weitervermietung zu einer reduzierten Miete temporär ermöglicht werden. So könnten die Städte auch neue Nutzungen, wie z.B. Pop-up-Stores, initiieren.
- » Das Leerstandsmanagement voll förderfähig zu gestalten. Hierzu müssen u.a. die Förderrichtlinien dahingehend überarbeitet werden, dass die sogenannte 6 %-Klausel zur Deckelung von Gutachterleistungen wegfällt.
- » Zur Unterstützung des Handels den anlasslosen Sonntagseinkauf an mindestens sechs Sonntagen im Jahr zu ermöglichen.
- » Eine Mietpreisbremse für Gewerbeimmobilien in den Zentren einzuführen.
- » Die Reparaturkultur als eine wesentliche Stärke des lokalen Einzelhandels und des Handwerks attraktiver zu gestalten und so der verbreiteten Wegwerfmentalität wirkungsvoll entgegenzutreten. Denkbar wäre hier z.B. eine Initiative auf Bundesebene mit dem Ziel, die Mehrwertsteuer auf Reparaturarbeiten abzuschaffen.

Ferner hat der Städtetag Forderungen zur Stadtentwicklung und zum Städtebau formuliert, die sich maßgeblich mit der Aufstockung der gesamtdeutschen Städtebauförderungsmittel von 790 Mio. Euro auf 1,5 Mrd. Euro sowie den Voraussetzungen für eine erfolgreiche kommunale Bodenpolitik befassen.

Das Wirtschaftsministerium hat die Federführung innerhalb der Landesregierung für das Thema „Zukunft der Innenstädte“ übernommen. Das Ministerium des Innern und für Sport hat im März 2021 das Modellprojekt „Innenstadt-Impulse“ für die fünf Oberzentren aufgelegt (max. 500.000 Euro pro Oberzentrum). Eine Förderung der Mittelzentren soll in den Jahren 2022/2023 folgen, dann aber – so ist zu vernehmen – aus Geldern des Wirtschaftsministeriums.

Der Bund hat ebenfalls in den vergangenen Monaten über die Lage der Innenstädte beraten, einen „Beirat Innenstadt beim BMI“ ins Leben gerufen und im Juli 2021 eine Innenstadtstrategie vorgelegt. In ihr werden zum einen die aktuellen Herausforderungen, anstehenden Aufgaben und Chancen erfasst und beschrieben. Zum anderen werden vorhandene, zur Entwicklung der Innenstädte zur Verfügung stehende Instrumente dargestellt und mit vielen guten Beispielen aus der kommunalen Praxis veranschaulicht. Darüber hinaus haben sich die Mitglieder des Beirats Innenstadt auf gemeinsame Empfehlungen zur Stärkung der multifunktionalen, resilienten und kooperativen Innenstadt verständigt.

Ergänzend fördert das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) innovative Konzepte zur Stärkung der Resilienz und Krisenbewältigung in Städten und Gemeinden mit dem 250 Mio. Euro umfassenden Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“. Mit der Umsetzung des Programms hat das BMI das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragt. Städte und Gemeinden waren aufgerufen, dem BBSR bis zum 17.09.2021 Projektvorschläge für innovative Konzepte und Handlungsstrategien zur Stärkung der Resilienz und Krisenbewältigung zu unterbreiten.

Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI sowie Förderprogramm des Bundes

Der Beirat Innenstadt beim BMI hat im Juli 2021 eine Innenstadtstrategie mit dem Titel „Die Innenstadt von morgen - multifunktional, resilient und kooperativ“ veröffentlicht. In der Innenstadtstrategie werden zum einen die aktuellen Herausforderungen und anstehenden Aufgaben und Chancen erfasst und beschrieben. Zum anderen werden vorhandene, zur Entwicklung der Innenstädte zur Verfügung stehende Instrumente dargestellt und mit 66 guten Beispielen aus der kommunalen Praxis veranschaulicht. Darüber hinaus haben sich die Mitglieder des Beirats Innenstadt auf insgesamt 37 gemeinsame Empfehlungen zur Stärkung der multifunktionalen, resilienten und kooperativen Innenstadt verständigt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung der Innenstadtstrategie startete ein Projektauftrag zum neuen Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“. Das Förderprogramm mit einem Volumen in Höhe von 250 Millionen Euro soll Städte und Gemeinden in die Lage versetzen, die anstehenden Herausforderungen mit finanzieller Unterstützung des Bundes besser zu meistern. Die Förderung erfolgt in Ergänzung zur Bund-Länder-Städtebauförderung. Städte und Gemeinden können sich bis zum 17. September 2021 bewerben.

Best-Practice Datenbank „unsere-stadtimpulse.de“

Seit dem 3. Mai 2021 ist <https://unsere-stadtimpulse.de/> online, die erste bundesweite Best-Practice Datenbank für Innenstadt, Handel und städtisches Leben.

Um gute Beispiele für die Weiterentwicklung der Innenstädte bekannter zu machen, haben der Deutsche Städtetag, der Handelsverband Deutschland (HDE), der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB), die Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland (bcsd) und die CIMA Beratung + Management GmbH die Best-Practice Datenbank aufgebaut. Die Förderung erfolgt durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Die Datenbank bietet in den acht Themenclustern Standortförderung und Leerstand, Erlebnis- und Lebensraum, Innovation im Handel, Marketing und Kommunikation, Stadtgestaltung und Immobilien, Mobilität und Erreichbarkeit, Organisation, Zusammenhalt und Events sowie in Belegung und Frequenz bewährte und geprüfte Lösungen für die Weiterentwicklung der Innenstadt. Kommunen können sich mit gelungenen Projekten für die Aufnahme in die Datenbank bewerben.

Novellierung des Landesgesetzes über lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte erfolgt

Das Landesgesetz über Lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte (LEAPG) hat zum Ziel, in Ausgestaltung des § 171 f des Baugesetzbuchs auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinden abgestimmten Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts, lokale Wirtschaftsaktivitäten in gewachsenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren durch private Initiative zu fördern und zu entwickeln. Diese Stärkung der Funktion der Innenstädte und Stadtteilzentren soll auch die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen sicherstellen und verbessern.

Hierzu kann die Gemeinde auf Antrag durch Satzung räumlich zusammenhängende Bereiche (Projektbereiche) festlegen, in denen in privater Organisations-, Umsetzungs- und Finanzverantwortung standortbezogene lokale Projekte zur Entwicklung und Aufwertung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gewerbezentren (Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte) durchgeführt werden.

Im Berichtszeitraum wurde das ursprünglich aus dem Jahr 2015 stammende Landesgesetz über Lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte (LEAPG) novelliert. Diese Novellierung des LEAPG hatte u.a. der Städtetag Rheinland-Pfalz seit einer Reihe von Jahren angemahnt, da – mangels praktischer Handhabbarkeit des Gesetzes – noch kein lokales Entwicklungs- und Aufwertungsprojekt (LEAP) in den rheinland-pfälzischen Städten und Gemeinden umgesetzt wurde.

Der von den Regierungsfractionen SPD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN eingebrachte Gesetzentwurf wurde am 28. Januar 2021 vom Plenum des Landtags in zweiter Beratung mit Änderungen einstimmig angenommen. Der entsprechende Änderungsantrag berücksichtigte auch teilweise Änderungswünsche des Städtetages zu dem Gesetzentwurf, die dieser in der öffentlichen Anhörung vor dem Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr des Landtages am 01. Dezember 2020 vorgetragen hatte.

Wichtig ist, dass das Änderungsgesetz die Entscheidung über Ausnahmen von der Abgabepflicht auf die Kommunen überträgt. Dies betrifft auch Grundstücke, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden. Die neue Deckelung der Erstattung der Verwaltungskosten – gegenüber der Abgeltung eines angemessenen Pauschalbetrages im Gesetz aus 2015 – war vom Städtetag kritisiert worden. Erreicht werden konnte, dass die Deckelung von 3 % auf 5 % angehoben wurde. Auch hatte der Städtetag eine Evaluierung der Novelle gefordert. Diese wurde nun – entgegen der ursprünglichen Absicht – für das Jahr 2024 im Änderungsgesetz festgeschrieben.

Der Städtetag hatte auch gefordert, dass die Verwaltungen die Adressdaten der Eigentümer bereits in der Werbe- und Aquisitionsphase eines LEAP, also vor Erreichen des Zustimmungsquorums in Höhe von mindestens 15 % der Grundstückseigentümer, aushändigen dürfen. Aufgrund des Grundrechts auf informationelle Selbstbestimmung wurde diese Forderung nicht aufgegriffen.

Das Wirtschaftsministerium, die drei kommunalen Spitzenverbände und die Industrie- und Handelskammern verständigten sich darauf, zu dem novellierten LEAPG gemeinsam einen Leitfaden zu verfassen. Darüber hinaus soll eine Mustersatzung erarbeitet werden. Ergänzt werden diese Arbeitshilfen durch die zwischen den beteiligten Institutionen abgestimmte Beantwortung häufig gestellter Fragen (FAQ). Die Materialien liegen voraussichtlich in wenigen Wochen vor.

Der Städtetag Rheinland-Pfalz hofft, dass das novellierte Gesetz nun in der kommunalen Praxis Anwendung finden kann und lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte zum Wohle der Innenstädte in Rheinland-Pfalz aufgelegt werden.

Vorbereitung einer Gewerbe- und Industrieflächenstrategie für das Land Rheinland-Pfalz

Das Land Rheinland-Pfalz bereitet eine Gewerbe- und Industrieflächenstrategie vor. Die kommunalen Spitzenverbände sind neben der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern und der Investitions- und Strukturbank Mitglied eines Beirats, der den Entwicklungsprozess fachlich und inhaltlich begleiten soll. Über erste

Überlegungen und das Verfahren beriet der Fachausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr im Herbst 2019. Der Fachausschuss begrüßte seinerzeit die Erstellung einer Gewerbe- und Industrieflächenstrategie durch das Land Rheinland-Pfalz. Die Fachausschussmitglieder betonten, so erhalte man ein Steuerungsinstrument und verhindere gegenseitige Konkurrenz. Außerdem sei dies ein Beitrag zum Flächensparen.

Im Juli 2021 übersandte das mit dem Innenministerium (Mdl) federführende Wirtschaftsministerium (MWVLW) ein Chartgutachten eines beauftragten Büros, welches in einer Beiratssitzung Anfang Juli 2021 den Beiratsmitgliedern bereits vorgestellt worden war, zur Durchsicht und Meinungsbildung. Im Herbst 2021 soll das Chartgutachten vertiefend besprochen werden.

Die Gewerbe- und Industrieflächenstrategie soll entwickelt werden, weil ein sparsamer Umgang mit Flächen zu verzeichnen und das Flächenangebot daher rückläufig ist. Ferner ist eine Vorratspolitik der Kommunen aufgrund hoher Flächenpreise und enger finanzieller Spielräume nicht möglich.

Das Büro hat eine differenzierte schriftliche Erhebung mit einem Rücklauf von 77 % durchgeführt. Die Reserveflächen wurden erhoben und der Flächenbedarf bis zum Jahr 2040 ermittelt. Dann erfolgte eine Bilanzierung von Bedarf und Reserve. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass teilweise große Unterschiede bestehen zwischen den Bedarfen und den verfügbaren Reserveflächen (z. B. in Ludwigshafen einerseits und in dem Landkreis Bitburg-Prüm andererseits). In verschiedenen Regionen besteht zum Teil eine erhebliche Unterdeckung (Rheinschiene, Trier). Die Reserveflächen sind in der Regel langfristig disponibel.

Strategische Ansätze sollen sein:

- » Flexibilisierung
- » Flächentausch
- » Entwicklung interkommunaler Gewerbe- und Industriegebiete
- » Förderung
- » Qualifizierung der Bestandsgebiete
- » Steuerung der Flächenvorhaltung für große Investitionsvorhaben

Als weiteres Vorgehen ist geplant:

- » Finalisierung der Erhebung und Auswertung
- » Entwicklungsachsen
- » Ausarbeitung der Strategieansätze

In der Beiratssitzung Anfang Juli 2021 betonte das Wirtschaftsministerium, die Gewerbe- und Industrieflächenstrategie müsse mit Blick auf das zukünftige neue Landesentwicklungsprogramm (LEP V) seitens des Mdl und des MWVLW konkretisiert werden. Die Folgerungen aus dem Chartgutachten und aus der neuen Gewerbe- und Industrieflächenstrategie werden aus Sicht der Geschäftsstelle vermutlich seitens der Beteiligten nicht einhellig beurteilt werden.