



Leerstandsmanagement und Zwischennutzung

B'90/DIE GRÜNEN-OR-Fraktion
eingegangen am: 25.02.2021

Vorlage Nr.: **2021/0423**

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Ortschaftsrat Durlach	14.04.2021	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kurzfassung

Ab April 2021 bis Dezember 2021 soll das B-Zentrum Durlach durch Vermarktungsmaßnahmen gefördert werden. Diese sind grundsätzlich geeignet, Leerständen vorzubeugen beziehungsweise kreative Lösungen für bestehende Leerstände umzusetzen. Zusätzlich passt die Verwaltung aufgrund der aktuellen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie derzeit die Zeitpläne und Priorisierungen innerhalb des Aktionsplans City 2020-2026 an. Dabei werden die dort verankerten Maßnahmen im Bereich des Leerstands- und Zwischennutzungsmanagements zeitlich nach vorne gezogen und mit hoher Priorität bearbeitet. Hiervon werden sowohl die City als auch Durlach mittelfristig profitieren, denn die Maßnahmen sind auf Durlach übertragbar. Allerdings werden für ein qualitatives und zukunftsfähiges Leerstandsmanagement zusätzliche Ressourcen benötigt.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden			
Ja <input type="checkbox"/>			
Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:			
<input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)			
<input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates			
<input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.			
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/>
Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)			negativ <input type="checkbox"/> geringfügig <input type="checkbox"/>
IQ-relevant		Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Korridor Thema Zukunft Innenstadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> abgestimmt mit KME

Ergänzende Erläuterungen

Geplante Maßnahmen zum Thema Zwischennutzungen und Leerstandsmanagement

Ab April 2021 bis Dezember 2021 soll das B-Zentrum Durlach durch Vermarktungsmaßnahmen gezielt gefördert werden – die Ausschreibung für das Projekt läuft bereits. Um abnehmenden (Kunden-)Frequenzen als Folge der Corona-Pandemie sowie des erstarkenden Online-Handels entgegen zu wirken, sollen unter Einbeziehung der lokalen Akteure zentrenspezifische und wirksame (Marketing-)Maßnahmen erarbeitet, initiiert und kurzfristig umgesetzt werden. Ziel ist es, bereits ab Mai 2021 erste Maßnahmen umzusetzen und über die komplette Projektlaufzeit konstant Impulse zu setzen. Hierdurch kann kurzfristig Leerständen vorgebeugt werden. Gleichzeitig kann im Rahmen der Vermarktungsmaßnahmen auch eine Bespielung von Leerständen durch zum Beispiel Zwischennutzungen erfolgen. Die Finanzierung der Maßnahmen soll aus den freiwerdenden Mitteln durch den Wegfall der Brötchentaste erfolgen.

Bereits vor der Corona-Pandemie war hinlänglich bekannt, dass durch den stärker werdenden Onlinehandel mittelfristig bundesweit mit einem deutlichen Nachfragerückgang an Handelsflächen zu rechnen sein würde. Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Jahr 2017 das „Gutachten zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030“ (City-Gutachten) in Auftrag gegeben, das Anfang 2020 in den Aktionsplan City 2020-2026 überführt wurde. Dort sind die Themen Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement mit mittlerer Frist und Priorität verankert, da strukturelle Leerstände allenfalls in City-Randlagen zu beobachten waren. Im Zuge der COVID-19 Pandemie fand und findet jedoch eine deutliche Beschleunigung der Transformationsprozesse in der Innenstadt statt. Deshalb passt die Verwaltung derzeit die Zeitpläne und Priorisierungen innerhalb des Aktionsplans City 2020-2026 an. Dabei werden Maßnahmen im Bereich des Leerstands- und Zwischennutzungsmanagements – in Anlehnung an die aktuellen Forderungen des Deutschen Städtetags und Fachdiskussionen zur Innenstadtentwicklung – zeitlich nach vorne gezogen und mit hoher Priorität eingestuft. Damit wird mittelfristig ein entsprechendes Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement für die City entwickelt, das auch in Durlach Anwendung finden könnte.

Aktuelle Erfahrungen mit Zwischennutzungen

Das Thema der Zwischennutzung leerstehender innerstädtischer Gewerbeflächen wird durch das Citymarketing der KME betreut. Zwischennutzungen sind dabei Konzepte, die eine temporäre Öffnung der Fläche durch ein Betriebskonzept mit regelmäßigen Öffnungszeiten vorsehen. Anfragen für temporäre Nutzungskonzepte werden nach Möglichkeit an geeignete Flächen vermittelt. Allerdings ist hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit auch darauf hinzuweisen, dass mehrfache Abfragen bei Maklerunternehmen zur Nutzung einer durch die KME entwickelten Webseite, die potentielle Flächen für Zwischennutzungen öffentlich zugänglich machen soll, in der Regel nicht beantwortet wurden oder ablehnend beschieden wurden. Sollte es in diesem Punkt in Durlach andere Erfahrungen geben, wäre es möglich die dortigen Flächen ebenfalls in die bestehende Webseite einzubinden. Lokale Ansprechpartner für die Organisation und Umsetzung von Anfragen wären dann aber ebenfalls notwendig.

Das Citymarketing betont dabei schon seit langem, dass die Vermittlung von Zwischennutzungen, die Einzelhandel im weitesten Sinne nicht vorsehen, nur sehr schwer realisierbar ist. Die bauordnungsrechtlich festgesetzte Nutzungsart der Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen der Zentren, in der Regel Einzelhandel, muss auch von Zwischennutzungskonzepten erfüllt werden. Andere Nutzungen, beispielsweise Kulturkonzepte oder Gastronomie, erfordern dadurch in der Regel eine temporäre Nutzungsänderung durch Bauantrag. Dieser Prozess nimmt alleine verwaltungsintern mehrere Wochen in Anspruch und hat auch finanzielle Auswirkungen. Eigentümer beziehungsweise Verwalter/Makler sind auf Basis dieses Vorlaufes üblicherweise nicht bereit, die verbindliche Zusage für eine Zwischennutzung zu geben. Zudem machen zusätzliche Brandschutzaufgaben eine Umnutzung häufig gar nicht erst möglich. Dafür notwendige Investitionen werden eigentümergeitig nachvollziehbarer Weise für Zwischennutzungen nicht getätigt. Dies zeigte sich auch im Rahmen eines von der Wirtschaftsförderung um den Jahreswechsel 2016/2017 organisierten Popup-Stores auf der östlichen Kaiserstraße.

Ein qualifiziertes und zukunftsorientiertes Leerstandsmanagement, wie von der GRÜNEN-Fraktion gefordert, erfordert neben einer längeren Vorlaufzeit jedoch auch einen deutlich höheren finanziellen und personellen Aufwand. Ziel sollte es sein, ein „aktives Ansiedlungsmanagement“ aufzubauen, um die Stadt Karlsruhe in eine bessere Handlungsposition bringen zu können. Aktuell sind lediglich reaktive Maßnahmen möglich. Hier wäre eine digital gestützte Datenerfassung und -auswertung notwendig, die auch die Einbindung der Immobilieneigentümer umfasst. Priorität hätte dabei zunächst die Innenstadt, ein solches System wäre aber auf andere Stadtteile skalierbar. Dies würde zum einen finanziellen Aufwand für die entsprechenden digitalen Strukturen bedeuten. Für eine professionelle Umsetzung wäre es zudem unabdingbar, dass qualifizierte Ansiedlungsmanager diese Aufgaben übernehmen. Aufgaben wären neben der Erfassung der Daten vor allem auch die Auswertung und aktive Nutzung. Dafür wäre es unter anderem notwendig, ein Netzwerk an beteiligten Partnern aufzubauen, um neben den Immobiliendaten auch die Unterstützungsbedarfe genau ermitteln zu können.

Ob die für ein solches Konzept benötigten Ressourcen zur Verfügung gestellt werden können, ist vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltsentwicklung nicht absehbar.