

Vorlage Nr.: 2024/0886

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **KFG**

Leerstand im Rathaus-Gebäudekomplex Lammstraße Interfraktionelle Anfrage CDU, FDP/FW

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.09.2024	45	Ö	Kenntnisnahme

1. Die Stadtverwaltung berichtet über ihre Anstrengungen, um qualitativ hochwertige und anerkannte Geschäfte im Innenstadtbereich zu halten und zu gewinnen.

Der überwiegende Teil der innerstädtischen Immobilien befindet sich in Privatbesitz, so dass letztendlich die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer entscheiden, welche Nutzungen platziert werden. Die Verwaltung kann hier lediglich durch Gespräche auf einen aus ihrer Sicht sinnvollen Nutzungsmix hinwirken. Die derzeitige Situation am Markt ist für die Eigentümerinnen und Eigentümer, wie in allen vergleichbaren Innenstädten, aufgrund des Strukturwandels jedoch sehr schwierig. Das Mietpreisniveau ist in den letzten Jahren deutlich gesunken, viele Eigentümerinnen und Eigentümer passen ihre Erwartungen dieser Tatsache aber aufgrund der teils gravierenden finanziellen Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf den Immobilienwert, nicht an. Zudem bedürfen innerstädtische Immobilien teilweise aufgrund des Zuschnitts und/oder der Bausubstanz weiterer Investitionen, um unter den geänderten Bedingungen marktfähig zu sein. So bleiben Leerstände in der Hoffnung auf eine finanzkräftigere Nutzung bestehen beziehungsweise es kommt zu (Zwischen-) Vermietungen, die nicht auf die Attraktivität der Innenstadt einzahlen.

Zusätzlich möchte die Stadtverwaltung in den innerstädtischen Sanierungsgebieten „Innenstadt-Ost“ und „Kaiserstraße-West“ im Rahmen des rechtlichen Instrumentariums Trading-Down-Tendenzen stoppen. Mit dem neuen gestarteten Tool „LeAn“ erhält die Verwaltung Zugriff auf eine deutschlandweite Gesuchsdatenbank, die mit bestehenden innerstädtischen Leerständen abgeglichen wird und in der Folge ein Kontakt zwischen Eigentümerinnen und Eigentümer und Interessentinnen und Interessenten hergestellt werden kann.

Im Rahmen des Bundesförderprojektes „City-Transformation“ hat die Verwaltung außerdem mehrere innerstädtische Leerstände angemietet und zu einem vergünstigten Mietzins an Nutzungen untervermietet, die auf die Entwicklungsziele des jeweiligen Quartiers einzahlen und von einem interdisziplinär besetzten Team ausgewählt wurden. Ebenfalls über das Förderprojekt steht den Akteurinnen und Akteuren kostenlos ein Quartiersarchitekt zur Verfügung. Dieser berät sowohl Eigentümerinnen und Eigentümer als auch Gewerbetreibende im Hinblick auf zukunftsfähige Nutzungen, vertikale Strukturen von Immobilien und die Einrichtung von Ladengeschäften. Das Bundesförderprojekt „City-Transformation“ läuft nach Vorgaben des Fördermittelgebers am 31. August 2025 aus.

2. Was sind nach Einschätzung der Verwaltung die Gründe, dass jetzt das zweite Geschäft im Rathaus-Gebäudekomplex in der Lammstraße die Türen schließt?

In einem Fall haben die Inhaber auch aus Altersgründen die Türen geschlossen. Aufgrund der nachfolgend geschilderten Gründe hat sich keine direkte Unternehmensnachfolge finden lassen. Im zweiten Fall haben Umsatzrückgänge, verbunden mit steigenden Betriebs- und Personalkosten zur Entscheidung einer Betriebsaufgabe geführt. Wie bekannt, ist dies kein Einzelfall:

Der stationäre Einzelhandel ist weiterhin stark im Umbruch, der Trend zum Onlineshopping ist weiterhin steigend. Viele Kunden nutzen – nach Aussage verbleibender Händler – die Beratungsfunktion in den Geschäften, schauen dann aber nach günstigeren Preisen im Onlinehandel. Dies können Filialgeschäfte von Handelsketten mit eigenen Onlineshoppingportalen eher abfedern, inhabergeführte Geschäfte sind hier häufig weniger konkurrenzfähig. Hinzu kommen rund um das Rathaus aktuell Einschränkungen durch eine Vielzahl von Baumaßnahmen (Sanierungen am Technischen Rathaus, Belagsarbeiten auf der Kaiserstraße/Lammstraße, Abbruch und Neubau P&C-Gebäude, Havarie der Fernwärmeleitung in der Lammstraße, etc.), die mit Beeinträchtigungen der Lage einhergehen. Auch nach Beendigung der Baustellen ist davon auszugehen, dass sich der Strukturwandel der Innenstadt im Allgemeinen fortsetzt. Für die EG-Flächen werden in Teilen andere Nutzungen gesucht werden müssen. Darüber macht sich die Stadtverwaltung auch innerhalb des Förderprogramms „Zentrale Innenstädte und Zentren“ Gedanken.

3. Welche Anstrengungen werden unternommen, um einen Nachmieter für das ehemalige Restaurant „ViVA“ zu finden?

Die Neuvermietung der Fläche gestaltet sich vor dem Hintergrund der unter Frage 2 aufgeführten Punkte derzeit als schwierig. Die KFG hat die Flächen deshalb frühzeitig auch zur weiteren gastronomischen Nutzung am Markt platziert. Hierzu wurden und werden mit mehreren Interessenten und den unterschiedlichsten Konzepten Besichtigungen durchgeführt und Gespräche geführt, bisher noch ohne Abschluss. Auch hier werden parallel alternative Nutzungsmöglichkeiten untersucht.