

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Projektgruppe Stadtmitte	Drucksachen-Nr. 234/2005				
<table border="1"> <tr> <td>X</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>		X	Öffentlich		Nicht öffentlich
X	Öffentlich				
	Nicht öffentlich				
Mitteilungsvorlage					
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum				
Hauptausschusses	10.05.2005				

Tagesordnungspunkt

Bericht der Projektgruppe Stadtmitte
hier: erste Projektgruppenergebnisse

Inhalt der Mitteilung:

@->

Projektgruppe Stadtmitte

Die **Projektgruppe Stadtmitte** wurde durch die Verfügung des Bürgermeisters vom 15.12.2004 gegründet und ist dem Verwaltungsvorstand unterstellt. Ziel des zu bearbeitenden Projektes ist es, alle Maßnahmen, die zur Stärkung der Stadtmitte als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum und zur erhöhten Kaufkraftbindung beitragen zu koordinieren, vorzubereiten und umzusetzen.

Mitglieder der Projektgruppe sind folgende Verwaltungsmitarbeiter:

Martin Hardt	Verkehrsflächen/ Straßenbau
Gerd Jachwitz	Stadtentwicklung, Kommunale Verkehrsplanung
Udo Krause	Bauleitplanung, Stadterneuerung, Stadtgestaltung
Bernd Martmann	Fachbereichsleiter Grundstückswirtschaft/ Wirtschaftsförderung
Gisela Müller-Veit	Fachbereichsleiterin Planen und Bauen
Johannes Schlüter	Zentraler Dienst Fachbereich Planen und Bauen
Martin Westermann	Wirtschaftsförderung/ Stadtmarketing

Zu einzelnen Themen wurden und werden zuständige Mitarbeiter betroffener Fachbereiche hinzu gebeten. Ferner wurde Herr Dr. Jansen (Stadt- und Regionalplanung, Köln) in die konzeptionelle Diskussion einbezogen.

Die konstituierende Sitzung war am 22.12.2004.

1 Ausgangslage

Die Stadtmitte Bergisch Gladbach befindet sich im unmittelbaren Wettbewerb mit dem rechtsrheinischen Köln und in Teilen mit der Stadt Leverkusen. In diesem Wettbewerb geht es um die Bindung von Kunden und damit um Kaufkraft, die gleichzeitig die Sicherung von Arbeitsplätzen im Handels- und Dienstleistungsgewerbe und Steueraufkommen bedeutet. Es geht also um die Wohlfahrt der gesamten Stadt Bergisch Gladbach. Die abnehmende Kaufkraftbindung (1976 = 94 %, 2000 = 84 %) bei einer gleichzeitig hohen Einkommensstruktur (Haushalte mit einem monatlichen Einkommen von mehr als 4.000,00 Euro/ Platz 2 in Deutschland) zeigt, dass Bergisch Gladbach in hohem Maße zu Steueraufkommen und Arbeitsplatzsicherung im Umfeld beiträgt. Es gilt, diese vorhandenen großen Potenziale zu nutzen (Kaufkraftindex 124)

Parallel hierzu ist in der Stadtmitte seit vielen Jahren ein Investitionsstau festzustellen, der Teil-Ursache dafür ist, dass die Konkurrenzfähigkeit gegenüber den Mitbewerbern Köln und Leverkusen sank. Deutlich abzulesen ist dies an den seit wenigen Jahren erhöhten minderwertigen Nutzungen von Billig-Discountern und einzelnen Leerständen, selbst in guten Lagen der Fußgängerzone. Eine aktuelle Untersuchung der Fa. Kempers hat ergeben, dass die Ladenmieten in der 1a-Lage der Bergisch Gladbacher City von 1994 – 2004 um 22,4 % gesunken sind. Im Durchschnitt der 158 untersuchten Städte in den alten Bundesländern kam es nur zu einem Rückgang um 12,5 %. Dies ist ein deutlicher Hinweis für die gesunkene Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandelszentrums und stellt gleichzeitig für die Eigentümer der Immobilien einen Millionenverlust dar, da der Verkehrswert der Objekte über den Ertragswert direkt von den nachhaltig erzielbaren Ladenmieten abhängig ist.

Das Produkt „Stadtmitte Bergisch Gladbach“ muss also in seiner Wettbewerbsfähigkeit verbessert werden. Hierzu sind prinzipiell drei wesentliche Ansatzpunkte zu bearbeiten.

- Das **Warenangebot** der Stadtmitte muss in Breite und Tiefe verbessert werden. Hierzu sind zusätzliche Einzelhandelsflächen notwendig.
- Die **Aufenthaltsqualität** in der Stadtmitte muss weiter gesteigert werden. Dafür ist die Gestaltung der Fußgängerzone an sich, aber auch die Gestaltung von Geschäftsfassaden von besonderer Bedeutung.
- Die **Erreichbarkeit** für den Kunden muss verbessert werden. Das Angebot von Stellplätzen ist hier ebenso wichtig, wie ein attraktiver ÖPNV.

2 Bisherige Arbeitsschritte

In einem ersten Arbeitsschritt wurden zunächst die zur Erreichung des Projektzieles wichtigen Themen erfasst.

In der Folge wurden dann diese Themen anhand von definierten Kriterien bewertet und in eine Reihenfolge gebracht.

Bei der Erstellung einer Bewertungsmatrix wurden die in der vorstehend benannten Liste aufgeführten Einzelthemen unter folgenden Gesichtspunkten bewertet:

- Wichtigkeit für die Stadtmitte (Relevanz für das Funktionsgefüge Stadtmitte)
- Zeitrahmen der Umsetzung (kurz-, mittel-, langfristig)
- Akuter Handlungsbedarf (Sofortmaßnahmen/ Sicherheitsgefährdung)
- Einflussmöglichkeit der Stadt (städtische Ressourcen - öffentliche Mittel, Flächen, Personal)

Dabei wurden die Themen entsprechend der Kriterien in einer Skala von 1 (niedrig) bis 5 (hoch) Punkten bewertet. Aus der Summierung ergibt sich eine Priorität der Themen. Diese ist aus der als Anlage beigefügten **Bewertungsmatrix** ersichtlich.

Die nach Priorität geordneten Themen wurden des Weiteren in der **Bewertungsmatrix** wie folgt gruppiert:

- a) Maßnahmen - Einzelthemen
Hierbei handelt es sich um konkrete Einzelmaßnahmen, die entsprechend der Wichtigkeit, des Handlungsbedarfes sowie der Finanzierbarkeit - losgelöst von anderen Abhängigkeiten - bearbeitet und umgesetzt werden können.
- b) Maßnahmen - Konzepte
Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die auf bestehenden, fortzuschreibenden oder noch zu erstellenden Konzepten beruhen und die zur Umsetzung der entsprechenden Konzeptziele und Konzeptinhalte dienen. Auch deren Umsetzung muss in Abhängigkeit der Wichtigkeit, des Handlungsbedarfes sowie der Finanzierbarkeit erfolgen.
- c) Sonstige Themen
Bei den 'Sonstigen Themen' handelt es sich entweder um die Gesamtstadt betreffende Themen/ Maßnahmen oder um Maßnahmen im unmittelbaren räumlichen Umfeld der Stadtmitte von Bergisch Gladbach, die jedoch direkten Einfluss auf das Wirkungs- und Funktionsgefüge Stadtmitte haben können. Auf eine Bewertung und zeitliche Einordnung hinsichtlich deren Umsetzung wurde zunächst verzichtet.

Finanzierungsproblematik

Eine Vielzahl der Einzelthemen bzw. der umzusetzenden Maßnahmen steht unter einem Finanzierungsvorbehalt. Dies betrifft - vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Haushaltssituation - insbesondere städtische oder öffentliche Maßnahmen, für deren Finanzierung aufgrund der angespannten Haushaltssituation Lösungsansätze zu erarbeiten sind. Hier bedarf es - neben einer "haushaltstechnischen Kreativität" - einer Sensibilisierung und Überzeugungsarbeit in der Politik und im Rat der Stadt.

Um die Finanzierbarkeit hinreichend zu würdigen, wurden die nach Priorität sortierten (städtischen/ öffentlichen) Maßnahmen zusätzlich unter dem Gesichtspunkt der Finanzierbarkeit bepunktet und bewertet. Dabei steht eine hohe Punktzahl für eine bestehende bzw. kurzfristig herbeizuführende Finanzierbarkeit.

Zeit- und Maßnahmenplan

In einem weiteren Arbeitsschritt wurden die nach Priorität geordneten Maßnahmen im Hinblick auf Umsetzbarkeit und Dauer der Umsetzung in einen zeitlichen Kontext gestellt.

In dem ebenfalls als Anlage beigefügten **Zeit- und Maßnahmenplan** sind die aus heutiger Sicht erkennbaren und prognostizierbaren Realisierungszeiträume einzelner Maßnahmen und Konzepte ersichtlich. Diese sind im Hinblick auf die z.T. räumlichen und funktionalen Abhängigkeiten innerhalb des Wirkungsgefüges der Stadtmitte in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Der Zeit-Maßnahmenplan muss also regelmäßig fortgeschrieben werden.

3 Aktueller Sachstand zur Vorbereitung/Umsetzung einzelner Maßnahmen

a) Verbesserung der Situation Untere Hauptstraße

Hier konnte in einem ersten Schritt die Einwilligung des Eigentümers zum Abriss der aufstehenden Gebäuderuinen erreicht werden. Die Situation hat sich seitdem erheblich in ihrem Erscheinungsbild verbessert. Die Eignung der Grundstücke zur Einzelhandelsnutzung und die günstige Lage des ÖPNV mit Bus- und S-Bahnhof wird jetzt besonders deutlich..

b) Parkplatznutzung als Zwischennutzung

Inzwischen konnte ein Pachtvertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen werden, der die Stadt zu Bewirtschaftung des angelegten Parkplatzes berechtigt. Seit dem 1. April stehen dem Einzelhandel zusätzlich 130 Stellplätze und damit insgesamt 260 Stellplätze zur Verfügung. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass der vergrößerte Parkplatz von den Kunden gut angenommen wird und zur Belebung der unteren Hauptstraße beiträgt.

c) Bebauung 'Untere Hauptstraße'/ Bebauung Gladium-Grundstück

Beide Großprojekte stehen in wechselseitigen Abhängigkeiten zueinander. Der Bürgermeister bemüht sich die zurzeit vorliegende Konkurrenzsituation der beiden Standorte aufzulösen, so dass beide Standorte entwickelt werden können.

Ziel ist es, auch den Bereich der 'Untere Hauptstraße' zu entwickeln und einen attraktiven Gegenpol zum Konrad-Adenauer-Platz mit seinem Marktgeschehen zu schaffen. Dieser ist notwendig, um die für einen funktionierenden Einzelhandel notwendigen Fußgängerströme zwischen Driescher Kreuz und Konrad-Adenauer-Platz zu erzeugen. Zwischen beiden könnte der „Puls des Einzelhandels“ in Form von Fußgängerströmen schlagen.

d) Begehung Fußgängerzone

Am 11. März fand unter Teilnahme des Bürgermeisters eine Begehung der Fußgängerzone statt, deren Ziel es war, kleinere Missstände zu erfassen und schnell zu beheben. Hierbei handelt es sich insbesondere um Details der Möblierung wie z.B. defekte Sitzbänke, zu viele Fahrradständer, unansehnliche Papierkörbe, eine nicht zeitgemäße Beleuchtung, unnötige Poller und eine unzureichende Beschilderung. Eine Vielzahl dieser kleinen Mängel soll bereits bis zum Sommer beseitigt werden.

e) Umgestaltung Haltestelle Markt

Erheblicher Handlungsbedarf besteht im Bereich der Haltestelle Markt. Bei der Erweiterung dieser Haltestelle geht es insbesondere auch um eine Stärkung der bereits vorhandenen Nutzungsfrequenz der ÖPNV-Nutzer in Bezug auf die Fußgängerzone. Die Möglichkeit, am neuen Busbahnhof auszusteigen und an der Haltestelle Markt wieder einzusteigen, ist ein äußerst kundenfreundliches Angebot für die Zielgruppe der ÖPNV-Kunden. Obwohl es sich bei dieser Haltestelle um die am stärksten benutzte Haltestelle im Stadtgebiet handelt (Ausnahme: Busbahnhöfe), weist sie in Bezug auf Funktion, Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit erhebliche Mängel auf. So verlassen an dieser Stelle viele Kunden den Einkaufsbereich Stadtmitte und werden buchstäblich „im Regen stehen gelassen“.

Bei der Umgestaltung stehen Fahrbahnverbesserung, Ausweitung des Regenschutzes und Freiräumung der Aufstellfläche im Vordergrund. Die Projektgruppe hat Vorschläge entwickelt, die kurzfristig umgesetzt werden sollten.

Dem AUIV liegt eine entsprechende Vorlage zur Sitzung am 28.04.2005 vor. Das Ergebnis der Beratung wird mündlich mitgeteilt.

f) Neuordnung Markt

Das Marktgeschehen soll zukünftig auf den Konrad-Adenauer-Platz beschränkt werden. Damit werden grundsätzlich keine Marktstände in der Fußgängerzone mehr zugelassen. Dies soll vor dem Hintergrund geschehen, dass derzeit durch die mobilen Verkaufsstände Schaufensterfronten bestehender Läden in der Fußgängerzone verdeckt und Fußwegeflächen zugestellt werden.

Der Markt wird ab Oktober im Rahmen einer Semesterarbeit der Hochschule für öffentliche Verwaltung dezidiert untersucht. Es bleibt abzuwarten, welche Konsequenzen daraus erwachsen. In jedem Fall trägt der Wochenmarkt am Mittwoch und Samstag durch seine Frischeelemente erheblich zur Belebung der Stadtmitte bei.

g) Umsetzung B-Plan Buchmühle

Aktuelle Gespräche mit einer Projektentwicklungsgesellschaft haben ergeben, dass eine Teilumsetzung der Rundbebauung möglich erscheint. Mit der Teilbebauung würde die örtliche Situation erheblich verbessert. Es stellt sich allerdings auch bei der Teilumsetzung sofort die Finanzierungsfrage für den Buchmühlenpark (Landschafts-/ Wasserbau). Auch das Thema „Ersatzparkplätze“ ist mit der Umsetzung der Bebauung zu lösen.

h) Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Der Bürgermeister hat bereits alle Einzelhändler und Immobilieneigentümer der Stadtmitte angeschrieben und um eine finanzielle / ideelle Beteiligung an der ISG Stadtmitte geworben. Die ersten Rückmeldungen zeigen, dass ein Interesse an der ISG sowohl bei den Händlern, als auch bei den Immobilieneigentümern besteht.

Da es später notwendig sein wird, das zukünftig konkurrenzfähige Zentrum Stadtmitte auch zu bewerben, kommt der Schaffung einer schlagkräftigen Organisationsform, die Eigentümer, Einzelhändler und Stadt umfasst, strategische Bedeutung bei. Ohne sie wird die für das Marketing notwendige Kommunikationspolitik nicht möglich sein.

(Siehe hierzu auch die Erläuterungen der Verwaltungsvorlage zum Thema „Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG).“)

i) Bebauung Dr.-Robert-Koch-Straße

Die Grundstücksverhandlungen mit dem Interessenten werden in Kürze abgeschlossen. Der Bürgermeister beabsichtigt den Finanz- und Liegenschaftsausschuss in seiner Juni-Sitzung mit dem Verkaufsvorschlag für das städtische Grundstück zu befassen. Bei erfolgreichem Vertragsabschluß dürfte in 2006 ein Gebäude auf dem Grundstück stehen, das zur Verbesserung des Erscheinungsbildes beiträgt und zusätzliche Nutzungen in die Innenstadt bringt.

4 Ausblick

Um die angesprochene Zielsetzung des Projektes zu erreichen, nämlich die Kaufkraftbindung zu erhöhen und das Erscheinungsbild der Stadtmitte zu verbessern, kommt es nunmehr darauf an, möglichst viele konkrete Maßnahmen kurz- bis mittelfristig anzugehen bzw. umzusetzen.

Die jeweils zuständigen Fachausschüsse des Rates werden in Form von Einzelvorlagen mit den Maßnahmen zukünftig befasst werden. Alle Verwaltungsvorlagen, die sich mit Maßnahmen für die Stadtmitte auseinandersetzen, werden im Bereich der Federführung entsprechend gekennzeichnet sein, so dass eine Zuordnung zum Themenbereich Stadtmitte möglich ist.

Der Erfolg des Projektes – Stadtmittte – wird letztlich daran zu messen sein, ob es gelingt, die Kaufkraftbindung und die Attraktivität der Stadtmittte zu erhöhen. Dies entscheidet der Bürger, der als Kunde die Stadtmittte besucht. Um die derzeitige Kaufkraftbindung zu erhöhen, müssen alle Aktivitäten für die Stadtmittte gebündelt und zielgerichtet erfolgen.

Es muss alles getan werden, was der Stadtmittte nutzt und alles unterlassen werden, was ihr schadet. Wenn Rat, Verwaltung, Einzelhändler/Dienstleister und nicht zuletzt auch die Immobilieneigentümer ihr Handeln an dieser Maxime ausrichten, ist ein auch ökonomisch erfolgreicher Aufholprozess in einer immer stärker wirkenden Wettbewerbssituation möglich.

Anlagen: Bewertungsmatrix, vorläufiger Zeit-Maßnahmenplan

<-@