

Der Gemeindeentwicklungsausschuss (GEA) hat in seiner letzten Sitzung am 20.09.2011 beschlossen, dass bei der Umsetzung des Vorgehenskonzeptes zur Stärkung der Hauptstraße und des Einzelhandels der zukünftige Entwicklungsschwerpunkt gemäß der Ausführungen des CIMA Gutachtens im Bereich Tourismus / Freizeit / Gastronomie liegt. Ferner legten die Mitglieder des GEA Wert darauf, die an einem Umgestaltungsprozess zu beteiligenden Immobilieneigentümer und Ladeninhaber frühzeitig in den Entwicklungsprozess einzubinden.

Am 23.01.2012 fand eine erste Gesprächsrunde statt, zu der der Bürgermeister alle Eigentümer, die an der Hauptstraße eine Immobilie haben sowie alle Ladeninhaber eingeladen hat. Knapp 80 Einladungen wurden versandt, ca. die Hälfte der Eingeladenen - die Ladeninhaber waren nahezu vollständig erschienen - war an diesem Abend anwesend.

Über den Abend wird in der Sitzung mündlich berichtet. Darüber hinaus können Sie Einzelheiten dem beiliegenden Protokoll entnehmen.

Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass die Hauptstraße als ortsbildprägend angesehen wird und damit eine wichtige Funktion für den Ort Nümbrecht inne hat. Die Entwicklung, die die Hauptstraße in den letzten Jahren genommen hat, wurde jedoch durchaus kritisch beurteilt. Nach Meinung der Anwesenden sollte eine Entwicklung, hin zu einer Straße mit attraktivem Ladenbesatz sowie gastronomischen Betrieben und damit verbundener hoher Aufenthaltsqualität angestrebt werden.

Anfang Februar 2012 fand ein sog. „Strategie-Tag“ statt, an dem Mitglieder aller Fraktionen über Inhalt und Ergebnis der Gesprächsrunde am 23.01.2012 informiert wurden und sich über die weitere Vorgehensweise zur Umgestaltung und Funktionszuweisung der Hauptstraße abstimmten.

Als Ergebnis des „Strategie-Tages“ konnten folgende Punkte festgehalten werden:

Es wird die Notwendigkeit gesehen, diesen Veränderungsprozess zielgerichtet mit einem Fachplaner anzugehen. Hierbei soll der zukünftige Entwicklungsschwerpunkt der Hauptstraße im Bereich Kur/Gesundheit/Tourismus liegen, was auch in verkehrlicher Hinsicht Berücksichtigung finden sollte.

Das Vorgehenskonzept sollte sich nicht ausschließlich auf die Hauptstraße beziehen, sondern auch den Kreuzungsbereich Hauptstraße / Otto-Kaufmann-Straße / Spreitgerweg als nördlichen Eingangsbereich in die Hauptstraße einbeziehen. Ferner sollte ein solches Konzept auch ein neu zu errichtendes Wohn- und Geschäftshaus am Rathausparkplatz mit beleuchten und die möglichen Auswirkungen auf die Hauptstraße mit untersuchen.

Um den Immobilieneigentümern / Ladeninhabern zusammen mit dem GEA ein erstes Grobkonzept in einer gemeinsamen Sitzung (voraussichtlich im Juni 2012), vorstellen zu können, wurde die Verwaltung beauftragt, entsprechende Recherchen anzustellen, um einen geeigneten Fachplaner/Projektentwickler zu finden, der ähnliche Vorhaben bereits erfolgreich umgesetzt hat.

Im Rahmen der Recherche wurden zahlreiche Gespräche mit verschiedensten

Kommunen geführt, die zumeist mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln ähnliche Umstrukturierungs- und Umbauprozesse bereits begonnen und haben.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass jede Kommune ihren eigenen Weg gefunden hat, Veränderungsprozesse detailliert anzugehen (unterschiedliche Einbeziehung und Beteiligung von Bürgern, örtlichen Akteuren, Gründung sog. „runder Tische“, private Investoren, etc).

Die strategische Konzeption mit Zielbestimmung, Benennung der Handlungsfelder sowie konkrete Vorplanung der Umsetzung wurde jedoch in allen Fällen durch Fachplanungsbüros begleitet. Grund hierfür war, dass zur Erlangung von Städtebauförderungsmitteln ein umfassendes integriertes Handlungskonzept formelle Voraussetzung ist, das durch ein entsprechend ausgewiesenes Fachplanungsbüro zu erstellen ist.

Die Umsetzungsphase wurde zumeist durch sog. „Citymanager“ begleitet. Aufgabe des Citymanagers ist es, die unterschiedlichen Kräfte am Ort zu bündeln, bürgerschaftliches Engagement zu wecken und auf gemeinsame Ziele auszurichten. Der Citymanager verfügt über Fachwissen und Praxiserfahrung, kann somit helfen, Debatten zu versachlichen, Optimismus zu wecken, aber auch überzogene Erwartungen zu dämpfen. Er vermittelt zwischen Kommune auf der einen und Händlerschaft und Eigentümern auf der anderen Seite, berät und motiviert Einzelbetriebe oder Werbegemeinschaften und gibt Anregungen für Aktionen und Events.

Die Erfahrungen, die die Kommunen mit dem Citymanagement gemacht haben, waren durchweg positiv. Vieles wurde mit Hilfe des Citymanagers auf den Weg gebracht und umgesetzt, z.B. gemeinsame Aktionen der Gastronomie und des Einzelhandels, Ausbau von touristischen Attraktionen, Etablierung von Märkten mit Produkten heimischer Anbieter. Das ganze Klima habe sich verändert, verkrustete Strukturen wurden aufgebrochen, Umsetzung von Projekten erleichtert und Menschen zum Mitmachen motiviert.

Darüber hinaus fanden auch erste Gespräche mit der Bezirksregierung statt, um die Bedingungen für die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm zu klären. Nach ersten Aussagen ist ein integriertes Handlungskonzept erforderlich, das sich am Grundprinzip der Förderung, dem „Gesamtmaßnahmenprinzip“ orientiert. Das in Aufstellung befindliche Einzelhandelskonzept, das als Grundlage eines solchen integrierten Handlungskonzepts angesehen werden kann, ist daher entsprechend zu erweitern und zu ergänzen.

Das „Gesamtmaßnahmenprinzip“ geht davon aus, das Untersuchungsgebiet nicht nur auf einen einzigen Straßenzug zu beschränken, sondern den gesamten Zentrumsbereich zu beleuchten und so ein schlüssiges Gesamtkonzept zu entwickeln.

Ferner ist im Förderantrag auch darzustellen, wie die Umsetzung des Konzepts erfolgen soll und in welcher Form private Investitionen erfolgen werden. Hierzu sind ebenfalls konkrete Vorplanungen für die Umsetzung erforderlich, die auch den Investitionsumfang darlegen. Diese Planungsleistungen können ebenfalls nur durch ein ausgewiesenes Fachplanungsbüro erbracht werden.

## **Finanzielle und haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Nach ersten Gesprächen mit verschiedenen Planungsbüros muss von einem Gesamtaufwand in Höhe von 30.000 € bis 35.000 € für die Ergänzung und Erweiterung des Einzelhandelskonzepts zu einem integrierten Handlungskonzept ausgegangen werden.

Dieses integrierte Handlungskonzept setzt sich aus zwei Teilen zusammen:

Zum einen beinhaltet es die konzeptionelle Planung (*warum* Veränderung, mit *welchem Ziel* soll verändert werden, *was* soll verändert werden) und zum anderen die Vorplanung der Umsetzung konkreter Maßnahmen (*wo* und *wie* soll verändert werden), inklusive der Bezifferung des Investitionsumfanges.

Hierbei entfallen auf die konzeptionelle Planung ca. 10.000 € - 12.000 €, auf die Vorplanung der Maßnahmenumsetzung ca. 18.000 € - 20.000 €.

Ein wichtiger Bestandteil der konzeptionellen Planung ist auch die Beteiligung der Bürgerschaft, des Einzelhandels und anderer Akteure, um das Konzept auf eine breite Basis zu stellen und damit die größtmögliche Akzeptanz zu erreichen.

Hierzu sind mindestens zwei Bürgerversammlungen anzuberaumen, die auch im Förderantrag nachzuweisen sind.

Bei Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm ist mit einer Förderquote von 80 % zu rechnen. Der Eigenanteil von 20 % könnte durch private Investitionen erbracht werden.

Ohne die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm wird nach Ansicht der Verwaltung eine Aufwertung, Attraktivierung und andere Funktionsausrichtung der gesamten Hauptstraße nicht möglich sein. Es wird dann von der Motivation und Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer und Ladeninhaber abhängen, wie sich die Hauptstraße zukünftig darstellen und entwickeln wird.

Die Verwaltung ist daher der Ansicht, dass es sich bei der Investition von 30.000 € bis 35.000 € um eine Ausgabe handelt, die die Außendarstellung, das Image und damit die Zukunftsfähigkeit Nümbrechts entscheidend mit beeinflussen wird.

Auch die Teilnehmer des „Strategie-Tages“ waren sich darüber einig, dass ein solcher Veränderungs- und Planungsprozess nur mit externer fachlicher Beratung sinnvoll angegangen werden kann.

Da die Gemeindeentwicklung ein ureigener Aufgabenbereich der Verwaltung ist, entsteht kein zusätzlicher finanzieller Aufwand zu den ohnehin vorhandenen Lohn- und Gehaltskosten.

Der Gemeindeentwicklungsausschuss ist vor diesem Hintergrund gefordert, eine grundsätzliche Entscheidung zu treffen, ob der begonnene Prozess weitergeführt werden soll. Sollte der Ausschuss zur Entscheidung kommen, dass dies nicht möglich sei, sollte dies nach Ansicht der Verwaltung den Immobilieneigentümern und Ladeninhabern gegenüber unmissverständlich zum Ausdruck gebracht werden.

**Grundsätzlich ist bei einer Investition in diesem Umfang erforderlich, dass die Maßnahme in einem verabschiedeten Haushalt enthalten ist und die Freigabe der Kommunalaufsicht vorliegt. Da die Verwaltung aus o.a. Gründen aber der Ansicht ist, dass es sinnvoll und notwendig ist, ein integriertes Handlungskonzept zur Erlangung städtebaulicher**

**Förderungsmittel in Auftrag zu geben, wird folgender Beschluss vorgeschlagen, um entsprechend der verabredeten Vorgehensweise weiter zu verfahren:**

Beratungsverlauf:

Frau Hein (Fachbereich III) erläutert anhand der Niederschrift zur Gesprächsrunde, die mit den Immobilieneigentümern und Ladeninhaber der Hauptstraße am 23.02.2012 stattfand, wie der Diskussionsabend verlaufen ist. Anhand von zwei Fragen wurde versucht, die Rolle/Bedeutung/Funktion, die die Hauptstraße heute hat und die Probleme/Defizite, die heute bestehen zu benennen und darzustellen. Eine Lösung der bestehenden Probleme sei nur dann sinnvoll möglich, wenn Klarheit darüber bestehe, mit welcher Zielausrichtung die Problemlösung erfolgen solle. Daher lautete die dritte Frage: Welche Bedeutung/Rolle/Funktion soll die Hauptstraße in Zukunft – in 10 Jahren – haben? Die Anwesenden sahen die Hauptstraße zukünftig als eine lebendige Straße mit hoher Aufenthaltsqualität, die für Einheimische und Gäste gleichermaßen ein attraktives und vielfältiges Warenangebot aufweist.

FBL Schneider betont, dass es sich um einen sinnvollen, guten Abend handelte, in dem ein reger Meinungs austausch stattfand und Einigkeit darüber bestand, dass man zukünftig die Entwicklung der Hauptstraße steuern und nicht einfach geschehen lassen möchte.

Die Frage sei jetzt, welche Handlungsschritte man gehen müsse, um die Umgestaltung der Hauptstraße auch tatsächlich umzusetzen, deren Bedeutung/Rolle/Funktion zukünftig den Schwerpunkt im Bereich von Kur/Gesundheit/Tourismus liegen soll.

Nach bisherigen Recherchen seien zwei Planungsschritte erforderlich: Zum einen benötige man ein integriertes Handlungskonzept, das den gesamten Zentrumsbereich untersuche, um Gelder aus Städtebauförderungsmitteln zu erlangen. Es sei also erforderlich, Untersuchungen vorzunehmen, die über den Einzelhandel hinausgehen.

Zum zweiten sei ein technischer Planungsteil erforderlich, in dem die Umsetzung der erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen vorgeplant wird.

Da ein solches Konzept nicht ohne private finanzielle Mittel umzusetzen sei, sei es wichtig, dass die Idee, die Vision, die das Konzept beinhaltet, in die Köpfe der Menschen muss. So sei es z.B. für Vermieter von Ladenlokalen wichtig, Tipps zu erhalten, welche Sortimente, welches Warenangebot, welches Ladenkonzept Aussicht auf Erfolg habe.

Viele Kommunen haben bei der Umsetzung eines solchen integrierten Handlungskonzepts erfolgreich die Fachkenntnisse eines sog. Citymanagers in Anspruch genommen, der die Vermieter bzw. Ladeninhaber fachlich kompetent unterstütze.

Beispiele hierfür lägen ganz in der Nähe:

So habe z.B. die Stadt Gevelsberg die Umsetzung bereits abgeschlossen. Die Stadt Radevormwald steht kurz vor Beginn des konkreten Umsetzungsprozesses.

BM Redenius ergänzt, dass es seine Zielvorstellung sei, im Juni 2012 in einer gemeinsamen Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses und der Immobilieneigentümer und Ladeninhaber der Hauptstraße ein Rahmenkonzept für die Umgestaltung der Hauptstraße vorstellen zu können.

Das Konzept müsse die Fragen beantworten, was zur Zielerreichung erforderlich sei.

Ebenso müssten verkehrliche Belange, die sich am Ziel orientieren, Berücksichtigung finden. Außerdem müsse das Konzept Aussagen dazu treffen, inwiefern ein neues Wohn- und Geschäftshaus im Bereich des Rathausparkplatzes und die Umgestaltung des Eingangs der Hauptstraße eine sinnvolle Ergänzung für die Hauptstraße sein könne und der Hauptstraße nicht schade. Da ein Gesamtkonzept erforderlich sei, für das Unterlagen erarbeitet werden müssen, wird dem Ausschuss ein entsprechender Beschlussvorschlag vorgelegt.

AM Mett möchte wissen, ob bei den Städtebauförderungsmitteln nur Gelder für die öffentliche Hand bewilligt werden, oder ob auch private Eigentümer hiervon profitieren können.

FBL Schneider antwortet, dass normalerweise kommunale Träger handeln müssten. Konkrete Aussagen hierzu seien allerdings nicht möglich, ohne privates finanzielles Engagement werde eine solche Umgestaltung nicht möglich sein.

AM Schröder fragt, wer den Eigenanteil von 20 % aufbringen müsse.

FBL Schneider erklärt, dass es sich um einen Eigenanteil der Kommune handelt, der aber nicht ohne zusätzliche private Investitionen möglich sei.

AM Otterbach erkundigt sich, ob in einem Auftrag an einen Fachplaner auch die Anregungen der Bürger mitberücksichtigt werden sollen.

BM Redenius erläutert, dass dem Fachplaner die Richtung vorgegeben werde, also die Anregungen der Bürger, des Einzelhandelskonzepts sowie die zukünftige Schwerpunktausrichtung der Hauptstraße.

Weitere Fragen werden zur Zufriedenheit beantwortet.

AV Daub lässt darüber abstimmen, ob über die drei einzelnen Punkte des Beschlussvorschlags „en bloc“ abgestimmt werden könne:

Der Ausschuss beschließt einstimmig, dass über alle drei Punkte zugleich abgestimmt werde.

Vor der Abstimmung weist FBL Schneider deutlich darauf hin, dass es für ein Auftragsvolumen von 7.500 € kein komplettes integriertes Handlungskonzept gebe, mit dem Städtebauförderungsmittel beantragt werden könnten.