

Studiokongress

Nordrhein-Westfalen handelt: Städte und Gemeinden stärken Chatbeiträge, Fragen und Antworten

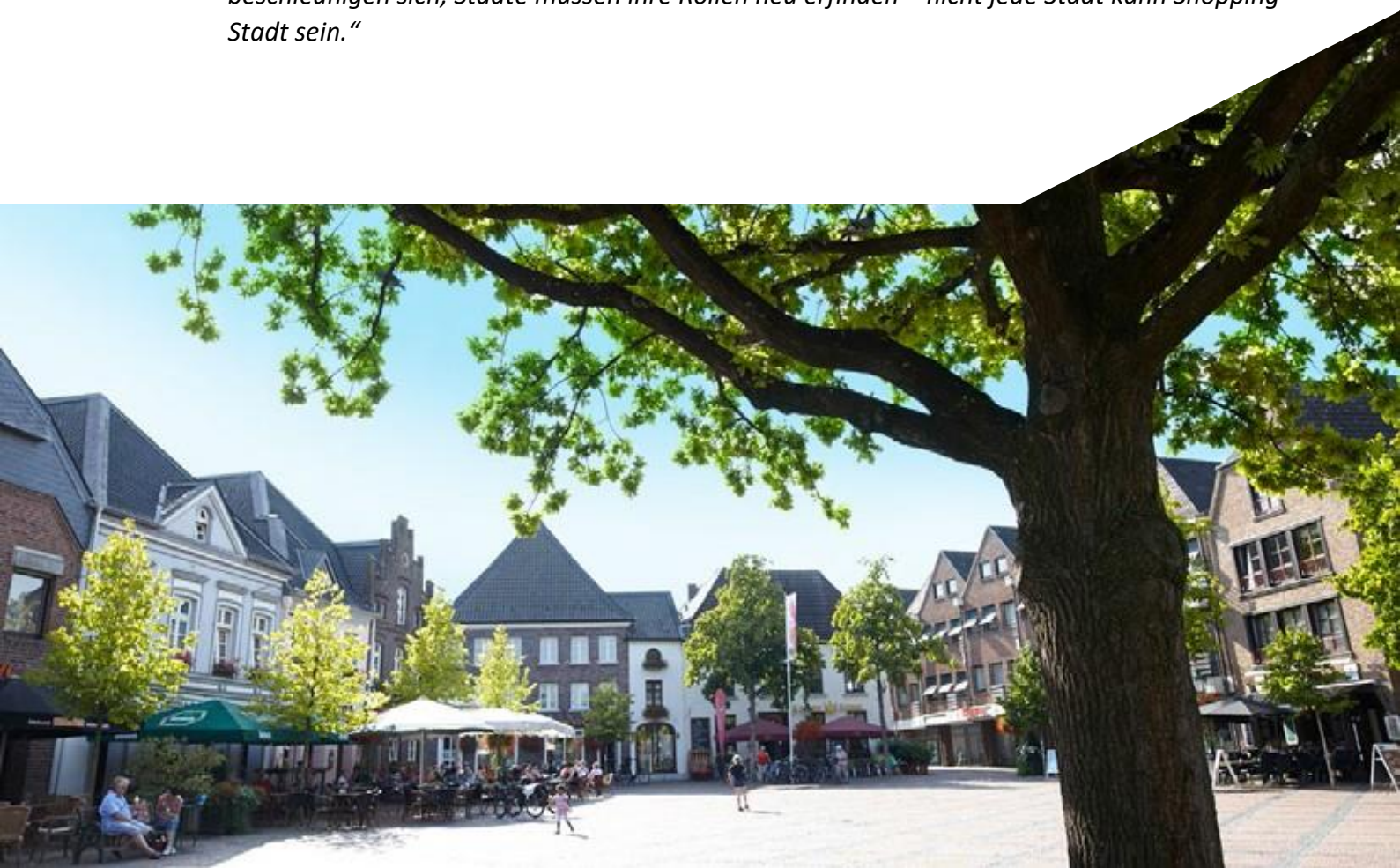
Themenbereich: Innenstädte im Wandel

1. Was ist das wichtigste Learning aus der Coronazeit für die Stadt?

Mehr denn je wird deutlich, dass sich Innenstädte multifunktional aufstellen müssen, um sie vielfältiger in den Nutzungen und damit auch krisenfester zu machen.

Klassische ökonomische Bewertungskriterien entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die zukunftsfähige Innenstadt.

Dazu auch Prof. Dr. Heinemann, Hochschule Niederrhein: „Die Strukturveränderungen beschleunigen sich, Städte müssen ihre Rollen neu erfinden – nicht jede Stadt kann Shopping-Stadt sein.“



2. Sind digitale Plattformen die Zukunft für den vernetzten, hybriden Handel, Dienstleistungen und Gastronomie vor Ort? Wie überzeuge ich Einzelhändler sich zu digitalisieren? Ist ein Online-Shop unvermeidlich?

Dazu Prof. Dr. Heinemann, Hochschule Niederrhein: „Die großen Filialisten wie u.a. Douglas, Thalia, Deichmann, H&M, Zara etc. haben sich diesbezüglich funktional aufgestellt. Regionale Marktplätze rentieren sich nach den Erfahrungen des Online-Handels eher nicht. Händler mit „Digitalallergie“ sind erfahrungsgemäß kaum extern zu überzeugen. Social Media wie Instagram & Co stellen eine Alternative zum klassischen Online-Shop dar – siehe Initiativen wie „Händler machen mobil“. Die Zukunft liegt in der Neuerfindung des stationären Einzelhandels, Stichwort Intelligent Retail.“

3. Wie können Leerstände vermieden werden bzw. die Neubelegung von Leerständen gefördert werden?

Die Stadtverwaltungen können ein Leerstandsmanagement einrichten, in dem beispielweise ein Leerstandskataster geführt und Eigentümer und Interessierte proaktiv angesprochen werden. Oft ist ein solches Leerstandsmanagement bei der Wirtschaftsförderung angesiedelt. Im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist eine solche Maßnahme förderfähig.

Das Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren des Landes Nordrhein-Westfalen, das am 13. November 2020 verkündet wurde, hat u.a. zum Ziel, Städten und Gemeinden die Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen im Rahmen eines Verfügungsfonds zu ermöglichen, um diese dann zu einer verringerten Miete neuen Nutzerinnen und Nutzern, die zu einer Belebung der Innenstadt beitragen in einem Zeitraum von zwei Jahren zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der hohen Nachfrage wird es eine zweite Antragsmöglichkeit geben mit Frist bis zum 30. April 2021: <https://www.mhkgb.nrw/themen/bau/land-und-stadt-foerdern/zukunft-innenstadt-nordrhein-westfalen>

Dazu auch Prof. Dr. Heinemann, Hochschule Niederrhein: „Leerstände können durch Umnutzung vermieden werden – nicht durch Non-Food-Einzelhandelsflächen. Fachmärkte und Lebensmitteleinzelhandel sollten von der grünen Wiese zurück in die Stadt, ebenso Wohnraum und Grünflächen, mit dem Ziel: schöne Wohnstände statt leerstehender, nicht attraktiver Einkaufsstädte.“

4. Identität und Individualität der Städte brauchen also raum- bzw. quartiersbezogene Ziele und Lösungen mit breiter Selbstgestaltung/ -bestimmung der Städte?

Im Rahmen der Städtebauförderung wird die Umsetzung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte gefördert, deren Ziel es ist, lokal angepasste Lösungen zu entwickeln und zu realisieren und damit die Städte und Gemeinden mit ihren jeweiligen örtlichen Potenzialen zu stärken.

Dazu auch Prof. Dr. Heinemann, Hochschule Niederrhein: „Ja, die Städte brauchen individuelle Ansätze inklusive Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger zur Identifikation mit ihrer Stadt.“

5. Haben die Betriebskosten von Immobilien in Großstädten nicht einen höheren Einfluss auf Leerstandsquoten als die Mieten? Könnte die Kommunen nicht auch hier entgegen steuern?

Dazu Prof. Dr. Heinemann, Hochschule Niederrhein: „Betriebskosten sind nur ein Faktor und die Stadtwerke eigenständige Körperschaften und Gesellschaften.“

6. Die derzeitige Situation der Innenstädte ist das Ergebnis einer zunehmenden Ökonomisierung der (Stadt-)Gesellschaft. Die Innenstädte der Kommunen sind renditeabhängige Durchgangsstationen für globale Unternehmen. Inwieweit können individuelle Lösungsansätze den "Flächenbrand" löschen?

Dazu Prof. Dr. Heinemann, Hochschule Niederrhein: "Die Kunden müssen mitmachen: Studien zeigen, dass sie wegen der großen Handelsketten in die Innenstadt gehen – nicht wegen der kleinen lokalen Händler.“

7. In den Innenstädten versammelt sich die größte Baumasse der Städte. Neben neuen Nutzungen sollte auch die Kohlenstoffbindung in der Architektur sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Begrünungen dauerhaft erleichtert werden. Welche Ansätze verfolgt das Land hierzu?

Die Landesregierung verfolgt den Ansatz der „Grünen Stadt“ schon seit mehr als zehn Jahren und hat diesen in den Programmen der verschiedenen Ressorts im MHKBG und MULNV verankert. Insbesondere in der Städtebauförderung ist die Förderung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung eine Voraussetzung. Damit geht u.a. die Verbesserung der grünen Infrastruktur, der Verbesserung von Aufenthaltsqualität und die energetische Erneuerung von öffentlichen Gebäuden einher.

Für weitere Informationen wird auf den Leitfaden „Urbanes Grün in der integrierten Stadtentwicklung“ <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mhkgb/urbanes-gruen-in-der-integrierten-stadtentwicklung/2492> sowie die Städtebauförderung NRW <https://www.mhkgb.nrw/themen/bau/land-und-stadt-foerdern> verwiesen.

8. Wenn das Wohnen in der Innenstadt weniger Steueraufkommen erzeugt, sind dann in der Bewertung die fehlende Laufkundschaft und die daraus resultierenden Einnahmefälle Teil der Berechnung?

Dazu Prof. Dr. Heinemann, Hochschule Niederrhein: Wie Unternehmen sich in der Krise bei Einnahmefällen verkleinern müssen („Downsizing“), sollten das auch Städte tun können.“

9. Welche statistischen Rahmensetzungen führen dazu, dass diverse große Immobilien eher 10 Jahre leer gelassen werden, als dass eine andere neue Nutzung realisiert wird? Ist dies eher eine überkommene Erwartungshaltung, die alte zentrale Wertigkeit wiederherstellen zu können, oder sind dies tatsächlich eher finanzielle Aspekte? Welche "harten" Merkmale des Steuerrechts führen dazu, dass Leerstände über einen längeren Zeitraum rentabler sind als eine weniger lukrative Nachnutzung und was ist das zu ändern?

Dazu Prof. Dr. Heinemann, Hochschule Niederrhein: „Da die – auch überbewerteten Immobilien – mit den Werten aktiviert wurden und dann abgewertet werden müssten, würde diese schnell zu

einer Überschuldung und damit Insolvenz führen. Dies wäre auch für Banken und Sparkassen hochproblematisch, die 15% Ihrer Assets in Immobilien anlegen müssen.“

10. Bringen nicht Rad und Fuß mehr Umsatz im Einzelhandel als das Auto? Wäre dann nicht „autoärmer“ der Weg?

Dazu Prof. Dr. Heinemann, Hochschule Niederrhein: „Dagegen spricht der enorme Erfolg der Shopping Center auf der grünen Wiese, die teils mehr Einzelhandels-Umsatz als ganze Innenstädte generieren. Der ÖPNV muss alternativ so hochgefahren werden, dass es den Bürgerinnen und Bürgern ebenso schnell und günstig möglich ist, in die City zu kommen wie sonst mit dem Auto.“

11. Die kommunale Steuerungsfähigkeit bei der Entwicklung der Innenstädte hängt auch von den finanziellen Ressourcen einer Kommune ab. Neben der kommunalen Beteiligung an PPP-Modellen bieten kommunale Gesellschaften eine Möglichkeit der Steuerungen oder?

Dazu Prof. Dr. Heinemann, Hochschule Niederrhein: „Unter gewissen Voraussetzungen ja – auch kommunale Gesellschaften müssen betriebswirtschaftlich arbeiten (können) und erfordern Kapazitäten, die in vielen Städten nicht mehr gegeben sind.“

Themenbereich: Baulandentwicklung erleichtern und beschleunigen

12. Wenn Attraktivierung der Flächen im Fokus steht, sollte dann nicht auch eine baukulturelle Beratung angedacht werden? Dies würde neue Zugänge zu Planungsprozessen und Partizipation oder Wertschätzung von städtischen Räumen aus gesellschaftlicher Perspektive befördern.

Im Zuge der Rahmenvertragsinitiative ist geplant, zunächst in einem Workshop mit Vertretern der Kammern unter anderem zu erarbeiten, was Bestandteil der Phase 0 eines Planungsprozesses ist, was diese leisten kann und soll. Hier nehmen wir den Aspekt der baukulturellen Beratung gerne mit.

Themenbereich: Flächenverfügbarkeit erreichen

13. Welche Instrumente sieht das Land vor, um Bauland für Gewerbe und Industrie nicht nur zu planen, sondern auch zu mobilisieren?

Das Land NRW unterstützt z. B. über das Instrument Bau.Land.Partner auch die Mobilisierung von Flächen in privatem Eigentum für Gewerbe und Industrie. Im Rahmen des Grundstücksfonds NRW wurden vormals industriell genutzte Brachflächen aufgekauft und saniert. Über die Landestochter NRW.URBAN werden solche Flächen zum Kauf angeboten: <https://www.nrw-urban.de/gewerbeflaechen/> Auch der AAV steht den Städte und Gemeinden zur Seite www.aav-nrw.de

14. Flächenzertifikatehandel: Im November 2018 hat die MKRO dieses Instrument mit Hinweis auf verschiedene Hürden ablehnend bewertet. Das MULNV bringt dieses Instrument jetzt wieder ins Spiel. Welche Lösungen hat das Land zur Überwindung dieser Hürden entwickelt?

Im September 2020 hat die Landesregierung NRW das Maßnahmenpaket „Intelligente Flächennutzung“ beschlossen. Ein Element dieses Maßnahmenpakets ist die eventuelle Etablierung eines Flächenzertifikatehandels. Vor dem Hintergrund der hierzu bekannten Fragestellungen wurde ein Prüfauftrag an das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz insbesondere zu den rechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen erteilt. Die Ergebnisse dieser Prüfung bleiben abzuwarten

Themenbereich: Problemimmobilien handhaben

15. Ist das Baulückenmanagement eine Alternative zur Grundsteuer C? Wenn Freiwilligkeit nicht funktioniert, dann sanfter Druck? Welche Steuerungsmöglichkeiten hat die Stadt bis hin zur Rückabwicklung alter Bebauungspläne?

- a. **Modellvorhaben Problemimmobilien:** Die Landesregierung führt seit dem Jahr 2017 das Modellvorhaben Problemimmobilien durch, an dem 11 besonders von Problemimmobilien betroffene Städte teilnehmen. Das Modellvorhaben wird durch einen offen und intensiven Kommunikationsprozess zwischen betroffenen Städten untereinander und dem Land NRW begleitet. Weitere Informationen zum Umgang mit Problemimmobilien finden sich in den Handreichungen des MHKBG.
- b. **Leitfaden Umgang mit Problemimmobilien:**
<https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/herunterladen/der/datei/leitfaden-problemimmobilien-nrw-online-pdf/von/leitfaden-umgang-mit-problemimmobilien/vom/mhkbkg/3098>
- c. **Zwischenbilanz Modellvorhaben Problemimmobilien:**
Kommunale Strategien zum Umgang mit stark vernachlässigten Wohngebäuden:
<https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/herunterladen/der/datei/2019-10-14-zwischenbilanz-modellvorhabenproblemimmobilien-nrw-pdf/von/modellvorhaben-problemimmobilien/vom/mhkbkg/3119>

16. Die Anwendung des Rechtsinstrumentariums erfordert von den Kommunen personelle Ressourcen mit entsprechenden Qualifikationen, über die kleine und mittlere Kommunen nicht verfügen. Wo erhalten Sie das nötige Know-How?

Wissenstransfer Problemimmobilien: Anfang 2021 wird das MHKBG zu einem Erfahrungsaustausch zwischen kleinen und mittleren Kommunen einladen, die aus unterschiedlichen Gründen mittlerweile ebenfalls von Problemimmobilien betroffen sind. Dabei erfolgt auch ein Wissenstransfer von Erkenntnissen aus dem Modellvorhaben Problemimmobilien durch gemeinsame Veranstaltungen und Exkursionen. Die Vorstellung und Erläuterung von bauordnungsrechtlichen, wohnungsrechtlichen und städtebaulichen Instrumenten bilden Schwerpunkte der geplanten Veranstaltungen. Sollte Ihre Kommune strukturell von Problemimmobilien betroffen sein, können Sie Interesse an einer Teilnahme an diesem Erfahrungsaustausch per E-Mail an FP-R523@mhkbkg.nrw.de erklären.

17. Straßenausbaubeiträge STRABS belasten betroffene Anlieger schwer und bedrohen häufig deren Existenz. Das gilt auch für die neue Regelung in NRW. Viele Bundesländer haben diese "ungerechte Abgabe" bereits abgeschafft. NRW hält bisher krampfhaft daran fest, obwohl der Verwaltungsaufwand enorm hoch ist und die Kapazitäten in den Kommunen dafür nicht vorhanden sind. Wann wird das Land NRW die Straßenausbaubeiträge endlich abschaffen und die Anlieger bei Straßenausbaumaßnahmen entlasten?

Der Landtag NRW hat entschieden, an den Straßenausbaubeiträgen festzuhalten, die Ausdruck der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und ein wichtiges Finanzierungsinstrument der Kommunen sind. Das Recht der Straßenausbaubeiträge wurde modernisiert und ein transparentes sowie bürgerfreundliches System geschaffen.

Dadurch wird eine finanzielle Überforderung einzelner Beitragspflichtiger vermieden. Darüber hinaus werden, beginnend mit dem Jahr 2020, 65 Millionen Euro jährlich aus dem Landeshaushalt zur Entlastung der Beitragspflichtigen zur Verfügung gestellt. Durch das Förderprogramm Straßenausbaubeiträge erfolgt eine Halbierung der nach den kommunalen Satzungen zu zahlenden Beiträge. Dies ist eine deutliche Entlastung der Beitragszahlerinnen und Beitragszahler, die nicht etwa durch eine Umwidmung kommunaler Mittel, z.B. aus dem Gemeindefinanzierungsgesetz, sondern durch neu aufgebrauchte Haushaltsmittel des Landes erreicht wird.