



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 80/130/2019 Status: öffentlich AZ: Datum: 18.06.2019 Verfasser: Nicole Stoffels
Federführend: Referat für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing	
Konzept für ein Geschäftsflächenmanagement in der Erkelenzer Innenstadt	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
02.07.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe
04.07.2019	Hauptausschuss
10.07.2019	Rat der Stadt Erkelenz

Tatbestand:

Die Verwaltung wurde mit Ratsbeschluss vom 15.05.2019 beauftragt, die Starterprojekte aus dem Stadtmarketingkonzept zu initiieren. Die Verwaltung hat zwischenzeitlich ein Konzept für ein erweitertes Geschäftsflächenmanagement erarbeitet.

Warum ein erweitertes Geschäftsmanagement in Erkelenz?

Was wir jetzt schon tun:

Zur Qualitätssicherung des Zentrums steuern wir die Ansiedlung von Einzelhandel im Stadtgebiet (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Ferner informiert die Stadt Erkelenz mit dem Unternehmerportal TerraEis über Unternehmen aus den Bereichen Handel, Wirtschaft und Dienstleistung. Es gibt auf der Internetplattform TerraEis ein Firmenbestandsbuch und ein Leerstandsbuch. Dabei helfen wir Vermietern gewerblicher Flächen auch bei der Leerstands-beseitigung.

- Bestandaufnahme: Erfassung aller Leerstände im Stadtgebiet und Dokumentation in einer laufend aktualisierten Datenbank. Bei der Erfassung werden alle die Immobilie betreffenden Kriterien (Größe, Lage, Preis, baulicher Zustand, Erreichbarkeit) und die Kontaktdaten des Eigentümers aufgenommen. Die Einverständniserklärung des Eigentümers zur Aufnahme in die Datenbank des Leerstandsmanagements ist aus Datenschutzgründen unerlässlich.
- Es gibt zentrale Ansprechpartner im Referat Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing.
- Vermarktung und Kommunikation der leerstehenden oder/und vom Leerstand bedrohten Immobilien.

- Netzwerkpflege mit Einzelhandel und Verbänden.

Was darüber hinaus erforderlich ist:

1. Runder Tisch Immobilieneigentümer, Makler, Einzelhändler, Gastronomen

Private Akteure, und in diesem Fall vor allem die Immobilieneigentümer und Makler, müssen auf effektive Weise aktiv eingebunden werden. Dies soll verstärkt als eine Maßnahme im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes erfolgen. Geplant sind ca. 3 Termine, an denen sich in einem beratenden und moderierten Prozess Immobilienbesitzer, Makler, Einzelhändler und Gastronomen gemeinsam austauschen. Ein runder Tisch soll initiiert werden, an dem Mängel und Chancen betrachtet werden und Ziele erarbeitet werden. Somit wird nicht nur der Austausch gefördert, es kann auch eine Akzeptanzbasis für die Umsetzungsphase der Projekte aus dem Integrierten Handlungskonzept aufgebaut werden. Förderlich für den Austausch sind darüber hinaus die Vereinbarung von Besuchsterminen bei den Eigentümern der Leerstandsimmobilien. Als eine Maßnahme aus dem Integrierten Handlungskonzept wird eine Förderung aus Städtebaumitteln für 2020 und 2021 beantragt (Förderquote 60%).

2. Zwischennutzungen zur Belebung und Chance für Geschäftsideen

Gemeinschaftsinitiative für Gründer, Anbieter aus der Region, Einzelhändler, die den Standort Erkelenz testen möchten, Vereine, Künstler, Kunsthandwerker, Kreative

Platz zum Ausprobieren: Zwischennutzungen / Pop up Stores in der Innenstadt

Entwicklung neuer Mietkonzepte

Ein wesentlicher Bestandteil der Gespräche mit den Eigentümern sollten Überlegungen und Beratung über kreative Mietkonzepte einnehmen, die auch Existenzgründungen erleichtern. Mietverträge, die langfristig bindend sind, schrecken gerade kleine Unternehmen ab. Kurzzeitmieten oder eine Miete auf Provisionsbasis, bei der eine geringfügige Basismiete veranschlagt und zusätzlich eine prozentuale Beteiligung am Gewinn vereinbart wird, sind kreative Modelle, die eine bessere Vermietbarkeit erwarten lassen.

1. Eigentümer können ihre leerstehenden Immobilien für Zwischennutzungen so lange überlassen, bis sich ein kommerzieller Mieter findet. Gegen Übernahme der Nebenkosten und Betriebskosten können Zwischennutzer alternative Geschäftsideen und Nischennutzungen ausprobieren, sofern bei den Nutzungen die Verkehrssicherungspflicht beachtet wird und nicht gegen das geltende Baurecht verstoßen wird.
2. Stadtmarketing wird hierzu aktiv auf die Eigentümer leerstehender Immobilien zugehen und das Konzept vorstellen, um eine Beteiligung zu erreichen. Denkbare Konditionen für die Immobilie werden verhandelt.
3. Sobald Eigentümer von leerstehenden Ladenlokalen ihre Beteiligung zugesagt haben, kann es losgehen. Stadtmarketing übernimmt die Öffentlichkeitsarbeit, erstellt einen Flyer, in dem alle teilnehmenden Verkaufsflächen genannt werden und steuert die Pressearbeit.
4. Die Bewerbung der Initiativen/Gründer. Und so funktioniert's:
 - a) Zunächst tritt der Interessent mit der Projektleitung beim Referat Wirtschaftsförderung Stadtmarketing in Kontakt und vereinbart einen Termin. Beim Termin wird die Idee vorgestellt. Dabei kann man sich anschauen, welche Läden dabei sind. Mit

ins Boot geholt wird ein Expertenteam, das bei Gründungen unterstützt und Tipps gibt (Steuern, Marketing, Verwaltungsangelegenheiten).

b) Wenn die Neugierde geweckt wurde und nach wie vor ernsthaftes Interesse an der Nutzung einer Ladenfläche besteht, ist die Einreichung einer Bewerbung mit Details zum Ladenkonzept erforderlich. Stadtmarketing ist hier den Interessenten aktiv behilflich und berät die potentiellen Nutzer.

c) Wenn das Konzept Eigentümer und Experten überzeugt, wird ein Laden zu den folgenden (noch abzusprechenden oder abgewandelten) Konditionen zur Verfügung gestellt – denkbar wären z. B.:

- 6 Monate lang Erlass der Mietzahlung durch den Eigentümer (Nebenkosten und Haftung für den Laden übernimmt der Nutzer)
- darauf folgen 6 Monate Staffelmiete (die Höhe wird vorher individuell vereinbart, abhängig von Ladenzustand und –konzept)

Andere kürzere Nutzungsmöglichkeiten sind ebenfalls denkbar und individuell mit dem Eigentümer zu vereinbaren.

5. Neben der Koordinierungsfunktion und Beratung unterstützt das Referat Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Erkelenz mit einem Werbebudget für diverse Marketingmaßnahmen für den Start mit 800,-- €. In den Folgejahren ist dieses Budget evtl. auch durch einen Mietpreiszuschuss anzupassen. Dies bleibt aber abzuwarten, bis Erfahrungen vorliegen.

Beschlussentwurf (als Empfehlung an den Hauptausschuss und den Rat):

„Das Konzept für ein erweitertes Geschäftsflächenmanagement wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Referat für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing wird beauftragt entsprechend vorzugehen.“

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Moderation des Runden Tisches liegt eine Kostenkalkulation noch nicht vor. Es werden Mittel in Höhe von 15.000 Euro für die Haushaltsjahre 2020 und 2021 veranschlagt, wobei der Eigenmittelanteil bei 6.000 Euro liegt (60% Förderquote). Für das Zwischennutzungskonzept wird, da die Erfolgsquote nicht bekannt ist, vorsorglich ein Betrag in Höhe von 10.000 Euro im Entwurf des Haushaltsplans für 2020 veranschlagt. Die Budgetplanung für die kommenden Jahre wird entsprechend vorgenommen und vorbehaltlich der Bereitstellung der Mittel im jeweiligen Haushalt beziffert.