

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften, Kultur, Städtepartnerschaften und Tourismus	19.06.2024

Aktuelle Situation - Die Haaner Innenstadt und Nahversorgungszentren

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss befürwortet die Durchführung eines Gründerwettbewerbs und beauftragt die Verwaltung mit der Erarbeitung und Vorbereitung. Das fertige Konzept wird im nächsten WLKSTA vorgestellt.

Sachverhalt:

1.

Die Wirtschaftsförderung möchte mit dieser Vorlage einen grundlegenden Überblick über die aktuelle Situation, bestehende Handlungsspielräume und Aktivitäten im Bereich der Innenstadtentwicklung geben.

Innenstädte und vor allem der Einzelhandel, der bisher die Zentren stark geprägt hat, sind jedoch schon länger einem großen Wandel unterlegen, der bei Weitem noch nicht abgeschlossen ist.

Megatrends, die allen Innenstädten und den dort ansässigen Betrieben, vor allem dem Einzelhandel, stark zu schaffen machen, sind allseits bekannt:

- Verändertes Kaufverhalten
- Coronaauswirkungen
- Inflation
- Nachfolgeproblematik im Handel
- Personalmangel im Handel und der Gastronomie
- Gesellschaftliche und demografische Veränderungen, die u.a. auch weniger oder einen anderen Konsum mit sich bringen
- Digitalisierung

Dieser Vorlage ist eine Präsentation des Handelsverbandes angehängt, die auf einzelnen Folien verdeutlicht, wie schwierig die aktuelle Situation für viele Einzelhändler ist (ab Seite 14). Auch die IHK und Experten aus dem Bereich Handel bestätigen diese Aussage. Der Handel hat vor allem das Problem ausreichend Umsatz zu generieren.

Angehängt ist dieser Vorlage auch die aktuelle Übersicht über die Leerstände in der Haaner Innenstadt und den Nahversorgungsgebieten.

2.

Was macht die Haaner Wirtschaftsförderung:

Die Wirtschaftsförderung (WIFÖ) versteht sich auch im Bereich der Innenstadtentwicklung als Schnittstelle, beratende Institution und betreibt aktives Ansiedlungsmanagement. Die WIFÖ stellt Verbindungen zwischen verschiedenen Interessensgruppen her, spricht Empfehlungen zu Miethöhen und Branchen, die für Haan empfehlenswert sind, aus (z.B. Verweis auf das Einzelhandelskonzept – Zentralitätskennziffern), vermittelt zu Angeboten von Verbänden und Kammern und betreibt Standortwerbung.

Im Einzelnen:

- a. Aktives Leerstandsmanagement: Die WIFÖ hält nach, wann und wo Leerstände vorhanden sind und kontaktiert die Eigentümerinnen und Eigentümer und Makler. Ein regelmäßiger Austausch mit Eigentümern besteht an vielen Stellen. Oft erhält die WIFÖ bei Kontaktaufnahme jedoch keinerlei Rückmeldung (Beispiel: Von 10 Briefen, die die Wirtschaftsförderung in einem Schwung an verschiedene Eigentümer versendet hat, kam eine Rückmeldung zurück). Somit erhält die WIFÖ nur zum Teil Informationen und kann an verschiedenen Stellen nicht beratend zur Seite stehen.
- b. Austausch mit Aktions- und Werbegemeinschaften – Wir für Haan e.V. und Werbegemeinschaft Gruitzen.
- c. Austausch mit ansässigen Betrieben.
- d. Austausch mit Kammern und Verbänden, wie u.a. IHK, Handelsverband und DEHOGA.
- e. Vermittlung von Gründerinnen und Gründer oder Gewerbebetreibenden, die sich an die WIFÖ gewandt haben, wenn sie ein Ladenlokal in Haan benötigten. Diese Anfragen sind jedoch stark gesunken. Auch die Eigentümerinnen und Eigentümer und Makler bemerken diesen starken Rückgang der Nachfragen und gut durchdachter Konzeptideen.
An dieser Stelle unterstützt die WIFÖ auch bei der Frage nach einer Nutzungsänderung und vermittelt an die Bauverwaltung.
- f. Akquise neuer Ansiedlungen: Ansprachen von Einzelhändlerinnen/Einzelhändlern für eine neue Ansiedlung in Haan über verschiedene Kanäle: Die WIFÖ hat verschiedene Branchen-Verbände angeschrieben und um Vermittlung von

Gewerbebetreibenden gebeten, die sich vorstellen könnten, nach Haan zu kommen.

Die WIFÖ hat Gespräche mit Experten / Maklern aus der Handelsbranche geführt und über die aktuelle Einzelhandelssituation und Möglichkeiten neue Händler nach Haan zu holen, gesprochen.

Die WIFÖ spricht gezielt einzelne Betriebe an, um diese nach Haan zu holen.

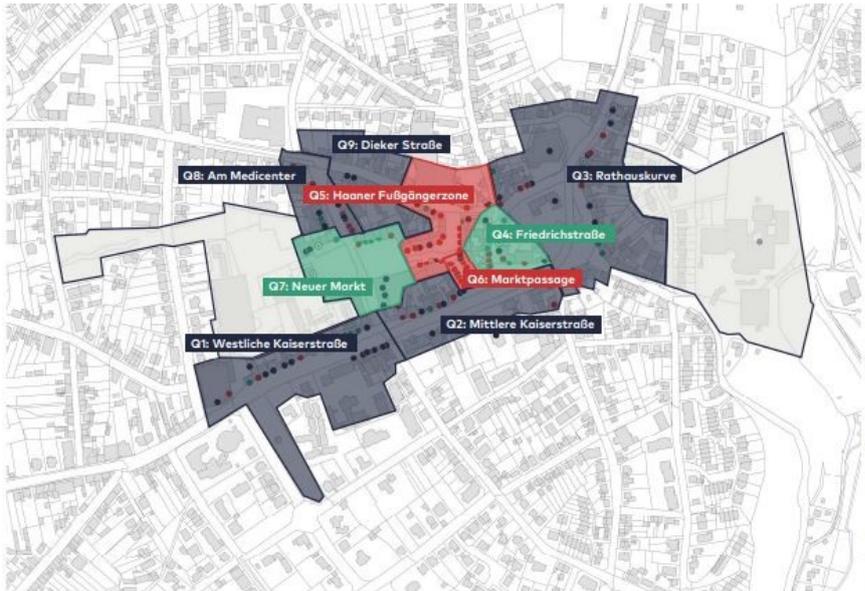
- g. Die WIFÖ hat in den letzten Jahren regelmäßig Seminare mit dem Handelsverband angeboten und wird auch zukünftig einzelne Themen in solchen Formaten aufgreifen.
- h. Jährlich wird der Einzelhandelsdialog mit der Bürgermeisterin, der WIFÖ und teilweise auch dem Handelsverband veranstaltet.
- i. Einladung der Eigentümerinnen und Eigentümer aus der Haaner Innenstadt und der Bahnstr. Gruitzen zum Austausch über die aktuelle Situation, Problematiken und Möglichkeiten ist erfolgt. Vorgestellt wurde dabei u.a. die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Innenstadt und die Potentialanalyse Rathauskurve.
- j. Einbringung der verkaufsoffenen Sonntage in die politischen Gremien.
- k. Einführung des Haaner Stadtgutscheins und Fortführung und Erweiterung von www.einkaufen-in-haan.de: Der Stadtgutschein ist ein Instrument, um den gesamten Standort zu bewerben, auf einen regionalen Einkauf hinzuweisen und die Kaufkraft zu binden. www.einkaufen-in-Haan.de bietet Handel und Dienstleistern ebenfalls die Möglichkeit sich kostenlos online zu präsentieren. Themen, wie der Haaner Wochenmarkt und der Lastenfahrradverleih wurden neu auf einkaufen-in-haan integriert.
- l. Mietzuschussprogramm: Mit dem Haaner Mietzuschussprogramm wurden 6 Ansiedlungen von inhabergeführten Einzelhändlern realisiert.
- m. Durch Feste, wie dem Bürgerfest, wird die Innenstadt belebt. Auch hier sind natürlich auch die viele Veranstaltungen zu beachten, die nicht von der Stadtverwaltung, sondern von Externen (z.B. Wir für Haan e.V.) durchgeführt werden.
- n. Stärkung des Wochenmarktes.

3.

Welche Konzepte liegen zu Grunde?

Das Einzelhandelskonzept ist ein wirkungsvolles Instrument für eine gezielte Entwicklung des örtlichen Einzelhandels. Das Haaner Einzelhandelskonzept wurde 2013 beschlossen. U.a. können daraus Empfehlungen für die Ansiedlung einzelner Branchen gegeben werden. Mit der Zentralitätskennziffer wurde im Einzelhandelskonzept ermittelt in welchen Bereichen Haan überversorgt ist und welche Branchen ausbaufähig wären. U.a. daraus leitet die WIFÖ Empfehlungen zur Ansiedlung ab.

2022 wurde dann von Stadt + Handel die „Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan – Übergeordnete Ziele zur Innenstadtentwicklung“ erstellt und von den politischen Gremien beschlossen. Zu den Beschreibungen, welche Megatrends auf Innenstädte im Allgemeinen zukommen, wurde auch die aktuelle Situation der Haaner Innenstadt festgehalten. Auch hier sind Empfehlungen ausgesprochen worden, wo Bedarfe für die Haaner Innenstadt gesehen werden (Seite 38-51). Zusätzlich dazu wurde der zentrale Versorgungsbereich in Quartiere eingeteilt. Für jedes Quartier wurden Handlungsempfehlungen ausgesprochen (Seite 67-106). Diese sind im Folgenden aufgeführt:



Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 1 „Westliche Kaiserstraße“

Profilierungsziel

Westliches Eingangstor zur Innenstadt

Funktionales Zielprofil

- Profilierung als Eingangslage am „grünen Band“
- Stärkung der Dienstleistungen und weiteren zentrenergänzenden Funktionen, ergänzt durch vereinzelte Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen
- Nutzung des Impulses durch Verlagerung des Rathauses als Frequenzbringer

Umsetzungsmaßnahmen

- Fortführung und Stärkung der grünen Verbindung von Park Ville d'Eu und Schillerpark durch moderne Bepflanzungen und Bodenmarkierungen
- langfristige Konzentration der innerstädtischen Nutzungen auf die nördliche Straßenseite
- gestalterische Aufwertung und Stärkung der Verweilqualität des öffentlichen Raums durch (mobile) Sitzmöglichkeiten, einheitlichen Bodenbelag und (mobile) moderne Pflanzkübel
- Nutzung des teilweise breiten Gehweges für die Umsetzung weiterer Fahrradabstellmöglichkeiten

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 2 „Mittlere Kaiserstraße“

Profilierungsziel

Ort des Ankommens

Funktionales Zielprofil

- zentraler Eingang zur Fußgängerzone
- Knotenpunkt verschiedener Wegeverbindungen
- Erhalt und Stärkung der Nutzungen auf der nördlichen Seite der Kaiserstraße

Umsetzungsmaßnahmen

- Ansiedlung eines zusätzlichen Ankerpunktes in der leerstehenden Immobilie Ecke Kaiserstraße/Martin-Luther-Straße (z. B. Veranstaltungssaal, Kino, Theater, Fahrradfachgeschäft, siehe Potenzialstandortanalyse)
- Knotenpunkt an Sparkasse als Orientierungspunkt nutzen: Verweis auf Innenstadtnutzungen z. B. Aufstellung einer Tafel mit den einzelnen Innenstadtnutzungen und der Wegeführung oder Anbringung von Hinweisschildern in Richtung „Fußgängerzone“, „Brunnen“, „Schillerpark“, „Alter Markt“ etc.
- langfristige Konzentration der innerstädtischen Nutzungen auf die nördliche Straßenseite und den Bereich zwischen alter Post und evang. Kirche
- Verbesserung der Barrierefreiheit z. B. durch ebene Bereiche im Bodenbelag und Etablierung von (mobilen) Rampen, wo möglich
- Stärkung des Radverkehrs durch z. B. die Etablierung eines Bike-Sharing Systems oder der Installation von E-Bike-Ladestationen oder einer fest installierten Radpumpstation

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 3 „Rathauskurve“

Profilierungsziel

Nördliche Ergänzungslage

Funktionales Zielprofil

- Konzentration der Nutzungen des nördlichen Entrées auf den Bereich Mittelstraße und am Schwimmbad
- verstärkte Etablierung von Wohnen und Dienstleistungen entlang der süd-östlichen Kaiserstraße
- Fokusbereich Gastronomie im Süden

Umsetzungsmaßnahmen

- ermöglichen von Wohnen im Erdgeschoss entlang der süd-östlichen Seite der Kaiserstraße
- Ansiedlungsempfehlung für die entstehende Potenzialfläche am Rathaus: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (siehe Potenzialanalyse), bei der Entwicklung der Potenzialfläche ist eine freiraumgestalterische Konzeption unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange für eine standortgerechte Entwicklung zu empfehlen (Empfehlung: z. B. Wohnen im Obergeschoss des Vollsortimenters etablieren)
- Umstrukturierung der entstehenden Potenzialfläche nutzen, um Wegeverbindung in die Innenstadt zu stärken
- stärkere Nutzung der Grünfläche zwischen Kaiser- und Walder Straße: Prüfung der Nutzbarkeit für Außengastronomie; Schaffen von Verweilmöglichkeiten

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 4 „Friedrichstraße“

Profilierungsziel

Genießen und Verweilen mit Altstadt-Charakter

Funktionales Zielprofil

- Gastronomie-Hotspot
- belebte Platzsituation mit Verweilqualität

Umsetzungsmaßnahmen

- Erhalt und Stärkung der gastronomischen Nutzungen
- Stärkung der Kooperation zwischen den Gastronomen (ggf. Planung gemeinsamer Aktionen, Etablierung einer einheitlicheren Möblierung der Außengastronomie)
- Aufwertung der Fassadengestaltungen (bestehendes Fassadenprogramm aktiv bewerben; aktive Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern durch Informationsveranstaltungen)
- aktives Leerstandsmanagement
- gestalterisch aufwertende Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des INHK

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 5 „Haaner Fußgängerzone“

Profilierungsziel

Versorgen und Erleben

Funktionales Zielprofil

- Einzelhandelslage mit Mix aus standardisiertem und spezialisiertem Einzelhandelsangebot
- Aufenthaltsbereich zum Schlendern und Verweilen

Umsetzungsmaßnahmen

- Erhalt und Stärkung der Angebotsvielfalt und des Mix aus kleinteiligen inhabergeführtem und filialisierem Handel
- Angebote für breite Zielgruppen schaffen
- Anreize für Modernisierung der Immobilien geben
- deutlicher Handlungsbedarf hinsichtlich gestalterisch aufwertenden Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der „Neugestaltung der Fußgängerzone“ des InHK
- Umsetzung der Gestaltungssatzung zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 6 „Marktpassage“

Profilierungsziel

Entspanntes Einkaufserlebnis unter dem Glashimmel

Funktionales Zielprofil

- Marktpassage als entspannter Shoppingort trotz Durchgangsfunktion
- Angebotsvielfalt erhalten und stärken

Umsetzungsmaßnahmen

- Aufwertung des Bereiches hin zur Kaiserstraße durch Integration von Grün- und Sitzelementen
- rückwärtigen Wartebereich der Bushaltestelle/südlichen Eingang der Marktpassage für Informationsangebote nutzen (z. B. Aufstellung einer Informationstafel/digitalen Stele mit Informationen über die Innenstadtnutzungen; aktuelle Informationen über Vereine, Veranstaltungen etc.)
- Begrenzung der Warenpräsentationsbereiche der ansässigen Nutzer für eine verbesserte Durchgangsfunktion und Barrierefreiheit
- Beratung zur Investition in Modernisierung/Gestaltung des geschlossenen Tiefgarageneingangs

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 7 „Neuer Markt“

Profilierungsziel

Wohnzimmer der Haaner Innenstadt

Funktionales Zielprofil

- belebte, attraktive, baulich gefasste Platzsituation mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität
- attraktive Gestaltung durch Verringerung der Parkflächen/Umstrukturierung der Tiefgarage
- Vereinbarkeit mit Veranstaltungen unter Priorisierung einer ganzjährigen Belebung des Platzes

Umsetzungsmaßnahmen

- höchste Priorisierung der Umsetzung der Neugestaltung des Neuen Marktes im Rahmen der Umsetzung des InHK
- Neugestaltung des Neuen Marktes im Rahmen des InHK im Zusammenhang mit der Neuplanung des Rathauses nutzen, um eine städtebaulich und funktional attraktive neue Mitte für die Haaner Innenstadt zu schaffen und die Platzsituation aufzuwerten
- konzeptionelle Überplanung und Umstrukturierung des Neuen Marktes unter Berücksichtigung von Umwelt- und Klimaaspekten (Klimaschutz und Klimaanpassungsaspekte)
- gestalterische Aufwertung des Bereiches und Erhöhung der Aufenthalts- und Verweilqualität durch (mobiles) Mobiliar, verstärkte Begrünungselemente, sowie Verringerung der Versiegelung und der Stellplatzfunktion (ggf. Etablierung eines Wasserlaufs und einer Spielfläche wie im InHK diskutiert)
- aktives Leerstandsmanagement
- Stärkung der gastronomischen Angebotsvielfalt und Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 8 „Am Medicenter“

Profilierungsziel

Gesundheitsquartier

Funktionales Zielprofil

- Profilierung des Quartiers durch medizinischen Schwerpunkt ergänzt durch Beherbergungsbetrieb, gastronomische und Handelsangebote
- langfristige Etablierung als Dienstleistungsquartier

Umsetzungsmaßnahmen

- Angebotsstrukturen erhalten und stärken
- Ansiedlungsbestrebungen von Dienstleistungsnutzungen langfristig unterstützen
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch moderne Gestaltungselemente
- Neustrukturierung des Straßenraums insb. an der Seite des Hotels zur Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit und Sichtbarkeit der einzelnen Nutzungen
- Neugestaltung der Vorplatzsituation des Medicenters; Schaffen von gemütlichen Sitzmöglichkeiten für wartende Passanten

Zusätzlich erstellte Stadt + Handel 2022 auch die „Teilfortschreibung EHK Haan – Bewertung Potentialstandorte“, die ebenfalls durch die politischen Gremien beschlossen wurde. Hier wurde geprüft, welche Nutzung für den ehemaligen Standort Post sinnvoll und denkbar wäre, ob im Bereich des heutigen Rathauses perspektivisch eine Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sinnvoll wäre und welche Folgen das für den REWE in der Innenstadt hätte. Empfehlungen wurden dahingehend ausgesprochen, dass ein Biosupermarkt an der Stelle der Alten Post verfolgt werden sollte und auch ein Lebensmittelvollsortimenter im Bereich des heutigen Rathauses sinnvoll wäre.

Mit der Ansiedlung des Denny's BioMarktes wurde nun ein Teil dieser Empfehlungen umgesetzt. Mit dem Denny's BioMarkt wurde ein neuer Ankerbetrieb gefunden, der auch dazu beitragen wird, dass Frequenz in der Innenstadt geschaffen wird. Perspektivisch wird auch die Entwicklung der Rathauskurve zur Belebung der Haaner Innenstadt beitragen und einen neuen Ankermieter nach Haan bringen.

Aktuell erfolgt eine weitere Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Im Bereich und angrenzend an das Nahversorgungszentrum (NVZ) „Düsseldorfer Straße“ kommt es immer wieder zu Anfragen, weitere Einzelhandelsnutzungen aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel oder einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Durch eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des NVZ „Düsseldorfer Straße“ besteht jedoch die Gefahr, dass die Versorgungsfunktion der Innenstadt geschwächt und Versorgungsfunktionen der Innenstadt auf das NVZ verschoben werden. Aufgrund dieser Entwicklungen hat die Verwaltung das Büro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund mit einer Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan für das Nahversorgungszentrum „Düsseldorfer Straße“ beauftragt. Im Rahmen dieser Teilfortschreibung sollen nunmehr die tatsächliche Ausstattung des heute bestehenden Nahversorgungszentrums „Düsseldorfer Straße“ untersucht und die im Jahr 2013 festgelegten Entwicklungsziele und auch die erfolgte Abgrenzung überprüft werden.

4.

Die WIFÖ möchte in diesem Jahr einen Gründerwettbewerb ausloben, um ein neues Einzelhandelsgeschäft (Start-up) nach Haan zu holen. Dieser Gründerwettbewerb soll an ein bestimmtes Ladenlokal geknüpft werden. Für die Entscheidung über die eingegangenen Bewerbungen soll eine Jury eingerichtet werden. Die Gewinnerin / der Gewinner des Wettbewerbs soll einen finanziellen Zuschuss erhalten und durch verschiedenen Stellen Unterstützung erhalten (z.B. Startercenter). Es ist geplant den finanziellen Zuschuss nicht durch städtische Mittel zu finanzieren, sondern u.a. bei den ortsansässigen Banken anzufragen. Konkrete Umsetzungspläne würde die WIFÖ im nächsten WLKSTA vorstellen, sollte ein Beschluss dazu erfolgen.

Zudem ist die WIFÖ in Gesprächen mit externen Beratern und prüft, ob eine externe Unterstützung im Bereich aktives Leerstandsmanagement und Ansiedlungswege sinnvoll wäre.

Finanz. Auswirkung:

keine

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Inhalte dieser Vorlage betreffen nur am Rande die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie.

Das Operative Ziel 1.1.3. zum Wochenmarkt ist insoweit betroffen, dass ein gut funktionierender Wochenmarkt zu einer attraktiven Innenstadt beiträgt.

Anlagen:

Praesentation_HVR

Übersicht der Leerstände (Handel_Dienstleistung)_29.05.2024

Übersicht Leerstände_Gastronomie_29.05.2024