leben und mehr
KAMEN

Gemeinsam Stadt gestalten?

Machbar

Positionspapier zum „Sofortprogramm Innenstadt NRW“

Inhalt

1_Vorwort 3

2_Kontext 5

3_Fokus Leerstandsmanagement 7

4_Bausteine 2020 ff..... 8

5_Strategie Sofortprogramm 9

6_Erhebung August 2020.....10

1_Vorwort

Seit Jahren werden in Kamen erhebliche Anstrengungen unternommen, die Innenstadt attraktiv zu gestalten. Dabei geht es nicht nur um die Gestaltung des öffentlichen Raumes, sondern auch um Aktivitäten der Wirtschaftsförderung.

Anfang 2020 wurden durch die Stadt Kamen erste Grundlagen erarbeitet, um den Prozess der Innenstadtentwicklung zu intensivieren. Durch die Corona-Pandemie hat diese Thematik einen noch höheren Stellenwert erhalten.

In diesem Zusammenhang sieht die Stadt Kamen in dem „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in NRW 2020“ eine großartige Chance, drängende Fragen der Innenstadtentwicklung zielgerichtet angehen zu können. Dieses Exposé gibt einen kurzen Überblick über zurückliegende Aktivitäten, den konzeptionellen Ansatz aus dem Frühjahr 2020 sowie eine Darstellung der Bausteine zur Innenstadtentwicklung im Zusammenhang mit dem Sofortprogramm.

Stadt Kamen
Rathausplatz 1
59174 Kamen
Stand: Oktober 2020

Ingelore Peppmeier
Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung
Tel.: 02307 - 148-1200
E-Mail: ingelore.peppmeier@stadt-kamen.de

Stefanie Haake
Stadtteilmanagement
Tel.: 02307 – 148-2660
E-Mail: stefanie.haake@stadt-kamen.de

Foto: Hans Blossey

2_Kontext

Seit vielen Jahren wird die Entwicklung des Sanierungsgebiets Innenstadt Kamen mit Hilfe von Städtebaufördermitteln sukzessiv vorangetrieben.

Im Jahr 2003 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Umgestaltung der Innenstadt durchgeführt. Das Büro scape, Landschaftsarchitekten GmbH aus Düsseldorf ging als Gewinner aus dem Wettbewerb hervor. Auf Grundlage der Pläne erfolgte eine umfangreiche Umgestaltung der gesamten Fußgängerzone mit einigen Nebenstraßen. Dabei konnte in vielen Bereichen eine Barrierefreiheit hergestellt werden. Die Fertigstellung des vierten und letzten Bauabschnitts erfolgte im Jahr 2008.

Im Zusammenhang mit der Innenstadtentwicklung hat die Verbesserung der Erreichbarkeit seit Jahren eine hohe Bedeutung. So konnten in den letzten Jahren viele Maßnahmen realisiert werden, die insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Fahrrad verbessert haben.

Beispielhaft zu nennen sind an dieser Stelle die Einrichtung einer Fahrradstraße, die Erneuerung von Sesekebrücken sowie die Installation zahlreicher Fahrradabstellmöglichkeiten. Dazu zählt insbesondere das 2019 eröffnete Radparkhaus auf dem Willy-Brandt-Platz.

Im Jahr 2011 wurde das Severinshaus, ein medizinisches Zentrum an der Nordenmauer, fertiggestellt. Gemeinsam mit dem Kamen Quadrat (ehemaliger Karstadtstandort) sorgt das Severinshaus für eine hohe Kundenfrequenz im nördlichen Bereich der Innenstadt. Mit dem Ausbau des Parkplatzes am Gymnasium konnte das Angebot an kostenlosen Parkplätzen im Innenstadtbereich erweitert werden.

TRANSFORMATION

Innenstadt	Karstadt
	Hertie
Wettbewerb Fußgängerzone - 2003	2004 - Beginnender Verfall
Fertigstellung Fußgängerzone - 2008	2009 - Schließung 2009 - „Joker-Outlet“ über ein paar Wochen
Eröffnung Severinshaus - 2011	
	2013 - Investor erwirbt Immobilie
	2014 - Abriss
	2015 - Eröffnung Kamen Quadrat
Eröffnung Sesekepark - 2018	
Eröffnung Radparkhaus - 2019	

Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing

Seit Jahren steht die Wirtschaftsförderung der Stadt Kamen in Kontakt mit Eigentümern, Geschäftsleuten, Maklern und Expansionsabteilungen von Filialisten. Vielfältige Aktivitäten und Veranstaltungen des Stadtmarketings dienen einer Belebung der Innenstadt. Seit dem Jahr 2013 werden die Leerstände im Kernbereich der Innenstadt regelmäßig erfasst. Ein kostenloses WLAN Netz für die Innenstadt befindet sich im Aufbau. Eine abschließende Darstellung aller Aktivitäten würde über den Rahmen dieses Exposés hinausgehen.

Besonders hervorzuheben ist jedoch, dass im Jahr 2019 die Wanderausstellung „Gute Geschäfte - Was kommt nach dem Einzelhandel?“ von StadtBauKultur NRW zu Gast in Kamen war. Die Ausstellung war an insgesamt drei verschiedenen Orten zu sehen. Die Podiumsdiskussionen in der Innenstadt (30.09.2019) und in Heeren-Werve (18.11.2019) wurden sehr gut besucht.

Podiumsdiskussion 30.09.2019, Foto: Alex Grün / Archiv KamenWeb.de

Stadtleuchten 02. - 04.10.2020

Einzelhandelskonzepte

Derzeit wird ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt durch das Büro Junker & Kruse, Dortmund erstellt. Eine Einzelhandelserhebung dazu hat Ende 2018 stattgefunden. Ein Ratsbeschluss zu dem Konzept wird für die erste Jahreshälfte 2021 angestrebt. Im aktuell vorliegenden Entwurf wird die Innenstadt als einziger zentraler Versorgungsbereich der Stadt Kamen definiert. Der derzeitige Stand der Abgrenzung wird in der Abbildung auf S. 11 dargestellt.

Für die Stadt Kamen wurde erstmals im Jahr 2005 ein Einzelhandelskonzept erstellt. Mit der Erstellung wurde das Büro Dr. Hesse & Partner GmbH beauftragt. Die Einzelhandelserhebung zu dem Konzept hat im Jahr 2004 stattgefunden. Zu diesem Einzelhandelskonzept wurde in der Vergangenheit kein Ratsbeschluss gefasst.

Kamener Originale

Aus dem im Jahr 1913 gegründeten Heimat- und Verkehrsverein ist 1977 die KIG (Kamener Interessengemeinschaft der Gewerbetreibenden) hervorgegangen. Unter dem Label „Kamener Originale“ setzt sich der Verein für eine Belebung der Innenstadt ein. Der Frühlingsmarkt war vor der Coronapandemie die wichtigste Veranstaltung der KIG im Jahresverlauf. Im Zusammenhang mit einem gemeinsamen Standortmarketing besitzt der „Kamen Gutschein“ einen hohen Stellenwert. Derzeit hat der Verein rund 60 Mitglieder, sowohl in der Innenstadt aber auch darüber hinaus.

Ganz aktuell prüft die Händlergemeinschaft eine Beteiligung an der „Anfassbar gut.“ Initiative der Signal Iduna sowie des Handelsverbandes Deutschland (HDE) zur Stärkung des stationären Handels.

Wasser in der Stadt - der Platz unter der Platane

CWS
BestPaper
Bei Leerstand b.tte auffüllen!

3_Fokus Leerstandsmanagement

LEERSTÄNDE. Ein sichtbares Zeichen für Veränderung. Ein Zeichen für Umbrüche in der Einzelhandelslandschaft. Ein Zeichen für zunehmenden Online-Handel. Ein Zeichen für den Rückgang inhabergeführter Geschäfte. Die Probleme sind insgesamt sehr vielschichtig. Für Innenstädte und Geschäftslagen bedeuten die Zeichen jedoch eindeutig Handlungsbedarf.

Schon vor der Krise haben Studien aufgezeigt, dass zukünftig mit einer erheblichen Zunahme von Leerständen zu rechnen ist. Nach Jahren der Expansion ist vielerorts die Sättigungsgrenze an Einzelhandelsflächen überschritten. Die Denkweise „mehr Einzelhandel hilft dem Einzelhandel“ hat damit ausgedient.

Eine Blaupause zur Lösung der Probleme gibt es nicht. Was jedoch außer Frage steht ist, dass der Lösungsweg in einem kooperativen Ansatz steckt, der konsequent alle Akteure einbindet, die an einer lebendigen Stadt interessiert sind: Geschäftsleute (sowohl aus dem Einzelhandel als auch von ortsansässigen Betrieben), Eigentümer, Vereine und Institutionen, Bürgerinnen und Bürger sowie Politik und Verwaltung. Zudem muss auf dem Lösungsweg jedes zur Verfügung stehende Verkehrsmittel eingesetzt werden. Die Bandbreite umfasst dabei:

- Bündelung aller Kräfte zur Unterstützung des bestehenden Geschäftsbesatzes
- Die „klassische“ Vermittlung von (marktgängigen) Ladenlokalen über Immobilienportale sowie die Kontaktpflege zu Expansionsabteilungen
- Der Dialog mit den Eigentümern: Die äußere Erscheinung von (nicht marktgängigen) Ladenlokalen, Ladenlokale für (non-Profit) Zwischennutzungen finden, Aufzeigen von Rückbau- und Umnutzungsoptionen in Randlagen ohne jede Nutzungsperspektive
- Bewusstseinsbildung bei den Bürgerinnen und Bürgern über Mitverantwortung und Mitwirkungsmöglichkeiten im Spannungsfeld zwischen lokalem Handel und Online-Handel
- Vermittlung und Vernetzung von Beratungsangeboten insbesondere im Hinblick auf Existenzgründer gemeinsam mit der WFG Kreis Unna mbH

Die Stadt Kamen lädt alle interessierten Akteure herzlich ein, diesen kooperativen Prozess von Beginn an mitzugestalten. Ihre Ideen und ihr Engagement sind gefragt, denn wirklich etwas bewegen können wir nur gemeinsam.

4_Bausteine 2020 ff

Grundlage des Prozesses ist eine Neuausrichtung des Innenstadtmonitorings. Dazu wurden im August 2020 alle Nutzungen in der Innenstadt erfasst, wobei der Betrachtungsradius im Vergleich zu vorhergegangenen Erhebungen sowohl räumlich als auch nutzungsbezogen ausgeweitet wurde. Diese Erhebungsdaten werden nun in eine GIS-basierte Datenbank überführt und regelmäßig fortgeschrieben. Nach und nach werden mit Blick auf eine detaillierte Innenstadtanalyse nun weitere Daten zusammengetragen. Dabei geht es beispielsweise um Angaben zu Barrierefreiheit und Bauzustand der jeweiligen Immobilien. Eine Zusammenfassung erster Erkenntnisse der Innenstadtanalyse ist in diesem Dokument dargestellt.

Das Immobilienportal der Stadt Kamen wurde grundlegend überarbeitet. Zukünftig werden auf der Internetseite nicht nur Leerstände übersichtlicher zu finden sein. Besucher der Homepage können sich darüber hinaus auch über die Standortqualitäten, z. B. hinsichtlich kostenloser Parkplätze, Breitbandausbau oder Veranstaltungen informieren.

Die aktuellen Rahmenbedingen mit Blick auf die Coronapandemie lassen wieder gewissen Raum für persönlichen Austausch mit Akteuren.

Daher wird nun der Kontakt zu Eigentümern, Gewerbetreibenden, Maklern, politischen Vertretern sowie Bürgerinnen und Bürgern gesucht und ein Rahmen für einen partizipativen Prozess (unter Coronabedingungen) gesteckt.

Als erstes sichtbares Zeichen in der Innenstadt wird derzeit ein Ladenlokal der Stadt Kamen im Pavillon auf dem Willy-Brandt-Platz umgestaltet und mit neuem Leben gefüllt. In der Vergangenheit (vor Corona) gab es dort Sprechstunden der Bürgermeisterin und der Polizei. Zukünftig wird in der „Machbar“ außerdem die Geschäftsstelle der KIG (Händlergemeinschaft Kamener Originale e.V.) sowie das Stadtteilmanagement der Stadt Kamen anzutreffen sein. Weiteren Nutzergruppen und Interessenten steht die Machbar weiterhin offen. Sie soll ein lebendiger Ort des Austausches und der Zusammenarbeit werden.

Die Öffentlichkeitsarbeit stellt im Zusammenhang mit der Innenstadtentwicklung einen sehr wichtigen Baustein dar. Dabei geht es insbesondere darum, dass Bewusstsein in der Bevölkerung für lokale Strukturen zu stärken.

+

Landesinitiative
Zukunft.
in!nenstadt.
Nordrhein-Westfalen.

Die Machbar im Pavillon auf dem Willy-Brandt-Platz (im hinteren Bereich des Pavillons liegt das Radparkhaus)

5_Strategie Sofortprogramm

Das Sofortprogramm der Landesregierung NRW stellt in diesem Zusammenhang ein ganz entscheidendes Instrument zur Innenstadtentwicklung dar. Im Gesamtkontext des Prozesses könnte es der zentrale Schlüssel zur Aktivierung endogener Potenziale sein, der Existenzgründern Raum zur Entwicklung eröffnet und Nutzungen fernab von Filialen ermöglicht.

In den Mittelpunkt der Betrachtungen rücken zunächst nur Ladenlokale bzw. Leerstände aus dem Fokusbereich 1 (siehe Abbildung S. 11). Perspektivisch geht es um eine Konzentration wichtiger und frequenzbringender Nutzungen in eben diesem Fokusbereich. Demzufolge geht es in Zukunft insbesondere im Fokusbereich 3 in erster Linie um die Umnutzung von Geschäftsflächen zu Wohnnutzungen. Strategisch wichtige bzw. das Stadtbild prägende Leerstände im Fokusbereich 2 sollen ebenfalls im Zusammenhang mit dem Sofortprogramm betrachtet werden.

Mit Blick auf eine qualitätvolle Belebung ist ein Ausschluss bestimmter Nutzungen vorgesehen. Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros sowie „Artverwandtes“ werden als Mieter ausgeschlossen. Darüber hinaus geht es in erster Priorität darum, neue Nutzungen und Angebote in die Innenstadt zu holen. Verlagerungen sind demnach auch möglich. Jedoch sollte in dem Zusammenhang eine Einzelfallprüfung darüber entscheiden, ob die Verlagerung z. B. aus dem Fokusbereich 3 zu einer Verdichtung im Fokusbereich 1 führt. Verlagerungen innerhalb des Fokusbereichs sind demnach eher nicht erwünscht.

6_Erhebnung August 2020

Methodik Innenstadtmonitoring

Der Radius der Erfassung wurde auf alle Geschäftslagen in der Innenstadt ausgeweitet. Dies entspricht den dargestellten Fokusbereichen (Fobe) 1, 2 und 3. Innerhalb der Geschäftslagen wurden alle Nutzungen erfasst. Jedoch wird insbesondere mit Blick auf Arztpraxen sowie Obergeschossnutzungen u. ä. kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Die Kategorisierung (siehe S. 12) ist zunächst sehr feingliedrig und lässt Rückschlüsse auf die „Qualität“ der Nutzungen zu, z. B. „Wetten und Spielen“ und „Goldankauf“. Die Kategorisierung gibt darüber hinaus Hinweise auf eine „Risikoeinschätzung“ hinsichtlich Corona, z. B. „Reisen“, „Hotel“ und „Gastro und Ausgehen“.

Legende

- Fobe 1
- Fobe 2
- Fobe 3
- Fußgängerzone
- D Denkmäler
- NB Neubauaktivitäten
- Fußgängerbrücken
- ZVB

Plätze und Orte

1 Markt

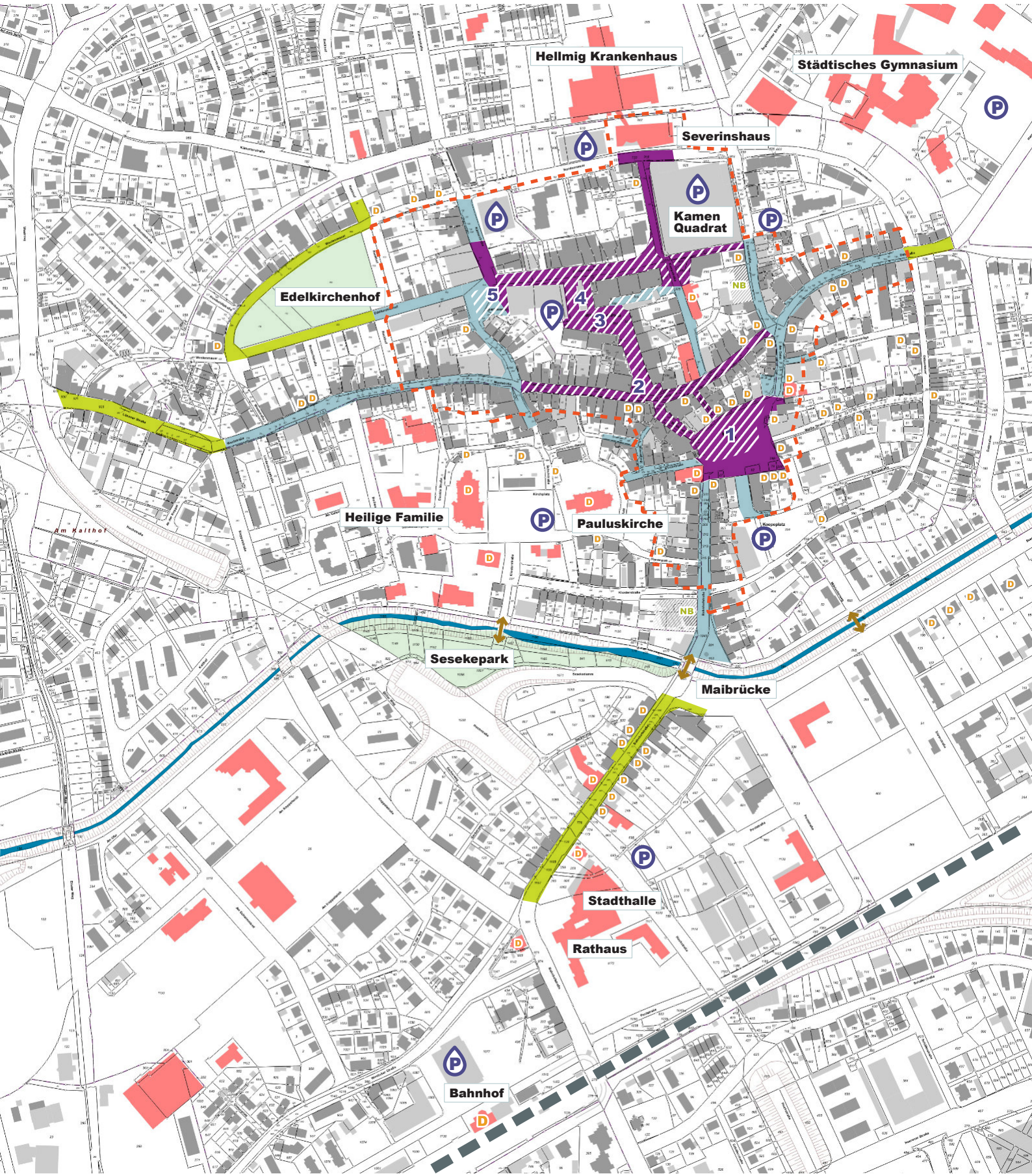
2 Platane

3 Willy-Brandt-Platz

4 Pavillon

5 Sparkassenplatz

Innenstadt – ein Überblick



Ohne Maßstab, eigene Darstellung

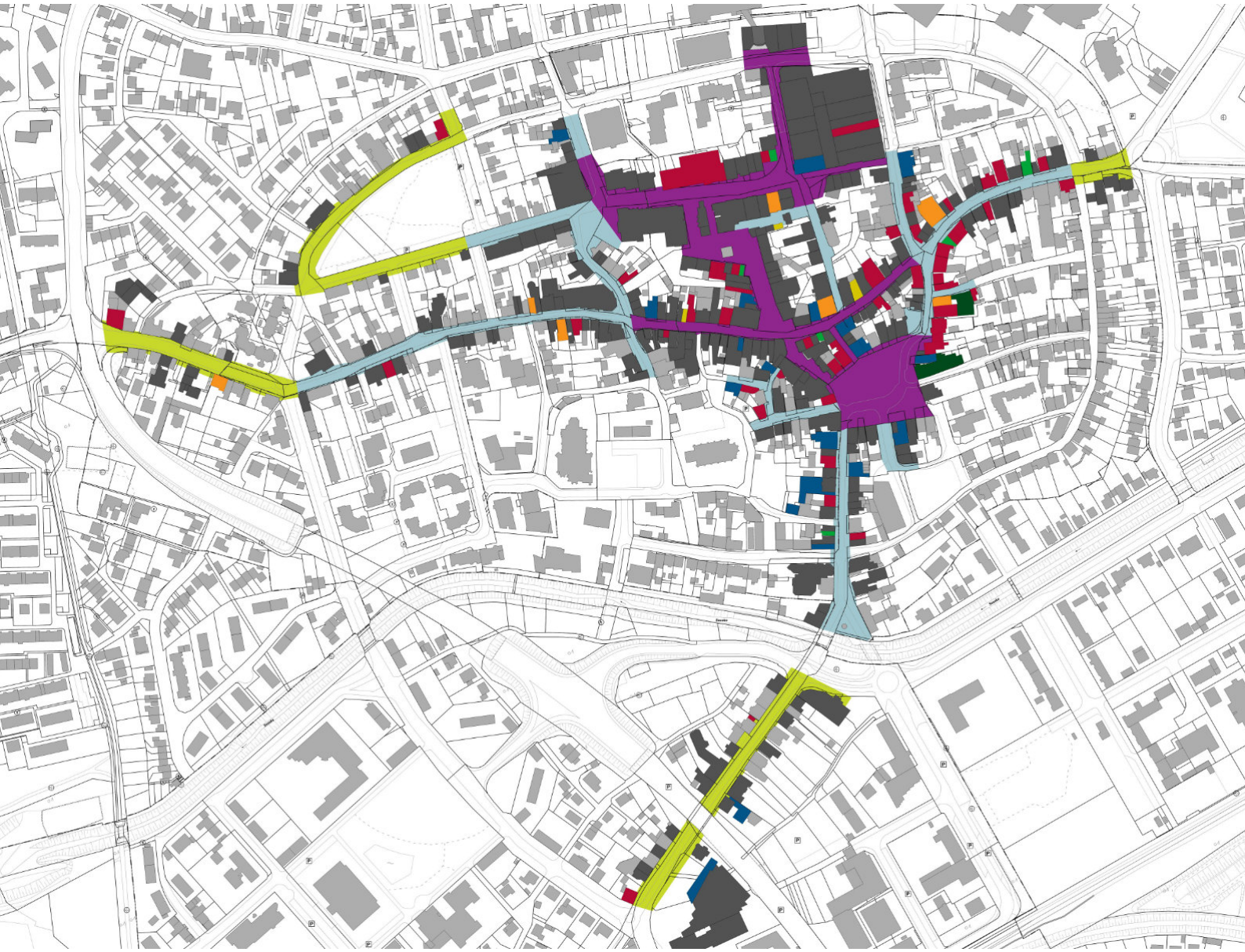
Ergebnisse

a Nutzungen

Betriebsform/Kategorie	Summe	Fobe 1	Fobe 2	Fobe 3
Apotheken	7	7	-	-
Beauty und Wellness	31	12	17	2
Bekleidung	15	13	1	1
Beratung und Unterstützung	9	1	7	1
Blumen	1	1	-	-
Drogerie	2	2	-	-
Einrichten und Heimtextilien	10	3	4	3
Elektro und Foto	8	5	2	1
Fahrschule	4	-	4	-
Gastro und Ausgehen	25	12	11	2
Geld	3	2	1	-
Goldankauf	3	2	1	-
Handy und Telefon	6	5	1	-
Haushalt	4	3	1	-
Hotel	2	1	1	-
Imbiss	7	4	2	1
Kiosk / Lotto-Toto etc.	5	4	1	-
Kunst, Handwerk und Handarbeit	6	3	2	1
Leerstände	52	19	29	4
Nahrungs- und Genussmittel	16	10	5	1
Optik und Akustik	8	7	1	-
Orthopädie und Sanitätshaus	2	2	-	-
Praxis und Büro	45	10	24	11
Reisen	6	3	3	-
Schneiderei	4	2	2	-
Schreiben, Lesen und Spielen	2	2	-	-
Schuhe	2	2	-	-
Second Hand	2	-	2	-
Sonstiges	6	1	4	1
Sport(studios)	4	3	1	-
Stadt Kamen	7	3	-	4
Tanken und Pkw	4	-	-	4
Uhren und Schmuck	3	1	2	-
Versichern	11	2	9	-
Wetten und Spielen	7	2	4	1
Summe gesamt (davon):	329	149	142	38
Filialisten	35	31	4	-
Inhabergeführt*	48	27	14	7
Summe kritische Posten	95	39	49	7

* In den Kategorien: NuG; Bekleidung; Einrichten und Heimtextilien; Elektro und Foto; Orthopädie und Sanitätshaus; Kunst, Handwerk und Handarbeit; Optik und Akustik; Schuhe; Leder; Uhren und Schmuck

Detailbetrachtung „kritische Posten“



Ohne Maßstab, eigene Darstellung

Legende

- Leerstand
- Wetten und Spielen
- Goldankauf
- Gastro und Ausgehen
- Reisen
- Hotel
- Nutzung erhoben

b Flächentypologien

Flächentypologien	Summe	Fobe 1	Fobe 2	Fobe 3
Gastro	34	12	17	5
Ladenlokal	241	125	102	14
Hotel	2	1	1	-
Öffentlich	7	3	-	4
Praxis und Büro	42	9	21	12
Sonstiges	6	1	1	4
Summe	332	151	142	39

Es geht in erster Linie um die Prägung sowie die Vornutzung der Fläche. Ein Ladenlokal besitzt ein großes (zumeist bodentiefes) Schaufenster. Insbesondere wegen fließender Übergänge zwischen „Ladenlokal“ und „Praxis und Büro“ sind die Angaben als Näherungswerte zu betrachten.

c Akteure Leerstände

Makler/ Verwalter

Gesamt: 13

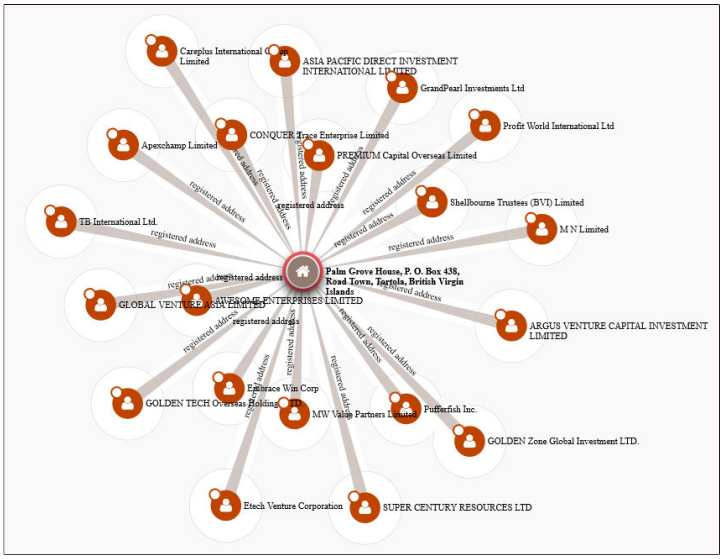
Kamen*	Kreis Unna	Dortmund	NRW	Deutschland
8	2	2	-	1

* Sitz oder ein lokaler Ansprechpartner vor Ort

Eigentümer

Gesamt: 48 Privatp.: 39 Gesellschaften: 9

Kamen	Kreis Unna	Dortmund	NRW	Deutschland	Ohne Angaben
13	14	3	7	3	8



Insgesamt 11 Immobilien eines deutsch-englischen Konsortiums mit einer Anschrift auf den britischen Jungferninseln

Quelle: www.offshoreleaks.icij.org

d Detailbetrachtung Leerstände

Fokusbereich 1

Gesamt: 19 Im www: 7*[1]

Ladenlokal*[2]	Gastro	Praxis und Büro	Alte Werbeanlgen	Kontaktmöglichkeit*[3]
15	4	-	11	6

Erscheinungsbild

gut	eher gut	neutral	weniger gut	nicht gut
1	7	3	7	1

Größenklasse

kl. 50 m²	50 m² - 100 m²	100 m² - 200 m²	200 m² - 300 m²	gr. 300 m²
7	3	4	3	2

Fokusbereich 2

Gesamt: 29 Im www: 6

Ladenlokal	Gastro	Praxis und Büro	Alte Werbeanlagen	Kontaktmöglichkeit
21	6	2	21	15

Erscheinungsbild

gut	eher gut	neutral	weniger gut	nicht gut
-	2	9	11	7

Größenklasse

kl. 50 m²	50 m² - 100 m²	100 m² - 200 m²	200 m² - 300 m²	gr. 300 m²
12	10	5	1	1

Fokusbereich 3

Gesamt: 4 Im www: 1

Ladenlokal	Gastro	Praxis und Büro	Alte Werbeanlagen	Kontaktmöglichkeit
3	1	-	3	1

Erscheinungsbild

gut	eher gut	neutral	weniger gut	nicht gut
-	-	1	3	-

Größenklasse

kl. 50 m²	50 m² - 100 m²	100 m² - 200 m²	200 m² - 300 m²	gr. 300 m²
2	1	-	-	1

*[1] Einfach auf allgemeinen Seiten/Portalen zu finden, z. B. über Immobilienscout 24 oder Ebay Kleinanzeigen. Keine Einzelsuche auf Internetseiten von Maklern.

*[2] Flächentypologien

*[3] Zettel im Schaufenster