

Gemeinsam Stadt gestalten?

Machbar

Förderbaustein
„Dauerhafte Umnutzung
von leerstehenden Ladenlokalen“

Konzeptpapier



Inhalt

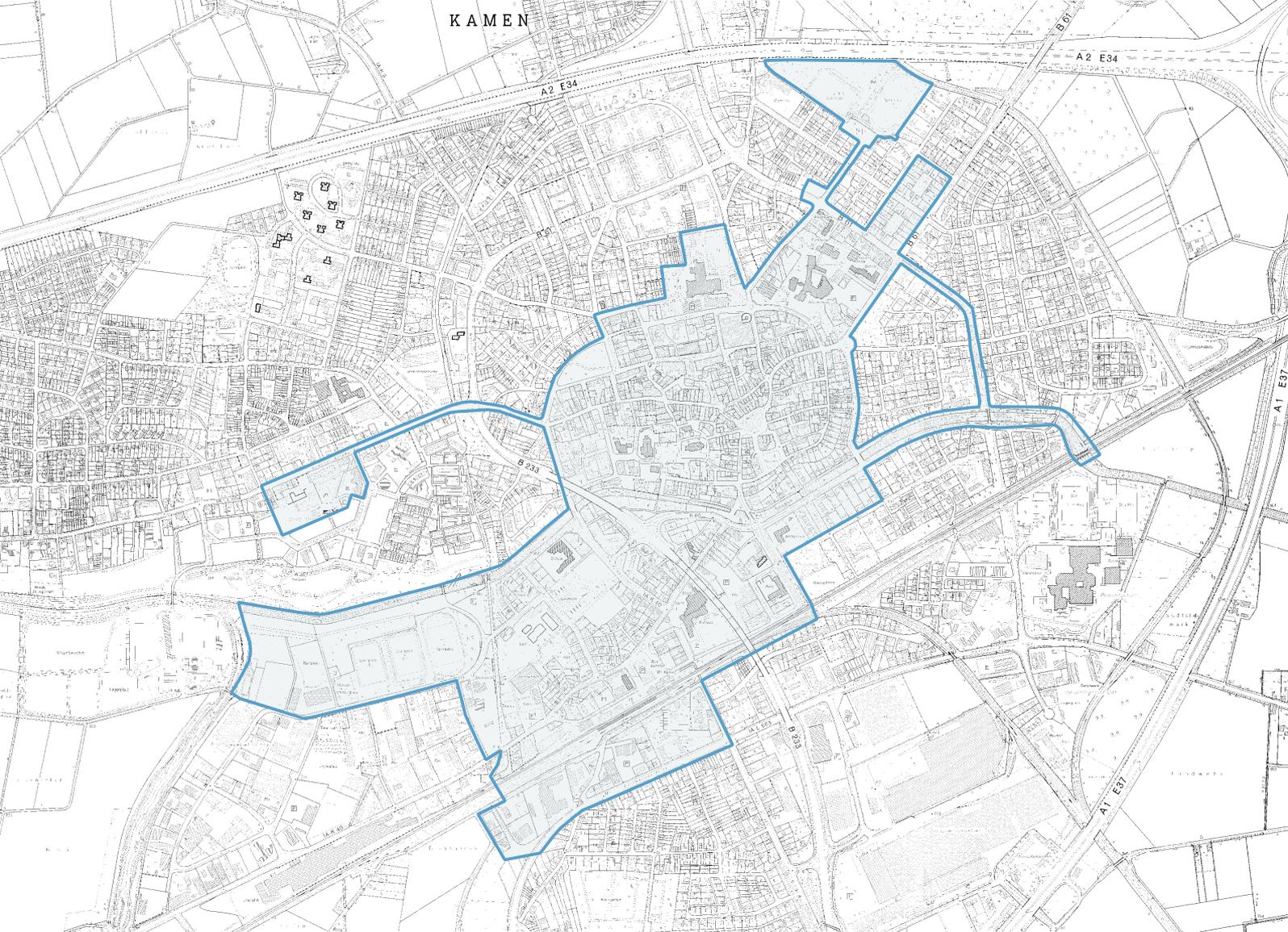
1	Vorwort	2
2	Kontext.....	3
	Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing.....	5
	Klimaschutz.....	6
	Leitgedanke	6
	Rückblick	7
3	Status Quo	9
4	Ausblick.....	12

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.

Mit der Corona-Pandemie und dem damit verbundenen wochenlangen Shutdown vieler Bereiche des gesellschaftlichen Lebens ist der Entwicklungsdruck auf die Innenstädte ganz erheblich gestiegen. Der Einzelhandel, die Gastronomie und das Beherbergungsgewerbe wurden in dem Zusammenhang besonders hart getroffen. Erste Anzeichen sind auch in der Kamener Innenstadt ablesbar.

Es müssen daher nun alle Anstrengungen unternommen werden, die Angebote und Nutzungen in der Innenstadt zu stärken um die Vielfalt und Lebendigkeit der Innenstadt weiter zu fördern.



Sanierungsgebiet „Innenstadt V“, Kamen-Mitte

2 Kontext

Seit vielen Jahren wird die Entwicklung des Sanierungsgebiets „Innenstadt V“ Kamen-Mitte mit Hilfe von Städtebaufördermitteln sukzessiv vorangetrieben.

Im Jahr 2003 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Umgestaltung der Innenstadt durchgeführt. Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse 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. Zuletzt wurde der Willy-Brandt-Platz in 2019 umgestaltet. Im Zuge der Platzgestaltung wurde durch den Abriss eines Gebäudes Veranstaltungsfläche geschaffen und ein Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung sowie zur Verbesserung der Sichtbarkeit von Einzelhandelsflächen geleistet.

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.



SESEKEPARK

TRANSFORMATION



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 ist Anfang 2021 in Betrieb gegangen. Seit Anfang 2021 ist die Personalstärke der Wirtschaftsförderung zudem um einen Teamleiter aufgestockt worden.

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 zweite Jahreshälfte 2021 angestrebt. Im zur Beschlussfassung vorliegenden Entwurf ist die In-

nenstadt einer von insgesamt zwei Zentralen Versorgungsbereichen. Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs City Kamen wird in der Abbildung auf S. 11 dargestellt.

Die Wirtschaftsförderung arbeitet eng mit den „Kamener Originalen“ zusammen. 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 Frühlingmarkt 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.

Klimaschutz

Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Kamen wurde im Jahr 2016 beschlossen. Zahlreiche Maßnahmen konnten in den letzten Jahren umgesetzt werden. Die Bandbreite reicht von der Einrichtung von Blühflächen bis hin zur Realisierung einer Klimaschutzsiedlung in Kamen-Methler. Mit Blick auf neue rechtliche Rahmenbedingungen sowie die allgemein hohe Bedeutung des Themas wird derzeit eine Fortschreibung des Konzeptes vorbereitet.

Hierbei soll eine möglichst enge Verzahnung unterschiedlicher Teilprozesse erreicht werden. Konkret geht es unter anderem um Integrierte Handlungskon-

zepte für die Stadtteile Methler und Südkamen in Kombination mit dem Kfw-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“. In dem Zusammenhang soll auch geprüft werden, inwiefern das Kfw-Programm 432 auch in der Innenstadt Anwendung finden könnte. Unabhängig davon ist bereits heute klar, dass bei Sanierungstätigkeiten in der Innenstadt energetische Maßnahmen Berücksichtigung finden müssen. Dies ist nur über eine zielgerichtete Beratung der Eigentümer zu erreichen. Dieser Aspekt ist mit Blick auf das Zentrenmanagement und die vorgesehene Eigentümerberatung von hoher Relevanz (siehe dazu auch S. 12).

LEITGEDANKE

Innenstadt ist eine Gemeinschaftsaufgabe

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.



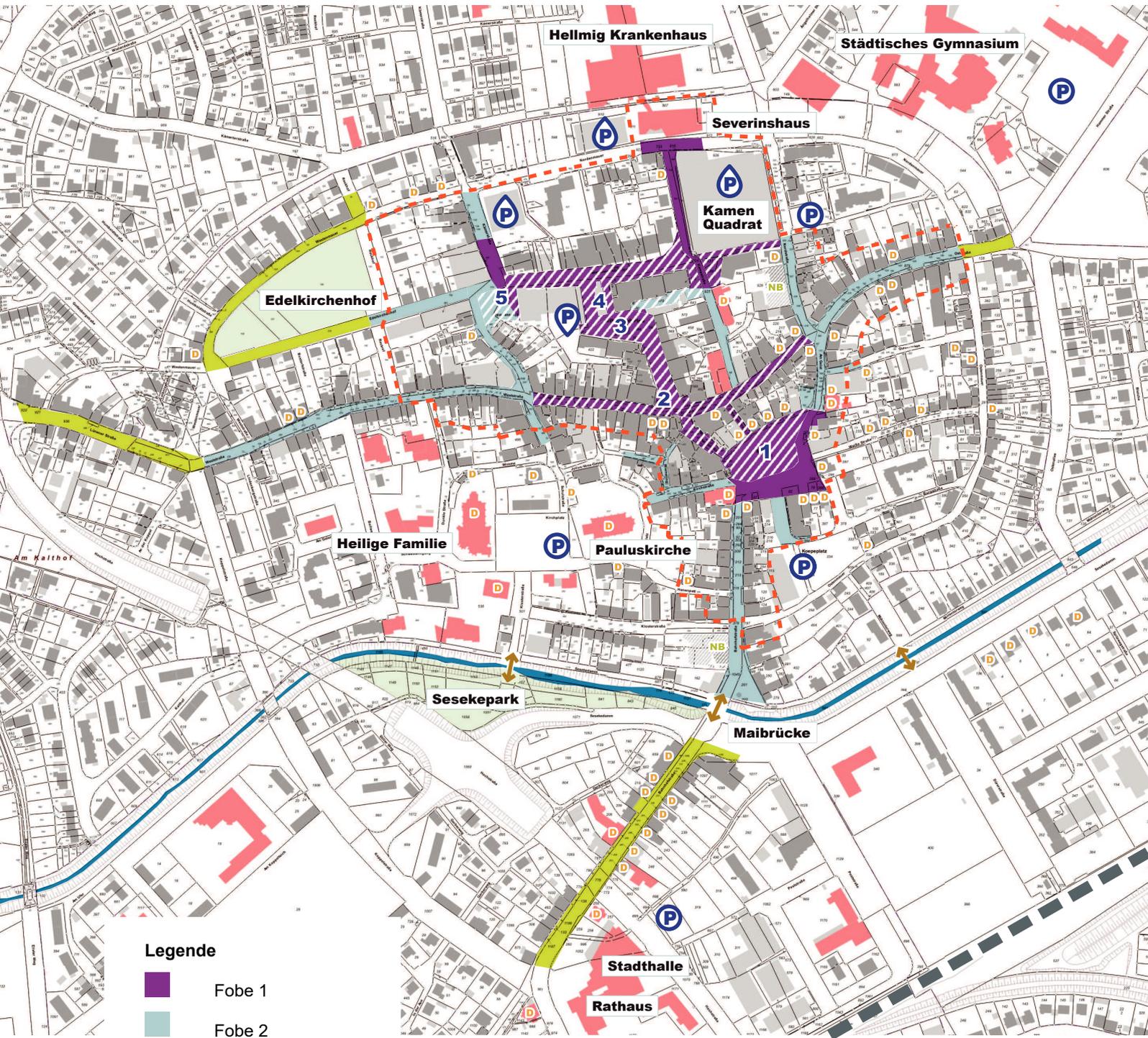
Rückblick: Strategie Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte

Das Sofortprogramm der Landesregierung NRW stellt ein wichtiges Element zur Innenstadtentwicklung dar. Im Gesamtkontext der Innenstadtentwicklung könnte es der Impulsgeber 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. 8). 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 z. B. 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 nicht erwünscht.



Legende

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

Plätze und Orte

- 1 Markt
- 2 Platane
- 3 Willy-Brandt-Platz
- 4 Pavillon
- 5 Sparkassenplatz

Ohne Maßstab, eigene Darstellung

3 Status Quo: Innenstadt und Leerstandsmanagement

Folgende Punkte konnten in den letzten Monaten angegangen und umgesetzt werden:

- Die letzte Vollerhebung aller Nutzungen in der Innenstadt hat im August 2020 stattgefunden. Auf der Grundlage wurde das Konzeptpapier zur Förderantragstellung zum Sofortprogramm erarbeitet. In den vergangenen 12 Monaten wurden unterschiedliche Entwicklungen in Teilbereichen erfasst und dokumentiert. Aktuell sind noch keine „Coronaschäden“ in der Innenstadt ablesbar.
- Entsprechend der Erhebung wurde eine Differenzierung der Geschäftslagen in drei Fokusbereiche vorgenommen (siehe S. 8). Diese Einteilung war in den vergangenen Monaten eine wesentliche Arbeitsgrundlage für die Umsetzung des Sofortprogramms. Mit Blick auf unterschiedliche Entwicklungsimpulse wird diese Differenzierung regelmäßig kritisch reflektiert. Schon im Konzeptpapier zum Sofortprogramm wurden strategische Überlegungen formuliert, dass insbesondere im Fokusbereich 3 klassische Geschäftsflächen keine Zukunft mehr haben (siehe dazu das folgende Kapitel).
- Derzeit konzentrieren sich die Aktivitäten zum Sofortprogramm auf den Fokusbereich 1. Die Quote kooperativer Eigentümer liegt aktuell bei rund 100 %. Erste Nachnutzungen zeichnen sich ab, ein Vertrag wurde bereits unterschrieben. Jedoch ist klar erkennbar, dass für viele potenzielle Nutzer die Hürden für eine Geschäftseröffnung noch zu hoch hängen. In der zweiten Jahreshälfte werden die städtischen Kriterien zum Sofortprogramm daher einer kritischen Reflektion unterzogen.



DIE HÜRDEN LIEGEN HOCH:

”
Sanierungsstau
Fehlende Barrierefreiheit
Hohe Investitionskosten
Energieschleudern “
Schlechter Zuschnitt

Aktivitäten Zwischennutzungen



- Sichtbares Zeichen der Kooperationsbereitschaft der Eigentümer ist die kostenfreie Überlassung von Ladenlokalen für Zwischennutzungen. Zwischenzeitlich konnten drei Schaufenster gestaltet und somit belebt werden. Ein zwischengenutztes Ladenlokal wurde nun auf regulärem Weg wieder vermietet.
- Unabhängig vom Sofortprogramm gab es eine Reihe von Geschäftseröffnungen in der ersten Jahreshälfte 2021. Zu nennen sind hier u. a. zwei Donut-Läden sowie zwei Bubbletea-Läden.
- Anfang 2021 konnte das neue Immobilienportal der Stadt Kamen online gehen. Neben zahlreichen Objektinformationen sind auf dem Portal außerdem alle Informationen zum Sofortprogramm hinterlegt.
- Der Kontakt zur WFG, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Unna, wurde intensiviert.
- Das Zentrenmanagement wird nach der Sommerpause starten. Dieses ist ein wichtiger Baustein des Sofortprogramms zur Stärkung der Innenstadt. Inhaltliche Schwerpunkte sind die Unterstützung des Leerstandsmanagements, verschiedene Kommunikations- und Partizipationsbausteine sowie eine Eigentümerberatung durch einen Architekten.
- Als erstes sichtbares Zeichen in der Innenstadt wurde ein Ladenlokal der Stadt Kamen im Pavillon auf dem Willy-Brandt-Platz zur „Machbar“ umgestaltet und mit neuem Leben gefüllt. In der Vergangenheit (vor Corona) gab es dort Sprechstunden der Bürgermeisterin und der Polizei. Weiteren Nutzergruppen und Interessenten steht die „Machbar“ nun offen. Sie soll ein lebendiger Ort des Austausches und der Zusammenarbeit werden.



Aus Alt mach Anders - gemeinsame Upcyclinginitiative der Stadt Kamen und den Omas for Future in einem leerstehenden Ladenlokal

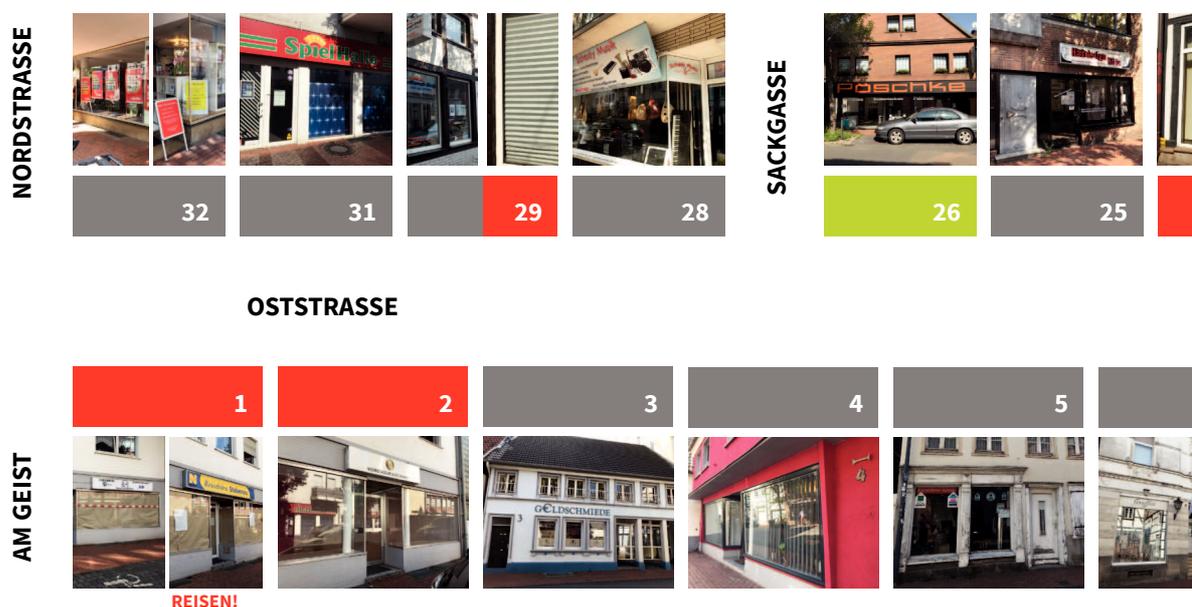
Rund 30 Unikate sind durch einen öffentlichen Aufruf zusammengekommen. Die Objekte konnten dann in einer stillen Auktion über den Briefkasten des Ladenlokals ersteigert werden. Mit dem Erlös aus der Auktion werden die Omas gemeinsam mit der Stadt Kamen einen Apfelbaum pflanzen.

4 Ausblick: Zentrenmanagement und Umnutzung

Die Herangehensweise zum Thema Zentrenmanagement basiert auf zwei zentralen Säulen: **Beteiligung** sowie **aktives Leerstandsmanagement**. Durch verschiedene Veranstaltungsformate sollen in den nächsten 2,5 Jahren alle wesentlichen Akteure eingebunden und aktiviert werden, denn „Innenstadt“ ist eine **Gemeinschaftsaufgabe**. Durch eine gezielte Ansprache des Zentrenmanagements sollen insbesondere die Eigentümer von Geschäftsflächen in den Randbereichen eingebunden werden. Hierfür ist im interdisziplinären Team Zentrenmanagement auch die Kompetenz Architektur und Bauberatung vertreten.

Das neue Förderangebote für eine „dauerhafte Umnutzungen leerstehender Ladenlokale“ stellt in diesem Zusammenhang ein Schlüsselinstrument dar, um positive Impulse in den Randbereichen setzen zu können. Denn ohne finanzielle Anreize und ohne eine aktive Ansprache wird an der Stelle vermutlich sonst „nichts passieren“. Die Bauberatung des Zentrenmanagements ist an dem Punkt die zentrale Schnittstelle. Eine Erweiterung des zur Verfügung stehenden Stundenkontingentes „Bauberatung“ des externe Dritten ist in dem Zusammenhang von zentraler Bedeutung und zwingend notwendig um Umnutzungen von leerstehenden Ladenlokalen im aktiven Dialog mit den Eigentümern voranzubringen. Es ist Ziel, neue und nachhaltige Konzepte für neue Nutzungen zu entwickeln. Auf der anderen Seite ist das Thema Innenstadt auch immer mit bauordnungsrechtlichen Fragestellungen verbunden. Für eine zügige Bearbeitung bauordnungsrechtlicher Aspekte müssen auch innerhalb der Verwaltung personelle Kapazitäten erhöht werden. Eine enge Verzahnung aller Aktivitäten rund um die Innenstadt ist in dem Zusammenhang zwingend erforderlich.

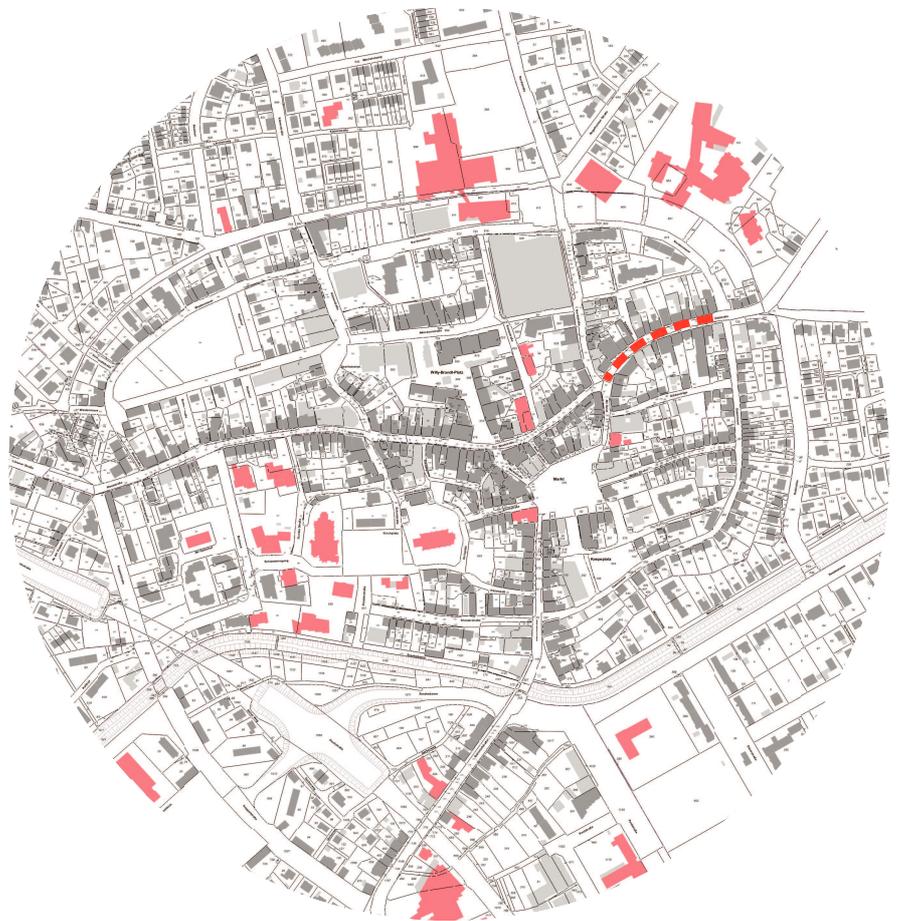
Der erste, ganz zentrale Arbeitsschritt des Zentrenmanagements wird eine Aktualisierung der Vollerhebung aus August 2020 sein. Auf der Grundlage werden die Fokus- bzw. Umnutzungsbereiche einer kritischen Reflektion unterzogen, Zielvorstellungen für die unterschiedlichen Bereiche definiert und eine Arbeitsteilung zwischen Verwaltung auf Auftragnehmer festgelegt. Dabei ist bereits heute schon zu erkennen, dass die Oststraße die höchste Priorität hinsichtlich Umnutzungen und Gestaltung besitzen wird. Die Geschäfts- bzw. flächendichte ist gering, die Leerstandsquote ist hoch, der bauliche Zustand und die Gestaltung weisen auf dringenden Handlungsbedarf hin.



Schlaglicht Oststraße

Entlang der Oststraße lassen sich alle wesentlichen Themen einer innerstädtischen Randlage exemplarisch ablesen:

- Der Einzelhandel ist schon seit langem nicht mehr die Leitfunktion, Dienstleister und Büronutzungen prägen das Bild des Straßenzuges
- Eine Häufung von Leerständen und Mindernutzungen ist zu verzeichnen
- Stadtgestalt und Denkmalschutz spielen eine große Rolle
- Nur punktuell finden sich qualitativ hochwertige Angebote
- In Teilen sehr schlechter baulicher Zustand und Mängel in der (Schaufenster-)Gestaltung



REISEN!



NORDENMAUER

OSTSTRASSE



OSTENMAUER

OSTSTRASSE

Handlungserfordernisse Innenstadt

Derzeit läuft die Aktualisierung der Innenstadterhebung aus dem Jahr 2020. Im vergangenen Jahr gab es in den ein oder anderen Bereichen Veränderungen. Aus heutiger Sicht ist jedoch die Einteilung in die drei Fokusbereiche noch immer gültig. Strategisch bedeutet dies:

- Die Lenkung der Fördermittel aus dem Sofortprogramm in den Fokusbereich 1
- Die Erfordernis Umnutzungen anzustoßen bezieht sich in erster Priorität auf den Fokusbereich 3 und in zweiter Priorität auf den Fokusbereich 2

Im Gesamtprozess der Innenstadtentwicklung ist die kritische Reflektion und Diskussion über die Kategorisierung der einzelnen Straßenzüge ein wichtiger Arbeitsschritt im Kontext der Akteurs- und Bürgerbeteiligung. In einem engen Dialog zwischen Verwaltung, Politik, Eigentümern, Geschäftsleuten, Zentrenmanagement sowie den Bürgerinnen und Bürgern müssen Funktionen und Perspektiven definiert werden.



Legende

- | | | |
|--|--|---|
|  Fokusbereich 1 |  Leerstand |  Gastro und Ausgehen |
|  Fokusbereich 2 |  Wetten und Spielen |  Reisen |
|  Fokusbereich 3 |  Goldankauf |  Hotel |
| | |  Nutzung erhoben |