BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **Ref.3/019/2017**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtkämmerer Sascha Spahic	Referat für Finanzen und Wirtschaft

Sachbearbeiter/in: Sascha Spahic

Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Schwabacher Innenstadt

Anlage: Positionspapier der Arbeitsgemeinschaft der Schwabacher Wirtschaftsverbände (ASW) zur „Belebung der Schwabacher Innenstadt“

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	25.07.2017	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.07.2017	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Maßnahme der Umgestaltung des Martin-Luther-Platzes soll wieder aufgenommen werden. Für erste vorbereitende Maßnahmen, Untersuchungen und Planungen etc. werden Haushaltsmittel in Höhe von 200 T€ zum Haushalt 2018 angemeldet.

2. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept wird ausgeschrieben und in Auftrag gegeben. Die Mitteldeckung erfolgt wie im Sachvortrag dargestellt.

3. Dem dargestellten Betätigungsfeld der SGS-Stadtstrukturgesellschaft Schwabach mbH im Hinblick auf Erwerb und Entwicklung von strategisch bedeutsamen Geschäftshäusern in der Innenstadt wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Konzept zu erstellen und entsprechend umzusetzen. Die Stadt soll dabei nach Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln eine entsprechende Einlage in die Gesellschaft leisten. Mittel in Höhe von 500.000 Euro werden zum Haushalt 2018 angemeldet.

4. Die Inhalte des ASW-Positionspapiers werden zunächst zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, nach weiterer Konkretisierung durch den Wirtschaftsbeirat, die Vorschläge des Beirats zu prüfen, weiterzuentwickeln und ggf. zur Umsetzung vorzuschlagen.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	1. Martin-Luther-Platz: 200 T€ (investiv) 2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept: 60 T€ 3. SGS: Stille Einlage in Höhe von 500 T€ (investiv)			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt				
Haushaltsmittel vorhanden?	1. Martin-Luther-Platz: nein, Anmeldung zum HH 2018 2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept: ja 3. SGS: nein, Anmeldung zum HH 2018			
Folgekosten?				

I. Zusammenfassung

Zur Steigerung der Attraktivität der Schwabacher Innenstadt wird zunächst ein Paket von vier Maßnahmen zur weiteren Umsetzung vorgeschlagen. Die Verwaltung wird im Übrigen beauftragt, weitere Maßnahmen zu prüfen und soweit zielführend auch zur Umsetzung vorzuschlagen.

II. Sachvortrag

Der Handel sowie die Innenstädte stehen vor großen Herausforderungen. Digitalisierung, demografischer Wandel, das sich verändernde Einkaufs- und Mobilitätsverhalten der Kunden sowie die Zunahme des Onlinehandels stellen wesentliche Entwicklungstrends dar und werden erhebliche Auswirkungen auf unseren innerstädtischen Einzelhandel sowie auf die Innenstadt selbst haben. Bereits in wenigen Jahren wird der Onlinehandel mehr als ein Fünftel des gesamten Einzelhandelsumsatzes erlösen. Die angesprochenen Entwicklungen und Trends bedürfen eines gemeinsamen und strukturierten Vorgehens aller Beteiligten.

Insgesamt hat die Stadtverwaltung in Abstimmung mit den Vertretern des Wirtschaftsbeirats eine Liste von Maßnahmen erstellt, die geeignet sind, die Innenstadt attraktiver zu gestalten. Die Maßnahmen sind zum Teil bereits umgesetzt bzw. befinden sich derzeit in der Umsetzung.

Aus Sicht der Verwaltung sollten zunächst vier wesentliche Maßnahmen begonnen bzw. weitergeführt werden. Dies sind

- die Weiterführung der Neugestaltung des Martin-Luther-Platzes (**Maßnahme 1**),
- die Beauftragung eines aktuellen Stadtentwicklungskonzepts (**Maßnahme 2**),
- punktuelle Erwerbs- und Entwicklungsmaßnahmen von strategisch bedeutsamen innerstädtischen Geschäftshäusern mit Hilfe der SGS-Stadtstrukturgesellschaft Schwabach mbH (SGS) (**Maßnahme 3**)
- eine Anpassung des Parkraumbewirtschaftungskonzepts (**Maßnahme 4**).

Maßnahme 1: Neugestaltung Martin-Luther-Platz

Zur Neugestaltung des Martin-Luther-Platzes wurde im Jahr 2009 ein einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt. Mit Beschluss vom 31.07.2009 hat der Stadtrat beschlossen:

> *1. Die Umgestaltung des Martin-Luther-Platzes soll entsprechend dem Entwurf des 1. Preisträgers Trojan Trojan + Partner aus Darmstadt und WGF Objekt Hirschmann-Lehner Landschaftsarchitekten GmbH aus Nürnberg erfolgen.*
> *2. Zu den Haushaltsberatungen sind die zu erwartenden Kosten durch die Verwaltung zu ermitteln.*
> *3. die Beeinträchtigung der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses durch die erforderliche Sanierung der Stadtkirche ist zu klären.*

Aufgrund der in 2010 begonnenen Sanierung der evangelischen Stadtkirche wurde die Maßnahme verschoben. Da die Stadtkirchensanierung im Jahr 2015 erfolgreich abgeschlossen worden ist, könnte nun die planerische Weiterführung und bauliche Realisierung des Entwurfes des 1. Preisträgers erfolgen.

Die CIMA führt in ihrem Zentrenkonzept aus dem Jahr 2007 unter Berücksichtigung der Fortschreibung 2009 aus:

> *„Auf Basis der Nutzungsart, Funktionsdichte und der Passantenfrequenz lässt sich die 1a-Lage in zwei geschlossene Bereiche aufteilen, einen östlichen rund um den Müller-Markt in der Ludwigstraße sowie einen westlichen zwischen Königsplatz und Spitalberg, der mit Feststellung des Hüttlinger-Areals einen wichtigen Magnetnutzer bekommen hat. Städtebaulich problematisch ist die derzeitige Trennung der beiden 1a-Lagen durch einen funktional deutlich abfallenden Bereich rund um den Martin-Luther-Platz, sicherlich derzeit ein Schwachpunkt in der räumlich insgesamt sehr kompakten und funktional gegliederten Innenstadt. Ein handelsökonomisch wünschenswerter Frequenzaustausch zwischen den 1a-Lagen wird durch diesen Bereich derzeit verhindert und wäre nur durch eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Bereichs herzustellen."*

Diese Situation besteht unverändert fort. Der Platz wirkt wenig attraktiv und stellt kein Bindeglied, sondern eher eine Barriere zwischen den beiden Bereichen Ludwigstraße auf der einen und Königsplatz/Königstraße auf der anderen Seite dar.

Der Wirtschaftsbeirat sieht hier ebenfalls Handlungsbedarf und begrüßt eine Umgestaltung des Platzes, weist aber darauf hin, dass der Entwurf nochmals überdacht werden sollte.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das Projekt Umgestaltung des Martin-Luther-Platzes nun wieder aufgenommen werden. Es wird empfohlen, dazu erste Haushaltsmittel in Höhe von 200.000 € für vorbereitende Untersuchungen, Vorplanungen etc. zum Haushalt 2018 anzumelden.

Maßnahme 2: Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Jahr 2007 hat die CIMA ein Einzelhandelskonzept für Schwabach erstellt und im Jahr 2009 fortgeschrieben. Themenschwerpunkte waren u.a. die Bereiche „Einzelhandel", „Wirtschaft- und Wirtschaftsförderung", „Städtebau, Stadtentwicklung, Gestaltung und innerstädtischer Verkehr" sowie „Tourismus und Freizeit". Eine Liste mit konkreten Maßnahmen und Umsetzungsvorschlägen wurde erarbeitet. Viele der Maßnahmen sind bereits ganz oder zum Teil umgesetzt.

Seit Erstellung des Gutachtens haben sich viele der damals zugrunde liegenden Rahmenbedingungen verändert. So hat sich der Branchenmix in der Innenstadt geändert, die revitalisierte ehemalige „HUMA" (jetzt ORO) stellt einen attraktiven und gewichtigen Handelsstandort im Außenbereich dar, das sich verändernde Einkaufs- und Kundenverhalten sowie die damit einhergehende zunehmende Konkurrenz aufgrund des Internethandels sowie die Veränderungen und neuen Servicemöglichkeiten aufgrund der sog. Digitalisierung stellen veränderte Rahmenbedingungen dar, die eine Aktualisierung und Fortschreibung der damaligen Ergebnisse und eine Neubewertung der Situation zwingend erforderlich machen.

Um die Innenstadt und darüber hinaus die gesamte Stadt Schwabach fit für die Zukunft zu machen, ist es unerlässlich, neue Daten zu erheben und einen Maßnahmenkatalog zu entwickeln. Ziel soll es dabei sein, die Innenstadt zu stärken, Nahversorgung langfristig zu sichern und damit die Attraktivität des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Schwabach weiter zu entwickeln.

Die zentrale Fragestellung des Gutachtens lautet daher: Wie muss die Stadt Schwabach mittelfristig aufgestellt sein, damit die Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche zukunftsfähig bleiben?

Folgende Anforderungen sollten an das integrierte Stadtentwicklungskonzept gestellt werden:

- Aufnahme und Bewertung der städtebaulichen, touristischen, kulturellen und Einzelhandelssituation aus gutachterlicher Sicht
- Gesamterhebung von Einzelhandelsbetrieben, Verkaufsflächen, Betriebsgrößen, Einkaufslagen und Versorgungsgraden in den einzelnen Stadtteilen sowie kumuliert in der Gesamtstadt
- Ermittlung sortimentsbezogener Kaufkraft(potenziale) verglichen mit den durchschnittlichen Größen in den unterschiedlichen Sortimenten /Branchen
- Ziele abfließender, nicht gebundener Kaufkraft
- Ermittlung sortimentsbezogener Einzugsgebiete
- Fortschreibung der Schwabacher Sortimentsliste (Innenstadt- und Nahversorger-relevant)
- Auswirkungen der peripheren Einzelhandelsagglomerationen auf die Innenstadt
- Empfehlungen für die verschiedenen Standortlagen in der Innenstadt und zukünftige Erweiterungsflächen
- Empfehlungen für den Umgang mit zu erwartenden Leerständen in der Innenstadt
- Auswirkungen des Online-Handels auf den innerstädtischen Einzelhandel und Empfehlungen für den Umgang mit dieser Entwicklung
- Maßnahmen zur Erhöhung der Passanten-Frequenz in der Innenstadt
- Empfehlungen für Ergänzungsstandorte der Innenstadt (u.a. Markgrafenareal/ Postgelände)
- Konkrete Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und Empfehlungen für ihre zukunftsfähige Entwicklung
- Beurteilung der Nahversorgungs-Situation in den einzelnen Stadtteilen
- Empfehlungen für die Entwicklungsachse „Bahnhofstraße“, unter dem Gesichtspunkt, dass die Straße die zentrale Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt ist.
- Beurteilung des aktuellen Parkraummanagements
- Empfehlungen für die weitere touristische Entwicklung der Stadt unter besonderer Berücksichtigung des Zusammenwirkens von Tourismus, Einzelhandel und Stadtentwicklung
- Empfehlungen für ein Betriebskonzept eines Hotelneubaus im Altstadtbereich

Neben Expertengesprächen ist auch eine Kundenbefragung in der Innenstadt zum Einkaufsverhalten und Bewertung des Einzelhandels gewünscht.

Auch die Gastronomie ist ein wichtiger Frequenzerzeuger in der Innenstadt. Aus Sicht der Stadtplanung ist daher das Gutachten auch um ein Gastronomiekonzept zu ergänzen.

Es ist beabsichtigt, die Beauftragung im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb zu vergeben.

Kosten:

Die Kosten werden sich auf ca. 60.000 € belaufen.

Es sind im laufenden Haushaltsjahr 2017 für ein entsprechendes Gutachten Mittel vorhanden. Darüber hinaus sieht die Städtebauförderung eine Förderquote von 60% vor.

Städtebauförderung

Die Regierung von Mittelfranken steht der Erstellung eines Gutachtens sehr positiv gegenüber. Sie vertritt die Auffassung, dass dabei nur eine gesamtstädtische Betrachtung förderfähig sei, da Veränderungen in den Stadtteilen unmittelbar auch Auswirkungen auf die Innenstadt hätten. Es müssten mindestens 3 Angebote eingeholt werden. Unter diesen Voraussetzungen hat die Regierung die Förderung des Gutachtens bereits in Aussicht gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Erstellung des beschriebenen integrierten Stadtentwicklungskonzepts auszuschreiben und im Anschluss sehr zeitnah zu beauftragen.

Maßnahme 3: SGS-Stadtstrukturgesellschaft Schwabach mbH (SGS)

Immer wieder werden innerstädtische Geschäftshäuser zum Verkauf angeboten. Insbesondere um den Handel in der Innenstadt zu stärken, sollte in diesen Gebäuden eine für die Innenstadt gute Einzelhandelsnutzung zu erhalten bzw. neu situiert werden. Dies entspricht nicht in allen Fällen auch der Zielsetzung möglicher Erwerber. Einzelhandelsunternehmen selbst wollen häufig nicht selbst erwerben, sie beabsichtigen in aller Regel die Flächen vom Eigentümer anzumieten.

Zielführender wäre daher auf Sicht der Verwaltung, in geeigneten Fällen zu versuchen, die betreffende Immobilie zu erwerben, soweit erforderlich zu entwickeln (z.B. auch durch bauliche Maßnahmen) und im Anschluss einer innenstadtgerechten Nutzung zuzuführen. Denkbar wäre dann im nächsten Schritt auch eine Weiterveräußerung der entwickelten und vermieteten Immobilie.

Die oben beschriebenen Maßnahmen könnten mit Hilfe der SGS-Stadtstrukturgesellschaft Schwabach mbH (SGS) erfolgen. Gegenstand des Unternehmens ist die Stärkung der Wirtschaftskraft und die Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Struktur in der Stadt Schwabach, insbesondere durch die Steuerung und Unterstützung infrastruktureller Maßnahmen, durch den Erwerb, die Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, durch die Verwaltung bestehender Baulichkeiten und die Errichtung neuer Baulichkeiten sowie vermögenswirtschaftliche Tätigkeiten und alle Tätigkeiten im Sinne des § 34c GewO.

Im Jahr 2014 wurde das bisherige wesentliche Betätigungsfeld der Gesellschaft, die Erschließung der Grundstücke in der ehemaligen O'Brien-Kaserne mit der Fertigstellung der Grünanlagen abgeschlossen.

Die Höhe der von der Stadt im Wege einer stillen Beteiligung eingebrachten Einlage beträgt zum 31.12.2016 ca. 590 T€. Diese stünde für Investitionen in voller Höhe zur Verfügung. Weiterhin sollte im Rahmen der Verfügbarkeit von städtischen Haushaltsmitteln eine weitergehende Einlage der Stadt angestrebt werden. Für den Haushalt 2018 wird vorgeschlagen, einen Betrag in Höhe von 500 T€ anzumelden.
Die Verwaltung wird beauftragt, ein entsprechendes Konzept zu entwickeln und umzusetzen. Dabei sollen auch die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen geprüft werden.

Maßnahme 4: Parkflächenbewirtschaftung

Es wird, entsprechend dem Antrag der CSU-Fraktion sowie des FDP-Stadtratsmitglieds Rötschke vom 10.11.2016 und dem Antrag der SPD-Fraktion vom 29.06.2017 eine Gebührenreduzierung auf den Großparkplätzen (Markgrafensaalparkplatz, Parkplatz an der Bismarckstraße sowie an der Reichswaisenhausstraße) an Samstagen (max. 3 Stunden für 0,10 €) vorgeschlagen. Weitergehende Gebührenreduzierungen am Samstag, insbesondere in der städtischen Tiefgarage (Königsplatz und Bürgerhaus) sowie eine Verlängerung der kostenfreien Nutzungszeit in der Tiefgarage über 45 Minuten hinaus werden nicht empfohlen.
Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die ebenfalls in der Stadtratssitzung am 28.07.2017 zu beratende Beschlussvorlage Ref.4/014/2017 verwiesen.

Weitere aktuelle Maßnahmen (exemplarisch)

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt erfolgt derzeit der Ausbau eines WLAN-Netzes in der Fußgängerzone. Dabei soll von der Ludwigstraße über den Martin – Luther-Platz und die Königstraße bis in die Zöllnertorstraße hinein WLAN verfügbar sein. Zusätzlich werden Bereiche der Rathausgasse sowie die südlichen Teile der Kappadocia und Nürnberger Straße versorgt sein.

Die Stadtverwaltung mietet das erste und zweite Obergeschoss im Gebäude der Hauptgeschäftsstelle der Sparkasse Mittelfranken-Süd am Sablaiser Platz an. Diese Bereiche waren durch die Sparkasse wegen des Umzugs der Mitarbeiter nach Roth frei geworden. Dort werden wesentliche Bereiche des bislang an unterschiedlichen Standorten belegenen Referats 2 einschließlich der Bereiche Rechts- und Standesamt, Ordnungsamt, Amt für Jugend, Soziales und Senioren angesiedelt. Durch diese Maßnahme entsteht durch die städtischen Mitarbeiter einerseits und die Besucher anderseits zusätzliche Frequenz in der Innenstadt.

Die Stadt hat in den letzten Jahren wichtige Flächen am Postplatz (Postgebäude) sowie am Zöllnertorareal (Prell-Gelände) erwerben können. Der Bereich der Post wird Bestandteil des Sanierungsgebiets „Bahnhofstraße“. Am Prell-Gelände ist die Schaffung eines starken Einzelhandelsbereichs mit Schwerpunkten im Bereich „Lebensmittel“ geplant.

Vorschläge des Wirtschaftsbeirats

Mit den Vertretern des Wirtschaftsbeirats wurde zu Jahresbeginn vereinbart, das Thema „Innenstadtentwicklung“ zu einem Kernthema im Jahr 2017 zu machen. Der Wirtschaftsbeirat hat dem folgend die Thematik „Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Schwabacher Innenstadt“ intensiv begleitet. Er hat sich u.a. in zwei seiner Sitzungen mit der Thematik befasst. Zur Vorbereitung der Sitzung vom 11.07.2017 wurde die Thematik im Rahmen eines eintägigen Workshops durch die Arbeitsgemeinschaft der Schwabacher Wirtschaftsverbände (ASW) vorbereitet. Die Auffassungen des Wirtschaftsbeirats und der ASW sind im anliegenden Positionspapier zusammengefasst. Dieses wurde im Rahmen der Wirtschaftsbeiratssitzung am 11.07.2017 den Mitgliedern des Beirats sowie den Vertretern der im Stadtrat vertretenen Fraktionen vorgestellt und erläutert. Der Wirtschaftsbeirat beabsichtigt, die Inhalte des Positionspapiers zu konkretisieren und weiterzuentwickeln, um daraus dann gemeinsam mit der Stadtverwaltung unmittelbar umsetzungsfähige Vorschläge zu entwickeln.

Es wird vorgeschlagen, die Inhalte des Positionspapiers zunächst zur Kenntnis zu nehmen und die Verwaltung zu beauftragen, nach weiterer Konkretisierung durch den Wirtschaftsbeirat, die Vorschläge des Beirats zu prüfen und weiterzuentwickeln.