

Stadt Reutlingen Dezernat II Gz.: II-2 hau	24/046/01	18.04.2024
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art
gem. Sitzung BVUA-FiWA	18.04.2024	Kenntnisnahme öffentlich
Mitteilungsvorlage Maßnahmenpaket zur Stärkung der Innenstadt - Antrag der CDU-Fraktion vom 19.07.2015 - Antrag der FDP-Fraktion vom 22.06.2016 - Antrag der SPD-Fraktion vom 23.09.2020 - Antrag der Fraktion Die Grünen und Unabhängigen vom 08.11.2020 - Antrag der CDU-Fraktion vom 22.02.2021 - Antrag der CDU-Fraktion vom 14.10.2021 - Antrag der CDU-Fraktion vom 05.09.2023 - Antrag der CDU-Fraktion vom 26.03.2024 - Anträge der SPD-Fraktion vom 06.04.2024		
Bezugsdrucksache 15/005/92, 16/005/54, 20/005/076, 20/005/094, 21/005/017, 21/005/065, 23/005/044, 24/005/017, 24/005/018, 24/005/021		

Sachverhalt

Innenstadt im Strukturwandel

Seit Jahren sind die Innenstädte landauf landab einem erheblichen Wandel ausgesetzt. Dieser Strukturwandel setzte bereits lange vor Ausbruch der Corona-Pandemie ein. Die meist stark einzelhandelsgeprägten Innenstädte sind dabei mit zunehmendem Online-Handel, verändertem Einkaufs- und Freizeitverhalten, teuren Immobilien und hohen Mieten konfrontiert.

Reutlingen hat bereits vor Jahren auf diese Veränderungen reagiert, was sich an wichtigen strategischen Weichenstellungen und zahlreichen operativen Maßnahmen zeigt: Im Jahr 2002 wurde beispielsweise das Märkte- und Zentrenkonzept erarbeitet und 2006 vom Gemeinderat beschlossen. Der Altstadtrahmenplan folgte im Jahr 2007. In den Jahren seit 2006 wurde im Wege der Altstadtsanierung umfangreich in die Altstadt investiert: Insgesamt konnten mehr als 14 Mio. € Zuschüsse aus der Städtebauförderung eingeworben und abgerufen werden. In diesem Zuge wurden große Teile der Fußgängerzone saniert. Durch gleichzeitig geltende steuerliche Erleichterungen und bessere Abschreibungsmöglichkeiten flossen im Zuge der Altstadtsanierung im selben Zeitraum zusätzlich zwischen 110 und 180 Mio. € an privaten Investitionen in die Altstadt. Damit wurden unter anderem mehr als 100 Wohnungen in der Altstadt saniert oder neu erstellt. Mit der Abrechnung des bisherigen Sanierungsgebiets Altstadt wurden umgehend die Weichen für eine Fortsetzung der Altstadtsanierung gestellt und nahtlos das Sanierungsgebiet "Quartier Oberamteistraße" mit Oberamteistraße, Kanzleistraße und Marktplatz festgelegt. Zudem erfolgte die Etablierung eines Citymanagements als Ansprechpartner für Einzelhändler und Gastronomen in der Innenstadt. Und nicht zuletzt hat sich die Stadt im Jahr 2022 erfolgreich um das Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZiZ)“ beworben. Mit den dadurch generierten Mitteln von 2,5 Mio. € werden entsprechend den Vorgaben des Fördermittelgebers modellhaft im Umfang von 70% innovative Konzepte und Handlungsstrategien sowie im Umfang von 30% konkrete Einzelmaßnahmen zur Stärkung der Innenstadt unterstützt.

Im Zuge der aktuellen Erarbeitung eines Einzelhandelskonzepts für die Innenstadt von Reutlingen hat der beauftragte Gutachter ecostra im November 2023 ein Zwischenfazit zur aktuellen Situation des Einzelhandelsstandorts Reutlingen gezogen:

- In Anbetracht der Marktveränderungen (Online-Wachstum, Intensivierung des Wettbewerbs, Outlecity Metzgingen etc.) und der sonstigen Herausforderungen (Corona-Krise, Inflation, Klima-Krise etc.) hat sich der Standort gut behauptet.
- Die Passantenfrequenzen in der Innenstadt haben das Vor-Corona-Niveau bereits wieder erreicht, die Umsätze sind noch nicht auf demselben Niveau (geringere Konversionsrate).
- Mit 2 großdimensionierten und leistungsstarken Modehäusern verfügt die Innenstadt über wichtige Magnetbetriebe, weitere Filialisten und ein vielfältiger Facheinzelhandel ergänzen das Angebot.
- Reutlingen hat eine vergleichsweise „saubere“ Standortstruktur, wobei der Anteil zentrenrelevanter Sortimente an dezentralen Standorten gering ist. Dies deutet auf eine stringente, zielorientierte Politik und kaum planerische Fehlentscheidungen in der Vergangenheit.
- Ladenleerstände in den A- & B-Lagen der Innenstadt sind vergleichsweise gering, dabei ist die Wilhelmstraße auch für eine Stadt dieser Größenordnung bereits sehr ausgedehnt.
- Nebenlagen kriseln, wobei manche frühere Geschäftslagen (z.B. südliche Kanzlei-straße, Gerberviertel) zukünftig als Handelsstandorte nicht mehr in Frage kommen. Andere (z.B. Metzgerstraße) können ggf. mit spezifischer Thematisierung stabilisiert werden.
- In der historischen Betrachtung zeigt sich ein Bedeutungsverlust von Reutlingen als Versorgungs- und Einkaufsstandort innerhalb seines Einzugsgebiets (u.a. auch bedingt durch das handelsbezogene Aufrüsten der diversen Mittelzentren). Das weit nach Süden auf die Alb ausgreifende Einzugsgebiet ist nach wie vor von großer wirtschaftlicher Bedeutung; hier spielen Erreichbarkeit und das „Ankommen in der Stadt“ eine nicht zu unterschätzende Rolle.

Quelle: ecostra, Einzelhandelskonzept für die Innenstadt der Stadt Reutlingen, Präsentation der Zwischenergebnisse bei der Sitzung des BVUA am Donnerstag, 7. November 2023 in Reutlingen

Der Gutachter wird in der gemeinsamen Sitzung anwesend sein und zur aktuellen Situation aus seiner Sicht berichten.

Derzeit ist eine Reihe von Projekten und Maßnahmen in Planung oder bereits in Umsetzung, die gezielt die Innenstadt in den Blick nehmen:

- Reutlinger Biosphärenmanufaktur M59: Anmietung von Räumlichkeiten und Unterstützung der Bürgergenossenschaft i.Gr. zur Etablierung einer Biosphärenmanufaktur sowie eines Biosphären-Quartiers in der Innenstadt (ZiZ-Maßnahme)
- Umgestaltung der nicht mehr benötigten Flächen des ehemaligen ZOB zu einer neuen Veranstaltungsfläche (Echaz-Terrasse) mit Gastrohütten, Sitzgelegenheiten und einer kleinen Bühne (ZiZ-Maßnahme)
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts und des Innenstadtentwicklungskonzepts; zwischenzeitlich hat der Gutachter das Einzelhandelsgutachten fertig gestellt und der Verwaltung als Entwurfsfassung vorgelegt; dieses wurde zudem zu einem gesamtstädtischen Märkte- und Zentrenkonzept erweitert; damit liegt nun im Entwurf zusätzlich ein aktuelles und vollständiges Märkte- und Zentrenkonzept vor; parallel wurde in

enger Abstimmung mit dem Einzelhandelsgutachter durch die Büros blocher partners und Planstatt Senner der bisherige Altstadtahmenplan fortgeschrieben und zu einem Innenstadtentwicklungskonzept erweitert; auch dieses liegt zwischenzeitlich im Entwurf vor; als nächste Schritte stehen die weitere Gremienbeteiligung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit (geplant für den 10.09.2024) an (ZiZ-Maßnahme)

- Einsatz einer neuen Online-Plattform (Visit Reutlingen) bei der StaRT GmbH, die das Innenstadtangebot und unterschiedliche Innenstadtakteure sichtbar macht (ZiZ-Maßnahme)
- Realisierung des sog. Wilhelm-Hub, um unter anderem für die Studierenden der Hochschule eine Anlaufstelle mit Arbeits- und Lernmöglichkeiten mitten in der Stadt zu schaffen (ZiZ-Maßnahme)
- Bahnstationsmodernisierung, die einen barrierefreien Zugang von den Gleisen ermöglichen, mit Anpassungen an der Überdachung, der Möblierung und nicht zuletzt auch einer optischen Aufwertung der Personenunterführung
- Angebot eines digitalen Reutlinger Einkaufsgutscheins „Reutlinger Kärtle“ (ZiZ-Maßnahme)
- Wiederbelebung des Stadtfestes in 2024, welches zuletzt vor der Coronapandemie im Jahr 2018 stattgefunden hat
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts für den Individual-, Rad- und Fußverkehr zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt und Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt (ZiZ-Maßnahme)
- Vorbereitungen für ein weiteres städtebauliches Sanierungsgebiet mit Rathausareal, Federnseeplatz und Stadtbachstraße gemeinsam mit der GWG zur Fortführung der Altstadtsanierung; in diesem Zuge soll der Federnseeplatz umgestaltet werden; zudem plant die GWG die Entwicklung des Gerberviertels zu einem lebendigen und attraktiven Quartier; Sanierungsgebiete generieren nicht nur Fördermittel, sondern erzeugen auch in erheblichem Umfang private Investitionen in die Innenstadt und werden so die Möglichkeit bieten, Ergebnisse aus den über ZIZ geförderten Konzepten tatsächlich (investiv) auch umzusetzen
- Planung und Bau der Regionalstadtbahn Neckar-Alb, die die regionale Erreichbarkeit der Innenstadt erheblich verbessern wird
- Planungen für eine Bundesgartenschau gemeinsam mit den uns umgebenden Echaz-Kommunen zur Stärkung der Attraktivität und Erschließung neuer Besucher für die Innenstadt
- Sanierung der historischen Häuserzeile mit Neubau in der Oberamteistraße sowie der Kanzlei- und Oberamteistraße im Rahmen des aktuellen Sanierungsgebiets; ein Vorhaben, welches neue kulturelle Nutzungen in der Innenstadt etabliert und mit seiner Strahlkraft für zusätzliche Besucher sorgen wird
- Trotz schwieriger gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen investieren auch private Investoren in die Innenstadt, beispielsweise:
 - Fertigstellung des Katharinenhofes mit 31 Wohneinheiten und mit einer Edeka-Filiale im EG; damit wird es nach langer Zeit wieder eine Lebensmittel-Filiale in der Innenstadt geben

- Entwicklung und Bebauung Obere Wässere mit Geschäfts- und Wohngebäuden durch Schöller SI
- Sanierung mehrerer privater Häuser in der Oberamteistraße mit 20 Wohneinheiten durch die Fa. Akabus

Zusätzliches Maßnahmenpaket für die Innenstadt

Die Schließung der Galeria Kaufhof im Januar dieses Jahres und mehr noch die jüngste Ankündigung der Schließung des Modehauses Breuninger zum Jahresende 2024, sind prominente Beispiele dafür, dass der Wandel der Reutlinger Innenstadt an Dynamik zunimmt. Die Verwaltung hält es deshalb für wichtig, die o.g. Projekte und Maßnahmen konsequent weiterzuführen. Sie hält es aber auch für geboten, auf die erhöhte Dynamik mit einem zusätzlichen Maßnahmenpaket zu reagieren, welches gezielt, konkret und kurzfristig die Innenstadt stärken soll. Gleichzeitig soll dieses Maßnahmenpaket auch ein starkes Signal an die Innenstadtakeure, an Einzelhändler und Gastronomen einerseits sowie an die Besucherinnen und Besucher andererseits sein: Die Stadtverwaltung lässt die Innenstadt nicht im Stich, sondern ist bereit – trotz anhaltend angespannter Haushaltslage – dynamisch auf sich verändernde Situationen zu reagieren.

Im laufenden Doppelhaushalt 2024/2025 sollen deshalb folgende Maßnahmen zusätzlich realisiert werden:

1) Kostengünstiges Parken in den Tiefgaragen

Aussetzen von Gebührenerhöhungen in den städtischen Tiefgaragen im Doppelhaushalt 2024/2025. Damit hält die Stadt die Parkgebühren in ihren Tiefgaragen seit 2010 unverändert. Eine Stunde kostenloses Parken in den Tiefgaragen Rathaus, Tübinger Tor und Stadthalle an allen Tagen. Die Verwaltung beabsichtigt, die zweite Stunde kostenlos zu machen, um die Aufenthaltsdauer in der Innenstadt zu erhöhen. Mit Mindereinnahmen von zwischen 150.000 und 200.000 €/a ist zu rechnen. Finanziert wird diese Maßnahme über Mehreinnahmen durch eine zu erwartende höhere Nutzungsintensität sowie Umschichtung bzw. Verschiebung im Budget der betroffenen Ämter. Zusätzlich sollen Einzelhändler und Gastronomen bei der Stadt Wertschecks o. ä. für die Tiefgaragen Rathaus, Tübinger Tor und Stadthalle kaufen können, damit diese einzelnen Kunden die Parkgebühren über die o.g. kostenfreie Stunde für eine weitere Zeit oder einen bestimmten Betrag individuell erstatten können.

2) Kostenloses Busfahren am Samstag

Kostenloses Busfahren an allen Samstagen im gesamten städtischen Netz. Diese Maßnahme muss mit dem naldo und der Gruppe von Behörden abgestimmt werden und kann unmittelbar nach Zustimmung durch den naldo umgesetzt werden. Die dadurch entfallenden Einnahmen belaufen sich auf voraussichtlich zwischen 350.000 und 450.000 €/a. Zusätzlich soll samstags ein Bus-Ringverkehr um die Altstadt eingeführt und erprobt werden, um die Erreichbarkeit der Innenstadt zusätzlich zu verbessern. Dies erzeugt Kosten von rund 30.000 €/a. Finanziert werden können diese Maßnahmen durch Inanspruchnahme von zur Abdeckung der Betriebsdefizite der RSV voraussichtlich nicht benötigten städtischen Zuschüssen an die RSV.

3) Mehr ZiZ-Mittel für die Innenstadt

Umwidmung von ZiZ-Fördermitteln, die ursprünglich für die Zwischen- bzw. Nachnutzung des Galeria Kaufhof-Gebäudes vorgesehen waren, für Innenstadt-Maßnahmen. Der Fördermittelgeber hat einer Umwidmung zwischenzeitlich grundsätzlich zugestimmt. Bis dato stehen für das Jahr 2024 rd. 280.000 € für eine Umwidmung zur Verfügung. Davon sollen 30.000 € für zusätzliche Begrünungsmaßnahmen und mobile Möblierungselemente und 70.000 € für das Mobilitätskonzept verwendet werden.

Mit den weiteren rd. 180.000 € ZiZ-Mitteln, die umgewidmet werden können, sollen in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber zusätzliche Projekte oder Veranstaltungen umgesetzt und Maßnahmen aus dem Innenstadtkonzept vorgezogen werden. Welche das sein können, muss noch konkretisiert werden.

4) **Längerer Betrieb der Wasserspiele**

Rücknahme des im Rahmen der Haushaltskonsolidierung beschlossenen reduzierten Betriebs der Wasserspiele in der Innenstadt. Die Wasserspiele werden wieder wie früher während der gesamten warmen Jahreszeit betrieben. Voraussichtlich Ende April gehen die Wasserspiele dieses Jahr wieder in Betrieb. Mit Mehrkosten von bis zu 50.000 € ist zu rechnen. Finanziert wird diese Maßnahme durch Umschichtung bzw. Verschiebung im Budget des Amts für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt.

5) **Mehr und gebührenfreie Dekorationen in der Innenstadt**

Unterstützung der Einzelhändler und Gastronomen in der Innenstadt, wenn diese mit Dekorationen o.ä. zu einem attraktiven Erscheinungsbild der Innenstadt beitragen wollen. Dazu werden die anfallenden straßen- und verkehrsrechtlichen Gebühren erlassen, sofern die Dekorationen o.ä. nicht direkt kommerziellen Charakter haben und im Einklang mit dem Gestaltungsleitbild der Innenstadt stehen. Um einen guten und konstruktiven Kontakt zu den Innenstadtakeuren zu gewährleisten, wird das Amt für öffentliche Ordnung künftig mit dem Citymanagement der Stadtmarketing und Tourismus Reutlingen GmbH zusammenarbeiten.

6) **Mehr Sicherheit in der Innenstadt**

Aufstockung des kommunalen Ordnungsdienstes um zwei weitere Mitarbeiter, die sich ausschließlich um die sicherheits- und ordnungsrelevanten Innenstadthemen, wie organisiertes Betteln, Straßenmusikanten, Fahrradfahren in der Fußgängerzone, Falschparken etc. kümmern. Finanziert wird diese Maßnahme durch Umschichtung bzw. Verschiebung im Budget des Amts für öffentliche Ordnung.

7) **Mehr Sauberkeit in der Innenstadt**

An den städtischen Gebäuden in der Innenstadt werden Graffitis u.ä. schnellstmöglich entfernt. Finanziert wird diese Maßnahme aus dem Budget des Gebäudemanagements. Die TBR werden die seit 2010 jeweils in den Monaten Januar bis März ausgesetzte Sonntagsreinigung ab sofort wieder aufnehmen. Wilde Plakate an Schaufenstern leerstehender Läden werden von den TBR schnellstmöglich und ohne weitere Ankündigung entfernt. Zudem erarbeiten die TBR ein Konzept für mehr Sauberkeit in der Innenstadt. Das umfasst neben der Entfernung von Graffitis, Aufklebern oder wilden Plakaten auch die effektivere Reinigung und Leerung der Mülleimer in der Innenstadt.

8) **Mehr Fahrradabstellmöglichkeiten in der Innenstadt**

Die Verwaltung wird die Realisierung zusätzlicher Fahrradabstellmöglichkeiten in der Innenstadt vorziehen und diese soweit wie möglich bereits im Jahr 2024 herstellen. Dies erfolgt durch Umschichtung im Budget des Amts für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt.

9) **Mehr Licht und Farbe in den Tiefgaragen**

Die Stadt wird in der Tiefgarage Rathaus mit kurzfristigen, temporären Maßnahmen für mehr Beleuchtung, mehr Farbe und einer besseren Wegeführung Richtung Innenstadt sorgen. Finanziert wird dies durch Umschichtung bzw. Verschiebung im Budget des Hauptamts.

10) **Kostenloses WLAN in der Innenstadt**

Die Installation und Bereitstellung von kostenlosem WLAN in der Innenstadt wird vor-

gezogen und im Laufe des Jahres 2024 realisiert. Dies erfolgt durch Umschichtung im Budget des Amtes für Wirtschaft und Immobilien.

11) Anmieten von Leerständen

Die Stadt mietet im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten Leerstände interimsweise für temporäre Zwischennutzungen z.B. für Popup-Stores, kulturelle Angebote o.ä. oder nur zur Schaufensterdekoration an. Bei Bedarf wird hierfür eine zusätzliche Stelle bei der Wirtschaftsförderung zur Verfügung gestellt. Die Kosten werden im Budget des Amtes für Wirtschaft und Immobilien finanziert. Die Stadt und die GWG wollen zusammen mit Haus&Grund den Eigentümern von leerstehenden Innenstadtimmobilien Angebote zur Reaktivierung machen, indem auch die GWG im Rahmen ihrer Möglichkeiten als Zwischenmieter – hauptsächlich für Wohnflächen – auftritt.

12) Sperrzeitverkürzung

An den Spieltagen der Fußball-EM 2024 werden die Sperrzeiten verkürzt, so dass alle Spiele bis zum Schluss in Gartenwirtschaften miterlebt werden können (vgl. GR-Drs 24/042/01). Darüber hinaus können Gastronomen auf Antrag eine Sperrzeitverkürzung erwirken.

13) Mehr Innenstadt-Erlebnis

Die StaRT GmbH erweitert ihre Kapazitäten im Geschäftsbereich Citymanagement zur Unterstützung der Citymanagerin und zur Realisierung zusätzlicher Events und Aktionen in der Innenstadt. Neben personeller Kapazitätserweiterung wird ein zusätzliches Projektbudget zur Umsetzung von Events und Aktionen von der StaRT GmbH eingeplant. Zusätzliche Events oder Aktionen können auch in Zusammenarbeit mit oder durch Unterstützung von RTaktiv und anderen Akteuren umgesetzt werden. Des Weiteren wird die StaRT GmbH auch überprüfen, wo ihr innenstadtbezogenes Aufgabenportfolio darüber hinaus noch sinnvoll ergänzt werden kann. Die Kapazitätserweiterung sowie die Bereitstellung des zusätzlichen Projektbudgets kann in den Jahren 2024 und 2025 über den Wirtschaftsplan der StaRT GmbH aus der vorhandenen Rücklage der StaRT GmbH finanziert werden.

14) Mehr Innenstadt-Marketing

Unabhängig von Veranstaltungen oder Aktionen soll mit einer zusätzlichen Marketingkampagne durch die StaRT GmbH die in dieser Vorlage enthaltenen Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt sowie die bereits vorhandenen Angebote in den Fokus der Bevölkerung, der Besucher – gerade auch überregional – rücken. Die Marketingkampagne ist Teil des in Ziffer 13 genannten zusätzlichen Projektbudgets.

15) Mehr Koordination und Abstimmung

Ab sofort übernimmt der Finanz- und Wirtschaftsbürgermeister gemeinsam mit der Baubürgermeisterin die Koordination der innenstadtrelevanten Themen innerhalb der Stadtverwaltung. Ebenso werden die unterschiedlichen Stellen innerhalb der Stadtverwaltung besser miteinander verzahnt, um Entwicklungen in der Innenstadt – städtische sowie private – schneller und zielgerichteter zu ermöglichen.

16) Mehr Austausch zwischen Stadtverwaltung und Innenstadtakteuren

Als Pendant zur Veranstaltung „Wirtschaft trifft Kommune“ wird eine Veranstaltung „Innenstadt trifft Kommune“ ins Leben gerufen. Dies soll als festes Format einen turnusmäßigen Austausch zwischen Verwaltung und Innenstadtakteuren ermöglichen. Gedacht ist an eine Key-Note zu Beginn, die ein aktuelles Thema aufgreift, welches alle beschäftigt. Weiter könnten aktuelle Themen präsentiert und diskutiert werden. Als Abschluss könnte ein lockerer Austausch und Netzwerken vorgesehen werden. Das genaue Format und der Titel werden noch abgestimmt.

Diese Maßnahmen sollen möglichst schnell umgesetzt werden. Sofern hierfür im Einzelfall noch Gremienbeschlüsse einzuholen sind, werden diese so rasch wie möglich vorbereitet und zur Beschlussfassung vorgelegt.

gez.
Thomas Keck
Oberbürgermeister