



## **Bericht „Leerstandsmanagement der Stadt Grünstadt“ am 15. November 2016 im Stadtrat Grünstadt**

Auf Grund meiner Tätigkeit im Sachgebiet „Liegenschaften“, insbesondere der Vermarktung von Grundstücken und Immobilien sowie den bestehenden Kontakten zu Grundstückseigentümern, wird das Tätigkeitsfeld „Leerstandsmanagement“ seit 01.01.2015 zusätzlich von mir wahrgenommen.

Dass in der Stadt Grünstadt die Leerstandsproblematik in den letzten Jahren zugenommen hat liegt unter anderem am demographischen und wirtschaftlichen Wandel wie z. B. dem Online-Handel, Generationsprobleme bei inhabergeführten Läden (Nachfolge).

Aktuell stehen in der Fußgängerzone (nur Hauptstraße) bei insgesamt 95 Ladenlokalen 11 Objekte leer. Hervorzuheben ist hier, dass der Hauptanteil der Leerstände (7 Objekte) im mittleren 1-A Bereich der Fußgängerzone liegen. Im nördlichen Teil der Fußgängerzone sind es 3 Leerstände und im südlichen Bereich 1 Leerstand. In den Randbereichen (Turn-, Bahnhof-, Post- und Jakobstraße) sind derzeit 4 Leerstände zu verzeichnen.

Um gegen den Leerstand vorzugehen ist es wichtig ein gutes Leerstandsmanagement zu betreiben. Hierzu zählen in erster Linie enge Kontakte zu den Immobilieneigentümern, Besichtigung der Objekte sowie diese im Leerstandskataster und im Portal „Gewerbeimmobilienbörse“ der Metropolregion Rhein-Neckar zu erfassen. Weiterhin werden in Zusammenarbeit mit den Eigentümern Probleme und Ursachen erhoben und analysiert um dann neue Nutzungskonzepte und –ideen zu entwickeln. Um attraktive Ladenlokale anbieten zu können, müssen die Eigentümer aber auch die Bereitschaft zur Modernisierung der Objekte für eine bessere Vermarktung zeigen. Positive Beispiele, dass Modernisierungsmaßnahmen zu einer erfolgreichen Neuvermietung führen, sind die Neueröffnungen der letzten Monate wie das

„Café Bistro 1987“,  
„Funk Haus“,  
„Yellow Bar“ und  
„Heidi’s Kühles Haarstübchen“.

Leider ist es aber trotz des von der Stadt Grünstadt angebotenen Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ schwierig, alle Immobilieneigentümer von notwendigen Umbau-, Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen zu überzeugen, insbesondere auch dann, wenn die Eigentümer außerhalb von Grünstadt wohnen.

Genauso bedeutsam wie die Kontakte zu den Immobilieneigentümern ist aber auch, potenzielle Filialisten, Existenzgründer etc. für Objekte anzusprechen oder eingehende Anfragen den entsprechenden Leerständen zuzuordnen. Als wesentliche Aufgabe hierbei ist es, die Unternehmen und Existenzgründer, falls gewünscht, bei Besichtigungsterminen zu begleiten, vermitteln von Ansprechpartnern zu anderen Behörden, lokalen Institutionen, Presse etc. sowie Informationen in Erfahrung bringen, welche für die Interessenten von Bedeutung sind. Die Herausforderung hierbei besteht darin Filialisten von Grünstadt zu überzeugen. Auf Grund der Einwohnerzahl von ca. 14.000 in Grünstadt und/oder der nicht geeigneten Objekte (flächenmäßig) ist die Ansiedlung von Lebensmittel-, Drogeriemärkten, Textilunternehmen etc. in der Innenstadt sehr schwierig, obwohl das direkte Einzugsgebiet im Stadtkern von rund 4.500 Einwohnern nicht unbeträchtlich und somit ein optimaler Standort für ansiedlungswillige Unternehmen ist. Auch die Zentralitätskennziffer (2016: 233,5) und die Kaufkraftkennziffer (2016: 105) liegen beide Kennziffern über dem Bundesdurchschnitt (=100). Der wirtschaftliche Einzugsbereich von ca. 76.000 Einwohnern mit dem Einzugsbereich der Verbandsgemeinden Grünstadt-Land und Hettenleidelheim sowie Teile der Verbandsgemeinde Freinsheim und des Donnersbergkreises sind hervorzuheben. Aber trotz den ganzen Herausforderungen und Schwierigkeiten ist es gelungen weitere Ladenlokale in der Innenstadt zu eröffnen. Hierzu zählen

„Floristikhandwerk“  
„Südfrüchte-Paradies“

„Fischrestaurant“ (Eröffnung November 2016)

„Boutique Saam“

„Naturfrisör Zimmermann“

„Action-Markt“ (Eröffnung 17. November 2016)

Das Augenmerk des Leerstandsmanagements liegt nicht nur in der Innenstadt, sondern im gesamten Stadtbereich sowie des Gewerbegebietes. Grünstadt bietet insbesondere durch eine sehr gute Infrastruktur viele Vorteile für Unternehmen. Für gewerbliche Flächenanfragen wurde eine Bestandserhebung von freien Baugrundstücken durchgeführt. Mit den meisten Grundstückseigentümern konnte auch eine Vermittlungsvereinbarung getroffen werden, sodass derzeit 13 Grundstücke (ca. 600 qm – 3000 qm) für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Schwierigkeit hierbei liegt bei den relativ kleinen Grundstückszuschnitten und der Lage (Randbereich). Die potenzielle Neuansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen ist daher zurzeit sehr begrenzt. Aus diesem Grund ist die Erweiterung des Gewerbegebietes unabdingbar um neue Arbeitsplätze in Grünstadt zu schaffen bzw. zu erhalten. Damit Grünstadt weiterhin getreu dem Leitsatz „Grünstadt, starker Wirtschaftsstandort der Metropolregion Rhein-Neckar“ bleibt ist es auch wichtig, die Wohnqualität zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Durch die Erschließung des Neubaugebietes „In der Bitz“ mit der Alla-Hopp Anlage und auch der innerstädtischen Weiterentwicklung bietet Grünstadt ein hohes Maß an Lebensqualität.

Dass Grünstadt als Wirtschaftsstandort interessant ist zeigt das sehr gut funktionierende Gewerbegebiet mit seiner Vielseitigkeit an Branchen, vielen mittelständischen und traditionellen Unternehmen, sodass Leerstände dort kein großes Problem darstellen. Dies spiegelt sich wieder in den stabilen Gewerbesteuer-einnahmen. Der markanteste Leerstand im Industriegebiet ist seit 01. Oktober 2016 durch die Eröffnung des Venice-Beach beseitigt. Ende 2015 hat in der Dieselstraße die Firma Matratzen-Horsch ihr Geschäft eröffnet. Zwei Objekte stehen derzeit im Gewerbegebiet leer (Home-Market, Zipper-Gebäude).

Leerstandsmanagement bedeutet aber nicht nur Kontakte zu Eigentümern und Interessenten aufzunehmen, sondern auch der persönliche Kontakt zu den

bestehenden Händlern um vorbeugend auf mögliche Probleme oder Geschäftsaufgabe reagieren zu können.

Für ein erfolgreiches Leerstandsmanagement spielt auch die sehr gute Zusammenarbeit mit dem Stadtmanagement und dem Wirtschaftsforum Grünstadt e. V. eine große Rolle.

Aktuelles Beispiel für die ausgezeichnete Zusammenarbeit ist das gemeinsame Projekt „Leerstand im Wandel – mit Kunst den Leerstand beleben“.

Leerstände werden temporär genutzt um diese mit Kunst- und Kulturschaffenden zu beleben. Dadurch sollen die Objekte attraktiver und in ein anderes Licht gerückt werden. Die Aufmerksamkeit auf die Objekte wird gesteigert und kann dadurch mögliche Interessenten auf eine künftige Nutzung inspirieren. Weiterer Vorteil ist, dass die temporäre Nutzung zu einer positiven Kundenwahrnehmung beiträgt und dadurch die Leerstände in der Einkaufsstraße nicht als Leerstand wahrgenommen werden.

Vorbild für das Projekt war die Bürgerinitiative „Offensive Kyllburg dajeh“. Um mit den Immobilieneigentümern und den Kunst- und Kulturschaffenden, aber auch interessierten Bürgern ins Gespräch zu kommen wurde am 08. Juni 2016 eine Impulsveranstaltung im Weinstraßencenter durchgeführt. Als Gastredner konnte Herr Dietmar Wolf von der „Offensive Kyllburg dajeh“ gewonnen werden. Herr Wolf hat von seinen Erfahrungen in Kyllburg berichtet. Die Veranstaltung war mit ca. 70 Teilnehmern sehr gut besucht. Das Ergebnis dieses Abends war, dass wir insgesamt 38 interessierte Eigentümer, Künstler- und Kunstschaffende sowie Bürger für das Projekt gewinnen konnte. In weiteren Arbeitskreistreffen mit ca. 20 Teilnehmern wurde das Projekt geplant und dem Kind den Namen „Grünstadt ART – Kunst und Genuss in Grünstadt“ gegeben. Auf Grund des großen Interesses aller Beteiligten sind vorerst drei Veranstaltungsreihen vorgesehen. Für die erste Veranstaltungsreihe konnten zwei Objekte (ehemals Bäckerei Wilhelm und Kik) gewonnen werden, sodass diese am 23. September 2016 mit einer Vernissage in der ehemaligen Bäckerei Wilhelm durch Herrn Bürgermeister Wagner eröffnet und nach erfolgreichen zwei Wochen am 09. Oktober 2016 mit einer Finissage durch Herrn Beigeordneten Ellbrück beendet wurde.

Nach der Ausstellung ist vor der Ausstellung. Die Vorbereitungen für die nächste Runde sind in vollem Gang. Lobenswert ist es, dass wir ein weiteres Objekt (Bahnhofstraße 10) gewinnen konnten, sodass für die nächste Ausstellung drei Objekte mit insgesamt 18 Künstlern etc. zur Verfügung stehen. Eröffnet wird diese ebenfalls mit einer Vernissage am 25. November 2016 um 18.00 Uhr in der Bahnhofstraße 10 zu welcher Sie alle recht herzlich eingeladen sind.

Darüber hinaus befasst sich eine Studentengruppe der Technischen Universität Kaiserslautern auch im Rahmen ihrer Studienarbeit mit dem Thema „Leerstand- und Baulückenstrategie Kernstadt“. Dies ist Teil des Studienprojekts „Behutsame Stadtentwicklung Grünstadt 2030“.

Dies war ein kurzer Überblick über meine umfangreichen Aufgaben im Leerstandsmanagement. Zum Abschluss ein letzter Satz: Das Leerstandsmanagement kann nur dann erfolgreich sein, wenn alle Komponenten zusammenpassen und alle Beteiligten Interesse an einer An- und Vermietung eines Objektes haben. Grünstadt ist eine tolle Stadt mit viel Charme und Flair.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!!

