

TÄTIGKEITSBERICHT ZENTRENMANAGEMENT HEILIGENHAUS (04/2021 bis 04/2022)

Die CIMA Beratung + Management GmbH aus Köln hat im April 2021 ihre Tätigkeit in dem Projekt Anstoß eines Zentrenmanagements in der Heiligenhauser Innenstadt aufgenommen, welches über das Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen gefördert wird; es unterstützt Kommunen bei der Bewältigung struktureller Probleme ihrer Stadt(teil-)zentren. Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Heiligenhauser Innenstadt – die Erarbeitung des ISEKs Innenstadt (wie auch des ISEKs Oberilp / Nonnenbruch) haben die Büros post welters + partner sowie cima begleitet – soll das Zentrenmanagement langfristig als fester Bestandteil der Innenstadt etabliert werden.

Das Zentrenmanagement ist Ansprechpartner für alle interessierten Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümer:innen und auch Bürger:innen vor Ort und fungiert zudem als Bindeglied und Schnittstelle zwischen den lokalen Akteuren und der Stadt Heiligenhaus. Für eine Vor-Ort-Präsenz wurde am 26. April 2021 das Büro in der Hauptstraße 166 eröffnet; Sarah Ziegler steht dort seitdem montags zwischen 10:00 Uhr und 16:00 Uhr für Fragen, Gespräche oder Beratungen zur Verfügung. Um das Zentrenmanagement-Büro auch als solches nach außen kenntlich zu machen, wurde zu Beginn eine moderne Schaufensterfolierung angebracht. In Abstimmung mit der Stadt Heiligenhaus hat die cima einen Flyer erstellt, in dem Hintergründe, Aufgabenbereiche und Kontaktdaten des Zentrenmanagement zusammengefasst sind; er wurde zu Beginn des Projektes insbesondere an die Gewerbetreibenden in der Hauptstraße persönlich verteilt. Informationen zum Zentrenmanagement wurden zudem auf der Projekthomepage der ISEKs Innenstadt sowie Oberilp / Nonnenbruch (zukunft-heiligenhaus-2030) eingestellt. Das räumliche Entwicklungskonzept mit allen ISEK-Maßnahmen für die Innenstadt Heiligenhaus kann als Plakat im Zentrenmanagement-Büro eingesehen werden.

Die Umsetzung des Zentrenmanagements erfordert eine enge Abstimmung mit den entsprechenden Ansprechpersonen bei der Stadt Heiligenhaus. Für einen regelmäßigen Austausch wurde bereits zu Beginn des Projektes ein Jour Fixe eingerichtet. An dem planmäßig monatlich stattfindenden Termin nehmen der Technische Beigeordnete, Vertreter*innen der Fachbereiche Stadtentwicklung und Umweltschutz, Wirtschaftsförderung und Büro Bürgermeister, Tourismus und Stadtmarketing der Stadt Heiligenhaus, Sarah Ziegler und Gudula Böckenholt als Projektteam des Zentrenmanagements sowie Annelie Heinisch als Vertreterin des Stadtmarketings teil. Der Jour Fixe ermöglicht eine zügige Weitergabe von projektbezogenen Informationen sowie eine zeitnahe Abstimmung für die jeweils nächsten Projektschritte.

1 Nutzungs- und Strukturanalyse Innenstadt Heiligenhaus 2021

Als grundlegender erster Baustein wurde eine Nutzungs- und Strukturanalyse in der Innenstadt durchgeführt. Dafür wurden im Juni 2021 alle Immobilien und deren Ladenlokale im Erdgeschoss innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes in Augenschein genommen; der Untersuchungsraum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße von der Kirche St. Suitbertus bis hin zum Kirchplatz.

Insgesamt wurden hier 72 Immobilien und 116 Ladenlokale erfasst. Die Erhebung berücksichtigt verschiedene Kriterien:

- Mit der Aufnahme der Belegung der Erdgeschosszone können Rückschlüsse auf die Leerstandsituation gezogen werden.
- Die Nutzungsart der Erdgeschosszone gibt Aufschluss über den Nutzungsmix der Innenstadt.



- Zudem wurden die einzelnen Ladenlokale in Bezug auf ihre Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation, Zielgruppen- und Qualitätsorientierung und werbliche Darstellung bewertet und damit die Zukunftsaussichten des Gewerbes eingestuft und ggfs. die Empfehlung einer einzelbetrieblichen Beratung abgeleitet.
- Zur Einschätzung der Entwicklung einzelner Ladenlokale wurden zudem Merkmale des direkten Umfelds, wie Parkplatzsituation oder auch direkte Nachbarnutzungen, erfasst.
- Darüber hinaus geben immobilienpezifische Merkmale einen Überblick über das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Immobilien. Für die Ladenlokale ist dabei die Barrierefreiheit von besonderer Relevanz. Städtebauliche Qualitäten, die Gliederung des Gebäudes sowie der Zustand von Fassade, Eingangsbereichen und weiteren Bauelementen fließen in die jeweilige Einschätzung ein.

Die Ergebnisse der Nutzungskartierung erlauben zum einen die Einordnung der Innenstadt im Vergleich zu anderen Städten gleicher Größenordnung nach Status Quo; zum anderen sind sie vielmehr Grundlage für die weitere Arbeit des Zentrenmanagements und damit die weitere Entwicklung der Innenstadt. Die Bewertung dient u. a. auch als Grundlage für die Informationen über bestimmte Fördermöglichkeiten – z. B. im Rahmen des Verfügungsfonds Anmietung des Sofortprogramms (Umbaupauschale) oder im Rahmen der zukünftigen ISEK-Maßnahme Hof- und Fassadenprogramm.

Leerstandsituation

Im Juni 2021 wurden insgesamt sieben Ladelokale aufgenommen, die zum Zeitpunkt der Erhebung nicht belegt und damit leerstehend waren. Damit weist Heiligenhaus im Vergleich zu anderen Städten der gleichen Größenordnung eine vergleichsweise moderate Leerstandsquote von 6 % auf. Jedoch handelt es sich bei den Leerständen z. T. um größere Einheiten – zu nennen sind v. a. der ehemalige REWE-Markt sowie die ehemalige DM-Filiale. Die Nachbarschaft dieser beiden Leerstände i. V. m. dem gegenüberliegenden Leerstand der ehemaligen Löwen-Apotheke führt zu einer deutlichen Beeinträchtigung in zentraler Einkaufslage der westlichen Hauptstraße und birgt die Gefahr weiterer negativer Auswirkungen im Standortumfeld. Die Immobilie des ehemaligen REWE-Marktes ging zum Jahreswechsel in städtisches Eigentum über. Zwischen März und Mai 2022 wurde als temporäre Nutzung ein Impfzentrum eingerichtet. Langfristig wird nun die Vermietung an einen Lebensmittelmarkt angestrebt. Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und potenziellen Betreibern sowie Investoren laufen.

Die übrigen Leerstände verteilen sich in der Innenstadt. Seit der Kartierung im Juni 2021 sind bereits Neubelegungen zuvor leerstehender Ladenlokale zu verzeichnen: U. a. wird die zuletzt leerstehende ehemalige AOK-Filiale am Rathausplatz nun vom Einzelhandelsbetrieb „Special Wines“ angemietet. Das Schaufenster des dadurch entstandenen Leerstandes in der Hauptstraße 145 wurde zwischenzeitlich (Dezember 2021) durch ein Schulprojekt der Gesamtschule aufgewertet. Im ersten Quartal 2022 ist das Bücherlager des Stadtmarketings vom RathausCenter in das ehemalige Ladenlokal von Special Wines umgezogen.

Durch die anhaltende Dynamik der Leerstandsituation hat das Zentrenmanagement ein **Leerstandkataster** angelegt, welches einen Überblick über die Veränderungen gibt. Dieses wird kontinuierlich fortgeschrieben. Für aktuell leerstehende Ladenlokale werden darüber hinaus in **Steckbriefen** detaillierte Informationen (bspw. Verkaufsfläche, Grundriss, Ansprechpersonen, Eignung für bestimmte Nutzungsarten) zusammengestellt, die zur Vermarktung der leerstehenden Flächen genutzt werden können. Dies ist besonders relevant vor dem Hintergrund der finanziellen Unterstützungsmöglichkeiten über das **Sofortprogramm „Verfügungsfonds Anmietung“** vom Land NRW, die der Stadt Heiligenhaus zur Verfügung stehen. Fördergegenstand ist dabei die Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen und Räumen für Gastronomie und Verpflegung in Innenstädten und Zentren und deren Weitervermietung zu einer reduzierten Miete für einen Zeitraum von zwei Jahren. Im Einzelfall können noch belegte Ladenlokale mit gekündigtem Mietvertrag ohne absehbare Nachfolgenutzung einbezogen werden, um drohendem Leerstand vorzubeugen. Das Förderprogramm wird durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Heiligenhaus betreut. Die Steckbriefe der einzelnen Leerstände können dabei helfen, potenziellen Neugründer:innen ein passendes Ladenlokal zu vermitteln.

Aufgrund der Zuständigkeiten im Rahmen des Verfügungsfonds Anmietung und der bestehenden Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme zu Immobilieneigentümer:innen (Datenschutz) werden langfristige Wiedervermietungen vorrangig durch die Stadt Heiligenhaus betreut. Das Zentrenmanagement unterstützt bei Gesprächen und der Kontaktaufnahme zu potenziellen Filialisten oder anderen inhabergeführten Geschäften. Für mögliche Zwischennutzungen von oder Aktionen in leerstehenden Ladenlokalen ist das Zentrenmanagement vorrangig zuständig und sucht den Kontakt zu den entsprechenden Immobilieneigentümer:innen, um die möglichen Rahmenbedingungen zu besprechen.

Immobilien-spezifische Merkmale

Bei der Vor-Ort-Bewertung der Immobilien wurde u. a. die Barrierefreiheit der einzelnen Ladenlokale geprüft. Mit knapp 70 % ist der Großteil der 113 Ladenlokale in Heiligenhaus (innerhalb des Untersuchungsgebietes) barrierefrei zugänglich. Fast jedes dritte Ladenlokal ist jedoch ausschließlich über Stufen erreichbar; dies ist vor dem Hintergrund der mittlerweile hohen Bedeutung von Barrierefreiheit als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten. Anhand bereits umgesetzter Maßnahmen sind in der Heiligenhauser Innenstadt Lösungen für eine barrierefreie Eingangssituation sichtbar, wie bspw. beim Reformhaus Kaubisch durch einen zurückversetzten Eingang oder auch der Bäckerei Döbbe, die im Rahmen einer umfangreichen Umbaumaßnahme ein ebenerdiges Ladenlokal geschaffen haben.

In Bezug auf die insgesamt 72 bewerteten Immobilien konnten 17 Immobilien ausgemacht werden, bei denen Gebäudezustand bzw. Gesamterscheinungsbild sichtbare Mängel aufweisen, z. B. in Bezug auf die baulichen Strukturen oder die Fassadengliederung. Bei 35 Immobilien sind Investitionsbedarfe (z. B. Fassadenanstrich, Fassadenreinigung, bauliche Veränderungen) erkennbar. Das Stadtbild der Heiligenhauser Innenstadt wird durch eine Reihe von historischen Fassaden geprägt. Viele wurden aber in der Nachkriegszeit umgebaut, sodass nur in den Obergeschossen die ursprüngliche Fassadengliederung erkennbar ist, während die Fenstergliederung im Erdgeschoss zugunsten von großflächigen Schaufensterfronten aufgegeben wurde. Dies wirkt sich oftmals negativ auf das Gesamterscheinungsbild der Immobilien aus. Sanierungen, wie bspw. des Alten Pastorats oder der Kniffte, zeigen, welche positive städtebauliche Wirkung eine Immobilie entfalten kann, wenn die historische Fassadengliederung erhalten ist bzw. wiederhergestellt wird.

Umbaumaßnahmen im Rahmen der genannten Aspekte können zukünftig u. a. durch das Hof- und Fassadenprogramm finanziell unterstützt werden. Das Förderprogramm wird im Rahmen der Umsetzung des ISEK Immobilieneigentümer:innen die Möglichkeit geben, zum einen Beratung in Bezug auf Modernisierungen und Aufwertung der Immobilie zu bekommen und zum anderen Fördermittel für die Umsetzung entsprechender Maßnahmen zu beantragen. Die Umsetzung des Förderprogramms kann damit erst nach Bewilligung der Mittel für das ISEK starten und erfordert zudem vorab die Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens sowie einer Förderrichtlinie für das Förderprogramm. Die Förderrichtlinie grenzt u. a. auch das Fördergebiet ab. Bei der Vorbereitung des Hof- und Fassadenprogramms wird das Zentrenmanagement unterstützen.

Die Nutzungs- und Strukturanalyse ist dabei eine wichtige Grundlage, die es dem Zentrenmanagement gemeinsam mit der Stadt Heiligenhaus ermöglicht, Eigentümer:innen von Immobilien mit Investitionsbedarfen direkt anzusprechen und mit dem Förderprogramm Anreize einer Modernisierung zu schaffen.

2 Vernetzung

Ein weiterer Schwerpunkt der Aufgaben des Zentrenmanagement ist die Schaffung eines Netzwerkes sowie die Stärkung der vorhandenen lokalen Netzwerkstrukturen.

Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing Heiligenhaus

Ein wichtiger Kooperationspartner ist dabei das Stadtmarketing Heiligenhaus als etablierte Institution in Heiligenhaus. In einem stetigen Austausch, insbesondere im Rahmen des Jour Fixes, werden aktuelle Unterstützungs- und Kooperationsmöglichkeiten erörtert. Um das eigene Netzwerk des Zentrenmanagements zu erweitern, wurde und wird laufend mit Gewerbetreibenden vor Ort sowie auch Immobilieneigentümer:innen, insbesondere von leerstehenden Ladenlokalen, das Gespräch gesucht, um bei zukünftigen Projekten und Maßnahmen, auch im Rahmen des ISEKs, die entsprechenden Akteure einbinden zu können.

Veranstaltungen und Arbeitsgruppen

Darüber hinaus hat das Zentrenmanagement zudem verschiedene Veranstaltungen und Arbeitssitzungen organisiert, um die lokalen Akteure zusammenzubringen und gemeinsam an Projekten und Ideen für die Innenstadt zu arbeiten. Von besonderer Relevanz waren dabei die Formate „Gewerbetreibende im Dialog – Veranstaltung zur Zukunft der Heiligenhauser Innenstadt“ am 25.08.2021 mit 14 teilnehmenden Gewerbetreibenden sowie „Immobilienigentümer:innen im Dialog: Veranstaltung zur Zukunft der Heiligenhauser Innenstadt“ am 19.01.2022 mit 13 teilnehmenden Eigentümer:innen. Die Veranstaltungen fanden in Präsenz im Rathaus Heiligenhaus statt. Der Workshop für Immobilienigentümer:innen wurde zudem aufgrund der Corona-Einschränkungen online übertragen (hybrides Format).

Eindrücke aus den Veranstaltungen



Die inhaltliche Einführung erfolgte in beiden Workshops durch einen Impulsvortrag der cima über den Wandel der Innenstädte, Entwicklungen der Handelslandschaft und damit einhergehende Herausforderungen für Innenstädte und deren Akteure. Zudem wurden die jeweils relevanten Bestandteile der Nutzungs- und Strukturanalyse der Heiligenhauser Innenstadt vorgestellt und die abgeleiteten wesentlichen Herausforderungen für Heiligenhaus aufgezeigt. Im Fokus der Veranstaltungen standen die jeweils anschließenden Workshopphasen und der dortige Austausch über die Möglichkeiten der Innenstadtentwicklung. Folgende Inhalte wurden in den Workshopphasen diskutiert:

Workshop für Gewerbetreibende

Vernetzte Innenstadt

- Wegweisung
- Gemeinsame (Rabatt-) Aktionen (Forum Hitzbleck und Gewerbe der Innenstadt)

Belebter Leerstand

- Punktuelle Maßnahmen (bspw. Kunstausstellung, Freizeitaktionen)
- Längerfristige Zwischennutzungen (bspw. Start-Ups, Pop-Up-Stores)

Aktives Gewerbe

- Schaufenstergestaltung
- Kundenbindung
- Synergien Handel, Dienstleistung und Gastronomie

Digitale Instrumente

- Gezielte Schulungen für Inhaber:innen
- Newsletter-Angebot
- „Einzelkampf“ oder Teamarbeit

Workshop für Immobilieneigentümer:innen

Trading-Down & Leerstand

- Vermeidung von Trading-Down
- Zwischennutzungen / punktuelle Maßnahmen

(städte-)bauliche Rahmenbedingungen und Förderprogramme

- Bauliche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung
- Hof- und Fassadenprogramm
- Sofortprogramm Verfügungsfonds Anmietung und erweiterte finanzielle Unterstützung von Baumaßnahmen

Erfolgsfaktoren einer funktionierenden Immobilie

- Nutzungen der Erdgeschosszone
- Anpassung an Anforderungen möglicher Mieter
- Attraktive Lage und Wegebeziehungen
- Umfeldwirkungen und Synergieeffekte

Netzwerk Immobilieneigentümer:innen

- ISG (Immobilien- und Standortgemeinschaft)
- Plattform zum (Informations-)Austausch

Die Inhalte der Veranstaltung sowie die Diskussionsergebnisse wurden umfangreich dokumentiert und allen Teilnehmenden im Nachgang inkl. der vorgestellten Präsentation zur Verfügung gestellt.

Als Ergebnis der Veranstaltung „Gewerbetreibende im Dialog“ wurden zwei Arbeitsgruppensitzungen durchgeführt:

- Arbeitsgruppe „Aktion Einzelhandel“ am 25.10.2021 unter Beteiligung des Zentrenmanagements und drei Einzelhändlerinnen der Heiligenhauser Innenstadt
- Arbeitsgruppe Leitsystem / Wegweisung am 17.01.2022 unter Beteiligung des Zentrenmanagements, Vertreter:innen der Stadt Heiligenhaus aus dem Fachbereich Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie Büro des Bürgermeisters, Fachbereich Tourismus und Stadtmarketing, des Centermanagements des Forum Hitzbleck, Verteter:innen des Stadtmarketings

Aus der Arbeitsgruppe „Aktion Einzelhandel“ entstand folgende Aktion im Einzelhandel:

Aktion Werbeaufsteller

Als Aktion zur Stärkung des Heiligenhauser Einzelhandels sieht die Aktion vor, durch eine kleine Werbemaßnahme den Heiligenhauser Bürger:innen die Vielfalt des Handels bewusster zu machen und sie auch in Geschäfte zu locken, die sie bei einem üblichen Innenstadtbesuch aus Gewohnheit ggfs. nur selten oder gar nicht besuchen. Vorgesehen ist dabei ein Werbeaufsteller je teilnehmendes Geschäft, der flexibel und unkompliziert in einem anderen Heiligenhauser Geschäft der Innenstadt platziert werden kann und dadurch gegenseitige Unterstützung und Werbung ermöglicht. Insgesamt nehmen aktuell zehn Einzelhandelsgeschäfte an der Aktion teil.

Die Aktion wird ggfs. erweitert werden. Das Zentrenmanagement ist aktuell in Abstimmungsgesprächen mit Akzenta und der Kreissparkasse, um hier jeweils eine Vitrine

mit 4 bis 5 Fächern aufzustellen, die neben der Präsentation der beiden genannten Betriebe auch die Präsentation weiterer Geschäfte der Innenstadt zulässt. Die Erweiterung wird zur stärkeren Vernetzung der beiden Innenstadtlagen Hauptstraße und Forum Hitzbleck beitragen.



3 Weitere Tätigkeiten

Unterstützung der Machbarkeitsstudie: Nachnutzung der Immobilien Hauptstraße 175 und 181-183

Parallel zum Start des Zentrenmanagements Heiligenhaus wurde ebenso durch das Sofortprogramm NRW die Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der Immobilien in der Hauptstraße 175, 181 und 183 angestoßen. Durch den Umzug der Ankermieter REWE (ehemalige Hauptstraße 181-183) und des DM-Drogeriemarktes (ehemalige Hauptstraße 175) in das FORUM Hitzbleck an der Westfalenstraße im März 2021 entstanden zwei großflächige Leerstände im Zentralen Versorgungsbereich, die mit einer deutlich geringen Frequenz in der Haupteinkaufslage einhergehen. Die Machbarkeitsstudie ist darauf gerichtet, eine geeignete Nachnutzung für die leerstehenden Räumlichkeiten sowie die Räumlichkeiten in den Obergeschossen zu finden mit dem Ziel, den Abschnitt der Hauptstraße wieder stärker zu beleben. Das Zentrenmanagement nimmt im Rahmen der Machbarkeitsstudie an den Besichtigungen der Immobilien teil und unterstützt das ausführende Büro Krieger Architekten mit einer Auflistung möglicher Handelsbetriebe (vorrangig Filialisten) und deren Anforderungen an Ladenlokale.

Schaufenstergestaltung

Tätigkeiten in Bezug auf leerstehende Ladenlokale erfolgen stets in Abstimmung mit der Stadt Heiligenhaus. Das Zentrenmanagement sucht regelmäßig mit den Eigentümer:innen von leerstehenden Ladenlokalen das Gespräch, um die Bereitschaft für Zwischennutzungen oder kurzfristige Aktionen in einem Leerstand zu prüfen und anschließend ggfs. zu realisieren. Bislang konnte kurzzeitig bereits eine Schaufenstergestaltung in Kooperation mit der Gesamtschule Heiligenhaus umgesetzt werden. Im Rahmen des mexikanischen Traditionstags Día de los Muertos wurden drei Stellwände im ehemaligen Ladenlokal von Special Wines von November 2021 bis Januar 2021 ausgestellt, bis die Renovierungsarbeiten für den Umzug des Bücherlagers starteten.



Teilnahme an der Veranstaltung Neustart Miteinander

Das Stadtmarketing veranstaltete am 11. und 12. September 2021 das Stadtfest „Neustart Miteinander“. Das Zentrenmanagement beteiligte sich gemeinsam mit der Stadt Heiligenhaus mit einem Informationsstand zum ISEK Innenstadt. An Stellwänden wurden die Inhalte zusammengefasst dargestellt – von der Bestandsanalyse der einzelnen Handlungsfelder über das Leitbild und die Entwicklungsziele bis hin zu den einzelnen Maßnahmen. Für Fragen standen sowohl die Mitarbeiter:innen der Stadt als auch vom Zentrenmanagement zur Verfügung.



4 Anstehenden Projekte:

Werbung Innenstadt: Innenstadtflyer, Marketingkonzept Akzenta, Zusammenarbeit Kreissparkasse

Um die Vielfalt der Heiligenhauser Innenstadt nach außen verstärkt darzustellen und insbesondere die Verbindung zwischen der Hauptstraße und dem Forum Hitzbleck zu betonen, ist vorgesehen, einen Innenstadtflyer zu entwerfen. Im Austausch mit dem Stadtmarketing könnte dieser als Pendant zur Seite www.heiligenhaus-mittendrin.de angefertigt werden, auf dem bereits eine Vielzahl der Heiligenhauser Geschäfte, auch mit persönlichen Statements, vertreten sind. Der Flyer soll als Printausgabe / Beilage in der lokalen Zeitung im Stadtgebiet verteilt und ggfs. auch in angrenzende Orte gestreut werden. Ggfs. wird es zwei bis drei Ausgaben mit Informationen über die unterschiedlichen Geschäfte geben. Das Zentrenmanagement übernimmt die Organisation und die Ansprache der einzelnen Gewerbetreibenden. In Gesprächen mit Akzenta und auch der Kreissparkasse ist ein Sponsorenauftritt der beiden Akteure denkbar.

Arbeitskreis Immobilien

Im Immobilienworkshop im Januar 2022 wurden verschiedene Möglichkeiten eines Netzwerkes unter Immobilieneigentümer:innen aufgezeigt; dazu zählt u. a. die Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft. Solch eine gesetzliche Regelung wurde als nicht erforderlich angesehen, die Beteiligten der Veranstaltung befürworteten jedoch einen unverbindlichen und dennoch regelmäßigen Austausch zwischen den Eigentümer*innen im Rahmen eines freiwilligen Zusammenschlusses.

Die Einrichtung eines „Arbeitskreises Immobilien“ als Ergebnis aus dem Immobilienworkshop wurde im Nachgang der Veranstaltung zwischen Zentrenmanagement und der Stadt Heiligenhaus diskutiert. Aufgrund der inhaltlichen Schnittpunkte zum Zentrenmanagement (auch im Rahmen der zukünftigen Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes) soll das Zentrenmanagement weitere Schritte zur Einrichtung eines Arbeitskreises für Immobilieneigentümer:innen vorbereiten. Dazu zählt ein erstes Anschreiben der Eigentümer:innen in Zusammenarbeit mit der Stadt Heiligenhaus zur Interessensabfrage einer Mitwirkung im Arbeitskreis. Zudem soll bereits auf die inhaltlichen Schwerpunkte aufmerksam gemacht werden: Der Arbeitskreis ist zum einen als Austauschplattform für die Akteure untereinander zu verstehen, zum anderen können durch die Teilnahme von Zentrenmanagement und Stadtverwaltung auch Beratungsleistungen angeboten werden¹. Der Arbeitskreis soll aufgrund der erforderlichen inhaltlichen Tiefe an Beratungsleistungen zunächst dem Zentrenmanagement zugeordnet werden. Bei langfristigem Bestehen ist die Initiierung als weiterer Arbeitskreis des Stadtmarketings jedoch möglich.

¹ z. B. die Beratung in Bezug auf finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten, wie durch das Hof- und Fassadenprogramm, bauliche Beratungen, bspw. durch einen Quartiersarchitekten oder auch durch Einbindung der Stadtwerke

Aktion Kino im Leerstand

Neben der Schaufenstergestaltung sieht das Zentrenmanagement weitere Aktionen in leerstehenden Ladenlokalen vor, wenn von Seiten der Eigentümer:innen die Bereitschaft dafür besteht.

Derzeit verfolgt das Zentrenmanagement das Projekt „Kino im Leerstand“ und ist dafür mit dem CLUB Heiligenhaus im Austausch. Die Einrichtung bietet aktuell für Kinder, aber auch für älteres Publikum (im Rahmen des Filmcafés), Kinoveranstaltungen an. Es werden die Kooperationsmöglichkeiten geprüft. Um bei der Umsetzung ggfs. mit weiterem technischem Equipment ausgestattet zu sein, wurde bereits ein lokales Veranstaltungsunternehmen in Betracht gezogen (DT-Events). Als Lokalität für ein Kino im Leerstand wird aktuell die leerstehende REWE-Filiale favorisiert, da das Ladenlokal in städtischem Eigentum ist und dadurch die Umsetzung einer Kinoaktion weniger Abstimmung benötigt (eine Abstimmung mit einem weiteren Eigentümer ist im Hinblick auf die Regelungen der Rahmenbedingungen oftmals aufwändiger). Dennoch sind ordnungsrechtliche Genehmigungen frühzeitig abzuklären. Aktuell wird davon ausgegangen, dass das Ladenlokal zu Beginn der Sommerferien renoviert werden soll. Falls im Hinblick auf den Zeitrahmen bis zu den Renovierungsarbeiten eine Kooperation mit dem Club nicht möglich ist, erfolgt voraussichtlich die Organisation über das Zentrenmanagement.

5 Ausblick

Die CIMA Beratung + Management GmbH ist zunächst bis etwa Oktober 2022 mit der Durchführung des Zentrenmanagements von der Stadt Heiligenhaus beauftragt. Im Rahmen der Bewilligung von Fördermitteln zur Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Heiligenhauser Innenstadt ist die Fortführung des Zentrenmanagements vorgesehen. Mit Auslauf des aktuellen Projektes, gefördert im Rahmen des Sofortprogrammes, wird eine Neuausschreibung des Zentrenmanagements erforderlich.

Für die kommenden Monate stehen folgende Aufgaben im Fokus der Arbeit des Zentrenmanagements:

- Anstoß des Arbeitskreises Immobilien
- Vorbereitung des Hof- und Fassadenprogrammes
- kontinuierliche Aktualisierung des Leerstandskatasters, inkl. Erarbeitung der Steckbriefe für leerstehende Ladenlokale
- Unterstützung der Stadt Heiligenhaus bei der langfristigen Neuvermietung von leerstehenden Ladenlokalen
- Initiierung und Durchführung von Aktionen in leerstehenden Ladenlokalen
- Anstoß, Organisation und Durchführung von Werbe- und Marketingmaßnahmen für die Heiligenhauser Innenstadt (u. a. Innenstadtflyer, gemeinsame Präsentation des Innenstadtgewerbes)

Köln, 15.08.2022

Sarah Ziegler und
Gudula Böckenholt

Zentrenmanagement /
CIMA Beratung + Management GmbH, Köln
