

Wirtschaftsförderung
Sachbearbeiter(in): Stengelin, Alexander
04.04.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (öffentlich)	17.04.2024

Förderrichtlinie zur Unterstützung der An- und Umsiedelung von inhabergeführten Betrieben in der Rottweiler Innenstadt

Beschlussvorschlag:

1. Die „Förderrichtlinie zur Unterstützung der An- und Umsiedelung von inhabergeführten Betrieben in der Rottweiler Innenstadt“ tritt zum 1. Juli 2024 in Kraft.
2. Die Mittel von jährlich 45.000 Euro werden für die Haushaltsjahre 2025, 2026, 2027 und 2028 bereitgestellt.
3. Der Bildung des Ausschusses für Mietförderung wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt regelmäßig über die Umsetzung der Förderrichtlinie im Gemeinderat zu berichten.
5. Im Jahr 2028 wird von der Stadtverwaltung eine Evaluation der Maßnahme im Gemeinderat präsentiert und über die Weiterführung der Maßnahme entschieden.

Begründung:

Die historische Innenstadt Rottweils ist Anziehungspunkt für Gäste, Touristen und natürlich für Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Die Beweggründe zum Besuch der Innenstadt sind unterschiedlicher Natur. Nach wie vor ist der Einzelhandel und die Nahversorgung der Hauptgrund für den Besuch der Innenstadt, dies bestätigt auch eine 2023 durchgeführte Besucherbefragung. Durch den seit Jahren spürbaren Strukturwandel im Einzelhandel, der durch die Corona-Pandemie nochmals beschleunigt wurde, ist festzustellen, dass andere Beweggründe zum Innenstadtbesuch immer relevanter bzw. die Innenstädte allgemein weniger frequentiert werden. Dies hat zur Folge, dass in B-Lagen und vereinzelt auch in A-Lagen der Rottweiler Innenstadt langfristige Leerstände entstanden sind. Neben dem Strukturwandel im Einzelhandel sind bei einigen Leerständen auch unterschiedliche Motivationen von Vermietern zu identifizieren, warum deren Immobilien nicht vermietet werden. Hier werden Unsicherheiten gegenüber neuen Konzepten, Uneinigkeit unter Eigentümergemeinschaften, fehlendes Kapital zur Instandsetzung oder Mietforderungen, die von Interessenten nicht erfüllt werden können, genannt. Dadurch sind mittel- und langfristig Trading-Down-Effekte in der

Innenstadt zu befürchten. Mit Blick auf die Landesgartenschau 2028 und darüber hinaus ist dies mit Nachdruck zu vermeiden, damit sich die historische Innenstadt weiterhin als vitales und attraktives Stadtzentrum präsentieren kann.

Aus diesen Gründen hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Innenstadtmanagement die Einführung eines Mietförderkonzepts für die Ansiedlung von Betrieben in der Innenstadt erarbeitet. Kernelement des Konzeptes ist eine Förderrichtlinie, die darauf abzielt, den Einzelhandel und weitere innenstadtrelevante Branchen in der historischen Innenstadt zu stärken und zu revitalisieren. Durch sie sollen sowohl die Ansiedelung neuer Einzelhandelsbetriebe als auch die Umsiedlung bestehender Betriebe in innerstädtischer Lage gefördert oder bei der Erweiterung am Innenstadtstandort unterstützt werden.

Förderrichtlinie

Für die Vergabe der Mietförderung wurde eine Förderrichtlinie entwickelt (Anlage 1). Darin werden Förderziele und der Förderbereich, die Zielgruppe sowie der Förderumfang geregelt. Im Folgenden werden diese kurz zusammengefasst.

Die Förderziele sind vielschichtig und umfassen die Ansiedelung neuer Betriebe in der Innenstadt, die Umsiedelung bestehender Betriebe in die Innenstadt, die Schließung von Geschäftslücken in den Einkaufsstraßen sowie die langfristige Ansiedelung attraktiver Betriebe.

Der Förderbereich umfasst Erdgeschosslagen im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Rottweiler Innenstadt. Damit sind auch Flächen im ersten oder evtl. auch zweiten OG eingeschlossen, wenn diese über die Hauptfläche im Erdgeschoss erschlossen werden. Der ZVB (Anlage 2) wurde im 2014 erstellten und 2018 nochmals fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept festgelegt und beschlossen. Damit liegt eine von Experten erarbeitete Grundlage zur Definition der Haupteinkaufslagen vor, an der sich das Mietförderkonzept orientiert.

Die Förder-Zielgruppe sind inhabergeführte Einzelhandelsunternehmen, deren Sortiment maßgeblich zentrenrelevante Einzelhandelssortimente umfasst und die eine Geschäftsgründung, -übernahme, -verlagerung oder spezielle Erweiterung der bisherigen Räumlichkeiten planen. Darüber hinaus werden auch neue, attraktive Formate und Unternehmenskonzepte gefördert, die zur Belebung der Einkaufsstadt beitragen. Dies schließt auch Konzepte aus Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie mit ein.

Die Förderung erfolgt in Form eines zweijährigen Mietzuschusses, der maximal 70% des marktüblichen Mietzinses (Netto-Kaltniete) beträgt, jedoch maximal 700 € monatlich im ersten Jahr umfasst. Im zweiten Jahr beträgt die Förderung die Hälfte des ersten Jahres. Es werden maximal drei Mietförderungen je Haushaltsjahr gestartet. Der Mietzuschuss wird nicht an die Mietender, sondern direkt an die Vermietender ausgezahlt, die dann die Miete dementsprechend für den Zeitraum senken.

Diese finanzielle Unterstützung soll den Betrieben dabei helfen, die anfänglichen Kosten besser zu bewältigen und damit eine langfristige Präsenz in der Innenstadt aufzubauen. Darüber hinaus sollen Vermietender durch dieses Vorgehen motiviert werden, sich bei Vermietungen für neue Konzepte zu öffnen und, durch die regelmäßigen Zahlungen der Stadt, ein gewisses Maß an Sicherheit erhalten.

Zur Entscheidung über die Vergabe wird ein Ausschuss für Mietförderung gebildet. Im Lenkungskreis Innenstadt wurde folgende Ausschuss-Zusammensetzung erarbeitet:

- Oberbürgermeister Dr. Christian Ruf (Vorsitzender)
- Bürgermeisterin Ines Gaehn
- Alexander Stengelin, Wirtschaftsförderer
- Kerstin Ohnmacht, Innenstadtmanagerin
- Michael Grimm, Bacchus Vinothek
- Philipp Merz, Merz Immobilien

Budgetplanung

Für die Mietförderung und dazugehörige Werbungskosten sind 30.000 Euro im Haushalt 2024 veranschlagt. Die ersten Mietförderungen sollen ab 1. Juli 2024 vergeben werden, daher werden die Mittel für 2024 nicht vollständig ausgeschöpft werden. Da maximal drei Mietzuschüsse je Kalenderjahr gewährt werden, ergibt sich folgende Budgetplanung für die nächsten Jahre:

			2024	2025	2026	...
3 Mieter 2024			12.600 €	12.600 € + 6.300 €	6.300 €	...
3 Mieter 2025				25.200 €	12.600 €	...
3 Mieter 2026					25.200 €	...
...				
Budgetplanung			12.600 €	44.100 €	44.100 €	...

Für die folgenden Jahre wird dementsprechend von einem Budget von 44.100 Euro für den reinen Mietzuschuss ausgegangen. Es wird empfohlen, weitere 900 Euro für Werbemaßnahmen und Werbemittel vorzuhalten, was zu einem Gesamtbudget von 45.000 Euro ab dem Jahr 2025 führt. Es ist angestrebt, dieses Budget im ersten Schritt für mindestens die kommenden vier Jahre vorzusehen, um hier eine nachhaltige Entwicklung zu unterstützen.

Diese Budgetplanung stellt die Kosten bei voller Ausschöpfung ab dem ersten Monat dar. Durch individuellen, jeweils späteren Förderungsstart kann es also zu Verschiebungen kommen, wodurch nicht zwangsläufig jedes Jahr sämtliche Mittel abfließen werden bzw. auf das nächste Haushaltsjahr übertragen werden müssen.

Die Stadtverwaltung und das Innenstadtmanagement sind davon überzeugt, dass diese Maßnahme dazu beitragen wird, Rottweil als attraktives Einkaufsziel zu stärken und die historische Innenstadt als lebendiges Zentrum zu erhalten.

Finanzierung:

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:



Ja



Nein

Folgekosten:



45.000 Euro p.a.

Personelle Auswirkungen: keine

Zuständigkeit:

Die Zuständigkeit des KSV folgt aus § 6 Ziff. 1.5 der Hauptsatzung

Anlagen:

Anlage 1: Förderrichtlinie Mietzuschuss

Anlage 2: Förderbereich – Zentraler Versorgungsbereich