

Neue Ansätze der lokalen Wirtschaftsentwicklung –

analysiert anhand von Stadtteilen mit multipler Benachteiligung im Ruhrgebiet

Die Geschäftsstraßen in benachteiligten Stadtteilen sind durch erhebliche Leerstandsquoten gekennzeichnet. Die Zahl der leerstehenden Ladenlokale wächst zunehmend. Gleichzeitig nimmt die Leerstandsdauer, bis hin zu einer Verfestigung von Leerständen in Problemlagen, zu. Dies führt zur Verwahrlosung von Standorten und setzt einen Abwärtstrend in Gang, durch den nicht nur die Existenz der verbleibenden Einzelhändler gefährdet wird, sondern auch der Wert von Grundbesitz weiter sinkt. Die Leerstände führen in diesen Stadtteilen zu einer Verstärkung der „gefühlten schlechten Lage“.

Neue Ansätze zur Revitalisierung und Stabilisierung der Innenstädte wurden in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund der Verödung der Innenstädte durch Konkurrenz von großflächigen Einkaufszentren auf der Grünen Wiese, sinkenden Käuferzahlen und Umsätzen diskutiert. Durch Steuerung des großflächigen Einzelhandels sowie Stadt- und Citymarketing haben zahlreiche Städte in den letzten Jahren versucht, ein „Ausbluten“ der Innenstädte zu verhindern. Aufgrund von demographischen und sozioökonomischen Entwicklungen haben sich die Herausforderungen für die Innenstädte jedoch verstärkt. Heute sind auch 1a-Lagen in den Innenstädten von Leerständen betroffen. Verschiedene Konzepte, wie Neuvermietungs-offensiven, Zwischen- und Umnutzungsmaßnahmen und Business Improvement Districts (BIDs) bieten Ansätze zur Behebung und Verwertung von Leerständen. Ein systematisches Leerstandsmanagement, das Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer und öffentliche Hand zusammenführt, gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Die Überprüfung der Transfermöglichkeiten, dieser neuen Ansätze als geeignete Instrumente des Leerstandsmanagements für benachteiligte Stadtteile, ist ein wesentlicher Bestandteil des hier vorgestellten Dissertationsvorhabens.

Im Vortrag wird einleitend Bezug auf die Leerstandsproblematik in den ausgewählten benachteiligten Ruhrgebietsstadtteilen genommen. Der Immobilienbestand dieser Stadtteile ist zumeist durch eine heterogene Struktur von Einzeleigentümern geprägt. Die Ladenlokale, die selten von Filialbetrieben genutzt werden, weisen oft eine geringe Eigentumsquote auf. Ein Leerstandsmanagement kann daher nicht alleine bei den Gewerbetreibenden ansetzen, sondern muss auf die Zusammenarbeit aller für den Stadtteil wichtigen Akteursgruppen/-netzwerke setzen.

Darauf folgend, werden neue Ansätze des innenstädtischen Leerstandsmanagements abgebildet. Besonderes Augenmerk wird hier auf den Ansatz des „Business Improvement Districts“ gelegt. Abschließend werden die Methoden aufgezeigt, mit denen die Chancen/Perspektiven und Grenzen der Übertragbarkeit auf benachteiligte Stadtteile analysiert werden. Erste Ergebnisse der empirischen Erhebungen werden aufgezeigt und zur Diskussion gestellt.