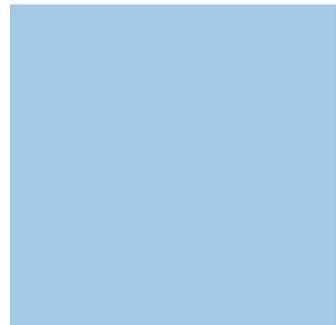




**Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Jansen GmbH



## **Stadt Ratingen**

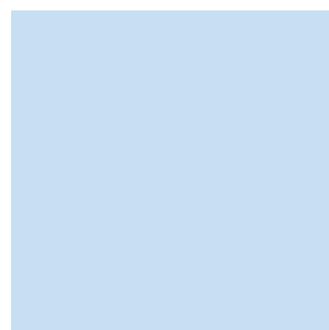
Strategiepapier für die Ratinger Innenstadt:  
Sofortprogramm und weitere Handlungsansätze



**Dipl.-Geogr. Ursula Mölders**  
**Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta**

**Köln, 20. Juli 2021**

(Ergänzung der Fassung vom 28. Mai 2021)



**Auftraggeber:**

Stadt Ratingen  
Amt für Stadtplanung,  
Vermessung und  
Bauordnung

**Verantwortlich:**

Birgit Courage  
Stadionring 17  
40878 Ratingen

**Stadt- und Regionalplanung**

**Dr. Jansen GmbH**  
Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de  
www.stadtplanung-dr-jansen.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aktuelle Herausforderungen und Vorgehen</b>	<b>1</b>
1.1	Situation und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehen	1
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation der Innenstadt</b>	<b>3</b>
2.1	Abgrenzungen im Überblick	3
2.2	Struktur und Entwicklungen	4
2.3	Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken	5
2.4	Nutzungen und Leerstände	7
<b>3</b>	<b>Nutzungsschwerpunkte und Ansätze ihrer Profilierung</b>	<b>10</b>
3.1	Profilbildung für Einzelhandelslagen	10
3.2	Gastronomische Schwerpunkte	11
3.3	Neue Nutzungsqualitäten (Nordöstlicher Ergänzungs-/Eingangsbereich)	12
<b>4</b>	<b>Maßnahmen und konzeptionelle Ansätze des Sofortprogramms</b>	<b>13</b>
4.1	Verfügungsfonds Anmietung	13
4.2	Unterstützung Einzelhandelsgroßimmobilien	14
4.2.1	Überblick	14
4.2.2	Oberstraße 36 – 42	15
4.2.3	Arkadenhof/Obertor	15
4.2.4	Wallpassage	16
4.3	Zentrenmanagement und Innenstadt-Verfügungsfonds	17
4.3.1	Planerische Aufgaben	17
4.3.2	Moderative Aufgaben	18
4.3.3	Marketing/Öffentlichkeitsarbeit	18
<b>5</b>	<b>Flankierende Handlungsansätze und Maßnahmen</b>	<b>19</b>
5.1	Bezüge zu INTEK-Maßnahmen	19
5.2	Förderzugang 3.6 des STEP 2022	20
5.3	Bauleitplanung für Schlüsselimmobilien	21
5.4	Sonstiger Handlungsbedarf	22
<b>6</b>	<b>Hinweise zu Bearbeitung und Umsetzung</b>	<b>26</b>
6.1	Organisatorische und inhaltliche Zuständigkeiten	26
6.2	Die nächsten Schritte	29



<b>7</b>	<b>Fazit</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Ausblick</b>	<b>34</b>

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir das Gender-Sternchen\*. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebenden nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



# 1 Aktuelle Herausforderungen und Vorgehen

## 1.1 Situation und Aufgabenstellung

Der Blick in die jüngere Vergangenheit belegt, dass durch umfassende städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen erreicht werden konnte, dass sich die Rateringer Innenstadt im Frühjahr 2021 als attraktives und leistungsstarkes Hauptzentrum präsentierte.

Gleichwohl wirken sich die übergeordneten Entwicklungen im deutschen Einzelhandel, die durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie beschleunigt wurden, auch auf die Rateringer Innenstadt aus. Als Beispiel für einen „Wandel im Handel“ steht die Entwicklung der Grundstücke der ehemaligen Hertie-Immobilie unter Einbeziehung von angrenzenden städtischen Liegenschaften. Mit dem Rückzug von Hertie verlor auch Ratingen einen Magnetanbieter und insbesondere den Betriebstyp des Kaufhauses. Lange Zeit erinnerte die mindergenutzte und später leerstehende Immobilie an den Bedeutungsverlust. Durch die kommunale Steuerung und die Strategie „Zwischenerwerb und Entwicklung mit einem Investor“ gelangen die Vermarktung des Hertie-Areals und die Projektierung von zeitgemäßen Einzelhandels- und Wohnimmobilien. Es wurde eine Trendwende signalisiert. Zum Baubeginn ergab sich jedoch mit der Covid-19-Pandemie bereits eine neue Herausforderung für Ratingen mit einer anderen Dimension.

Die Strategien für die Stärkung der Innenstadt sind von sehr hoher Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Stadt. Derzeit ist nicht erkennbar, inwieweit Bundes-, Landes- und ergänzende kommunale Förderprogramme dazu beitragen können, die wirtschaftlichen Folgen für die Innenstadtbetriebe zu kompensieren oder ob sich nach der noch ausstehenden Öffnung und Reaktivierung des öffentlichen Lebens in der Innenstadt weitere massive Leerstände zeigen werden.

Die nachfolgenden Darstellungen und Handlungsempfehlungen sollen verdeutlichen, welche Perspektiven für die Rateringer Innenstadt aufgebaut werden könnten, wenn laufende und neue Förderprogramme von Bund und Land gebündelt, gezielt eingesetzt und durch eigene Initiativen ergänzt werden. Folgende Instrumente und Handlungsansätze bilden dabei die Grundlagen:

- Mittel und Maßnahmen des „Sofortprogramms Innenstädte und Zentren in NRW 2021“
- Die sukzessive Umsetzung der Stadterneuerungsmaßnahmen der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (INTEK) Ratingen-Zentrum
- Der mit dem Programmaufruf zur Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen 2022 neu aufgenommene Förderzugang 3.6 zur Förderung der dauerhaften Umnutzung leerstehender Ladenlokale.

Die Koordination der Maßnahmen erfolgt dabei in Abhängigkeit vom inhaltlichen Schwerpunkt durch die Stadtverwaltung Ratingen, die RMG Ratingen Marketing GmbH oder das Innenstadtbüro. Wichtige Partner\*innen des Prozesses sind neben den Einzelhändler\*innen, Gastronom\*innen und weiteren Gewerbetreibenden die Eigentümer\*innen von Immobilien in der Rateringer Innenstadt. Ihnen kommt eine Schlüsselrolle für die nächsten Stabilisierungs- und Aufwertungsschritte zu. Externes Know-how wird eingebunden, wenn für Konzeption und Umsetzung weitere Unterstützung erforderlich ist.

## 1.2 Vorgehen

Zur Unterstützung der Ermittlung des Handlungsbedarfs und der durch das Sofortprogramm möglichen Maßnahmen wurde Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH von der Stadt Ratingen beauftragt, das vorliegende Strategiepapier zu erstellen. Zudem wurden Anknüpfungspunkte, die sich aus der aktuellen Situation für eine Ergänzung der Fortschreibung der Integrierten Handlungskonzepte (INTEK/Teil A) Ratingen Zentrum ergeben, aufgezeigt und zusammengestellt.

Die Erarbeitung wurde begleitet und unterstützt durch eine enge Zusammenarbeit von Stadtplanung und -entwicklung, der Wirtschaftsförderung, der RMG Rateringer Marketinggesellschaft und dem Innenstadtbüro. In regelmäßigen, aufgrund des Zeitdrucks eng getakteten Jour fixes (zweimal wöchentlich) und gemeinsamen Ortsbegehungen wurden die wesentlichen Handlungsbedarfe und konzeptio-



nellen Inhalte, bezogen auf räumliche Schwerpunkte, entwickelt und abgestimmt sowie aktuelle Entwicklungen reflektiert.

Da aufgrund der Rahmenbedingungen eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung nicht möglich war, wurde weiteres örtliches Know-how an Erfahrungen, Situationseinschätzung und Perspektiven durch sog. Expertengespräche eingeholt. Vertreter\*innen aus Politik und Verwaltung, Eigentümerschaft und Gewerbe sowie aus Bürgerschaft und sozialen Einrichtungen wie auch Vertreter\*innen regionaler Interessenverbände beteiligten sich.

Erste Schritte in Richtung der Einbindung von Zielgruppen und Entwicklung neuer Nutzungsansätze wurden mit Digitalkonferenzen gestartet; hier waren bei einem ersten Termin Jugendliche vertreten. Vorgesehen ist, weitere Treffen mit Vertreter\*innen anderer Ziel- und Interessengruppen durchzuführen, z. B. Kunst/Kultur, gemeinnützige Organisationen, Vereine. Bereits im Austausch mit den Jugendlichen konnten viele Ideen für Nutzungen von Ladenlokalen und gastronomischen Flächen gesammelt werden, aber auch darüber hinausreichende Wünsche zur Stärkung der Attraktivität der Ratinger Innenstadt für junge Bürger\*innen wurden geäußert. In zahlreichen Diskussionsbeiträgen wurde zudem die Bereitschaft erkennbar, die Umsetzung der gewünschten Veränderungen zu unterstützen.

Das zur Umsetzungsbegleitung bzw. zur Legitimierung der Mittel aus dem kommunalen Verfügungsfonds und des Bürgermitwirkungsbudget im Jahr 2015 eingerichtete Gremium „Quartiersbeirat“ wurde ebenfalls frühzeitig in den Prozess zur Stärkung der Innenstadt eingebunden, indem mit Auftragsbeginn zum Projektstart das Vorgehen und vor Antragsabgabe die wichtigsten Ziele, Anknüpfungspunkte und Arbeitsergebnisse vorgestellt und diskutiert wurden.

Unter Berücksichtigung der Einhaltung der gesetzten Frist des Fördermittelgebers für die Förderantragstellung wurde mit Datum vom 26. April 2021 eine erste Fassung dieses Strategiepapiers erstellt, die sich primär mit den Maßnahmen des Sofortprogramms beschäftigte. Die seitdem gesammelten zusätzlichen Handlungsbedarfe und Anregungen wurden in die vorliegende erweiterte Fassung integriert. Dazu zählen insbesondere:

- Ergebnisse der Digitalkonferenz mit den Jugendlichen
- Einschätzungen zum Handlungsbedarf aus der Sicht weiterer sog. Expert\*innen
- Neue Perspektiven, die sich aus dem Förderzugang 3.6 ergeben

Zu berücksichtigen sind zudem die im Haupt- und Finanzausschuss des Rats der Stadt Ratingen vorgenommenen Ergänzungen bei der Bearbeitung des Sofortprogramms. Mit Beschluss vom 11. Mai 2021 wird gewünscht, das für die Förderung als Einzelhandelsgroßimmobilie vorgesehene Gebäude Oberstraße 36 – 42 (derzeit u. a. belegt durch H & M) um die Gebäude Oberstraße 30 – 34 zu erweitern. Da es sich hierbei jedoch um kleinteilige Gebäude und Einzelhandelsflächen in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen handelt, für die sich grundsätzlich andere Nutzungsperspektiven ergeben als für eine Einzelhandelsgroßimmobilie, wurden diese Immobilien – wie auch die benachbarten Immobilien in der Oberstraße – im Rahmen des Verfügungsfonds Anmietungen berücksichtigt.

## 2 Ausgangssituation der Innenstadt

### 2.1 Abgrenzungen im Überblick

Die einzelnen Förderinstrumente erfordern es, konzeptionelle Überlegungen und Nutzungsschwerpunkte für die einzelnen Teilräume der Rateringer Innenstadt zu entwickeln und diese zu qualifizieren. Folgende Differenzierungen sind in diesem Zusammenhang relevant:

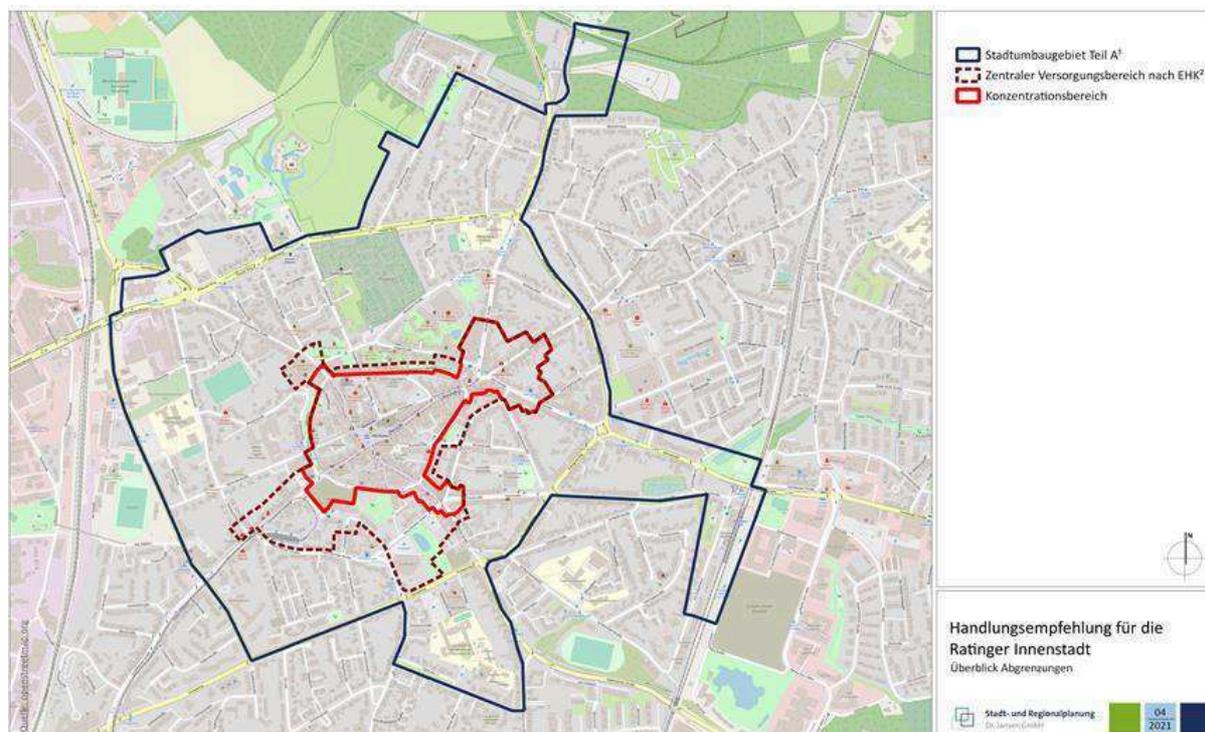
Das „Sofortprogramm Innenstädte und Zentren in NRW 2021“ zielt ab auf eine Stabilisierung von Innenstadtlagen, die auch künftig durch Handel und weitere frequenzstarke Versorgungsangebote geprägt sein sollen, und ermöglicht zudem, Nutzungsänderungen in angrenzenden Bereichen dann zu fördern, wenn es die Aufwertung der Hauptlagen unterstützt. Der Bereich, in dem diese nutzungsstrukturelle Aktivierung erfolgen soll, wird als **Konzentrationsbereich** bezeichnet. Der für die Antrag-

stellung relevante Konzentrationsbereich orientiert sich, wie nachfolgend ausgeführt wird, an der Verteilung von Leerständen und Nutzungsqualitäten innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs.

Bereits in der Begründung der Antragstellung zum Sofortprogramm wird ausgeführt, dass das **Stadterneuerungsgebiet** und die über die Stadterneuerung verfolgten Zielsetzungen über die (Einkaufs-)Innenstadt hinausreichen.

Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen fasst den **zentralen Versorgungsbereich** enger als das Stadterneuerungsgebiet, jedoch weiter als den nun abgrenzten Konzentrationsbereich. Bereits in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2017 wird allerdings festgestellt, dass die Fußgängerzone die Haupt- und angrenzende Straßenzüge Nebenlagen für den Einzelhandel bilden.

Abbildung 1: Überblick über die Abgrenzungen



Quelle: <sup>1</sup>INTEK Teil A, *Stadt Ratingen 2019*; <sup>2</sup>*Stadt + Handel 2017*, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2021

In engem Zusammenhang mit den übergeordneten Konzepten der Stadterneuerung sowie der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im gesamten Rateringer Stadtgebiet sind auch die in der nächsten

Projektphase zu treffenden Entscheidungen über den möglichen Einsatz des Förderzugangs 3.6 des STEP 2022 zu treffen.



## 2.2 Struktur und Entwicklungen

Innerhalb des Wallrings bilden die wichtigsten Einkaufsstraßen ein historisches Achsenkreuz, dessen Mittelpunkt der Marktplatz darstellt. Kirche, Wochenmarkt und Gastronomie unterstützen die Kommunikationsfunktion und das Identifikationspotenzial dieses historischen Orts. Die sich kreuzenden Straßen führen in unterschiedliche Richtungen und werden teilweise durch Gassen und kleine Höfe, die Rückzugsorte mit besonderen Qualitäten aufweisen, miteinander verknüpft.

Wichtigste Einkaufsstraße ist die Oberstraße, die in nordöstliche Richtung führt, und außerhalb des Walls auf einem kleinen Abschnitt bis zu einem Verkehrsknotenpunkt auch vom MIV genutzt wird. An dieser Kreuzung zweigen in östliche, nordöstliche und nördliche Richtung Bahn-, Hoch- und Mülheimer Straße ab. Sie sind als Verbindungsachsen von unterschiedlicher Bedeutung:

- Die Bahnstraße bildet eine wichtige Verkehrsachse zum S-Bahnhof und zum Calor-Emag-Gelände.
- Die Hochstraße ist seit ihrer Umgestaltung zum geschwindigkeitsreduzierten Geschäftsbereich auch als Fahrradachse mit Verbindung nach Ratingen-Ost von Bedeutung.
- Die Mülheimer Straße verbindet den Innenstadtkern mit dem Krankenhausgelände und führt im weiteren Verlauf zum Planungsraum Angertal, in dem die INTEK-Projekte schwerpunktmäßig im Naherholungsgebiet Blauer See umgesetzt werden.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bezieht diese Straßen in ihrem noch durch Einzelhandel besetzten Teil ein; auch der Konzentrationsbereich folgt dieser Grenzziehung. Das hohe Leerstandsauftreten in diesem Bereich signalisiert jedoch, dass die Standortbedingungen für den Einzelhandel nicht optimal sind. Die Einbeziehung in den Konzentrationsbereich und die dadurch mögliche Unterstützung einer nutzungsstrukturellen Stabilisierung steht dabei in Zusammenhang mit zahlreichen bereits umgesetzten oder geplanten Stadterneuerungsmaßnahmen, insbesondere aus der ersten Förderperiode des INTEK „Generationengerechte Stadt“.

Als derzeit zweitwichtigste Einkaufsstraße verläuft die Becherner Straße von Nordwesten nach Südosten: Diese hat im weiteren Verlauf einen Straßenabschnitt, der über den Wall hinausgeht bis zur Einmündung der Hans-Böckler-Straße bzw. Karl-Theodor-Straße. Die Fußgängerzone in der Becherner Straße wird durch den Wallring unterbrochen. Durch die Gestaltung als Verkehrsfläche mit Lichtsignalanlage wird dem Autoverkehr Vorrang gewährt und das Leitziel einer generationengerechten bzw. fußgängerfreundlichen Innenstadt konterkariert. Im Rahmen des weiteren Stadterneuerungsprozesses soll die räumliche Trennung der Fußgängerzone durch eine Gestaltung der Querung als Mischverkehrsfläche und in Anlehnung an die Gestaltung der Fußgängerzone umgebaut werden (INTEK Nr. 11). Die Abgrenzung des Konzentrationsbereichs folgt entlang der Becherner Straße der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, klammert jedoch den über den Wall östlich hinausreichenden Bereich aus, da hier keine stärkenden Nutzungen erwartet werden.

Der barrierefreie Umbau des Düsseldorfer Platzes zum modernen ÖPNV-Knotenpunkt mit einer repräsentativen Haltestellenüberdachung (INTEK Nr. 7 und 8) und die Aktivierung der Wallhöfe werden die Standortgunst der vom Marktplatz in südwestlicher Richtung verlaufenden Düsseldorfer Straße künftig erhöhen. Die Düsseldorfer Straße ist eine wichtige Verkehrsachse in Richtung Autobahn und zur Stadt Düsseldorf; vergleichbare Infrastrukturen und Wohngebiete wie im Nordosten hingegen werden nicht erschlossen. Das Einzelhandelskonzept bezieht im Süden der Innenstadt ein Gebiet ein, in dem wichtige Infrastruktureinrichtungen und der ÖPNV-Knotenpunkt Düsseldorfer Platz verortet sind. Der Konzentrationsbereich wird an dieser Stelle enger gefasst und nur in den Bereichen Becherner Straße und Wallhöfe über den Wall ausgedehnt. Hierdurch soll die Konzentration zentrenfördernder Nutzungen auf die Hauptgeschäftslagen unterstützt werden. Zudem liegen weitere Planungen für diese Lagen vor.

Vom Marktplatz aus ist der Sichtbezug zum Eingang und weiteren Verlauf der nordwestlich führenden Lintorfer Straße durch Gebäudekanten und Nutzungen (z. B. Wochenmarkt) erheblich eingeschränkt. Direkt angrenzend an die Stadtmauer liegen das Bürgerbüro und das Museum Ratingen als wichtige



Innenstadtziele von Bürger\*innen und auswärtigen Besucher\*innen. Mit dem Neubau/Sanierung des Rathauses einschließlich der Sanierung des Rathauswestflügels (INTEK Nr. 21 und 28, 1. Förderperiode) und der umfassenden Rathausumfeldgestaltung ist eine neue fußläufige Verbindungsachse von der Minoritenstraße bis zum umgebauten Rathauspark mit dem Spielplatz Am Trinsenturm (INTEK Nr. 22) zum Wehrgang und weiter zur Lintorfer Straße entstanden. Durch die neue Wegeverbindung werden die historischen Qualitäten in diesem Teilraum besser sichtbar und erlebbar gemacht. Der Konzentrationsbereich bleibt auch in der westlichen und nordwestlichen Innenstadt näher am Stadtkern und bezieht im Einzelhandelskonzept zugeordnete angrenzende Bereiche nicht ein.

Die Enge der benannten Einkaufsstraßen und die Kleinteiligkeit der Immobilien schränken an vielen Stellen die Möglichkeiten für gastronomische Nutzungen ein. In Ergänzung zum Marktplatz haben sich an den Gassen und Höfen weitere durch Gastronomie geprägte Quartiere entwickelt. Als Beispiele hierfür stehen die „Kornsturmstraße“ und der Hof „Am Alten Steinhaus“. Impulsgebend für die aktuelle positive Entwicklung an der Kornsturmstraße, die jahrelang von Trading-down-Effekten gekennzeichnet war, sind der geplante barrierefreie Umbau und die in diesem Zusammenhang im Rahmen eines partizipativen Prozesses entwickelten und mit den Eigentümer\*innen abgestimmten Aufenthaltsqualitäten (INTEK/ 1. Förderperiode Nr. 19).

Es wird davon ausgegangen, dass der Bereich „Am Alten Steinhaus“ künftig, ähnlich wie bei der Düsseldorfer Straße, von der städtebaulichen Entwicklung der Wallhöfe profitieren wird. Die Stadt beabsichtigt im weiteren Stadterneuerungsprozess Investitionszuschüsse aus Städtebaufördermitteln für die Aufwertung des öffentlichen Raums „Am alten Steinhaus“ zu beantragen und hierfür eine in der Priorität geringere Maßnahme (Hof am alten Kornsturm) zurückzustellen. Die Aktivierung dieses Bereichs ist jedoch abhängig von der angrenzenden Immobilie Wallpassage, einer ehemals durch Einzelhandel geprägten Großimmobilie, deren Entwicklung an späterer Stelle aufgegriffen wird.

### 2.3 Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken

Die Voraussetzungen der Rateringer Innenstadt zur Bewältigung der Corona-bedingten Herausforderungen sind gut:

- + Attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen
- + Positive städtebauliche Entwicklungen durch Umsetzung der Leuchtturmprojekte (ZOB Düsseldorf, Platz, Neubau und Sanierung Rathaus und Umfeldgestaltung) und flankierender Stadterneuerungsmaßnahmen aus der ersten Förderperiode des INTEK „Generationengerechte Stadt“
- + Gute MIV- und ÖPNV-Erreichbarkeit
- + Überschaubare Struktur
- + Starke Identifikation der Bevölkerung
- + Vorhandenes bürgerschaftliches Engagement
- + Etablierung des Innenstadtbüros (Quartiers- und Citymanagement), des Quartiersarchitekten und eines Fachplaners für Lichtgestaltung (z. B. Schaufenster)
- + Leistungsfähiger Fachgeschäfts- und Filialistenbesatz
- + Überdurchschnittliche Kaufkraft
- + Vielfältige Tages- und Abendgastronomie
- + Wochenmarkt (dreimal wöchentlich)
- + Viele örtliche und aktive Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer\*innen sind investitionsbereit und nutzen die Beratung des Quartiersarchitekten und der Förderangebote des kommunalen Fassaden-, Dach- und Hofprogramms und tragen somit mittlerweile in einem erheblichen Maße zur Aufwertung des öffentlichen Raums bei.
- + Viele aktive und finanzstarke Vereine und Verbände (z. B. Rateringer Jonges, Rateringer Heimatverein) tragen zur Standortaufwertung der Innenstadt bei, nutzen die Fördermöglichkeiten des kommunalen Verfügungsfonds der Stadt und tragen somit zur Aufwertung des innerstädtischen öffentlichen Raums bei.
- + Veranstaltungsangebote und Aktivitäten des Stadtmarketings (RMG)

Dies sind die wichtigsten **Stärken** des Standorts. Die wesentlichen **Nachteile** sollten aber ebenso Eingang in die Beurteilung finden:



- Derzeit nur Drogeriemärkte und Textilfachmärkte (H & M, C & A) als Magnetbetriebe präsent
- Viele kleinteilige Ladeneinheiten
- Die ehemalige ausgewogene Mischung von Filialisten und inhabergeführten Geschäften ist seit Corona durch die Standortaufgabe von Filialisten zurückgegangen.
- Sinkende Zentralität der Innenstadt, wie bereits im EHK 2017 dargestellt
- Nicht alle Randlagen sind bislang gut eingebunden.
- Aktuell noch wenig einladender nordöstlicher Eingangsbereich (Trading-down erkennbar, einige Bereiche im öffentlichen Raum defizitär, Renovierungsstau bei privaten Immobilien)
- Teilweise unzeitgemäßer Wohnraum in den Obergeschossen (Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Wohnungsgrößen und -ausstattung)

Die nachfolgende Darstellung der **Risiken** macht deutlich, dass die Rateringer Innenstadt nicht nur die Folgen der Corona-Pandemie zu bewältigen hat, sondern weitere Herausforderungen zu erwarten sind:

- Die Verlagerung des Einkaufsschwerpunkts und der Passantenfrequenzen in Richtung Süden/Südwesten wird beeinflusst durch die Entwicklungen am Düsseldorfer Platz, den Wallhöfen, der Wallpassagen und dem Einzelhandelsbestand im Stadttor.
- Im Nordosten derzeit nur H&M als Frequenzerzeuger in einer Großimmobilie, Verkaufsflächen werden möglicherweise perspektivisch nicht ausreichend sein.
- Zahlreiche Innenstadtfilialisten dünnen ihr Standortnetz aus.
- Viele Ladenlokale sind nicht zeitgemäß im Hinblick auf Größe, Zuschnitt, Schaufenster/Eingang; Barrierefreiheit etc. und entsprechen nicht den energetischen Anforderungen an den Klimaschutz.
- Mehrheitlich kleinteilige Struktur der Betriebe, nur ein geringer Anteil der Einzelhändlerschaft nutzt Online als weiteren Vertriebsweg.
- Sinkende Mieten im Erdgeschoss könnten Investitionsbereitschaft der Eigentümerschaft beeinträchtigen, auch in Bezug auf erforderliche Sanierung/Attraktivierung des Wohnraums

Unter Einzelhandelsaspekten ist bei der Betrachtung der Chancen zunächst auf die Stärkung der innerstädtischen Randlage durch die aktuell im Bau befindlichen Wallhöfe zu verweisen, da von dieser Investition positive Wirkungen auf das Einzelhandelsangebot, die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Vernetzung des ZOB mit der Altstadt einschließlich der Frequenzen erwartet werden. In diesem Zusammenhang bestehen Synergieeffekte auf das Image des Einzelhandelsstandorts Innenstadt.

Möglicherweise wird durch das Projekt Wallhöfe die Aufmerksamkeit der Investorenschaft auch auf die Wallpassage gelenkt. Wenn es gelingt, diese in der Vergangenheit im Erdgeschoss primär durch Einzelhandel geprägte Immobilie in eine attraktive private Gesundheitseinrichtung umzunutzen, würden weitere wichtige Signale im Hinblick auf die Flexibilität der Eigentümerschaft ausgelöst.

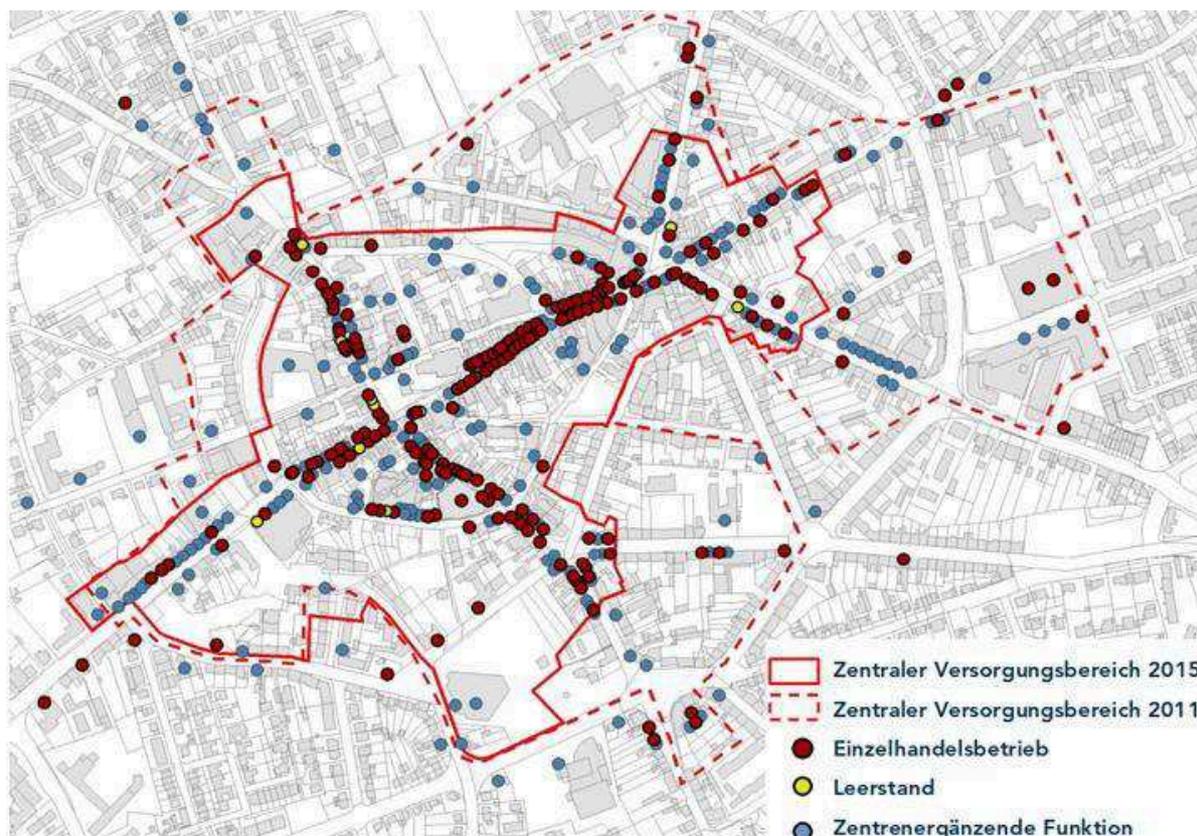
An dieser Stelle erweist sich auch die Rateringer (Innen-) Stadtgesellschaft als große Chance für eine gemeinsame Initiative zur Neuorientierung. Inhabergeführte Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, aber auch in Ratingen oder der Region wohnhafte Eigentümer\*innen sind unabhängig von Konzernentscheidungen und können, wenn ihre Mitwirkungsbereitschaft erreicht werden kann, wichtige Beiträge zur Standortsicherung und -stabilisierung leisten. Mit Jugendrat und Seniorenbeirat sind bereits Ansprechpartner\*innen für wichtige Zielgruppen eingebunden; die in der Innenstadt wirksamen Interessen werden im Innenstadtbüro gebündelt und dem Quartiersbeirat vorgestellt. Stadtplanung und Innenstadtbüro stehen für zukunftsfähige Konzepte und ihre Umsetzung, Wirtschaftsförderung und RMG sichern als Ansprechpartner\*innen die Wirtschaftsnähe.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich dieses Strategiepapier ausschließlich mit den Perspektiven der Innenstadt für Einzelhandel, Gastronomie und sonstiges Gewerbe beschäftigt. Auch weitere integrierte wie nicht integrierte Einzelhandelslagen im Rateringer Stadtgebiet könnten von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen sein, werden aber hier nicht in die Überlegungen einbezogen. Bislang wird nur das Stadtteilzentrum Tiefenbroich durch Fördermittel des Sofortprogramms unterstützt.

## 2.4 Nutzungen und Leerstände

Die Fortschreibung des Rater Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2017 zeigt bereits auf, dass sich Einzelhandel und wesentliche zentrenergänzende Nutzungen in dem hier für das Sofortprogramm abgegrenzten Bereich konzentrieren.

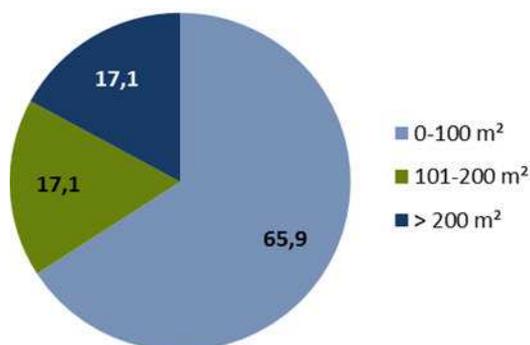
Abbildung 2: Konzentration der innerstädtischen Betriebe



Quelle: Stadt + Handel 2017

Seinerzeit wurden bereits elf Leerstände ermittelt. Im Rahmen der Fortschreibung des INTEK (Teil A) wurden ca. 31 Leerstände festgestellt. Die Zahl der aktuellen Leerstände bewegt sich zwischen ca. 40 bis 45. Darin enthalten sind auch Leerstände, deren Folgebelegung in der Entwicklung ist sowie Ladenlokale, bei denen eine Betriebsaufgabe bekannt ist, sodass sie perspektivische Leerstände darstellen.

Abbildung 3: Verteilung der Leerstände nach geschätzter Ladengröße (in %)



Der größte Teil der leerstehenden Flächen wurde vormals durch Einzelhandelsbetriebe belegt. Etwa hälftig verteilen sich die Nutzungen Dienstleistungen und Vergnügungstätten auf das verbleibende Viertel.

Bei den Standorten zeigt sich zum einen eine Konzentration in der Wallpassage. Sofern die Projektplanungen realisiert werden, reduzieren sich die Leerstände deutlich und führen auch dazu, dass sich die faktische Verkaufsfläche in der Ratinger Innenstadt reduziert. Allerdings ist noch offen, ob tatsächlich alle Flächen durch das neue Konzept belegt werden können. Dieser möglichen Überschätzung der Zahl der Leerstände sind die potenziellen Leerstände der Wallhöfe gegenüberzustellen. Denn die Ankermieter des Einzelhandels stehen fest, nicht aber alle Betreiber\*innen der kleineren Shop-Einheiten im Erdgeschoss. Diese belaufen sich in der Summe auf ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Verteilung der leerstehenden Ladenlokale nach Verkaufsflächengrößenklasse und vorhergehender Nutzung lässt erkennen, dass es sich bei einem Anteil von zwei Dritteln mehrheitlich um kleinteilige Einheiten handelt.

Abbildung 4: Verteilung der Leerstände nach Vorläufernutzung (in %)

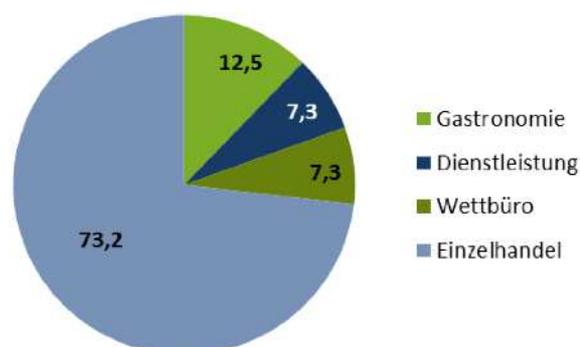
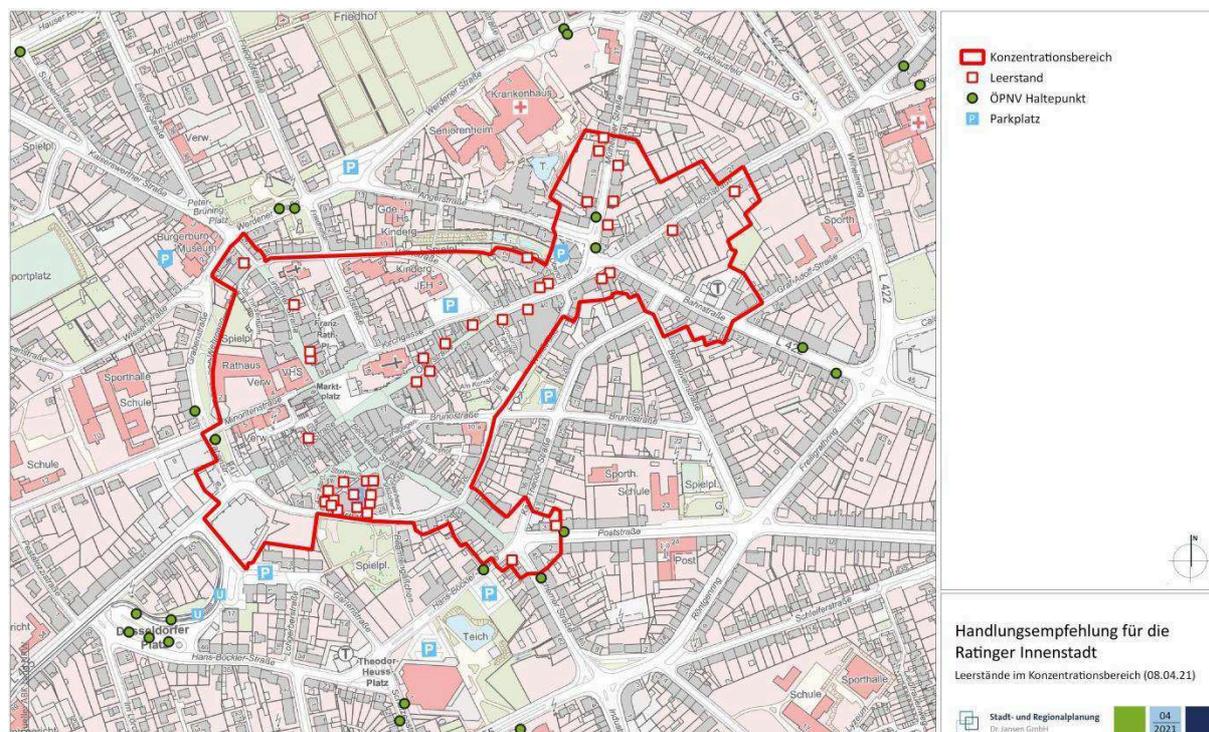


Abbildung 5: Verteilung der Leerstände im Konzentrationsbereich



Quelle: Stadt Ratingen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021



Auch in der 1a-Lage Oberstraße waren im Frühjahr 2021 vermehrt Leerstände festzustellen. Einige der Leerstände wurden im Verlauf der Erarbeitung dieses Strategiepapiers bereits vermietet, andere kamen jedoch hinzu. Meist waren es Filialisten, die den Standort in der Ratinger Innenstadt aufgaben – aufgrund einer angestrebten Verkleinerung des Netzes. Derzeit ist nicht absehbar, ob diese übergeordneten Entwicklungen langfristig die Zahl der bundesweit oder regional operierenden Filialisten in der Ratinger Innenstadt weiter verringern werden.

Weitere Leerstände konzentrieren sich im nordöstlichen Teil des Konzentrationsbereichs. Diese Leerstände bestehen größtenteils seit längerem und sind nicht nur auf die Immobilien, sondern auch auf die Lagequalität zurückzuführen. Ab dem Kreuzungsbereich von Ober-, Anger-, Mülheimer, Hoch- und Bahnstraße nehmen Einzelhandelsnutzungen deutlich ab, Dienstleistungen und Leerstände hingegen zu. In der Bahnstraße findet dabei eher ein Nutzungswechsel statt, in Mülheimer Straße und Bahnstraße mehren sich die Leerstände.

Eine dem nordöstlichen Bereich vergleichbare Situation ergibt sich rund um die Kreuzung von Bechemer, Hans-Böckler-, Karl-Theodor- und Poststraße. Auch die Nutzungsqualität dieses Eingangsbereichs ist nicht vorteilhaft für die Zuführung von Kund\*innen in die Ratinger Innenstadt.

Stabil scheinen – mit Ausnahme eines Leerstands – derzeit die Belegungen in Bechemer und Düsseldorfer Straße. Beide Lagen weisen auch Filialisten auf, liegen aber auf geringerem Mietniveau und beeinflussen so das Festhalten am Standort.

In der Lintorfer Straße, der nördlichen Einkaufsstraße, bestehen hingegen Leerstände. Sie betreffen unterschiedliche Qualitäten von Ladenlokalen bzw. gastronomischen Einheiten und sind möglicherweise auf die etwas abseitige Lage zurückzuführen. Von zentraler Bedeutung ist es daher, einen größeren Leerstand am Ende der Fußgängerzone, somit auf der Höhe des Walls, einzubeziehen. Wenn es gelingt, hier einen Betrieb mit frequenzerzeugender Wirkung anzusiedeln, kann die Belebung der Lintorfer Straße über ihren gesamten Innenstadtbereich unterstützt werden.



### 3 Nutzungsschwerpunkte und Ansätze ihrer Profilierung

Um die Fördermittel des Sofortprogramms bestmöglich zu verwenden, werden die besonderen Qualitäten einzelner Lagen herausgearbeitet, ihre Perspektiven geprüft und Vorgaben für die nutzungsstrukturelle Entwicklung abgeleitet. Hierdurch sollen Synergien zwischen den Nutzungen in den Lagen entstehen.

#### 3.1 Profilbildung für Einzelhandelslagen

Ziel für die wichtigste Einzelhandelslage **Oberstraße** sollte der Erhalt des 1a-Status sein. Das bedeutet, dass die Oberstraße der interessanteste Standort in der Ratinger Innenstadt für die bundesweit oder regional agierenden Filialisten sein sollte. „Standardisierte (Filialisten-) Konzepte in wirkungsvollem Ambiente“ könnte hier die Ausrichtung beschreiben. Die Interventionsintensität mit Mitteln aus dem Sofortprogramm sollte abhängig gemacht werden von der Leerstands- und Nutzungsentwicklung. Wenn die Nachfrage nach Ladeneinheiten in der Oberstraße anhält, und sich der Mietpreis auf einem für Eigentümerschaft und Mieterschaft akzeptablen Niveau stabilisiert, besteht kein Erfordernis, einzugreifen. Wichtiger scheint es in jedem Fall, über den Fördergegenstand der Einzelhandelsgroßimmobilie zum einen den Frequenzbringer H & M zu erhalten, zum anderen im Bereich des Arkadenhofs/Obertor mit neuen Nutzungen interessante neue Innenstadtziele zu etablieren.

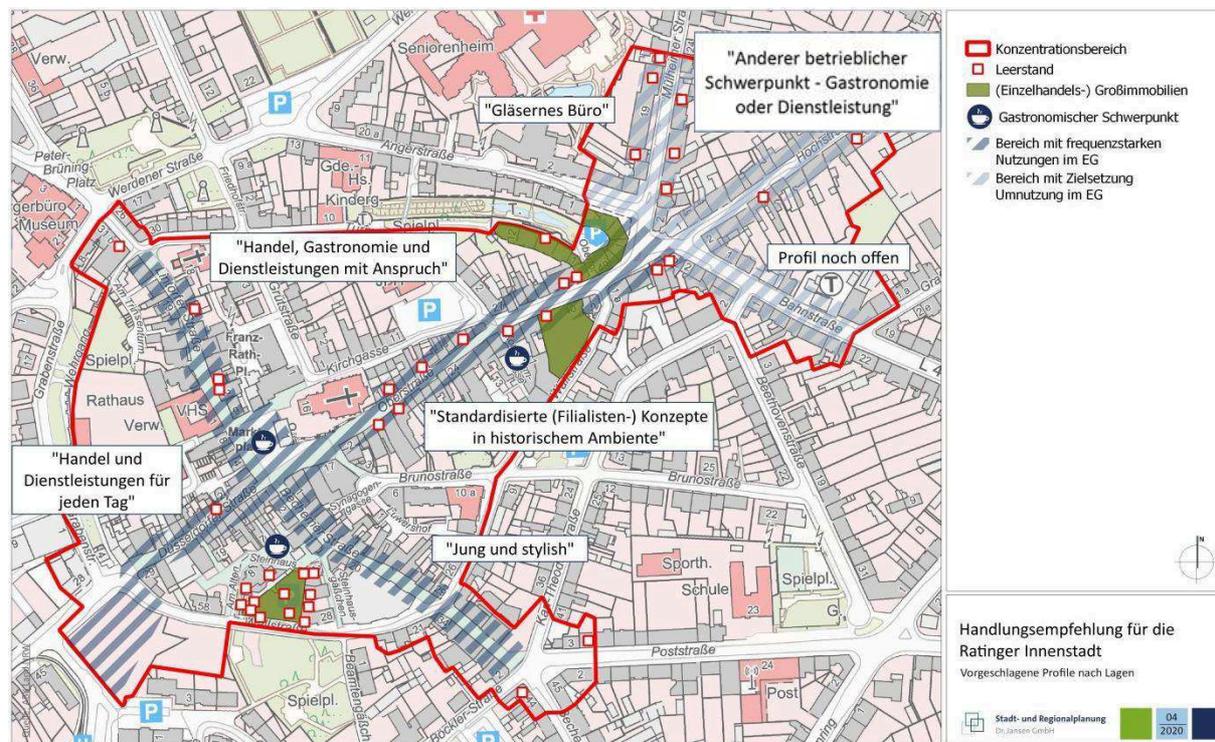
Die Nutzungen entlang der **Bechemer Straße** sind derzeit heterogen: Als Filialist mit preisorientiertem Textilangebot prägt C & A diese Lage. Benachbart finden sich günstigere Angebote mit junger Mode, jedoch ohne klangvollen Anbieternamen. Auch Nonfood-Discounter (z. B. Ein-Euro-Shop, Kodi Haushaltswarendiscounter) sind vertreten. Daneben stehen etablierte Fachgeschäfte mit niveauvollem Angebot, ortsansässige Metzgereien und andere Lebensmittelspezialisten sowie kleinteilige Ange-

bote der Tagesgastronomie. Eine Weiterführung der Gastronomie findet sich im angrenzenden „Am Alten Steinhaus“. Es sollte geprüft werden, ob dieser Mix von Qualitäten und Zielgruppen für die Bechemer Straße zielführend ist und eine dauerhafte Belegung sicherstellt, oder ob eine Einflussnahme auf Profilbildung sinnvoll und möglich ist. Denkbar wäre eine Ausrichtung an „Jung und Günstig“ oder „Jung und stylish“ anstatt „Für jeden etwas“ oder „Bewährtes und Überraschendes“.

Die stärkste Veränderung in der Frequentierung, dadurch möglicherweise auch in den Belegungen der Ladenlokale, dürfte die **Düsseldorfer Straße** erfahren. Neben der Entwicklung der Wallhöfe am Rand der Fußgängerzone könnten weitere Impulse auf die Belegung entstehen, wenn sich die dort ansässigen Banken im Erdgeschoss auf wesentliche Leistungen für den Publikumsverkehr konzentrieren und Teile der Flächen anderen Nutzungen zur Verfügung stehen. Stärkerer Wechsel ist bei den inhabergeführten Geschäften ggf. auch im Zuge der Betriebsnachfolge zu erwarten. Wie die Bechemer Straße weist auch die Düsseldorfer Straße aktuell ein buntes Nebeneinander von Nutzungen und Zielgruppen auf. Mit der zunehmenden Bedeutung des ÖPNV sowie den in den Wallhöfen künftig platzierten Angeboten des täglichen Bedarfs bei Supermarkt und Lebensmitteldiscounter wird sich die Düsseldorfer Straße zu einer stark frequentierten Achse entwickeln. Ein gemeinsames Leitbild, das die Nutzungen in der Umstrukturierung leitet, könnte „Handel und Dienstleistungen für jeden Tag“ lauten. Ein Problem in der Entwicklung der Nutzungsqualität könnte in der Kleinteiligkeit der Ladengrößen liegen, da diese Betriebsgrößen vielfach durch Fast-Food-Angebote nachgefragt werden, und eine Häufung vermieden werden sollte, da die Straße derzeit nur begrenzte Möglichkeiten zum Verzehren der Speisen bietet.



Abbildung 6: Vorgeschlagene Profile nach Lagen



Quelle: Stadt Ratingen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

Mit einem hochwertigen städtebaulichen Ambiente und breiteren Straßenabschnitten setzt sich die **Lintorfer** Straße von den übrigen Einkaufsstraßen ab, erfährt aber durch die abgesetzte Lage weniger Aufmerksamkeit. Ausgehend von Besatz und Atmosphäre könnte sich eine Orientierung an dem Thema „Handel, Gastronomie und Dienstleistungen mit Anspruch“ anbieten, sodass sich niveauvolle Gastronomie und höherwertige Mode genauso wiederfinden wie Buchhandlung und Unverpackt-Anbieter. Die Nutzungen richten sich primär an Stammkunden, bedürfen jedoch der Unterstützung einer Lauf- lage, sodass der größere Leerstand auf Höhe des Walls mit einer frequenz erzeugenden Nutzung belegt werden sollte, die ggf. auch Bezüge zu Museum und Bürgerbüro aufweisen kann.

### 3.2 Gastronomische Schwerpunkte

Rund um den Ratinger **Marktplatz** haben sich einige Gastronomiebetriebe angesiedelt, die von der Mittelpunktfunktion im Kreuzungsbereich der vier Einkaufsstraßen profitieren und insbesondere in den Sommermonaten das Flair dieses Treffpunkts unterstützen. Vertreten sind hier leistungs- und frequenzstarke Gastronomiekonzepte.

Die anderen Gastronomiebetriebe haben sich in Randlagen angesiedelt und konzentrieren sich in wenigen Gassen und Höfen. Aufgrund von geringen Straßenbreiten, kleinteiligen Immobilien und teilweise auch der Mietpreise sind die wichtigen Einkaufsstraßen nur für wenige Gastronomen geeignete Standorte. Die Lagen **Am Alten Steinhaus** und **Kornsturm-gasse** sollten daher auch bei Leerständen primär durch Gastronomie oder auf an gastronomischen Zielgruppen ausgerichtete Einzelhandels- und Dienstleistungskonzepte belegt werden.



### 3.3 Neue Nutzungsqualitäten (Nordöstlicher Ergänzungs-/Eingangsbereich)

Der nordöstliche Teil des Konzentrationsbereichs stellt eine wichtige Eingangssituation für den Hauptgeschäftsbereich dar, und seine Stabilisierung bzw. nutzungsstrukturelle Aufwertung steht in engem Zusammenhang mit bereits umgesetzten oder geplanten INTEK-Projekten.

Dies gilt speziell für die **Mülheimer Straße**, in der bereits seit Jahren Leerstände und Mindernutzungen die Erdgeschoss prägen. Die Leerstände unterscheiden sich dabei deutlich hinsichtlich der baulichen Situation: einige sind zwar „in die Jahre gekommen“, aber durchaus funktional. Andere sind geprägt durch Sanierungsstau; weder Eingangs- noch Schaufenstergestaltung tragen zu einer angemessenen Außenwirkung bei. Gleichwohl sollte es gelingen, hier auch Büronutzungen zu platzieren, von denen nur eine geringe Publikumswirkung ausgeht. Die durch die Schaufenster gegebene Transparenz der Nutzungen sollte beibehalten werden, quasi als „gläsernes Büro“. Gut wäre es, wenn sich der neue Bürostandort auch durch innovative Betriebe auszeichnet und/oder alternative Formen des Miteinanders im Büroalltag (z. B. Co-Working) aufzeigt. Öffentliche Räume oder auch für Passant\*innen einsehbare private Höfe könnten von Mitarbeiter\*innen benachbarter Büros für gemeinsame Pausen genutzt werden. „Die Straße ist unser (Büro-) Flur“ könnte ein Leitbild der Entwicklung der Mülheimer Straße lauten.

In der **Hochstraße**, deren öffentlicher Raum bereits aufgewertet wurde, zeigt sich derzeit geringer Leerstand, aber ebenfalls deutliches Trading-Down. Auch hier gilt es, Nutzungen zu identifizieren, die die Erdgeschoss möglichst langfristig belegen könnten. Sie sollten sich an der Bedeutung der Hochstraße als Fahrradachse orientieren – im Unterschied zur Mülheimer Straße, die auch für den Busverkehr von Bedeutung ist und der Bahnstraße mit der stärksten Pkw-Frequenz. Das bedeutet, dass hier von allen drei Lagen die geringste Außenwirkung entfaltet werden kann, sodass der betriebliche Schwerpunkt in anderen Branchen liegen sollte, z. B. bei Gastronomie oder Dienstleistung. Gleichwohl können bestimmte Zielgruppen erreicht werden, sodass ein ergänzender Direktvertrieb möglich ist. Anbieter von Online-Handel oder -Dienst-

leistungen, Caterer oder kleinere Werkstätten könnte sich hier platzieren. In Abhängigkeit von der erreichten Akzeptanz als Fahrradstraße wäre auch ein Fahrradverkauf mit Werkstatt denkbar.

In der **Bahnstraße** ist derzeit kein Leerstand ersichtlich oder zu erwarten. Trotzdem wäre es nicht zielführend, diesen Straßenzug nicht in den Konzentrationsbereich aufzunehmen, da nur so die erforderlichen Umstrukturierungen in der Ratinger Innenstadt konzeptionell gesteuert und in ihrer Umsetzung unterstützt werden können. Der heterogene Besatz erschwert zudem die Formulierung einer nutzungsstrukturellen Zielvorgabe. Es wird daher empfohlen, diese im Verlaufe des Umsetzungsprozesses zu wählen – auch unter Berücksichtigung der Erfahrungen mit den Belegungen in Mülheimer Straße und Bahnstraße.

Als Fazit ist daher für den nordöstlichen Bereich festzuhalten:

- Der Fokus sollte auf Nutzungen mit möglichst wenig Publikumsverkehr liegen, um diese Nutzungen weiterhin auf die Lagen innerhalb des Walls und die Wallhöfe zu lenken. Für alle Nutzungen, die ergänzend in Richtung Kund\*innen ausgerichtet sind: Je näher der Standort am Wall bzw. an der Kreuzung liegt, desto eher werden Kund\*innen erreicht.
- Die drei Straßen unterscheiden sich hinsichtlich der Außenwirkung zu ÖPNV-, Fahrrad- und MIV-Achsen. Auch diese Rahmenbedingung sollte berücksichtigt werden, da sie sich auf die Eignung eines Standorts für bestimmte Zielgruppen auswirken kann.
- In den jeweiligen Straßen könnten Netzwerke aufgebaut werden mit den neuen Erdgeschossnutzer\*innen und ggf. bereits vorhandenen Betrieben und Einrichtungen.
- Auch straßenbezogene Marketingaktivitäten sind sinnvoll, um weitere potenzielle Mieter\*innen auf die Standorte und die neuen Konzepte aufmerksam zu machen.



## 4 Maßnahmen und konzeptionelle Ansätze des Sofortprogramms

### 4.1 Verfügungsfonds Anmietung

Der Verfügungsfonds Anmietung ermöglicht die vergünstigte Anmietung von Erdgeschoss-Leerständen durch Nutzer\*innen. Das Instrument fordert jedoch auch einen Beitrag der Eigentümer\*innen, da diese

- auf einen Teil der ursprünglich erzielten bzw. avisierten Miete verzichten müssen und
- die Entscheidung über die Wahl der Mieter\*innen und die Nutzung an die Kommune überträgt, quasi einer Untervermietung zustimmt.

Für die Rateringer Innenstadt ergibt sich so die Möglichkeit, Leerstände zu vermeiden, neue Nutzungen zu testen und ggf. zu etablieren – und gleichzeitig ein Umdenken in der Eigentümerschaft einzuleiten.

Ein Überblick über die Leerstände wurde bereits in Kapitel 3.3 gegeben. Vorschläge für die Profile der einzelnen Lagen wurden in Kapitel 4 unterbreitet. Es sollte zu Beginn der Umsetzung geklärt werden, ob diese Konzepte konsensfähig oder Anpassungen erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die vorgeschlagenen Profile in engem Zusammenhang mit den Konzepten für die Einzelhandelsgroßimmobilien stehen, da hier neue Frequenzbringer und Zielgruppen angesprochen werden.

Folgende grundsätzliche Überlegungen sollten die Suche nach Folgenutzungen leiten:

- Bei Filialisten empfiehlt es sich festzuhalten, welche Absagen auf den Standort Rateringer Innenstadt und welche Entscheidungen auf eine (ungeeignete) Immobilie zurückzuführen sind.
- Der Rückzug von Filialisten eröffnet Geschäftsfelder für andere Betreiber: Im Stadtgebiet oder der Region könnten leistungsfähige Konzepte entweder in die Rateringer Innenstadt verlagert werden – wenn dort höherer Umsatz zu erzielen wäre – oder eine Filiale gründen, evtl. als Einstieg über eine Pop-up-Nutzung. Auch gut funktionierende Konzepte aus Gastrono-

mie und Dienstleistung lassen sich so für die Rateringer Innenstadt gewinnen.

- Nicht jede Existenzgründung kann sich etablieren. Um dem Risiko vorzubeugen, dass eine Massierung von schnellen Schließungen dem Standort Rateringer Innenstadt schadet, sollten die Konzepte von Interessent\*innen für den Verfügungsfonds Anmietung kritisch geprüft werden. Unter Umständen ist es zielführender, zunächst eine „Testphase“ durchzuführen, diese dann aber auch als solche zu deklarieren, um Missverständnisse auf Kundenseite zu vermeiden (z. B. Irritation aufgrund fehlenden Ladenbaus, eingeschränkte Auswahl usw.).
  - Existenzgründungen und Betriebsnachfolgen stehen in Zeiten von Corona vor noch stärkeren Risiken. Eine Begleitung unter Einbeziehung regionaler und branchenbezogener Experten über einen längeren Zeitraum sichert weiteres Know-how.
  - Das Sofortprogramm ermöglicht die Unterstützung einer Umnutzung von Ladenlokalen durch andere als Einzelhandelsnutzungen, gleichermaßen erfordern ehemals gastronomisch genutzte Einheiten eine Folgebelegung. Dies können sein
    - soziale Nutzungen, wie z. B. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (z. B. Café mit Hausaufgabenbetreuung für Jugendliche)
    - nicht-kommerzielle Nutzungen, wie z. B. Unicef
    - Kunst und Kultur, z. B. Ateliers/Werkstätten oder Galerien.
- Hier können meist keine oder nur geringe Mieten entrichtet werden, sodass eine Unterstützung dieser Nutzungen nur im Rahmen des Sofortprogramms für den Zeitraum von maximal zwei Jahren möglich ist. Daher ist es wichtig, die Wirkungen dieser Nutzungen auf Passantenfrequenzen zu beobachten, um eine spätere Finanzierung ggf. aus anderen Quellen generieren zu können.
- Showroom, ggf. von Handwerkern außerhalb der Innenstadt, z. B. Schreiner, Raumausstatter, Schneider, oder Marken-Outlets.



Der Start könnte durch eine Befragung von Händler\*innen und Eigentümer\*innen erfolgen. Auf diese Weise würden Verlagerungsabsichten von Händler\*innen erfasst, und es könnte ggf. ein neues Ladenlokal in der Innenstadt angeboten werden. Die Befragung von Eigentümer\*innen liefert Informationen über ggf. zu erwartende Geschäftsaufgaben und damit zu erwartende Leerstände. In beiden Gruppierungen kann die Befragung auch Rückmeldungen zur Mitwirkungsbereitschaft in Erfahrung bringen. Von Seiten der Stadt, evtl. aber auch durch die Befragung kann zudem das Interesse bzw. der Bedarf an straßen- oder quartiersbezogenen Gemeinschaften geklärt werden, die über das bilaterale Verhältnis von Stadt zu Eigentümer\*innen und Stadt zu Mieter\*innen hinaus den Aufwertungsprozess unterstützen könnten. Dies betrifft insbesondere Standortbereiche, die voraussichtlich nicht oder nur wenig über die innerstädtische Werbegemeinschaft abgedeckt werden, wie z. B. Mülheimer Straße und Hochstraße.

Im weiteren Prozess ist zu entscheiden, wo und wie das Flächen- und Leerstandsmanagement organisiert sein sollte. Dabei fallen Aufgaben an in den Bereichen:

- Initiierung, Koordinierung, Vorbereitung und Durchführung von Öffentlichkeitsbeteiligungen für Zielgruppen (Eigentümersprache, vorhandene und potentielle Gewerbetreibende, nicht wirtschaftsnahe Ansprechpartner\*innen)
- Unterstützung der Gewerbetreibenden/ Interessent\*innen in den wesentlichen Belangen zur Aktivierung des Leerstands
- Kontakt und Verträge mit den beteiligten Eigentümer\*innen und Mieter\*innen
- Erstellung und Pflege der Übersicht zu Leerständen
- Erstellung eines Konzepts und Umsetzung der Vermarktungsaktivitäten
- Konzepterstellung und Umsetzung von Interimgestaltung (z. B. Hinweis zu Leerstand/ Steckbrief mit Daten im Schaufenster, gleichzeitig ansprechende Dekoration des Ladenlokals, welche die Vorzüge herausstreicht)
- Konzept und Umsetzung von Interimsnutzungen, wenn eine längere Zeit zwischen zwei Vermietungen überbrückt werden muss.
- Regelmäßige Öffentlichkeitsbeteiligung (z. B. Presse, Internet, Social Media)

Diese Vorschläge gründen sich auf die Überlegung, dass es zielführend ist, über die punktuelle Bearbeitung von Leerständen hinaus Konzepte zu verfolgen und somit Einzelentscheidungen in eine Gesamtstrategie einzubinden.

## **4.2 Unterstützung Einzelhandelsgroßimmobilien**

Der Verfügungsfonds Anmietung im „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in NRW 2021“ ermöglicht die Unterstützung und Aktivierung von Leerständen bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, größere Einheiten werden somit nur bis zu dieser Obergrenze gefördert. Für größere Objekte, die vergleichbar zu ehemaligen Kauf-/Warenhausstandorten mit ihren Einzelhandelsnutzungen hohe Frequenzen in Innenstadtlagen erzielen, sieht das Sofortprogramm hingegen die Förderung strategischer Leistungen vor. Dazu zählen städtebauliche Planungen, Machbarkeitsstudien, Moderationsverfahren. Im Ergebnis soll eine Folge-nutzung identifiziert und umgesetzt werden, die einen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt leistet. Von zentraler Bedeutung ist, dass die Folge-nutzung nicht zwingend Einzelhandel beinhalten muss.

### **4.2.1 Überblick**

In der Ratinger Innenstadt konnte das Einzelhandelsstandortgefüge bereits in den letzten Jahren durch neue Entwicklungen bei Einzelhandelsgroßimmobilien gestützt werden.

So wurde vor ca. 15 Jahren das Stadttor errichtet mit C & A, Rossmann und Euroshop als wichtigen Frequenzerzeugern. Aktuell sind die Wallhöfe im Bau, sie sollen mit Supermarkt und Lebensmitteldiscounter, aber auch einem Woolworth-Kleinkaufhaus und einer kleinteilig gestalteten Shoppingzone das ehemalige Hertie-Kaufhaus ersetzen.

Offene Perspektiven ergeben sich hingegen für die ebenfalls im Süden gelegene Wallpassage. Sie weist seit mehreren Jahren zunehmenden Leerstand auf; in den letzten Monaten hat auch Netto als Magnetbetrieb den Standort aufgegeben. Aktuell verfolgt der Eigentümer eine Neupositionierung mit Rehabilitationseinrichtungen. Sollte dies gelingen, wäre es die erste und außenwirksame Umstrukturierung einer Großimmobilie von Einzelhandel hin zu niveaувollen publikumsorientierten Dienstleistungen.



Sollte die geplante Belegung nicht oder nicht in gewünschtem Umfang gelingen, wäre eine Unterstützung der Immobilienentwicklung im Rahmen des Sofortprogramms sinnvoll, da es sich um einen der bekanntesten Einzelhandelsstandorte in der Ratinger Innenstadt handelt.

Daneben bestehen zwei weitere Einzelhandelsgroßimmobilien im nordöstlichen Innenstadtbereich, deren Aktivierung im Zuge der zu erwartenden Stärkung der südlichen Innenstadt sinnvoll ist: hierbei handelt es sich um die aktuell primär durch H & M belegte Großimmobilie und den Immobilienkomplex Arkadenhof/Obertor.

Alle drei Immobilien werden nachfolgend charakterisiert.

#### **4.2.2 Oberstraße 36 – 42**

Die Großimmobilie Oberstraße 36 – 42 entspricht der Bauzeit der 1970er Jahre und wurde für Gewerbe- und Wohnnutzungen errichtet. Im Erdgeschoss befinden sich derzeit drei Ladeneinheiten, davon wird die größte mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch H & M belegt. Benachbart steht die ehemalige Weltbild-Filiale mit ca. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche leer, eine kleinere Ladeneinheit wird durch einen Zigaretten-/Presseladen genutzt. Die Ladenlokale sind aufgrund der Lage marktgängig; ein Renovierungsstau ist nicht zu erkennen. H & M sichert die Frequenzen für den nordöstlichen Haupteinkaufsbereich, derzeit noch ergänzt durch einen Rewe-Markt, der sich gegenüberliegend im Untergeschoss befindet, und eine Deichmann-Filiale im Kreuzungsbereich von Ober-, Bahn-, Hoch- und Mülheimer Straße. Die letztgenannten Einzelhändler belegen jedoch deutlich kleinere Flächen und ihre Bedeutung fällt im Straßenbild nicht auf.

Wichtig zur Einschätzung der Bedeutung der Schlüsselimmobilie Oberstraße 36 – 42 ist daher, dass sie ansonsten ausschließlich von kleinteiligen Immobilien umgeben ist, die sich nur begrenzt für die Ansiedlung von Frequenzbringern eignen. Das bedeutet: Sollte H & M diesen Standort aufgeben und nicht durch eine gleichermaßen attraktive Nutzung ersetzt werden, würde die aktuell als 1a-Lage klassifizierte Oberstraße in Bestand und Entwicklung gefährdet. Der Erfolg bereits umgesetzter Projekte der Städtebauförderung könnte beeinträchtigt

werden wie auch die Durchführung geplanter weiterer Maßnahmen. Private Anschlussinvestitionen, von denen einige über den Verfügungsfonds oder das Hof- und Fassadenprogramm unterstützt wurden, werden u. U. nicht weitergeführt.

Im Sinne einer vorbereitenden Bestandssicherung ist daher geplant, Gespräche mit der Eigentümerschaft und ggf. auch mit den Mieter\*innen aufzunehmen, um notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Immobilie in Erfahrung zu bringen. Perspektivische Überlegungen sollten berücksichtigen, dass H & M – oder ein Folgiemietler – evtl. größere Flächen am Standort belegen möchte. Die Wohnnutzungen in den Obergeschossen sind in diesem Zusammenhang ebenso zu berücksichtigen.

Darauf aufbauend könnten vertiefende Studien klären, ob die vorhandene Bausubstanz optimiert werden kann, um die Funktion der Immobilie als Frequenzerzeuger zu sichern oder zu stärken und die Flexibilität für Folgenutzungen zu erhöhen.

#### **4.2.3 Arkadenhof/Obertor**

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Immobilie Oberstraße 36 – 42 befinden sich mit den Adressen Obertor 1 – 12, Oberstraße 37 – 45, Oberstraße 47 – 51, Mülheimer Straße 1 – 5a Wohn- und Geschäftsgebäude, die im Eigentum eines institutionellen Eigentümers, einer Aktiengesellschaft aus Köln/Berlin, sind. Allen Immobilien ist die exponierte Lage an einer stark frequentierten Kreuzung und im Eingangsbereich der Fußgängerzone gemeinsam; die Einzelbetrachtung zeigt jedoch die Unterschiede: Eine vergleichbare, durch Arkaden geprägte Gestaltung weisen die beiden Gebäude Arkadenhof/Obertor 1 – 12 und das halbrund gestaltete Gebäude mit den Adressen Oberstraße 47 – 51/ Mülheimer Straße 1 – 5a auf:

Die Ladeneinheiten im Erdgeschoss sind durch die Arkaden eingeschränkt einsehbar und meist kleinteilig strukturiert. Es sind nur noch wenige Einzelhandelsnutzungen mit Frequenzwirkung (z. B. Arkadenapotheke, Fachgeschäft Buch & Spiel) präsent, die meisten Ladeneinheiten sind durch Dienstleistungsbetriebe oder als Büro genutzt. Bislang ist nur ein Leerstand ersichtlich. Barrierefreie Eingänge und Glasfassaden charakterisieren die Ladeneinheiten



als grundsätzlich zeitgemäß. Die Kleinteiligkeit der Strukturierung und die eingeschränkte Einsehbarkeit durch den vorgelagerten Arkadengang beeinträchtigen jedoch die Vermarktungsmöglichkeiten. Aber auch bauliche Veränderungen könnten den Lagenachteil abseits der Passantenwege voraussichtlich nicht kompensieren. Das Objekt Oberstraße 47 – 51/Mülheimer Straße 1 – 5a ist zudem durch gastronomische Nutzungen belegt, die von den Möglichkeiten zur Außengastronomie im rückwärtigen Bereich profitieren – und so im Zusammenspiel mit der Gastronomie der Kornsturmstraße die Aufenthaltsqualität und Verweildauer im nordöstlichen Abschnitt des Hauptgeschäftsbereichs erhöhen können.

Das Objekt Oberstraße 37 – 45, das H & M gegenüberliegende Gebäude, ist durch Rewe im Untergeschoss belegt; im Erdgeschoss befinden sich kleine und derzeit untergenutzte Einheiten. Da diese Einheiten eine hohe Standortgunst besitzen, sollte eine der 1a-Lagequalität angemessene Gestaltung und Nutzung angestrebt werden.

Die Unterschiede in Lage und baulicher Struktur der beiden anderen Gebäude erfordern hingegen voraussichtlich die Entwicklung neuer Nutzungsperspektiven. Im Zuge einer grundsätzlich stärkeren Konzentration von hochfrequentierten Handelsnutzungen in deutschen Innenstädten, die durch die Corona-bedingten Geschäftsaufgaben verstärkt werden, stellt sich die Frage, welche Erdgeschossnutzungen diese Lage langfristig prägen könnten und gleichzeitig einen Beitrag für eine funktionsfähige Rater Innenstadt leisten. Als städtebauliche Besonderheit ist dabei der in diesem Bereich als Grünanlage gestaltete Wall in die Konzeption einzubinden, der sich in Richtung Westen zieht.

Für alle drei Immobilienkomplexe sollten bauliche Veränderungen im Erdgeschoss geprüft werden, um die Funktionsfähigkeit und Vermarktbarkeit der Ladeneinheiten zu unterstützen. Zu klären ist, ob die primär durch Wohnen genutzten Obergeschosse ebenfalls Handlungsbedarf aufweisen.

Neben möglichen baulichen Veränderungen wäre im zweiten Schritt in Erfahrung zu bringen, ob ein nutzungsstruktureller Schwerpunkt für die beiden Arkaden-Gebäude identifiziert werden kann, der das Gesamtangebot der Rater Innenstadt berei-

chert und neue Zielgruppen erschließt. Dies könnte z. B. ein Nebeneinander von Ateliers/Galerien oder sozialer Einrichtungen (z. B. gemeinnütziger Verkauf von Kinderbekleidung/Spielwaren, Beratungsstellen) sein, aber auch die Belegung durch Arztpraxen. Arrondierend würde sich eine Attraktivierung der Außengastronomie im rückwärtigen Bereich und im Übergang zur gestalteten Grünfläche entlang des Walls auswirken.

Sinnvoll wäre es, eine „Adressenbildung“ in diesem Bereich zu unterstützen, um durch Zuordnung von Ladennutzungen mit geringer Außenwirkung eine Bekanntheit zu ermöglichen. Auch eine gemeinsame Beschilderung könnte diese Positionierung unterstützen.

Die Notwendigkeit, dass benachbarte Ladeneinheiten eine gemeinsame Nutzungsperspektive entwickeln, um durch Verbundeffekte eine geringere Ausstrahlungskraft jedes einzelnen Anbieters kompensieren zu können und auf diese Weise neue attraktive Cluster in der Innenstadt zu setzen, kann sich in den nächsten Jahren auch für andere Immobilien ergeben. Das Vorgehen bei der Entwicklung der Schlüsselimmobilie „Arkadenhof“, insbesondere die gesammelten Erfahrungen im Umgang mit Eigentümerschaft, Bausubstanz, aktuellen Mieter\*innen und konzeptionellen Überlegungen zur Neupositionierung sollen daher genutzt werden, um ein Modell zu konzipieren, mit dem auf künftige Handlungsbedarfe reagiert werden kann.

#### **4.2.4 Wallpassage**

Die Wallpassage wurde Ende der 1980er Jahre errichtet und mit Gewerbe- und Wohnnutzungen belegt. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage, im Erdgeschoss die Ladeneinheiten für Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, und drei Obergeschosse werden primär durch Wohnen genutzt.

Die Ladennutzungen umfassen insgesamt zwölf Ladeneinheiten und einen Kiosk, die sich beidseitig um einen Gang positionieren. Einige der Ladeneinheiten werden dabei derzeit nur von innen, andere nur von außen (d. h. angrenzenden Straßen) oder in beide Richtungen erschlossen. Diese Erschließungssituation ist insbesondere in Verbindung mit der Kleinteiligkeit der Ladeneinheiten problematisch.



Viele der kleineren Ladeneinheiten stehen seit langem leer oder weisen eine hohe Fluktuation auf. Auch die größte Ladeneinheit, die ca. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfasst und lange Zeit durch den Betreiber Netto Lebensmitteldiscounter genutzt wurde, steht seit dem letzten Monat leer. Derzeit ist nur noch eine Ladeneinheit belegt.

Obwohl die Wallpassage als „Adresse“ in der Ratinger Innenstadt bekannt ist, dürfte die Vermarktung durch die abgesetzte Lage der Immobilie beeinträchtigt sein: Sie liegt im Süden des den Fußgängerbereich größtenteils begrenzenden Stadtwalls und weist Wegebeziehungen zu den beiden angrenzenden Haupteinkaufsstraßen Düsseldorfer Straße und Bechemer Straße auf, ist allerdings von dort nicht einsehbar. Das engere Umfeld ist in erster Linie gastronomisch geprägt, sodass Zielgruppen und Nutzungszeiten in der Vergangenheit nicht immer mit den Öffnungszeiten der Ladeneinheiten übereinstimmten.

Im Hinblick auf die Perspektiven ist jedoch nicht nur die enge Einbindung des Standorts in den Haupteinkaufsbereich von Bedeutung, sondern auch eine wichtige Entwicklung im weiteren Umfeld: Südwestlich der Wallpassage erfolgt die Reaktivierung des Areals, das ehemals u. a. durch Hertie belegt wurde. Im Zuge der künftig dort platzierten Einzelhandels- und Wohnnutzungen ergeben sich auch neue Chancen für die Wallpassage.

Noch ist offen,

- unter welchen Voraussetzungen diese Immobilie mit der vorhandenen Bausubstanz ertüchtigt werden kann,
- welche Nutzungen an diesem Standort und für die gesamte Ratinger Innenstadt zukunftsfähig sind.

In jüngster Zeit zeigt sich eine Veränderung: Die Neuprojektierung der Immobilie ist fortgeschritten, der Eigentümer entwickelt mit seinem künftigen Ankermieter ein neues Nutzungskonzept. Die Immobilie wird den Anforderungen der neuen Nutzer angepasst. Noch offen ist, ob die positive Entwicklung dieser Schlüsselimmobilie in Eigenregie erfolgreich weitergeführt werden kann, oder ob sich im Laufe des Umsetzungsprozesses Unterstützungsbe-

darf durch die Kommune ergibt. Ergänzende Machbarkeitsstudien könnten die Investitionsbereitschaft in diese Immobilie erhöhen. Mit partizipativen Formaten könnten neue Anregungen gesammelt oder die abgestimmte Umsetzung mit den benachbarten Eigentümer\*innen und Mieter\*innen eingeleitet werden.

Stadterneuerungsziel der Stadt Ratingen zu dem Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit dem Leitbild einer „Generationengerechten Stadt“ ist es, die Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit in dem Bereich „Am alten Steinhäus“ durch die Aufwertung des öffentlichen Raums entsprechend den Leitlinien und Maßnahmenvorschlägen des Konzepts öffentlicher Raum zu unterstützen. Gassen und Höfe sollen durch barrierefreie Oberflächengestaltungen, Lichtinszenierungen, verbesserte Auffindbarkeit durch die Implementierung eines Informations- und Wegeleitsystems und neuer Stadtmöblierung in Wert gesetzt werden. Dadurch soll die Identität gestärkt und die Tätigkeit von notwendigen Privatinvestitionen (z. B. Maßnahmen von Fassadenverbesserungen) für Immobilieneigentümer angestoßen werden.

### **4.3 Zentrenmanagement und Innenstadt-Verfügungsfonds**

Eine aktive Begleitung des nutzungsstrukturellen Umgestaltungsprozesses in der Ratinger Innenstadt ist erforderlich, um die Vielzahl von Entscheidungen zu koordinieren und in die geeignete Richtung zu lenken. Der Fördergegenstand 3.4 bietet Unterstützung für planerische, moderative und marketingorientierte Aufgaben.

#### **4.3.1 Planerische Aufgaben**

Eine Begleitung der nutzungsstrukturellen Veränderungen in den Lagen und Immobilien kann planerische oder konzeptionelle Leistungen erfordern, um gewünschte Veränderungen zu konkretisieren und zu visualisieren. Das betrifft insbesondere die Weiterentwicklung von Lagequalitäten, wie z. B. der heute untergenutzten Rاندlage Mülheimer Straße.

Visualisierungen können zudem notwendige Anpassungen der Ladenlokale oder gastronomisch genutzten Erdgeschosse an neue Nutzungsarten aufzeigen.



#### 4.3.2 Moderative Aufgaben

Sowohl die konzeptionelle Weiterentwicklung der aufgezeigten Empfehlungen zur Umstrukturierung der Ratinger Innenstadt als auch ihre Umsetzung sollten unter Mitwirkung der Ratinger Akteursschaft erfolgen, um die Mitwirkungsbereitschaft und die perspektivische Akzeptanz der Veränderungen zu erhöhen. Dabei ist die jeweilige Perspektive zu berücksichtigen:

- Eigentümer\*innen von Leerständen sollten sich für neue Perspektiven öffnen, Eigentümer\*innen mit vermieteten Erdgeschoss sollten veränderte Nachbarschaften und Synergien akzeptieren.
- Inhabergeführte Betriebe werden entweder in neue Nutzungszusammenhänge eingegliedert oder sollten Standortverlagerungen prüfen.
- Für gemeinnützige, soziale oder kulturelle Nutzungen ergibt sich mit der Belegung eines Ladenlokals eine veränderte Außenwirkung, u. U. verändern sich auch Betriebsabläufe.
- Gewohnte Eindrücke und Wege in der Ratinger Innenstadt verändern sich für Nutzer\*innen und Besucher\*innen.

Als Beteiligungsformate sind Informationsveranstaltungen und Workshops geeignet, um gemeinsam Visionen und umsetzbare Einzelschritte zu entwickeln. Beratungen mit einzelnen oder benachbarten Immobilieneigentümer\*innen hingegen sollten in einem Rahmen erfolgen, der einen offenen und vertrauensvollen Austausch auch sensibler Informationen ermöglicht. Gleiches gilt für die Nutzer\*innen, die Unterstützung für Veränderungen suchen.

#### 4.3.3 Marketing/Öffentlichkeitsarbeit

Erste Ideen, ihre Konkretisierungen im Beteiligungsprozess sowie die Umsetzungsschritte sind in die Öffentlichkeit zu tragen. Dabei ist zu unterscheiden, ob für die Mitwirkung geworben wird, oder potenzielle Nutzer\*innen und Besucher\*innen der Innenstadt angesprochen werden sollen.

Zu berücksichtigen ist, dass zwar einerseits sektoral unterschiedliche Aussagen und Instrumente genutzt werden können, um die jeweilige Zielgruppe zu erreichen, andererseits der Innenstadtbezug als „Klammer“ immer gegeben ist. Ein übergeordnetes Logo oder eine Marketingkampagne könnten diesen Bezug transportieren.

Neben der verbesserten Außenwirkung für den Gesamtprozess und seine Ergebnisse könnten auch Schritte oder Meilensteine durch Veranstaltungen vorbereitet oder thematisiert werden.



## 5 Flankierende Handlungsansätze und Maßnahmen

### 5.1 Bezüge zu INTEK-Maßnahmen

Seit dem Jahr 2012 orientiert sich die Entwicklung der Rateringer Innenstadt am Integrierten Handlungskonzept Ratingen-Zentrum (INTEK) mit dem Leitbild einer generationengerechten Stadt (1. Förderperiode, Förderkulisse Stadtumbau West). Der überwiegende Anteil der Stadterneuerungsmaßnahmen wurde bereits umgesetzt bzw. ist in der Umsetzung. Im Fokus stand die umfassende Aufwertung des öffentlichen Raums (Barrierefreiheit, Fassaden, Licht). Leuchtturmprojekte sind der barrierefreie Umbau des Düsseldorfer Platzes (ZOB), einer der wichtigsten Stadteingangsbereiche in Ratingen, mit einer architektonisch anspruchsvollen platzbildprägenden Überdachung und der Schaffung von hohen Aufenthaltsqualitäten. Die Tötigung von öffentlichen Investitionen in den öffentlichen Raum begünstigte die Entwicklung des Areals mit der ehemaligen Hertie-Immobilie. Der Rückbau der ehemaligen Hertie-Immobilie wurde mit Fördergeldern unterstützt. Durch die Neustrukturierung dieses Areals für Einzelhandel und Wohnen wurden die Rahmenbedingungen der Innenstadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort erheblich verbessert.

Zur Stärkung der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit wurde der Standort des ehemaligen Rathauses erhalten, das siebengeschossige Hauptgebäude wurde zurückgebaut und durch einen viergeschossigen Neubau ersetzt. Dadurch entstanden Sichtbeziehungen zur mittelalterlichen Wallanlage. Für die Sanierung des Rathauswestflügels einschließlich der umfassenden barrierefreien Umfeldgestaltung (Rathausvorplatz, neue Verbindungssache, Klostergarten, Rathauspark mit Spielplatz Trinsenturm) erhielt die Stadt erhebliche Investitionszuschüsse aus Städtebaufördermitteln. Flankierende Maßnahme ist die Etablierung des Innenstadtbüros (Leistungen des Quartiers- und Citymanagements). Darüber werden der kommunale Verfügungsfonds und das Fassaden-, Dach- und Hofprogramm umgesetzt und kontinuierlich Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt werden.

Der Stadterneuerungsprozess wurde im Jahr 2018 weitergeführt, die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts besteht aus den Teilen A und B. Der Teil A mit dem Leitbild der „generationengerechten StadtLandschaft“ umfasst dabei die räumliche Abgrenzung des Stadtumbaugebiets aus der ersten Förderperiode und wurde geringfügig erweitert. Dies dient der Verknüpfung mit dem Planungsraum Angertal (Teil B). Im Rahmen der zweiten Förderperiode wurde die Gesamtmaßnahme vom Fördergeber in das Stadterneuerungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ überführt. Im Planungsraum Angertal (Teil B) sollen durch geeignete Stadterneuerungsziele und -maßnahmen dem städtebaulichen Missstand innerhalb des Stadtzentrums (Teil A), das durch ein erhebliches Defizit an öffentlichen Grünflächen und einer mangelnden Erreichbarkeit gekennzeichnet ist, begegnet werden. Dementsprechend ist Planungsschwerpunkt des Handlungskonzepts Teil A die barrierefreie Anbindung der Innenstadt an das Angertal sowie die Vernetzung und Qualifizierung des Umfelds von Stadttheater und Stadthalle.

Das Ratinger Angertal (Teil B) soll hinsichtlich seiner stadträumlichen Bedeutung als primärer Naherholungs- und Umweltbildungsstandort für die Rateringer Bürgerschaft und für Besucher\*innen aus der Region qualifiziert werden. Dies trägt nicht nur zur Steigerung der Lebens- und Wohnqualität der Bewohner\*innen des Stadtzentrums und der Gesamtstadt bei, sondern leistet gleichzeitig einen Beitrag zum Stadtklima.

Leitziele der Fortschreibung der Integrierten Handlungskonzepte sind die barrierefreie und grüne Vernetzung der Innenstadt durch Aufwertung des öffentlichen Raums, die Sicherstellung einer stadt-, sozial- und umweltverträglichen Mobilität, die Sicherung der Funktionsvielfalt und Versorgungsstruktur, die Pflege und Aufwertung des historischen Stadtbilds, die Verbesserung von Naherholung, Biodiversität, Stadtklima und Umweltgerechtigkeit, das wohnortnahe Naturerleben durch Steigerung der Lebens- und Wohnqualität, Umweltgerechtigkeit durch barrierefrei gestaltete Naherholungs- und Freizeitangebote sowie die Stärkung von Kooperationen und dem bürgerschaftlichen Engagement.



Mit der Prüfung des aktuellen Handlungsbedarfs im Hinblick auf die Maßnahmen des Sofortprogramms rückten Nutzungsstrukturen, Standortqualitäten und die Kooperation mit der Eigentümerschaft im Kern der Rateringer Innenstadt in den Vordergrund. Ein Abgleich mit den Maßnahmen des INTEK machte deutlich, dass die Umsetzung der Maßnahmen des Sofortprogramms ein wichtiger Beitrag zum Erreichen des INTEK-Stadterneuerungsziels „Sicherung der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit“ sein wird. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Verknüpfung beider Förderinstrumente Synergien ergeben werden. Dabei handelt es sich um folgende INTEK-Maßnahmen, die zur besseren Orientierung mit ihren INTEK-Bezeichnungen dargestellt werden. Entsprechend der aktuellen Herausforderung, die Innenstadt nachhaltig auf den Strukturwandel auszurichten, werden sie in drei Stufen priorisiert:

Mit der **Priorität A** versehen werden die Maßnahmen A3 „Gestalterische und funktionale Aufwertung Am Alten Steinhaus (ehemals Hof am Kornsturm)“ und 12 „Gestalterische und funktionale Aufwertung Kreuzungsbereich Mülheimer Straße/Hochstraße/Bahnstraße“. Die Aufwertung beider Räume würde dazu beitragen, die Standortqualität von Einzelhandelsgroß- bzw. Schlüsselimmobilien zu verbessern. Ebenfalls für diese Kategorie von Einzelhandelsobjekten, aber grundsätzlich mit breiter Streuwirkung konzipiert, kann D1 „Fortführung des kommunalen Fassaden-, Dach- und Hofprogramms“ die Eigentümerschaft bei bestimmten Investitionen zur Aufwertung ihrer Immobilien finanziell entlasten. Mit der hohen Priorisierung von C2 „Neubau und Verlagerung des Jugendzentrums vom Standort Kirchgasse/Turmstraße“ werden zugleich zwei wichtige Handlungsansätze verfolgt: zum einen kann für die wichtige Zielgruppe der Jugendlichen eine auf ihre aktuellen Bedürfnisse zugeschnittene Einrichtung konzipiert und errichtet werden, zudem eröffnet die Standortverlagerung die Platzierung einer Folgenutzung, die der Oberstraße stärkere Frequenzen zuführt.

Von höchster Bedeutung für die Ergänzung der Maßnahmen des Sofortprogramms sind darüber hinaus die INTEK-Maßnahmen, die sich mit Beratung, aber auch finanzieller Unterstützung auf die Kooperation mit privaten Akteur\*innen richten. Dies sind:

- F1 Fortführung Citymanagement
- F2 Fortführung Quartiersmanagement
- F4 Quartiersarchitekt
- F3 Fortführung Verfügungsfonds Ziffer 14
- F3 Verfügungsfonds Ziffer 17 (Bürgermitwirkungsbudget)

Die INTEK-Maßnahme F2.1 „Quartierslichtplaner“ und B5 „Informations- und Wegeleitsystem“ werden hingegen mit der **Priorität B** eingestuft, da es sich hierbei um flankierende Maßnahmen handelt, die wiederum Einfluss nehmen auf die Ausgestaltung und Wahrnehmung von Standortqualität und Standortprofilierung. Auf Stufe **B der Priorisierung** befindet sich aufgrund der innerstädtischen Randlage die Maßnahme B1 „Gestalterische und funktionale Aufwertung der Mülheimer Straße, Oberstraße bis Blauer See).

INTEK-Maßnahmen, die die Umsetzung des Sofortprogramms eher abrunden, wird die **Priorität C** zugewiesen. Die ergänzenden Leistungen von F2.1 „Quartierslichtplaner“ zählen dazu, aber auch die folgenden städtebaulichen Impulse zur Verbesserung der Standortqualität:

- A1 Gestalterische und funktionale Aufwertung Umfeld Stadthalle
- A2 Gestalterische und funktionale Aufwertung Umfeld Stadttheater
- 10 Gestalterische und funktionale Aufwertung Wallstraße (Düsseldorfer Straße bis Brunostraße)
- 15 Gestalterische und funktionale Aufwertung Kirchgasse bis Markt
- B6 Gestalterische und funktionale Aufwertung Grabenstraße (Minoritenstraße bis Stadtmuseum), Umfeld Stadthalle
- A1 Gestalterische und funktionale Aufwertung der historischen Grabenzone (vor dem Westflügel/Rathaus) einschl. Sanierung Stadtmauer
- Mehrgenerationenpark (Abschnitt 2) einschließlich Neugestaltung Beamteggässchen

## 5.2 Förderzugang 3.6 des STEP 2022

Mit der über 3.6 des STEP 2022 möglichen Förderung der dauerhaften Umnutzung leerstehender Ladenlokale wird ein weiteres Instrument angeboten, um die Konzentration des Handels zu unterstützen und Ladenlokale, die seit längerem nicht



nachgefragt werden, vom Markt zu nehmen. Förderfähig sind dabei Beratung und Konzeptionierung von Umnutzungen wie auch investive Maßnahmen. Die Höhe des Fördersatzes und der zuwendungsfähigen Kosten hängt davon ab, ob Einnahmen für die Fläche erzielt werden.

Grundsätzlich lässt sich diese Maßnahme im gesamten Stadterneuerungsgebiet umsetzen. Dies bietet sich an für

- Straßenabschnitte, die perspektivisch nicht mehr für Einzelhandels- bzw. Ladennutzungen vorgesehen werden sowie
- einzelne Immobilien, deren gesamte Erdgeschossfläche aufgrund ihrer Dimensionierung oder Strukturierung nicht mehr marktgängig ist und daher nicht mehr dazu beitragen kann, angemessene Frequenzen zu erzeugen.

Neue Nutzungen können auch Wohnen, die Wohnfunktion stützende Angebote oder frequenzfördernde Einrichtungen sein, jedoch keine Einzelhandelsnutzungen.

Es ist zudem sicherzustellen, dass Standorte und neue Nutzungskonzepte mit den Zielen des INTEK in Einklang stehen. Zudem sind weitere planerische Rahmenbedingungen (z. B. Kerngebietsfestsetzungen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ratingen) zu berücksichtigen.

Erste Überlegungen zu möglichen Standorten und Immobilien wurden bereits angestellt, bedürfen aber der Überprüfung durch Begehungen und Auswertung der Bauakten. Essentielle Voraussetzung ist zudem die Mitwirkungsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer\*innen der Leerstände.

### 5.3 Bauleitplanung für Schlüsselimmobilien

Mit verbindlichen Vorgaben auf der Ebene der Bauleitplanung können weitere Impulse für eine koordinierte Nutzungsentwicklung gegeben werden. Neben der bereits erfolgten Rahmensetzung für das Areal der Wallhöfe ist in diesem Zusammenhang aktuell auf ein weiteres Projekt zu verweisen, die Entwicklung der innerstädtischen Grundstücke an der Turmstraße/Kirchgasse durch die Kirchengemeinde St. Peter und Paul und die Stadt Ratingen:

Das ca. 5.000 m<sup>2</sup> große Areal zwischen Kirchgasse, Turmstraße und Grütstraße wird gegenwärtig für das Pfarrzentrum, einen Kindergarten und das städtische Jugendzentrum sowie für öffentliches Parken (ehemaliges Parkhaus der Stadt) genutzt. Das Areal liegt in zentraler Lage unweit der Oberstraße, dem oberen Abschnitt der Ratinger Fußgängerzone.

Zurzeit bestehen Planüberlegungen der Stadt Ratingen, unter Einbeziehung der katholischen Kirchengemeinde St. Peter und Paul (Eigentümerin der Gemeinbedarfsflächen) diesen attraktiven Standort städtebaulich neu zu ordnen und mit innerstädtischen Nutzungen anzureichern, die sowohl den kirchlichen Interessen als auch den städtischen Zielen entsprechen. Ziel ist es, einen gestalterisch hochwertigen und nachhaltigen Stadtbaustein (Pfarrzentrum, Kindergarten, Jugendzentrum, Wohnen und Einzelhandel für bis zu 800 m<sup>2</sup> VK) im Rahmen eines partizipativen Verfahrens zu entwickeln. Dieser soll sich in das historisch gewachsene Gefüge der Altstadt von Ratingen integrieren und einen modernen Impuls für die Stadtentwicklung darstellen.

Im Rahmen des vorliegenden Strategiepapiers ist unter Nr. 3.1 die Bedeutung der Oberstraße dargestellt. Es handelt sich um die wichtigste Einzelhandelslage mit dem Ziel des Erhalts des 1a-Status. Sollte es nicht möglich sein, die aktuell baulich nicht optimal genutzten oder teilweise leerstehenden größeren Ladenlokale (Einzelhandelsgroßimmobilien) an der Oberstraße nachhaltig für frequenzbringende Einzelhandelsnutzungen (möglichst für standardisierte Filialistenkonzepte) zu sichern, ist die Entwicklung des aktuell als „öffentlicher Parkplatz“ genutzten Fläche an der Kirchgasse/Turmstraße ein optionaler Baustein zur Belebung der Oberen Oberstraße (A-Lage). Planungsziel ist, dass neben dem ausgewogenen Mix in den überwiegend kleinteiligen Ladenlokalen in den großflächigen Ladenlokalen bzw. Potenzialflächen frequenzstarke Einzelhandelsnutzungen etabliert werden.

Der Bedarf für zusätzliche Leistungen des Quartiersarchitekten, die über die Beratung zum Fassaden, Dach- und Hofprogramms hinausgehen ist darzustellen!



#### 5.4 Sonstiger Handlungsbedarf

Im Rahmen eigener Vor-Ort-Recherchen, des Austauschs mit Expert\*innen, Quartiersbeirat und Projektpartner\*innen sowie mit der Jugend-Beteiligung wurden eine Reihe von Anregungen gesammelt, die entweder inhaltliche Impulse für die Konkretisierung von Maßnahmen des Sofortprogramms oder des INTEK geben oder andere Handlungsansätze betreffen. Die Anregungen wurden gegliedert nach folgenden Handlungsfeldern:

- Handel
- Gastronomie
- Sonstige Nutzungen
- Immobilien
- Öffentlicher Raum – Standorte
- Öffentlicher Raum – Gestaltung
- Öffentlicher Raum – Sport und Spiel
- Nahmobilität/Erreichbarkeit
- Stadtmarketing

Zur Umsetzungsvorbereitung wurde eine Matrix angelegt, die für jede Anregung

- Fördermöglichkeiten aufführt,
- die Zuständigkeit für Initiierung und Betreuung der Umsetzung benennt,
- Vorschläge zu Beteiligten in der Umsetzungsphase enthält,
- durch Prioritäten die Bedeutung der Anregung einstuft, gegliedert nach  
A (= hoch, sollte möglichst kurzfristig, in jedem Fall im Zeitraum des Sofortprogramms umgesetzt werden),  
B (= mittel, sollte möglichst im Zeitraum des Sofortprogramms umgesetzt werden) und  
C (= nachgeordnet – bezogen auf den in den nächsten zwei Jahren prioritären Handlungsbedarf zur Stärkung der Nutzungen in der Ratinger Innenstadt).

Nicht alle Felder der Matrix wurden bereits ausgefüllt. Dies sollte durch die Projektsteuerung im Zuge der Vorbereitung des Sofortprogramms in den nächsten Wochen erfolgen.

Die Matrix lässt sich im Projektverlauf flexibel ergänzen.



Tabelle 1: Anregungen zum Handlungsbedarf in der Raterger Innenstadt

Handlungsfeld Anknüpfungspunkt	Förderansatz	Zuständigkeit	Beteiligte	Priorität
<b>Handel</b>				
▪ Angebotsergänzungen (z. B. junge Mode, Herrenbekleidung)		RMG/WiFö		C
▪ Mehr Filialisten/Ketten		RMG/WiFö		B
▪ Kombination von Gastronomie und Einzelhandel		RMG/WiFö		B
▪ Pop up-Stores		RMG/WiFö		A
▪ Neues Kioskkonzept (z. B. „Späti-Erlaubnis“, Kunstbüdchen)		RMG/WiFö		B
▪ Digitalisierung des Handels	Unterstützung EHDV	RMG/WiFö		A
<b>Gastronomie</b>				
▪ Neue gastronomische Konzepte (z. B. Abendgastronomie für Jugendliche)		RMG/WiFö		B
▪ Dachterrasse mit gastronomischer Nutzung		RMG/WiFö		B/C
▪ Müllvermeidung in der Gastronomie		Klimaschutzmanagement		A
<b>Sonstige Nutzungen</b>				
▪ Trinkwasserspender	VF/Nette Toilette	Innenstadtbüro/RMG		A/B
▪ Kunst/Ateliers		RMG	Innenstadtbüro	A
▪ Toiletten (Öffnung und Sanierung)		Hochbauamt, RMG		B/C
▪ W-LAN	INTEK – bei Umbau Straßen/ Plätze berücksichtigen	STA, RMG (Bekanntheit Hot Spot erhöhen, Nutzungsdauer verlängern)		B/C
▪ Aufladestationen für Handys		RMG		B/C
▪ Tischkicker, Billard		RMG		B/C
▪ Open space Lernräume		RMG		A
▪ Ausweitung Angebot des Museums		RMG		A/B
▪ Open-Air-Kino		RMG		B/C



Handlungsfeld Anknüpfungspunkt	Förderansatz	Zuständigkeit	Beteiligte	Priorität
<b>Immobilien</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Modernisierung Ladenlokale (Kleinteiligkeit, Zuschnitt, Energieeffizienz, Barrierefreiheit)</li> </ul>	KfW, Denkmal, Modernisierung/ Instandsetzung ggf. 11.2 Städtebauförderung Quartiersarchitekt Nr.12 Städtebauförderung	RMG/Innenstadtbüro/Quartiersarchitekt		A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktivierung des Wohnraums</li> </ul>	KfW, Denkmal, Modernisierung/ Instandsetzung 11.2	RMG/Innenstadtbüro/Stadtarchitekt		A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktivierung leerstehender Obergeschosse</li> </ul>		RMG/Innenstadtbüro		A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mehr Dach-/Fassadenbegrünung</li> </ul>	Fassaden-/Dach-/Hofprogramm	RMG/Innenstadtbüro		A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Solarenergie nutzen</li> </ul>	KfW	Klimaschutzmanagement		A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entsiegelung</li> </ul>	Fassaden-/Dach-/Hofprogramm	RMG/Innenstadtbüro		A
<b>Öffentlicher Raum – Standorte</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mehrgenerationenpark/Beamtengässchen</li> </ul>	INTEK/F (E4)	STA 70		C
<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadthalle/Teichanlage/Parkflächen</li> </ul>	INTEK/F (A1)	STA 70	STA 61	C
<ul style="list-style-type: none"> <li>Am Alten Steinhaus</li> </ul>	INTEK/F	STA 61/STA 66		A/B
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kornsturmstraße</li> </ul>	INTEK (A3)	STA 66		A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufwertung Umfeld Arkadenhof</li> </ul>	VF, Fassaden-/Dach-/Hofprogramm	Innenstadtbüro, STA 61		B/C
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingang Kreuzung Nordost</li> </ul>	INTEK/F (12)	STA 61/STA 66		B
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingang Bechemer Straße</li> </ul>	z. B. Lichtplanung, VF	STA 61/STA 66, Innenstadtbüro		B
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingang Lintorfer Straße</li> </ul>	z. B. Lichtplanung, VF	STA 61/STA 66, Innenstadtbüro		B
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingang Düsseldorfer Straße</li> </ul>	z. B. Lichtplanung, VF	STA 61/STA 66, Innenstadtbüro		B
<b>Öffentlicher Raum – Gestaltung</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Flexible und kostenfreie Sitzmöglichkeiten</li> </ul>	VF	Innenstadtbüro		A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entsiegelung/mehr Grün/mehr Bäume</li> </ul>	INTEK – bei Umbau Straßen/Plätze berücksichtigen	STA 70		A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtstrand</li> </ul>		Sonstige		C
<ul style="list-style-type: none"> <li>Angsträume/Beleuchtung</li> </ul>	INTEK – bei Umbau berücksichtigen	STA 61, 66		B
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufenthaltsorte für Jugendliche</li> </ul>	INTEK – bei Umbau Plätze berücksichtigen	STA 61		C



Handlungsfeld Anknüpfungspunkt	Förderansatz	Zuständigkeit	Beteiligte	Priorität
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflanz-Aktionen/Urban Gardening</li> </ul>	VF, INTEK – bei Umgestaltung Plätze berücksichtigen	Innenstadtbüro, STA 70		A
<b>Öffentlicher Raum – Sport und Spiel</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Minispielgeräte</li> </ul>	VF	Innenstadtbüro, STA 61, STA 70		B
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parcours</li> </ul>	VF	Innenstadtbüro STA 61, STA 70		C
<b>Nahmobilität/Erreichbarkeit</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pkw-Erreichbarkeit sichern für ältere Kundenschaft</li> </ul>		Sonstige		C
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausbau ÖPNV (Anbindung Stadtteile, Haltestellen Innenstadt)</li> </ul>	Förderprogramme Verkehrsministerium	Rheinbahn		C
<ul style="list-style-type: none"> <li>E-Mobilität, Ladestationen für Fahrräder und Pkw</li> </ul>	Förderprogramme Verkehrsministerium	STA 61		B
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserungen für Fahrradfahrer (Zustand Wege, Abstellplätze)</li> </ul>	VF, Förderprogramme Verkehrsministerium	STA 61		A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachtbus</li> </ul>	Förderprogramme Verkehrsministerium	Sonstige		C
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherheit am Düsseldorfer Platz</li> </ul>		Rheinbahn, STA 66		B
<b>Stadtmarketing</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Umfassendere Strategie für Ratingen-App</li> </ul>	VF	RMG		B
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedeutung Gesundheitsangebote in Innenstadt (Wallpassage, Lintorfer Straße)</li> </ul>		RMG/WiFö		B
<ul style="list-style-type: none"> <li>Soziale Medien stärker nutzen</li> </ul>		RMG/WiFö, Innenstadtbüro		B
<ul style="list-style-type: none"> <li>Events, um Gründer*innen zu erreichen und neue Nutzungen bekannt zu machen</li> </ul>		RMG/WiFö		A

#### Hinweise

Beteiligte: noch zu klären

Priorität: A = hoch, B = mittel, C = nachgeordnet

Quelle: Expert\*innengespräche, Quartiersbeirat, Jugend-Beteiligung, Projektpartner\*innen eigene gutachterliche Einschätzungen, eigene Zusammenstellung, Stand: Mai 2021



## 6 Hinweise zu Bearbeitung und Umsetzung

### 6.1 Organisatorische und inhaltliche Zuständigkeiten

Auch wenn die Handlungsbedarfe in der Rateringer Innenstadt inhaltlich und räumlich konkretisiert sind, bleibt zu klären, welche Arbeitsschritte im Einzelnen anstehen und wie die Zuständigkeiten verteilt werden können.

Auch hierzu wurde eine Übersicht angelegt, die folgende Differenzierungen trifft:

Für Außenwirkung und Effizienz ist es wichtig, dass jeder Projektbeteiligte weiß, für welche Ansprechpartner\*innen eine prioritäre **Zuständigkeit** besteht. Unterschieden wurden dabei unterschiedliche Zielgruppen auf Seiten der Anbieter\*innen (von Ladenlokalen etc.) und der möglichen Nachfragenden bzw. künftigen Nutzer\*innen, teilweise auch gegliedert nach den Einsatzfeldern des Sofortprogramms, dem Leerstandsmanagement und den (Einzelhandels-) Großimmobilien. Die Verteilung der Zuständigkeiten orientierte sich primär an bereits bestehenden Aufgaben und Kontakten.

Zudem wurde geklärt, welche **Gremien** projektbegleitend weitergeführt oder installiert werden sollen. Da sich der Jour fixe, der seit der Vorbereitung der Antragstellung mit Vertreter\*innen aus Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, RMG, Innenstadt und externer Beratung eingerichtet ist, bewährt hat, wird er auch für die Umsetzungsphase als strategische Steuerungsebene vorgeschlagen. Auch könnte der die Umsetzung der INTEK-Maßnahmen begleitende Quartiersbeirat seine Zuständigkeit erweitern, um das Sofortprogramm und die Umsetzung weiterer Aufwertungsmaßnahmen in der Innenstadt durch Beratung und Unterstützung zu fördern. Empfohlen wird jedoch, zusätzlich Vertreter\*innen von Jugend- und Seniorenbeirat und der örtlichen Maklerschaft aufzunehmen. Neue Gremien, die sich mit Handlungsbereichen oder einzelnen Lagen beschäftigen, sollten als Arbeits- oder Projektgruppen mit möglichst kleiner Personenzahl und für einen befristeten Zeitraum eingesetzt werden, um die Effizienz zu sichern. Aufgabenstellung, Vorschläge zu Mitgliedern und Bearbeitungszeitraum werden im Jour fixe abgestimmt; wenn möglich,

sollte ein Mitglied des Jour fixe die Zuständigkeit übernehmen, damit der Informationsfluss gesichert ist. Noch zu klären ist, ob der Aufbau einer Organisation für die Innenstadt-Eigentümer\*innen, ggf. auch nur für einzelne Lagen, sinnvoll ist. Insbesondere bei größeren Umstrukturierungen (z. B. vorgeschlagen für Mülheimer Straße und Hochstraße) oder in Lagen mit zunehmendem Leerstand/Mietrückgang kann es sinnvoll sein, nicht nur Einzeleigentümer\*innen bilateral zu begleiten, sondern zur Stabilisierung der Entwicklung in dieser Lage auch die benachbarten Eigentümer\*innen. Nur so kann es gelingen, möglichst viele Einzelentscheidungen aufeinander abzustimmen und eine gemeinsame Verantwortung für die Entwicklung einer Lage aufzubauen.

Auch wenn viele der Aufgaben benannt werden können, fehlen bislang **Konzepte und Arbeitsgrundlagen**, und auch aus deren Umsetzung können neue Arbeitsbereiche entstehen. Ein Erfordernis für diese Konzepte ergibt sich wiederum aus der Zielsetzung, eine abgestimmte und zielorientierte Vorgehensweise zu sichern und nach außen zu erkennen zu geben. Dies betrifft zum einen den Umgang mit Leerständen, die über den Zeitraum von zwei Jahren durch die Stadt Ratingen verwaltet werden; sie sollten

- nach einem einheitlichen Konzept vermarktet werden – ähnlich dem Vorgehen professionell aufgestellter Maklerbüros,
- bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme attraktiv gestaltet oder zwischengenutzt werden, um negative Auswirkungen des Leerstands auf das Standortumfeld zu vermeiden.

Mit der möglichst schnellen Umsetzung standardisierter Konzepte wird nicht nur die Außenwirkung gesichert, sondern es werden möglicherweise auch weitere Eigentümer\*innen für die Projektmitwirkung gewonnen.



Tabelle 2: Organisatorische und inhaltliche Zuständigkeiten

Arbeitsfeld Anknüpfungspunkt	Zuständigkeit	Beteiligte	Zeitraum	Priorität	Jour fixe
<b>Primäre Ansprechpartner</b>					
▪ Bestandsbetriebe Innenstadt	RMG		Kurz	A	
▪ Ansiedlungswillige/potenzielle Filialisten	RMG/WiFö	Fachplaner	Mittel	B	
▪ Eigentümerschaft – Großimmobilien und institutionelle Eigentümer*innen	AL 61, WiFö	Fachplaner, RMG	Kurz	A	X
▪ Eigentümerschaft vor Ort (Stadt u. Region) der Leerstände	RMG/WiFö	Innenstadtbüro	kurz	A	
▪ Eigentümerschaft vor Ort (Stadt u. Region), ausgewählte Lagen	RMG/WiFö	Innenstadtbüro	Mittel	B	
▪ Existenzgründer*innen konzeptionell	RMG/WiFö	IHK/EHDV/H&G	Kurz/mittel	A	X
▪ Existenzgründer*innen in Umsetzung	RMG		Mittel	A	
▪ Pop up/Interimsnutzer*innen	RMG	Tw. IHK/EHDV	Kurz/mittel	A	X
▪ „Zwischenmieter*innen“ der städtisch angemieteten Läden/ Gastronomie	RMG	Liegenschaft, WiFö, STA 61	Kurz/mittel	A	X
<b>Gremien</b>					
▪ Jour fixe Arbeitsebene/strategische Steuerung	STA 61	RMG/WiFö/bei Bedarf: Innenstadtbüro	Kurz	A	
▪ Quartiersbeirat	STA 61, Innenstadtbüro	Zusätzlich: Jugend-, Seniorenbeirat, Makler	Kurz	B	
▪ Ergänzende Arbeits-/Projektgruppen zu Themen oder Standorten	Zuordnung nach Thema		Mittel	A/B	X
▪ Einbindung der Eigentümer*innen, ggf. Aufbau Organisation	RMG/WiFö	H&G	Mittel	B/C	X
<b>Konzepte, Grundlagen Leerstandsmanagement</b>					
▪ Pflege Leerstandsdatei	RMG		Kurz	A	X
▪ Konzept Ansprache potenzielle Nutzer*innen – Existenzgründer*innen	RMG/WiFö		Kurz	A	
▪ Vermarktung Leerstände – Konzeptentwicklung	RMG/WiFö	Fachplaner	Kurz	A	X
▪ Vermarktung Leerstände – Umsetzung	RMG/WiFö		Mittel	A/B	
▪ Interimsgestaltung – Konzeptentwicklung	RMG	Fachplaner, Innenstadtbüro	Kurz	A	X



Arbeitsfeld Anknüpfungspunkt	Zuständigkeit	Beteiligte	Zeitraum	Priorität	Jour fixe
▪ Interimgestaltung – Umsetzung (nach inhaltl. Schwerpunkt)	RMG	Innenstadtbüro	Mittel	A/B	
▪ Interimsnutzungen – Konzeptentwicklung	RMG	Ggf. Fachplaner, Innenstadtbüro	Kurz	A	X
▪ Interimsnutzungen – Umsetzung (nach inhaltl. Schwerpunkt)	RMG	Innenstadtbüro	Mittel	A/B	
<b>Konzepte, Grundlagen Großimmobilien</b>	Stadtplanung	Fachplaner	Mittel/lang		X
<b>Öffentlichkeitsarbeit</b>					
▪ Beteiligungsveranstaltungen (nach inhaltl. Schwerpunkt)	RMG/WiFö/ Innenstadtbüro		Kurz/mittel	A	
▪ Medienarbeit (nach inhaltl. Schwerpunkt)	Innenstadtbüro/RMG/ WiFö		begleitend	B	
<b>Evaluation</b>	RMG/WiFö	Fachplaner	Mittel	B	X
<b>Verwendungsnachweise</b>	RMG	STA 61	Mittel	A	X

#### Hinweise

Zuständigkeiten/Beteiligte: Innenstadtbüro grundsätzlich in Abstimmung mit STA 61, RMG insbesondere künftiges Citymanagement

Zeitraum: kurz = Start sofort, mittel = im Zeitraum Umsetzung Sofortprogramm, lang = länger als zwei Jahre

Priorität: A = hoch, B = mittel, C = nachgeordnet

Jour fixe: X = Themen mit regelmäßiger Berichterstattung

*Quelle: Eigene Zusammenstellung von Arbeitsfeldern und Anknüpfungspunkten, Zuordnung von Zuständigkeiten, Beteiligten, Zeiträumen, Prioritäten und Erfordernis der Behandlung im Jour Fixe durch die Projektpartner\*innen, Stand: Mai 2021*



Die **Konzepte und Grundlagen** zur Aufwertung und ggf. zur Umnutzung der (Einzelhandels-) **Großimmobilien** hingegen sind auf die besondere Situation der Immobilie abzustellen. Sie sind in enger Abstimmung zwischen Stadtspitze (im Kontakt mit der Eigentümerschaft), Stadtplanung und externen Fachplanenden zu erstellen.

Es ist von hoher Bedeutung, den gesamten Prozess der Aufwertung und teilweisen Umgestaltung durch **Öffentlichkeitsarbeit** zu begleiten. Dazu zählt Medienarbeit, die möglichst viele Arbeitsschritte erläutert, da auch über diesen Weg die Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümer\*innen erhöht und mögliche Interessierte für Ladenlokale gewonnen werden können. Die Weiterentwicklung der Nutzungen in der Ratinger Innenstadt erfordert zudem einen offenen Austausch mit den unterschiedlichen Gruppierungen und Interessenvertretungen derer, die als künftige Nutzer\*innen von Angeboten, aber auch als Anbieter\*innen selbst in Betracht kommen. Gerade wenn sich der Einzelhandel mit den inhabergeführten oder filialisierten Konzepten der Vergangenheit aus der Ratinger Innenstadt zurückzieht, bedarf es neuer Angebote, um die Mittelpunktfunktion dieses Ortes für die Bürgerschaft zu erhalten. Ähnlich wie die bereits durchgeführte Digitalkonferenz mit den Jugendlichen sind **Beteiligungsveranstaltungen** ein geeignetes Instrument, um Handlungsbedarfe, Anregungen und ggf. auch Interessierte zu ermitteln.

Wie in vielen durch Bund und Land geförderten Projekten sollten auch die Aufgaben der **Evaluation** und der Zusammenstellung von **Verwendungsnachweisen** bei der Projektarbeit berücksichtigt werden.

## 6.2 Die nächsten Schritte

Mit der Vorlage dieses ergänzten Strategiepapiers ist eine weitere Etappe der Vorbereitung des Sofortprogramms abgeschlossen. Nun gilt es, die Zeit bis zum Erhalt der Fördermittel zu nutzen, um Kontakte zu Eigentümer\*innen von Leerständen aufzubauen und möglichst viele Anregungen und Anknüpfungspunkte für neue Nutzungen zu sammeln.

Die Zuständigkeiten für die Einzelkontakte in der Eigentümerschaft wurden gegliedert nach den Förderansätzen des Verfügungsfonds Anmietungen und der (Einzelhandels-) Großimmobilien. Eigentümerschaft und Ansprechpartner\*innen sind i. d. R. problemlos zu ermitteln.

Bei der Generierung neuer Nutzungen hingegen kann grundsätzlich unterschieden werden zwischen:

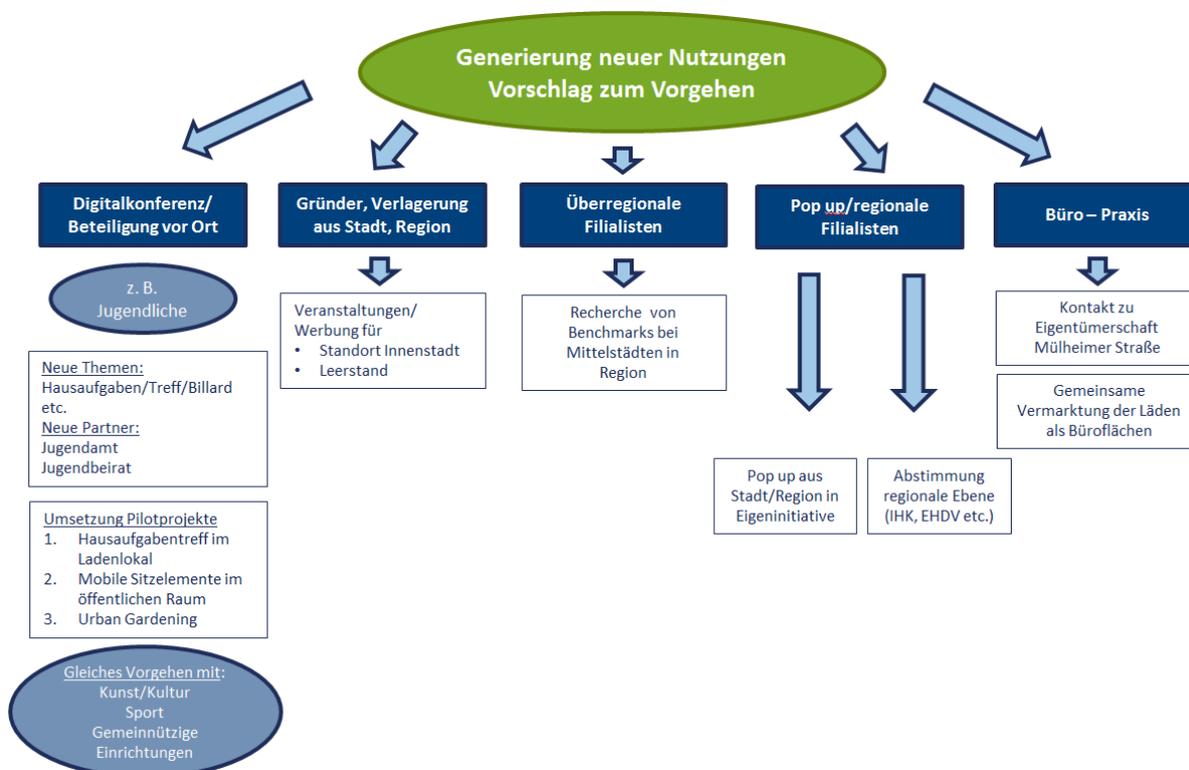
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Private Dienstleistung
- Sonstige gewerbliche Nutzung
- Sonstige Nutzung

Die Möglichkeiten der Ansprache variieren vielfach jedoch auch innerhalb dieser Sparten.

Im Sinne eines pragmatischen Vorgehens wird daher empfohlen, Arbeitsschritte zu unterscheiden, um neue Nutzungen und Interessierte zu identifizieren:

Als erfolgreich hat sich im Austausch mit den Jugendlichen das Instrument der **Digitalkonferenz** erwiesen, das bei Wegfall der pandemiebedingten Kontaktrestriktionen durch **Beteiligungsformate vor Ort** ersetzt werden kann. Nach analogem Verfahren können Handlungsbedarfe in der Ratinger Innenstadt (insbesondere vermisste Angebote) ermittelt, Anregungen für neue Nutzungen aufgenommen und neue Projektpartner\*innen gewonnen werden. Zu empfehlen ist dabei, Ziel- oder Interessengruppen zu unterscheiden. Auch wenn hierdurch mehr Veranstaltungen erforderlich sind, kann innerhalb der jeweiligen Gruppierung interessierender Themen ein intensiverer Austausch aufgebaut werden als bei heterogenen Interessenlagen. Im Idealfall lässt das Stimmungsbild erkennen, mit welchen Pilotprojekten gestartet werden kann, um möglichst schnell Veränderungen einzuleiten und die Beteiligten stärker an die Ratinger Innenstadt zu binden. Zum Austausch bieten sich Gruppierungen an, z. B. zu Kunst/Kultur, zu Sport, zu gemeinnützigen Einrichtungen.

Abbildung 7: Generierung neuer Nutzungen



Quelle: eigene Zusammenstellung, Stand: Mai 2021

Eine zweite Möglichkeit, Leerstände zu belegen, besteht in der Ansprache von **Existenzgründer\*innen** und bestehenden, meist gewerblichen Nutzungen in Stadt und Umland, deren **Verlagerung** sinnvoll ist. Beiden Zielgruppen müssen die Standortvorteile der Rateringer Innenstadt und die Verfügbarkeit geeigneter Ladenlokale bzw. Gewerbeflächen vermittelt werden. Bei bestehenden Nutzungen, deren Verlagerung initiiert werden soll, stehen gute Konzepte, die an ungeeigneten Standorten unzureichend erfolgreich sind, im Fokus.

Die Standortnetzstrategien **überregionaler Filialisten** aus Einzelhandel und Gastronomie sind meist auf bestimmte Kriterien ausgerichtet. Hier wäre es wichtig, anhand eines Vergleichs mit Städten gleicher zentralörtlicher Funktion, ähnlicher Einwohnerzahl und Wettbewerbsdichte sog. Benchmarks (Zielgrößen, hier: Zielbesatz mit Filialisten) herauszuarbeiten, und Unternehmen zu erkennen, deren Standortanforderungen in der Rateringer Innenstadt abgedeckt werden können.

Während die bisher benannten Nutzungen primär darauf ausgerichtet sind, einen Leerstand längerfristig zu belegen, sind **Pop-up-Nutzungen** (= zeitlich befristete Nutzungen, auch zu Testzwecken) auf wesentlich kürzere Zeiträume ausgelegt, die von mehreren Tagen bis zu mehreren Wochen reichen können. Ziel ist es, ein Produkt oder eine Marke über zusätzliche Läden zu inszenieren oder zu vertreiben, ähnlich eines Aufstellers im Lebensmittel Einzelhandel oder einer Aktionsfläche in der Mall eines Einkaufszentrums. In der Rateringer Innenstadt bieten sich als mögliche Pop-up-Belegungen an:

- Erzeugnisse aus Stadt und Region (z. B. Landwirtschaft, Handwerk, Künstler\*innen)
- Räumlich reduzierte Angebote regionaler Filialisten (z. B. Herren- oder Kindermode)

Da Pop-up-Nutzungen für die Anbieter, die dieses Instrument zu Vertriebs- oder Testzwecken nutzen möchten, einen hohen Aufwand in der Erstellung erfordern, wäre es sinnvoll, diesen Auftritt mit der Konzeption bereits auf mehrere Standorte auszurichten. Eine regionale Koordination von Pop-up-Nutzungen könnte daher Interesse und Verbreitung dieses Instruments unterstützen.



Die bisher vorgestellten Nutzungsansätze basieren auf publikumsorientierten Angeboten mit Frequenzwirkung. Das vorgeschlagene Nutzungsprofil für die Mülheimer Straße in der Ratinger Innenstadt löst sich von dieser Orientierung und favorisiert im Erdgeschoss künftig **Büro- und Praxisnutzungen**, wobei zunächst davon ausgegangen wird, dass aufwändige Umbauten der Ladenlokale nicht erforderlich sind.



## 7 Fazit

Der durch die Aufstellung und Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts Innenstadt eingeleitete Aufwertungsprozess für die Ratinger Innenstadt stellt durch die Corona-bedingten Restriktionen für viele Innenstadtbetriebe eine Herausforderung dar. Neben den bestehenden Leerständen wird eine deutliche Zunahme erwartet, die voraussichtlich erst dann sichtbar wird, wenn Öffnungen möglich sind und sich das öffentliche Leben in der Innenstadt verstärkt. Dabei ist auch die Perspektive einiger Einzelhandelsgroßimmobilien offen, deren Frequenzen Lagequalitäten beeinflussen. Leerstände oder Mindernutzungen in diesen Einzelhandelsgroßimmobilien lösen weitaus stärker als kleinteilige Leerstände Negativeffekte auf das jeweilige Standortumfeld aus.

Hier setzt das vorliegende Strategiepapier an. Dieses begründet zum einen den Antrag der Stadt Ratingen auf Erhalt von Fördermitteln aus dem „Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren des Landes NRW“ wie folgt:

- Durch den Verfügungsfonds Anmietung wird die Möglichkeit eröffnet, dem bundesweit eingesetzten „Wandel im Handel“ noch rechtzeitig begegnen zu können. Für den Zeitraum von zwei Jahren wird die Umstrukturierung von Nutzungen gefördert, d. h. es können neue Impulse entstehen, um die durch Leerstände nachlassende Akzeptanz von Innenstadtlagen gezielt entsprechend der Gesamtstrategie nachhaltig zu entwickeln und zu verbessern.
- Durch die konzeptionelle Unterstützung bei der frühzeitigen Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven für ausgewählte Einzelhandelsgroßimmobilien wird die kommunale Steuerung unterstützt. Ziel ist es, in den wichtigen Einzelhandelslagen Frequenzwirkungen zu stabilisieren, um das Standortgefüge in der Ratinger Innenstadt zu erhalten.
- Zentrenmanagement im Sinne eines aktiven Leerstandsmanagements, das in den Stadterneuerungsprozess zum Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ zu integrieren ist, und der Innenstadtverfügungsfonds ermöglichen die Bereitstellung planeri-

scher, moderativer und außenwirksamer Leistungen, um den Umgestaltungsprozess initiieren und begleiten zu können.

- Gleichmaßen sichern die Abwicklungskosten eine im Prozess benötigte fachliche Unterstützung.

Planungsziel ist die Bündelung von Fördermitteln, um das Stadterneuerungsziel einer generationenerechten Stadt erreichen zu können. Im Fokus hierbei stehen die Stärkung der Funktionsvielfalt und der Versorgungssicherheit sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums. Es geht darum, ergänzend zum Einzelhandel „Mehrwerte“ zur Stärkung der Innenstadt zu schaffen. Dies kann durch kleine und umfassende Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums (z. B. Am alten Steinhaus) und flankierende bürgergetragene Projekte erreicht werden. Hinzu kommt, die Nutzung nachhaltig auf die Bedürfnisse bestimmter Zielgruppen auszurichten (z. B. Jugendliche, Kulturschaffende) und die lokalen Bedarfe im weiteren Prozess herauszuarbeiten.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Sofortprogramms wurden Stadterneuerungsmaßnahmen des INTEK ausgewählt und entsprechend der Zielerreichung einer Aufwertung und Stärkung der Ratinger Innenstadt neu priorisiert.

Noch offen sind die konkreten Veränderungen, die auf diesen Grundlagen erfolgen. Erste Inhalte, die sich aus unterschiedlichen Rückmeldungen im Projektverlauf ergaben, wurden so zusammengestellt, dass Anpassungen und Ergänzungen sukzessive vorgenommen werden können.

Von hoher Bedeutung ist, dass Zuständigkeiten einvernehmlich fixiert werden konnten und der organisatorische Rahmen für die Umsetzungsphase aufgebaut ist. Erste Schritte zur Vorbereitung zeigen auf, wie die Phase bis zum Erhalt der Fördermittel genutzt werden kann.

Selbstverständlich bleibt abschließend zu hoffen, dass möglichst viele der Ratinger Innenstadtbetriebe zwar geschwächt, aber ausreichend aufgestellt wieder den Kunden- und Gästebetrieb aufnehmen



werden. Es ist jedoch entsprechend dem bundesweiten Megatrend „Wandel im Handel“ davon auszugehen, dass weitere Lücken entstehen werden. Für diesen Fall stehen vorbehaltlich der Bewilligung von Investitionszuschüssen aus Städtebaufördermitteln dann Nutzungsstrukturen und Ideen bereit, diese Lücken zügig und zielgerichtet schließen zu können. Ziel ist es, die Einzelhandelsnutzungen zu konsolidieren, um zu vermeiden, dass die aktiven Innenstadtbetriebe durch Leerstände oder Mindernutzungen nicht zusätzlich beeinträchtigt, sondern perspektivisch durch attraktive Nachbarnutzungen stabilisiert werden können. Die Schlüssel-funktion für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung liegt somit in der kommunalen Steuerung im Schulterschluss mit der Ratinger Marketinggesellschaft und unter Einbeziehung der Immobilieneigentümer\*innen, aktueller und potenzieller Gewerbetreibenden und neuen Nutzern, die auch andere als kommerzielle Ziele verfolgen können.



## 8 Ausblick

Der am 17.05.2021 erfolgte Programmaufruf des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung zum Stadterneuerungsprogramm 2022 bietet mit dem neuen Förderzugang 3.6 ergänzend zum „Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren NRW“ eine ergänzende finanzielle Unterstützung für private Immobilieneigentümer. Voraussetzung ist die Festlegung von räumlichen Bereichen, die weiterhin prioritär für Einzelhandel und frequenzstarke Nutzungen vorgesehen sind, und die Definierung von Umnutzungsbereichen, die künftig anderen als Einzelhandels- und Ladennutzungen zur Verfügung stehen sollen (z. B. Wohnen, kulturelle Nutzungen, nicht publikumswirksame Dienstleistungen). Gefördert werden in diesem Zusammenhang investive und erforderliche Umbaumaßnahmen.

Zur Qualitätssicherung von Umbaumaßnahmen werden ergänzend zu den aktuellen Leistungen des Quartiersarchitekten, der bislang ausschließlich die vertiefende Fachberatung für die Umsetzung des kommunalen Fassaden-, Dach und Hofprogramms erbringt, Beratungsangebote für die barrierefreie Umgestaltung und Umnutzung von Ladenlokalen gesehen. Es wird empfohlen, diese Fachberatungsleistungen im Rahmen des STEP 2022 zu beantragen.

Im Unterschied zum Sofortprogramm und dem Förderbaustein „Verfügungsfonds Anmietung“, der auf eine sinnvolle Konzentration von Einzelhandel und ergänzenden frequenzbringenden Nutzungen abzielt wie auch das Testen neuer Nutzungen ermöglicht, können durch Konzepte mit perspektivisch geeigneten Nutzungsschwerpunkten für die Entwicklung von Großimmobilien unterstützt werden. Durch den Ansatz des Förderbausteins 3.6 in der Städtebauförderung zum STEP 2022 besteht für private Immobilieneigentümer\*innen die Option, Laden- und Gastronomieflächen auf Dauer dem Markt zu entziehen und für neue Nutzungen aufzubereiten. Voraussetzung hierfür ist eine Ableitung aus der Fortschreibung INTEK (Teil A) und dass sichergestellt ist, dass eine Vermischung der Fördergegenstände vermieden wird. Dies ist im Rahmen einer Ideenskizze (Gesamtstrategie) darzustellen.

Das Strategiepapier grenzt nicht nur die Innenstadtbereiche und Immobilien ab, für die vorbehaltlich des Zuwendungsbescheids Mittel des Sofortprogramms eingesetzt werden können, sondern enthält auch eine vorgeschlagene Profilierung von einzelnen Lagen.



## Abbildungen

Abbildung 1: Überblick über die Abgrenzungen	3
Abbildung 2: Konzentration der innerstädtischen Betriebe	7
Abbildung 3: Verteilung der Leerstände nach geschätzter Ladengröße (in %)	7
Abbildung 4: Verteilung der Leerstände nach Vorläufernutzung (in %)	8
Abbildung 5: Verteilung der Leerstände im Konzentrationsbereich	8
Abbildung 6: Vorgeschlagene Profile nach Lagen	11
Abbildung 7: Generierung neuer Nutzungen	30



## **Tabellen**

Tabelle 1: Anregungen aus Expertengesprächen, Jugend-Beteiligung und gutachterlicher Sicht (Stand: 7. Mai 2020)	23
Tabelle 2: Organisatorische und inhaltliche Zuständigkeiten	27