



„500 Millionen Euro für das Generationen- projekt Innenstadt“

Jens Grode
Ihr Oberbürgermeisterkandidat
für Rüsselsheim am Main

www.jens-grode.de

Jens Grode Ihr Kandidat für das Amt des Oberbürgermeisters der Stadt Rüsselsheim am Main

Positionspapier:

„500 Millionen Euro für das Generationenprojekt Innenstadt“

Vorwort

Seit mehr als 20 Jahren lebe ich in Rüsselsheim und bin hier auch seit vielen Jahren in der kommunalen Politik aktiv. Rüsselsheim am Main war und ist eine Stadt der Arbeiterschaft, eine Stadt des Mittelstandes, welchem ich mich als Rüsselsheimer besonders verbunden fühle. Die Welt um unsere Stadt hat sich verändert, wir müssen äußeren Einflüssen und Einwirkungen trotzen, welche wir nur zu einem geringen Teil steuern können. Unser Rüsselsheim ist in seiner Bevölkerung jünger und vielfältiger geworden und die Angebote und Gestaltung der Stadt muss hierauf abgestimmt werden. Wir erkennen heute, deutlich mehr als früher, dass es unser jetziges Handeln ist, welches den entscheidenden Beitrag für eine wünschenswerte Zukunft der kommenden Generationen leistet, oder eben nicht.



Jens Grode im Gespräch mit dem Hanauer Oberbürgermeister Claus Kaminski www.jens-grode.de/kaminsky (YouTube Kanal. Das Gespräch fand im Oktober 2022 statt)

Wir stehen in den kommenden Jahren vor großen Aufgaben und Herausforderungen, welche das Zutun und das Engagement der gesamten Politik, der Stadtgesellschaft und der heimischen Wirtschaft erforderlich machen. Es gilt jetzt, sich im Sinne der kommenden Generationen auf klare übergeordnete Konzepte und Projekte zu verständigen, diese gemeinsam zu beschließen und auch gemeinschaftlich zum Erfolg zu führen.

Meine Aufgabe verstehe ich darin, diese wichtigen Projekte zu erkennen oder aufzunehmen und diese so klar zu strukturieren, dass ein übergreifender Konsens mit klarer Zielsetzung erreichbar wird.

Wege aufnehmen wo derzeit keine möglich erscheinen und Brücken bauen, wo diese lange abgebrochen waren.

Wo stehen wir aktuell?

Wenn ich über unsere Innenstadt spreche, dann verdrehen sowohl Bürgerinnen und Bürger, viele Mitglieder der städtischen Politik, die Vertreter der Immobilienwirtschaft, die Geschäftsleute und sogar auch Außenstehende die Augen. Weit über die Stadtgrenzen hinaus hat sich ein schlechtes Image unserer (Innen-) Stadt breit gemacht.

Woran liegt das, wie konnte das passieren und vor allem noch: Gibt es eigentlich eine Lösung?

Wir kommen nicht darum herum anzuerkennen, dass wir alle einen Anteil an diesem Zustand tragen. Abnehmender Zuspruch zu den vorhandenen Geschäften, vor allem der Kaufkraftabfluss in den Online-Handel, aber auch falsche Angebote und eine mangelnde Gestaltung des öffentlichen Raumes charakterisieren die Innenstadt. Fehlende Investitionen in die Gebäude und zu hohe Renditeerwartungen haben genauso Anteil, wie abnehmende Verantwortung für die Sauberkeit der Straßen, Plätze und Gebäude und fehlende Rücksichtnahme und Achtung anderer.

Eine abnehmende Kaufkraft und niedrige Umsätze haben geringe Ladenmieten mit niedrigen Renditen zur direkten Folge. Investitionen werden so in die Gebäudestruktur häufig nur in dringlichsten Fällen getätigt. Geschäftsstrukturen wie 1€- Shops und Glücksspiel oder Sportwetten folgen in leerstehende Geschäftsräume mit kurzen Mietverträgen. Die schwindende Attraktivität und das abnehmende Image schwächen in einem sich selbst verstärkenden Kreislauf die Kaufkraft. Dies nennt man den „Trading down-Effekt“ und unsere Innenstadt ist diesem Effekt seit Jahrzehnten ausgesetzt.

Der Effekt wird so lange anhalten, bis selbst die günstigsten Ladenstrukturen sich nicht mehr halten können und ein dauerhafter Leerstand eintritt. Zu diesem Zeitpunkt versiegen die Investitionen in die Gebäudeerhaltung und Gebäudeerneuerung fast vollständig.



Krisen, wie die Corona-Pandemie, aber auch die kommende wirtschaftliche Rezession wirken wie ein Brandbeschleuniger auf diesen Effekt. Die abwandernde Kaufkraft in Rüsselsheim ist seit Jahren spürbar. Wir steuern auf eine massive Verschlechterung der städtebaulichen Struktur unserer Innenstadt zu.

Die Politik war und ist nicht blind gegenüber diesem Effekt. Aktuell gibt es und es gab auch schon immer kleine Konzepte, Planungen und vor allem Gutachten zur Revitalisierung der Innenstadt. Diese über Jahre begonnenen Einzelmaßnahmen aus wirtschaftlicher Förderung zur Sanierung der Gebäudestruktur, Gründungsförderung und sozialstrukturellen Projekten – so gut auch im Einzelnen jeweils angelegt - greifen und griffen deutlich zu kurz und verfehlten unvermeidlich ihre nachhaltigen Zielsetzungen.

Die Rüsselsheimer Innenstadt ist für mich mein Zuhause – abwechslungsreich und erlebenswert. Sie erinnert an einen restaurationsbedürftigen historischen Oldtimer, der es wert ist, in altem Glanz zu erstrahlen. Hier würde man, um diesem Bild einmal zu folgen, eine Restauration nicht nur nach rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten anlegen und vielleicht auch die eine oder andere Modernisierung zur Steigerung der Alltagstauglichkeit erwägen. Unsere Stadt braucht solch eine grundlegende Restauration. Das liebenswerte Wesen und die moderne Vielfältigkeit bewahren und doch modernen Ansprüchen genügen.

500 Millionen Euro für die Innenstadt

Für mich steht fest, dass das Image unserer Stadt klar mit der Wahrnehmung unserer Innenstadt verknüpft ist. Investitionen in diesen Bereich wirken so unmittelbar positiv auch auf alle Einnahmearten des städtischen Haushalts. Die Stärkung von Einkommens- und vor allem der Gewerbesteuererinnahmen zur Deckung unserer steigenden kommunalen Aufwendungen hat oberste Priorität in den kommenden Jahren. Das „Generationenprojekt Innenstadt“ wird hierzu einen wichtigen Beitrag leisten. Handeln wir hier nicht, fehlen für eine nachhaltige Zukunftsplanung maßgebliche Rahmenbedingungen.

Um die rasante wirtschaftliche Talfahrt der Innenstadt nicht nur zu verlangsamen, sondern den Kurs tatsächlich umzukehren, genügen keine kleinen Einzelmaßnahmen mehr. Es reicht nicht, von einem Teil der Stadtgesellschaft eine Verhaltensänderung zu verlangen, oder einzelne Modernisierungen zu fördern. Es braucht ein umfassendes, nachhaltiges und generationsübergreifendes Projekt.

Es ist zunächst unerlässlich, eine steuernde Position wiederzuerlangen. Über einen Immobilienfonds wird städtisches Eigentum an entscheidenden Immobilien in der Innenstadt gebildet. Gleichzeitig können Immobilieneigentümer in der Innenstadt ihre Immobilie in den Fonds als Anlagevermögen „einlegen“ und so Anteile an dem Gesamtfonds erlangen. Die Finanzierung des Erwerbs und einer nachhaltigen Modernisierung der Immobilien erfolgt über städtische Investitionen, bezuschusst über öffentliche Förderungen. Durch die geförderte Revitalisierung erlangt der Fonds so eine Rentabilität über die Zuschüsse und die Wertsteigerungen der vorhandenen Immobilien. Eine zukunftsweisende und nachhaltige Struktur an Ladengeschäften und Gastronomie wird über eine zentrale Steuerung in einem festgelegten Zeitraum gewährleistet. Hierbei können auch wirtschaftsfördernde Steuerungsmöglichkeiten, wie bspw. befristete reduzierte Ladenmieten genutzt werden. Gleichzeitig koordiniert der Fonds ein städtebauliches Investitionsprogramm zur Sanierung und Gestaltung des öffentlichen Raumes. Hier werden folgende Schwerpunkte gesetzt: Attraktivitätssteigerung, ein nachhaltiges Mobilitätskonzept und eine strukturelle Vernetzung der Grün- und Aufenthaltsstrukturen unter Gesichtspunkten der Biodiversität. Eine Herausforderung ist es, das Umdenken in der Stadtgesellschaft herbeizuführen und eine aktive, als auch andauernde Unterstützung zu erlangen. Investitionen in Informationskampagnen, aber auch Events in der Innenstadt sollen durch Vereine und die städtische Wirtschaft unterstützt und teils auch eigenständig organisiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass der Fonds in seiner ersten Kapitaleinlage ein Volumen von 500 Millionen Euro erreichen wird. Diese Mittel sind aber Investitionen, welchen Immobilienwerte gegenüberstehen. Auch wenn es nicht unmittelbare Zielsetzung sein kann, so ist doch erwartbar, dass das Anlagevermögen des Immobilienfonds über die selbsterzeugte Wertsteigerung und die eingesetzten Fördermittel – nach dem Prinzip „mache aus jedem Euro zwei“ - mittelfristig die eingesetzten Mittel vervielfältigen wird. Wichtige Zielsetzung ist aber der Effekt auf die Einnahmestrukturen unseres städtischen Haushaltes.

Das Investitionsvolumen ist in Relation zu sehen zu den städtischen Haushalten der letzten 15 Jahre. Nur über ein großes Investitionsprogramm werden wir diesem Trend mittelfristig etwas entgegensetzen können. Das finanzielle Volumen des Projektes setzt auch einen inhaltlichen Rahmen für das nächste Jahrzehnt. Deshalb befürworte ich hier unbedingt einen breiten Schulterschluss der Stadtpolitik, der übergeordneten Behörden und der Stadtgesellschaft.

Hier gilt es, sich gute Beispiele (Best Practice) in vergleichbaren Städten im Rhein-Main-Gebiet, wie die Sonderstatusstadt Hanau, anzuschauen. (siehe. www.jens-grode.de/kaminsky)

Lassen Sie uns an der Zielsetzung arbeiten, den negativen wirtschaftlichen Effekt in der Rüsselsheimer Innenstadt umzukehren und in einen selbstverstärkenden positiven Trend zu überführen.

Feedback und Anregungen

Feedback und Anregungen zu meinen Positionspapieren gerne direkt an: kontakt@jens-grode.de

Rüsselsheim, den 08.01.2023
Jens Grode

Internet- & Social-Media-Kanäle:

www.jens-grode.de

www.facebook.com/objg2024

www.instagram.com/objg2024

www.youtube.com/@jensgrode