

Die ISG hat am 16.11.2017 das von ihr in Auftrag gegebene immobilienwirtschaftliche Revitalisierungskonzept für die Alleestraße „Handlungskonzept Ladenvermietung & Branchenmixentwicklung“ – nachfolgend kurz **Gesamtkonzept Alleestraße** - der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Anschluss wurde dieses am 13.02.2018 in der Sitzung der Bezirksvertretung 1 (Alt-Remscheid) mit fraktionsübergreifender Befürwortung präsentiert und in der öffentlichen Mitgliederversammlung am 19.11.2018 nochmals in einer aktualisierten Fassung mit den Teilnehmern diskutiert (vgl. beiliegende öffentliche Fassung).

Die Empfehlung, den unteren Teil der Alleestraße, wieder für den PKW-Verkehr zu öffnen, ist **ein wichtiger Maßnahmen-Baustein im Rahmen eines Maßnahmenbündels**, das von der ISG für die Revitalisierung der Alleestraße vorgeschlagen worden ist:

Die Alleestraße leidet bei den für Fußgängerzonen-Lagen elementaren Standortfaktoren „**Sichtbarkeit - Erreichbarkeit – Frequenz**“ im Vergleich zu anderen Städten unter massiven Wettbewerbsnachteilen:

1. Schlechte **Sichtbarkeit der Alleestraße („Rückenlage“)** von den den Innenstadtkernen umschließenden Hauptverkehrsstraßen aus – insbesondere versteckte Lage von mittlerer und unterer Alleestraße.
2. Schlechte **Sichtbarkeit auf der Alleestraße („Pavillon-Zerteilung“)** und mangelnde Wahrnehmbarkeit als einladendes Herzstück der Remscheider Innenstadt durch die drei Pavillons, die die Verteilung der Frequenzen in die Straßentiefe behindern („Versperren von möglichen attraktiven Sichtbarkeitsbeziehungen, die Besucher zum Laufen bis zur unteren Alleestraße einladen“) und die Vermietbarkeit von mittlerer und unterer Alleestraße stark belasten.
3. schlechtere **Laufbarkeit der Alleestraße** durch starke Höhendifferenzen in der Innenstadt (entsprechend geringerer fußläufiger Austausch zwischen den Lagen)
4. Nachteiliges **Image als kühle Regenstadt**: statistisch bis zu 50% mehr Regen und 2 Grad kälter als in Vergleichsstädten
5. Das derzeitige **Fehlen von frequenzbindenden Ankerbetrieben des Einzelhandels** auf der mittleren und unteren Alleestraße
6. Eine für ein **monostrukturelles Fußgängerzonen-Konzept mit rd. 700 m Lauflänge bei 4% Gefälle** deutlich zu lange Alleestraße – d. h. eine fehlende Einteilung der Alleestraße in thematisch und infrastrukturell sinnvolle Teilabschnitte, die auch von ihrer Mobilitätsinfrastruktur her unterschiedlich zu behandeln sind, um nachhaltig vermietbare & für Kunden attraktive Branchenmixkonzepte umsetzen zu können: **obere | mittlere | untere Alleestraße oder Rathausviertel | Theaterviertel | Marktviertel.**

Für die **mittlere und untere Alleestraße** wirken sich die skizzierten Wettbewerbsnachteile derart negativ aus, dass die langfristige Vermietbarkeit der EG-Lagen im Zusammenspiel mit der im öffentlichen Raum derzeit vorhandenen städtebaulichen Nutzungsstruktur in Frage zu stellen ist. Für die Zukunft der Alleestraße sind daher im Rahmen eines Gesamtkonzeptes alle Möglichkeiten in den

Blick zu nehmen, die auf eine attraktive Weise, neue Besucher und Kunden in die einzelnen Teillagen der Alleestraße bringen. Eine weiterhin monostrukturelle Nutzung der Alleestraße auf ihrer gesamten Länge als reine Fußgängerzone erscheint vor diesem Hintergrund als nicht sinnvoll, sondern es gilt vielmehr die Alleestraße aus dem Blickwinkel der unterschiedlichen Mobilitätsformen ihrer Besucher (zu Fuß, mit dem ÖPNV, per Fahrrad oder mit dem PKW) zu überdenken und sinnvolle Infrastrukturen teillagescharf neu zu definieren. Aufgrund des extremen Gefälles im Innenstadtbereich und der nachteiligen Wettereigenschaften von Remscheid schlägt das Gesamtkonzept Alleestraße beispielsweise für die gesamte Länge der Alleestraße die Einrichtung eines barrierearmen City-Bummel-Busses vor, der im Schritt-Tempo auf der Alleestraße pendelt und vom Remscheider Bahnhof bis zum Alleecenter die Hauptgeschäftslagen miteinander verzahnt.

Für die **mittlere Alleestraße** ist das Zurückbauen aller drei Pavillons die wesentliche Voraussetzung dafür, um die optisch versteckte Teillage der Remscheider Innenstadt wieder in das Bewusstsein der Remscheider Bevölkerung zurückholen und eine Neuentwicklung von Immobilien und öffentlichem Raum zu einem attraktiven zum Flanieren und Verweilen einladenden Remscheider Treffpunkt im Sinne des im Gesamtkonzept Alleestraße vorgeschlagenen „**Theaterviertels**“ angehen zu können. Die von Dauerleerständen geprägte mittlere Alleestraße soll so wieder Vermietungschancen erhalten und perspektivisch zu einem Stück Fußgängerzone mit der A-Lage an der oberen Alleestraße zusammenwachsen können. Die Hauptentwicklungsaufgabe besteht in der Frequenzvernetzung mit der oberen und unteren Alleestraße und der Etablierung von Treffpunkt & Nachbarschaftslage (vgl. Anlage, Folien 32 bis 34: „Perspektiven & Vermietungspotenziale für das Theaterviertel“). Aufgrund der besonderen immobilienwirtschaftlichen Bedeutung für die Revitalisierungschancen der gesamten Alleestraße wird der Rückbau aller drei Pavillons von der ISG Alleestraße e. V. als Maßnahmen-Baustein mit hoher Priorität vorgeschlagen.

Die **untere Alleestraße** wird durch eine große Entfernung von der A-Lage, das Fehlen von innenstadttypischen Ankerbetrieben des Leitsortimentseinzelhandels und eine geringe Aufenthaltsqualität mit teilweisen Mängeln im Bereich der sozialen Kontrolle in den Abendstunden gekennzeichnet. Die beschriebene Ausgangslage und die allgemeine Entwicklung im stationären Einzelhandel sprechen daher nicht dafür, die untere Alleestraße wieder zu einer klassischen einzelhandelsdominierten Fußgängerzone entwickeln zu können. Vielmehr besteht die Entwicklungschance darin, die untere Alleestraße zukünftig wieder als attraktive Innenstadtlage mit einem **gemischten Branchenmix aus hochwertigen innenstadttypischen Nutzungen**, wie er für gute B-Lagen üblich ist, zu positionieren. Die Vermietungspotenziale für die untere Alleestraße liegen im Aufbau & Ausbau der Frische- bzw. Nahversorgungskompetenz, insbesondere der Akquise eines großflächigen Lebensmittelsupermarktes, der Etablierung einer Niveaulage für hochwertige Zentren-Dienstleister, die eine repräsentative Innenstadtadresse suchen, und der Ansiedlung publikumswirksamer öffentlicher Nutzungen (vgl. Anlage, Folien 35 bis 40: „Perspektiven und Vermietungspotenziale für das Marktviertel“).

Wesentliche **Voraussetzung für die Revitalisierung der unteren Alleestraße** ist das Überdenken von Infrastruktur und Verkehrskonzept des jetzigen Fußgängerzonen-Teilstücks. Vermietungspotenziale und möglicher Nutzermix entsprechen nicht mehr dem einer typischen Auflage. Um den Anforderungen der unterschiedlichen Nutzer, die für eine erfolgreiche Entwicklung der unteren Alleestraße zum vorgeschlagenen „**Marktviertel**“ akquiriert werden müssen, gerecht werden zu können, wird eine Öffnung der unteren Alleestraße für den PKW-Verkehr bis zur Mandtstraße / Wilhelm-Schuy-Straße und weitere realisierbare Mobilitätsformen (ÖPNV, Fahrrad) von der ISG Alleestraße e. V. als Maßnahmen-Baustein mit hoher Priorität empfohlen. Auch bei der unteren Alleestraße liegt die Entwicklungsaufgabe darin eine derzeit versteckte Innenstadtlage für die



gewünschten Nutzer & Besucher wieder sichtbar, erreichbar und attraktiv zu machen. Eine Öffnung der unteren Alleestraße für den PKW-Verkehr würde gleichzeitig eine bessere Vernetzung der Verkehrslagen im Innenstadtkern und bei Rückbau der Pavillons eine freie Einsehbarkeit und verbesserte optische Präsenz der mittleren Alleestraße bewirken.