



Machbarkeits- und Entwicklungsstudie eines Business Improvement Districts – östliche Innenstadt Delmenhorst

2. Informationsveranstaltung, 15.02.2023

Benjamin Kemper (Projektleitung)

Leonardo Schmidt (Beratung)

Aleke Berndt (Projektassistenz)



Als Teil der Reaktion
der EU auf die
Covid-19-Pandemie
finanziert





M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
Projektleitung

Fokus: Einzelhandel, Standort- und Machbarkeitsanalysen, Handelsforschung



M.A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt
Beratung

Fokus: Einzelhandel, Standort- und Machbarkeitsanalysen, Stadt- und Regionalentwicklung



M.Sc. Stadt- und Regionalplanung Aleke Berndt
Projektassistenz

Fokus: Einzelhandel, Standort- und Machbarkeitsanalysen, Stadt- und Regionalentwicklung



CIMA.

CIMA Beratung + Management GmbH

- gegründet 1988
- rd. 95 Mitarbeitende
- unabhängig und partnergeführt
- 9 Standorte in Deutschland
- CIMA Institut für Regionalwirtschaft + CIMA Austria



Unsere Themen

Handel

Stadtplanung

Regionalentwicklung

Marketing

Management

Digitale Stadt

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Tourismus

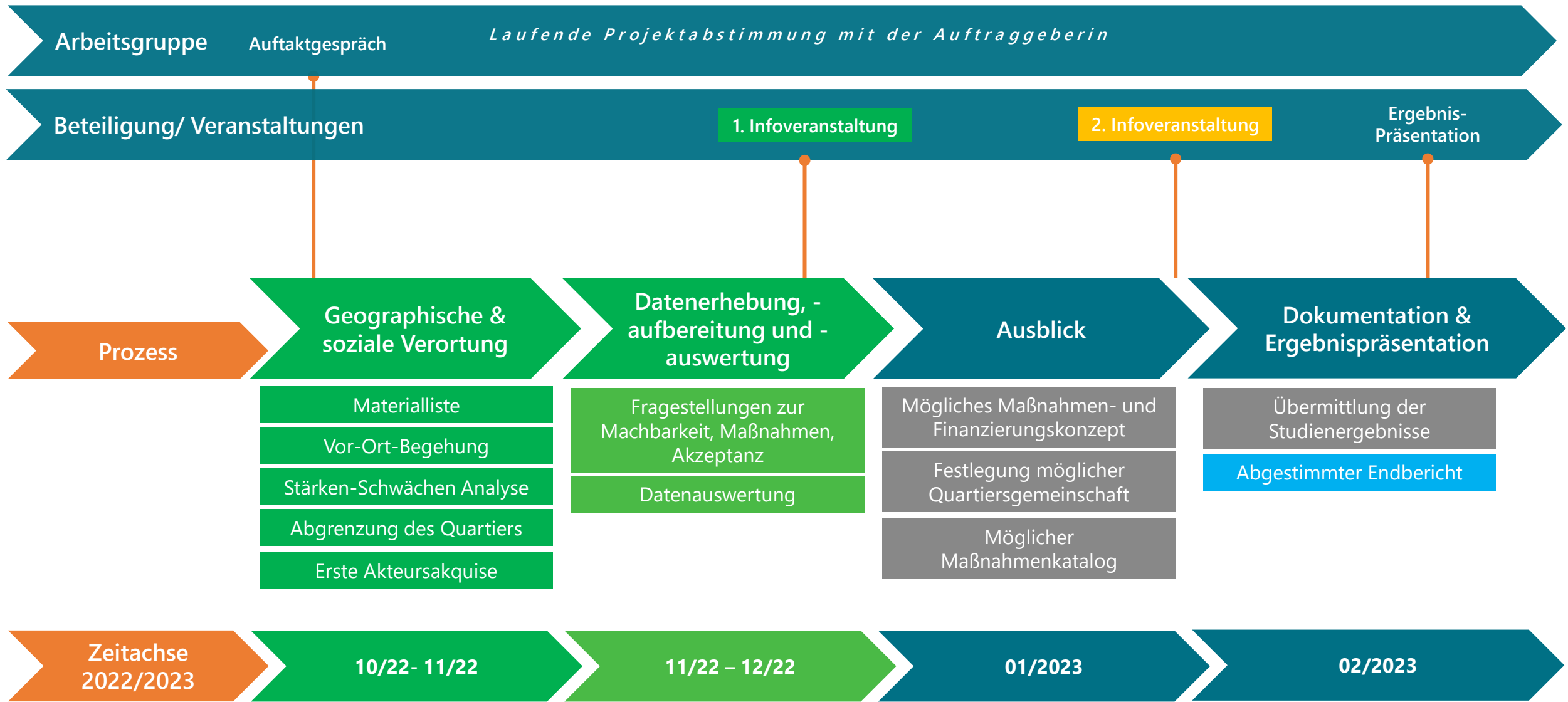
Mobilität

- **COVID-19-Pandemie** und **Altlast des Hertiegebäudes** in der Langen Straße mit negativen Effekten im Innenstadtgebiet Delmenhorsts
- **Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt!“** des Landes Niedersachsen unterstützt betroffene Kommunen
- **Ansatz zur Revitalisierung und Aufwertung von Innenstadtbereichen** sind die aus Nordamerika stammenden **Business Improvement Districts (BIDs)**
- **Möglichkeit für östlichen Innenstadtbereich** mit einer **Machbarkeits- und Entwicklungsstudie** hinsichtlich der **Etablierung eines BIDs** zu unterstützen
- Studie wird mittels der **EU-Aufbauhilfe REACT-EU finanziert** (Förderung erfolgt im Rahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)).
- **neues Niedersächsisches Quartiersgesetz (NQG)** bietet die Basis für private Akteure, gemeinsame Maßnahmen zu ergreifen



Als Teil der Reaktion der EU auf die Covid-19-Pandemie finanziert







- 1. Untersuchungsraum und Stärken-Schwächen-Analyse**
- 2. Business Improvement Districts – Niedersächsisches Quartiersgesetz**
- 3. Weitere Schritte**



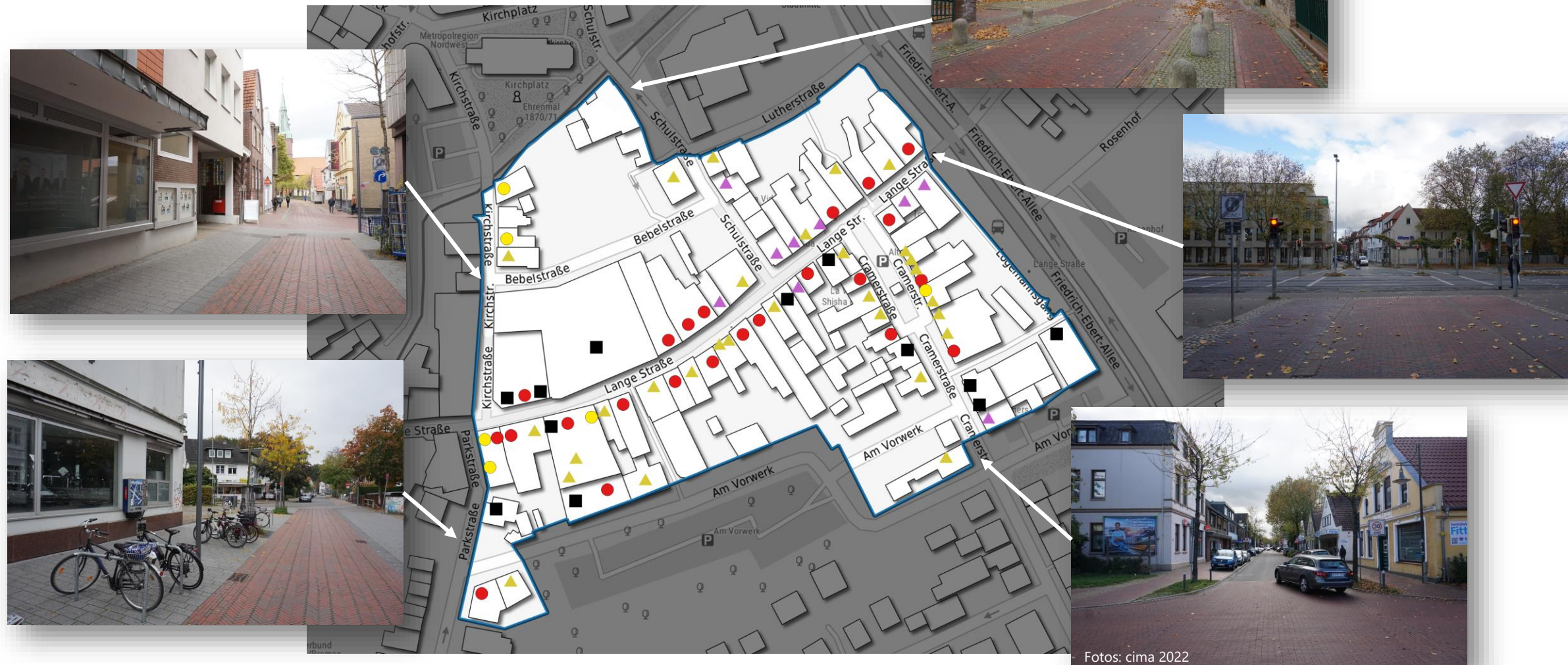
Fotos: cima 2022

Untersuchungsraum und Stärken-Schwächen-Analyse

Untersuchungsraum

Vorschlag für den Studienort des BID in östlich

Abgrenzung & Impressionen



Fotos: cima 2022

Untersuchungsraum

Vorschlag für den Studienort des BID in östlicher Innenstadtlage



Maximalvorschlag beinhaltet

- ca. 115 Grundstücke
- rd. 87 Eigentümer*innen
- rd. 45.300 qm Fläche
- Abgrenzung eines kompakten, homogenen Gebietes wichtig (Bestands- und Nutzungsstruktur)
- **Geplante Maßnahmen** müssen sich auf das **gesamte Gebiet** gleichmäßig erstrecken
- Eigentümer*innen müssen **vergleichbares Interesse & vergleichbaren Vorteil** vom Erfolg der geplanten Maßnahmen haben

Untersuchungsraum

Vorschlag für den Studienort des BID in östlicher Innenstadtlage

- ca. 115 Grundstücke
- rd. 87 Eigentümer*innen
- rd. 45.300 qm Fläche

- **Höhe der Abgabe** ergibt sich aus den Maßnahmen
- **Fester und gerechter Verteilungsmaßstab**
(Einheitswert, Grundstücksfläche, Grundstückslänge an der Erschließungsanlage, Verbindung der Verteilungsmaßstäbe möglich)
- **maximal 15% des Einheitswertes** des Grundstücks



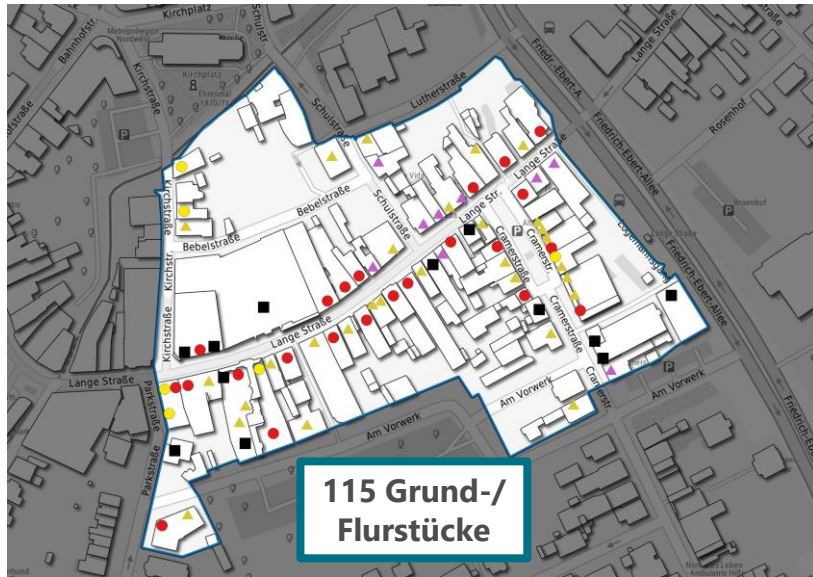
Beispielrechnung (45.300 qm):

Ergebnis: Nutzung der Grundstücksflächen als Berechnungsgrundlage priorisiert

	Belastung 5,0 €/qm	Belastung 2,0 €/qm
Grundstück A (2.859 qm)	14.295 €/p.a.	5.718 €/p.a.
Grundstück B (404 qm)	2.020 €/p.a.	808 €/p.a.
Grundstück C (114 qm)	570 €/p.a.	228 €/p.a.
...
Gesamtkosten p.a.	226.500 €/p.a.	90.600 €/p.a.
Gesamtkosten 5 Jahre	1.132.500 €	453.000 €

Untersuchungsraum

Vorschlag für den Studienort des BID in östlicher Innenstadtlage



Maximalvorschlag



Mittlerer Vorschlag



Minimalvorschlag

Stärken-Schwächen-Analyse

Vor-Ort-Begehung und IEK Östliche Innenstadt



Stärken



- Direkte Anbindung an die Hauptlage der Innenstadt
- Hoher Anteil an inhabergeführten Geschäften mit breitem Angebot
- Gastronomieangebote mit Aufenthaltsqualität
- Teilbereich der Langen Straße bereits saniert und mit hoher Aufenthaltsqualität
- Altbauten mit prägenden Fassaden
- Neuentwicklung des Hertie Areals bietet Potenziale

Stärken-Schwächen-Analyse

Vor-Ort-Begehung und IEK Östliche Innenstadt



Fotos: cima 2022



Schwächen



- Schweinemarkt und östlicher Bereich Lange Straße mit Defiziten in der Aufenthaltsqualität
- Einzelhandelsbesatz nimmt in östliche Richtung ab
- Einige Dienstleistungen eher dem unteren Preissegment zuzuordnen
- Hertie-Gebäude mit umliegenden Leerständen kann Trading-Down-Prozesse beschleunigen
- z.T. Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Geringer Anteil an Begrünungselementen

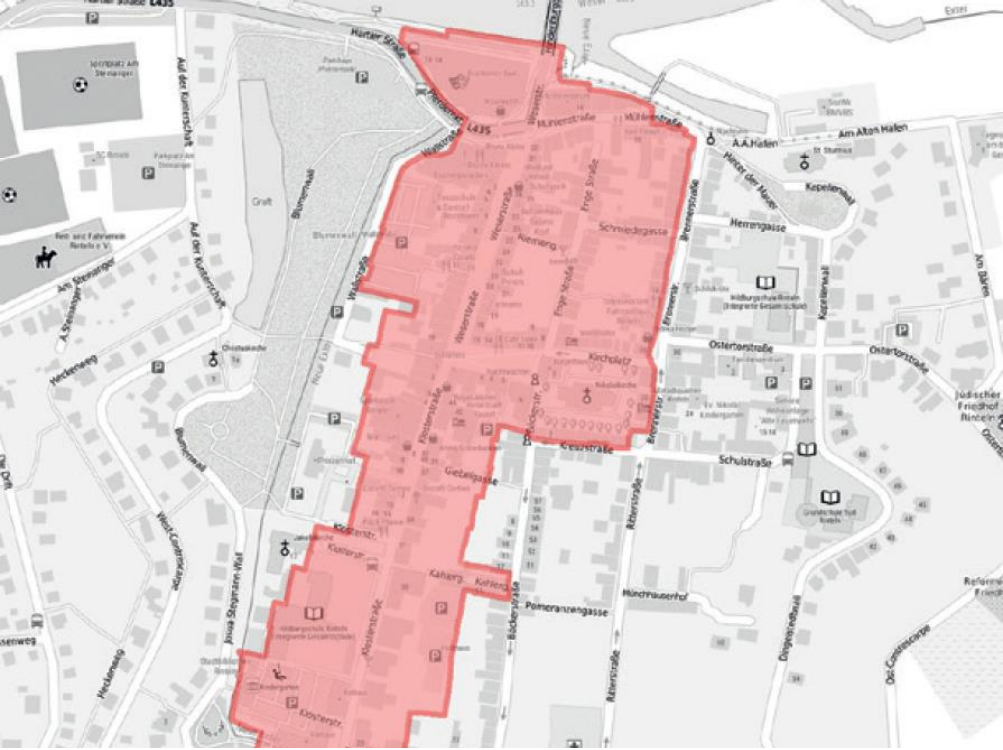
Stärken-Schwächen-Analyse

Handlungsansätze und Beiträge aus der 1. Infoveranstaltung

- **Identifizierung und Beseitigung baulicher Missstände** im Fokusbereich (sanierungsbedürftige Fußwege (v. a. Pflasterung))
- **Attraktivierung des Schweinemarktes** und Weiterentwicklung zu einem Verweilplatz (v.a. durch temporäre oder feste Begrünung, Sitzmöglichkeiten und Spielgeräte für Kinder)
- **Stärkung des Kunst-, Kultur- und Freizeitangebotes**, auch Aktionen & Events
- **Erhöhung der Sauberkeit** (z.B. Vereinheitlichung von Mülleimern etc.)
- **Parkplätze am Schweinemarkt überdenken**, um Platz in Szene zu setzen
- **Eingang zur Friedrich-Ebert-Allee gestalten**



Fotos: cima 2022

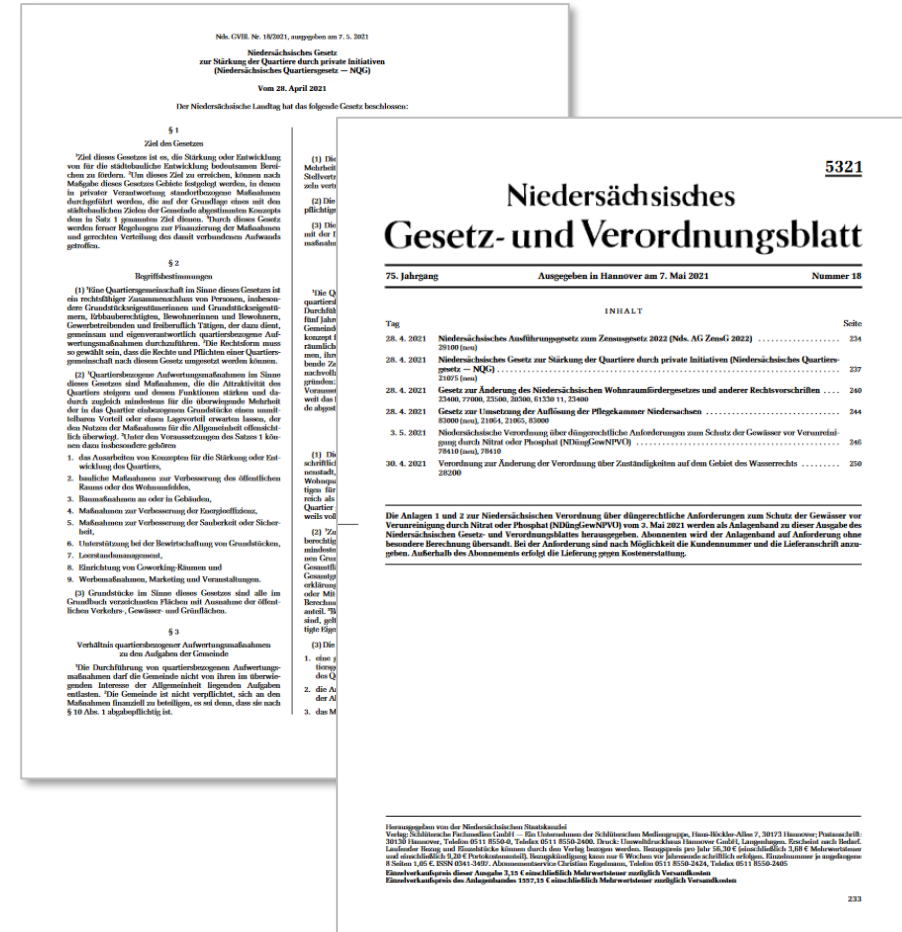


Business Improvement Districts – Niedersächsisches Quartiersgesetz

Business Improvement Districts Rahmenbedingungen des NQG

NQG – Niedersächsisches Quartiersgesetz (BID)

- **Rechtliche Grundlage** für BIDs in Deutschland schaffen BID-Gesetze der Länder (Verabschiedung NQG im April 2021)
- **Räumlicher Bereich**, in dem **Grundeigentümer*innen** versuchen, die **Standortqualität** durch Maßnahmen zu verbessern, die aus dem Aufkommen einer **selbst auferlegten** und **zeitlich befristet erhobenen Abgabe** finanziert werden
- **Eigenverantwortliche, verlässliche Strukturen**
 - Organisation des Entscheidungsprozesses, in dem sie sich auf ein **Maßnahmen- und Finanzierungskonzept** und einen Aufgabenträger verständigen, der das Konzept während einer mehrjährigen BID-Laufzeit umsetzen soll



Quelle: Nds. GVBl. Nr. 18/2021, ausgegeben am 7.5.2021

Quartiersgemeinschaft im Sinne des NQG

- **rechtsfähiger Zusammenschluss von Personen**, v. a. Grundstückseigentümer*innen, Erbbauberechtigten, Bewohner*innen, Gewerbetreibenden und freiberuflich Tätigen,
- dient dazu, **gemeinsam und eigenverantwortlich quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen** (die über Maßnahmen der Stadt hinausgehen)
- Land Niedersachsen stellte 800.000 € in 2021 für eine **Anschubfinanzierung** zur Verfügung und 80.000 € in 2022, Informationen für 2023 folgen

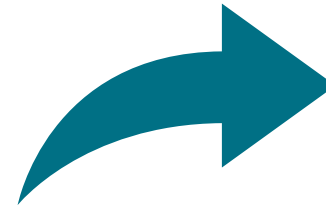


Die Partnerschaft von unterschiedlichen Akteuren ist für einen erfolgreichen Prozess unerlässlich!

Business Improvement Districts

Effekte von BIDs

- Hebelwirkung → weitere Investitionen in Gebäudesubstanz, Ladengeschäfte & Büroräume
- Steigende Kundschaftsfrequenzen
- Verlässliche Finanzierungsbasis (keine Trittbrettfahrerproblematik)
- Standortaufwertung/ Wertsteigerung
- Mehrwert für Attraktivität und Aufenthaltsqualität
- Neuschaffung Arbeitsplätze
- Erhöhung der Lebensqualität
- Vernetzung der Akteure & Gemeinschaftsgefühl



Ziel:
**Steigerung der Attraktivität
des Quartiers und Stärkung
seiner Funktionen**

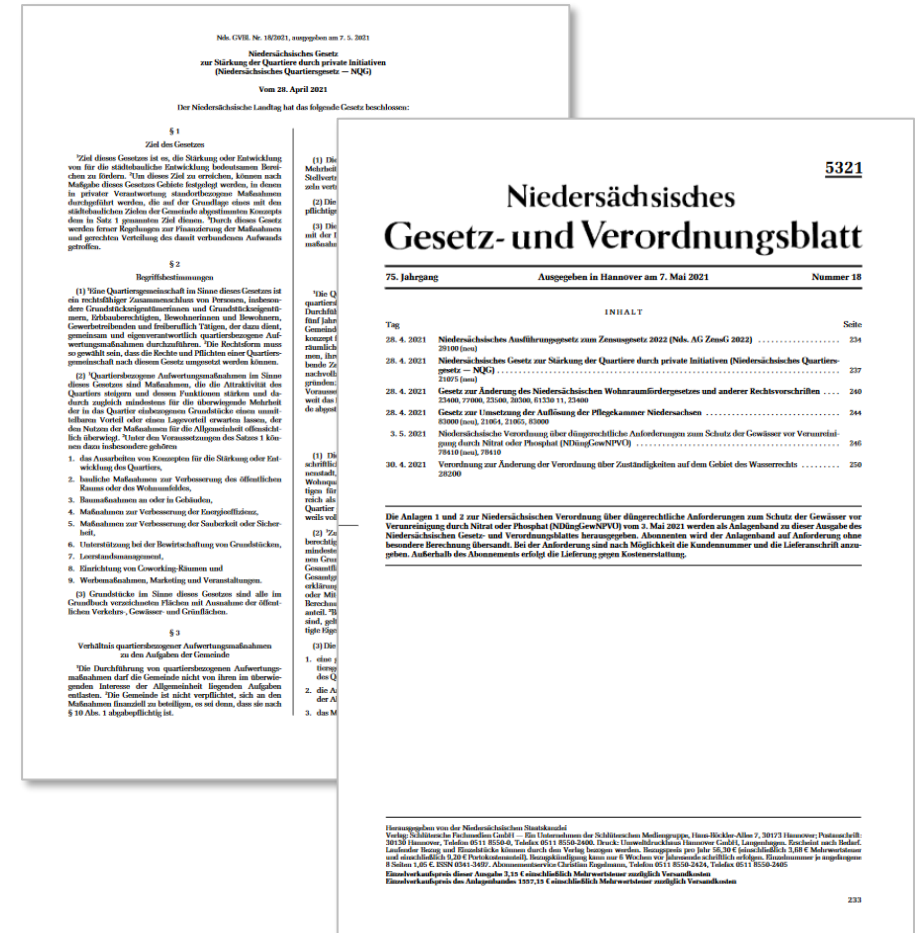
(Quelle: BID-Einführung & Kostenauswirkungen in der Verwaltung, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg, IHK Leitfaden zum NQG, 2021)

Business Improvement Districts

Maßnahmenkriterien von BIDs

Die Maßnahmen...

- müssen sich auf das gesamte Quartiersgebiet erstrecken und für alle Eigentümer*innen einen vergleichbaren Vorteil und Nutzen bieten!
- sollten z.T. kurzfristig umsetzbar sein, um erste Erfolge zu zeigen!
- sollten realistisch und nicht zu ehrgeizig sein!
- sollen die Maßnahmen und Leistungen der Kommune ergänzen und nicht ersetzen!
- sollten in enger Abstimmung mit der Kommune entwickelt werden (Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt?!)
- sollten auf ihre Nachhaltigkeit und Verstärkung geprüft werden!



Quelle: Nds. GVBl. Nr. 18/2021, ausgegeben am 7.5.2021

Business Improvement Districts

Gestaltung und Möblierung



Business Improvement Districts

Baumaßnahmen an oder in Gebäuden

Vorher



Nachher





Sauberkeitsmanagement/ „Quartiersmeister“

- Reinigung und Pflege des öffentlichen Raumes
- Kleinere Servicetätigkeiten
 - Ansprechpartner für Kunden im Quartier
 - Hilfestellung bei z.B. älteren Kunden oder Eltern mit Kinderwagen
 - Kleinere handwerkliche Dienste
- Unterstützung des Quartiersmanagements bei Aktionen und Veranstaltungen



Fotos: cima

Business Improvement Districts

Leerstandsmanagement



Fotos: cima

Leerstandsmanagement

→ Als wichtigste Aufgabe des Quartiersmanagements („Kümmerer“)

- Branchenmix-Erhebung und Abfrage der Gewerbetreibenden
- Erstellung eines Quartiersexposés
- Organisation von Zwischennutzungen
 - Ausstellungen, Nutzungen im Rahmen von Veranstaltungen, Banner etc.
- Abstimmungen und Beratungen mit betroffenen Eigentümer*innen
- Anlaufstelle für und gezielte Ansprache von möglichen Mietinteressenten
- Aufbau eines Gründungsprogramms oder Pop-Up-Wettbewerbs

Business Improvement Districts

wohnverträgliche Aktionen & Veranstaltungen



Temporärer Spielplatz



Kunst



Verlosung



Vierte Laufzeit BID Bergedorf von 2020-2025

Maßnahmen:

- Weihnachtsbeleuchtung
- Winterdienst
- Reinigungsdienst (auch Beseitigung von Graffitis, Aufklebern, Zigarettenstummeln etc.)
- Grünpflege & Bepflanzung
- Standortmanagement zur Unterstützung der Eigentümer*innen



Kostenberechnung „Aufenthaltsqualität“

	pro Jahr	Gesamt (5 Jahre)
Quartiersreinigung & Graffitientfernung	29.000	145.000
Grünpflege & Ersatzbepflanzung	9.000	45.000
Sicherheit	7.100	35.500
Winterdienst	16.500	82.500
Aufenthaltsqualität / Quartierspflege / Winterreinigung	61.600	308.000

→ 5 Jahre Laufzeit, 925.000 € Budget

Bei 104 Grundstücken / Grundeigentümer*innen

→ Durchschnitt p. a. von 1.778 € für Eigentümer*in

Business Improvement Districts

BID/PACT Elmshorn

Grün und Dekoration für die Königstraße von 2014-2019

- **Maßnahmen:**
 - Steigerung der Aufenthaltsqualität durch **Begrünungen**
 - **Installation** einheitlicher und im Boden verankerter **Pflanzkübel** + in der Erde verankerter Pflanzen
 - Kostspieliger, aber sicher vor Vandalismus!
 - **Saisonale Bepflanzung** vorhandener Baumscheiben

→ **5 Jahre Laufzeit, 172.000 € Budget**

Bei 47 Grundstücken / Grundeigentümer*innen

→ **Durchschnitt p. a.** von 732 € für Eigentümer*in



Business Improvement Districts

Möglicher Maßnahmenkatalog

Möblierung & Sauberkeit	Schaffung von Gemeinschaft sowie Nachbarschaft, Weiterentwicklung von Events	Wiedererkennung / Allgemeine Präsenz	Fassadengestaltung und Begrünung	Sonstiges
<ul style="list-style-type: none"> Erstellung eigener Müllfässer mit Logo und Gestaltung, Organisation von Paten an den Ausstellorten Errichtung von Parklets u.a. auch mit Einbindung der örtlichen Gastronomie Schaffung von „freien“ Sitzflächen und Spielgeräten am Schweinemarkt Einstellung eines Kümmerers (1/2 Stelle) für die mediale Begleitung, die Motivation der Anrainer und Kontrolle der Umsetzung, ggf. Ergänzung durch Praktikanten, Mini-Jobber o.ä. Sauberkeitsmanagement/ Quartiersmeister 	<ul style="list-style-type: none"> Beteiligung an Stadtfesten und Events (z.B. am Schweinemarkt) Kunstmeile Musiktage Hoffeste weitere Veranstaltungen 	<ul style="list-style-type: none"> Aufbau einer Corporate Identity, v.a. auch gestalterisch → Profil und Angebote des Quartiers präsentieren Steigerung der digitalen Präsenz des Quartiers durch z.B. smarte Konzepte und Social-Media-Auftritte Austausch zwischen den Interessengruppen fördern 	<ul style="list-style-type: none"> Zusammenarbeit mit Künstlern zur Gestaltung von Fassaden im BID Begrünung und Berankung von Fassaden, Aufstellen von zusätzlichen Pflanzzonen mit Schaffung von Patenschaften für die laufende Pflege Anreizprogramm Spannen von Seilsystemen über die Straße zur Befestigung von themenbezogenen Accessoires (zusätzlich zur Weihnachtsbeleuchtung) 	<ul style="list-style-type: none"> Plakate/ Banner (z.B. Visualisierung am Parkdeck) Beleuchtung Eingangstor zur Friedrich-Ebert Allee in Szene setzen ...

Business Improvement Districts

Mögliches Finanzierungskonzept

Beispiel:

Laufzeit 5 Jahre,
Gesamtetat ca. 300.000 – 400.000 €



Beispielrechnung Kostenplanung für 5 Jahre

Posten	Betrag
Personalkosten inkl. SV	200.000 €
Raumkosten	6.000 €
Material / Ausstattung	4.000 €
Sitzgelegenheiten / Möblierung	10.000 €
Internetauftritt	5.000 €
Fassadenbeleuchtung, Weihnachtsbeleuchtung	40.000 €
Veranstaltungen + Marketing	100.000 €
Begrünung / Pflanzkübel	15.000 €
Gesamt	380.000 €
<i>Gesamt p.a.</i>	<i>76.000 €</i>

Business Improvement Districts

Prozess eines BIDs



Gründung Quartiersgemeinschaft

- Zusammenschluss der Privaten im Quartier
- eigene **Rechtsform** notwendig



Schriftlicher Antrag

Inhalte (u. a.):

- Maßnahmen- und Finanzierungskonzept
- erforderliche und beurteilungsfähige Unterlagen



Antrag auf Erlass einer Quartiersatzung

Voraussetzung schriftliche Zustimmung

- *Beteiligungsquorum (mind. 15 % der Eigentümer)*



Prüfung des Antrages durch die Kommune

Maßnahmenprüfung

- *Entwurf einer Quartiersatzung durch die Stadt*



Information und Auslage der Satzung


- Information der Öffentlichkeit, Behörden und TöB, Gelegenheit für Stellungnahmen

Einrichtung BID


- *Max. 5 Jahre Laufzeit*



Fazit

A map of the eastern inner city of Delmenhorst, Germany. The map shows a grid of streets including Kirchstraße, Lange Straße, Schulstraße, Lutherstraße, Bebelstraße, Am Vorwerk, and Friedrich-Ebert-Allee. A blue line outlines a specific area. A large red brushstroke points from the left towards the Schweinemarkt area. Various colored markers (red circles, yellow triangles, purple triangles, and grey squares) are scattered across the map, indicating specific points of interest or buildings.

Die östliche Innenstadt hat u. a. durch ihren ausgewogenen Branchenmix, die prägenden Altbauten im Stadtbild und den Schweinemarkt **viel Charakter und Potenzial** für die Etablierung eines BID.

A map of the eastern inner city of Delmenhorst, Germany. The map shows a grid of streets including Kirchstraße, Bebelstraße, Lange Straße, Schulstraße, Lutherstraße, Am Vorwerk, and Friedrich-Ebert-Allee. A blue line outlines a specific area in the eastern part of the city. Various colored markers (red circles, yellow triangles, purple triangles, and grey squares) are placed on the map, likely indicating specific locations or data points. A large, thick red brushstroke is drawn across the left side of the map, pointing towards the outlined area.

Abgabe der **Machbarkeits- und Entwicklungsstudie für einen BID** in der östlichen Innenstadt Ende Februar (im Weiteren als Leitlinie für eine mögliche BID-Initiierung)

Reisen

Worauf es jetzt ankommt:

**Werden Sie aktiv und
gestalten Sie die Zukunft
der östlichen Innenstadt
mit!**



Ihre Fragen und Anregungen



M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
Projektleitung

Fokus: Einzelhandel, Standort- und Machbarkeitsanalysen, Handelsforschung



M.A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt
Beratung

Fokus: Einzelhandel, Standort- und Machbarkeitsanalysen, Stadt- und Regionalentwicklung



M.Sc. Stadt- und Regionalplanung Aleke Berndt
Projektassistenz

Fokus: Einzelhandel, Standort- und Machbarkeitsanalysen, Stadt- und Regionalentwicklung



Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.