



Quelle: cima 2022

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

1. Informationsveranstaltung, 14.12.2022

Benjamin Kemper (Projektleitung)

Leonardo Schmidt (Beratung)

Aleke Berndt (Projektassistenz)



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



Zum Einstieg... Die CIMA Beratung + Management GmbH

HANDEL



- Einzelhandelsentwicklung >
- Einzelhandelskonzept >
- Verträglichkeitsgutachten >
- Nahversorgung >

STADT + REGIONALENTWICKLUNG



- Stadtentwicklung >
- Stadtplanung >
- Regionaleentwicklung >
- Beteiligung >

MARKETING



- Stadtmarketing >
- Citymarketing >
- Regionalmarketing >
- Standortmarketing >

DIGITALE STADT



- Online-Präsenz >
- Online-Image >
- Online-Plattformen >

MANAGEMENT



- Citymanagement >
- Quartiersmanagement >
- Geschäftsstraßenmanagement >
- Organisationsberatung >
- Personalberatung >

WIRTSCHAFT



- Wirtschaftsförderung
- Regionalwirtschaft
- Tagungs- und Kongresswirtschaft
- Tourismuswirtschaft

IMMOBILIEN



- Immobilienentwicklung >
- Gewerbeflächenentwicklung >
- Wohnflächenentwicklung >
- Markt- und Standortanalyse >

WISSEN



- Markt- und Handelsforschung >
- Redner / Speaker / Vorträge >
- Fachveranstaltungen >
- Weiterbildung / ICR-Studium >





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

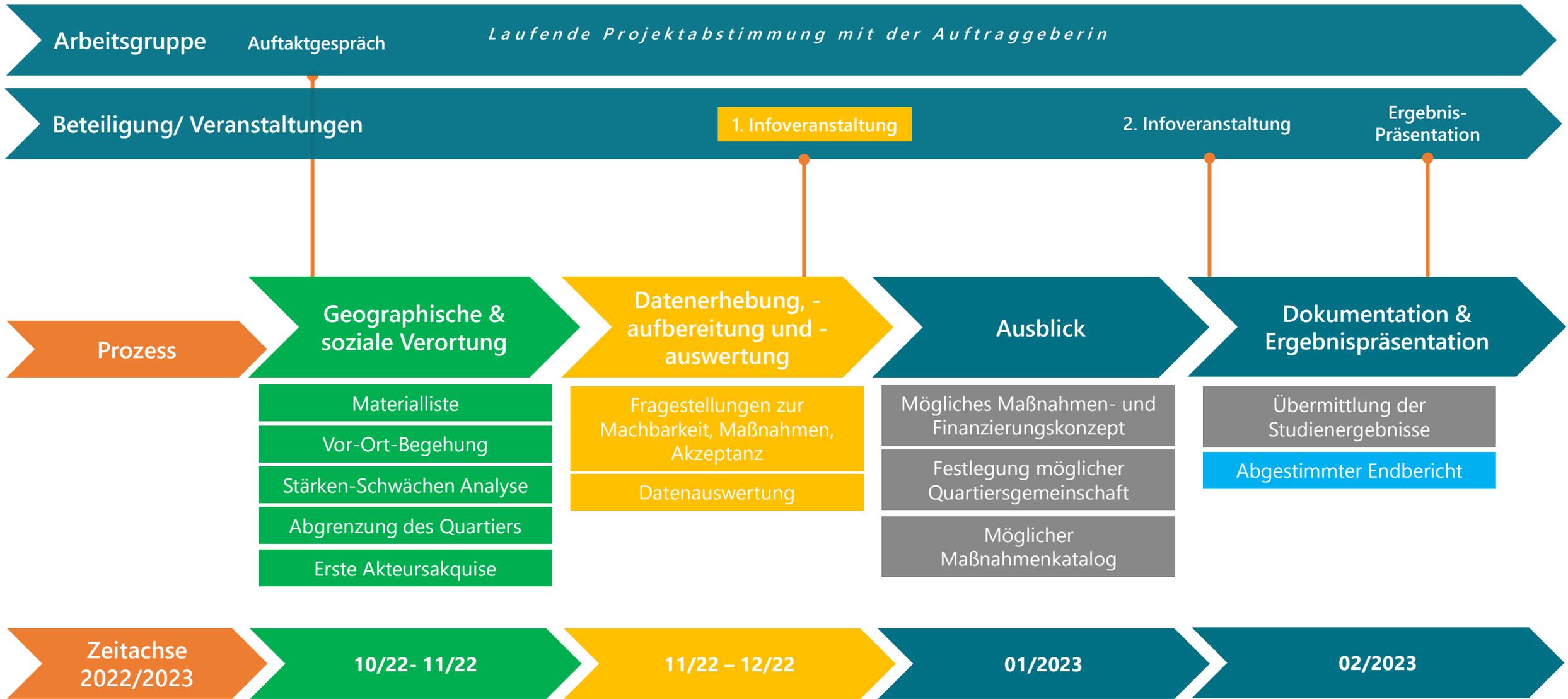
Ausgangslage und Ziel

- **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

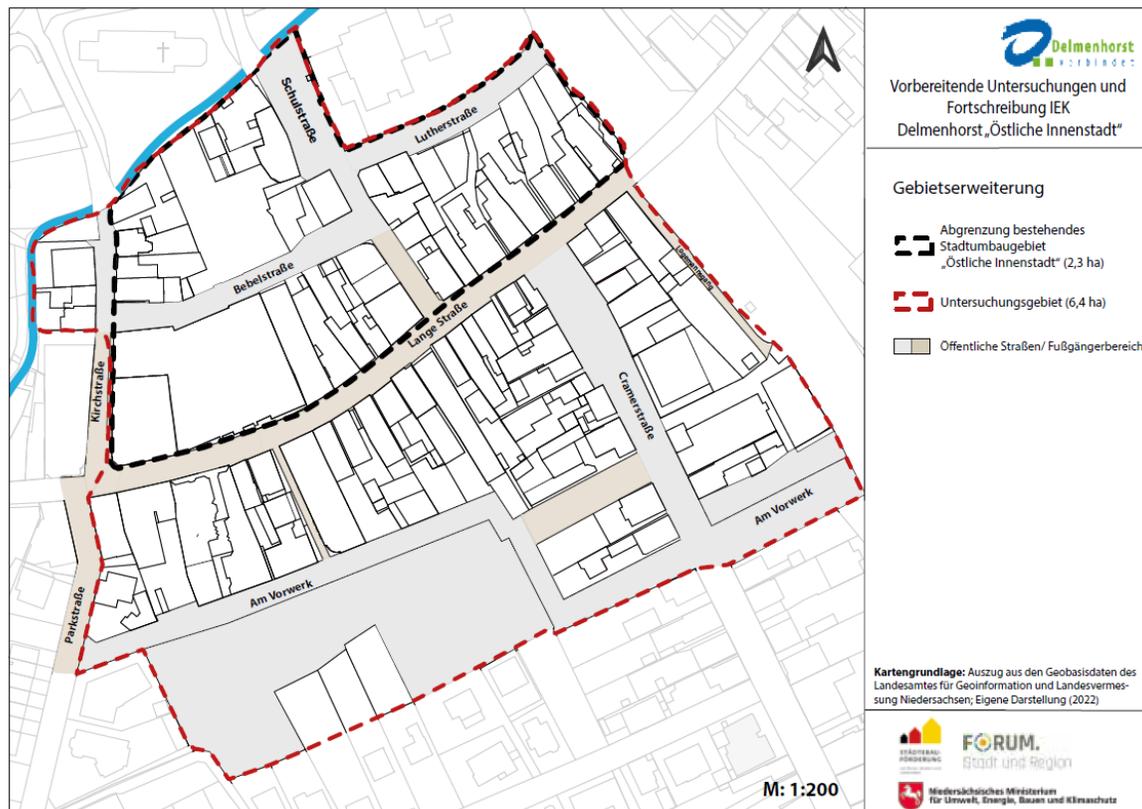






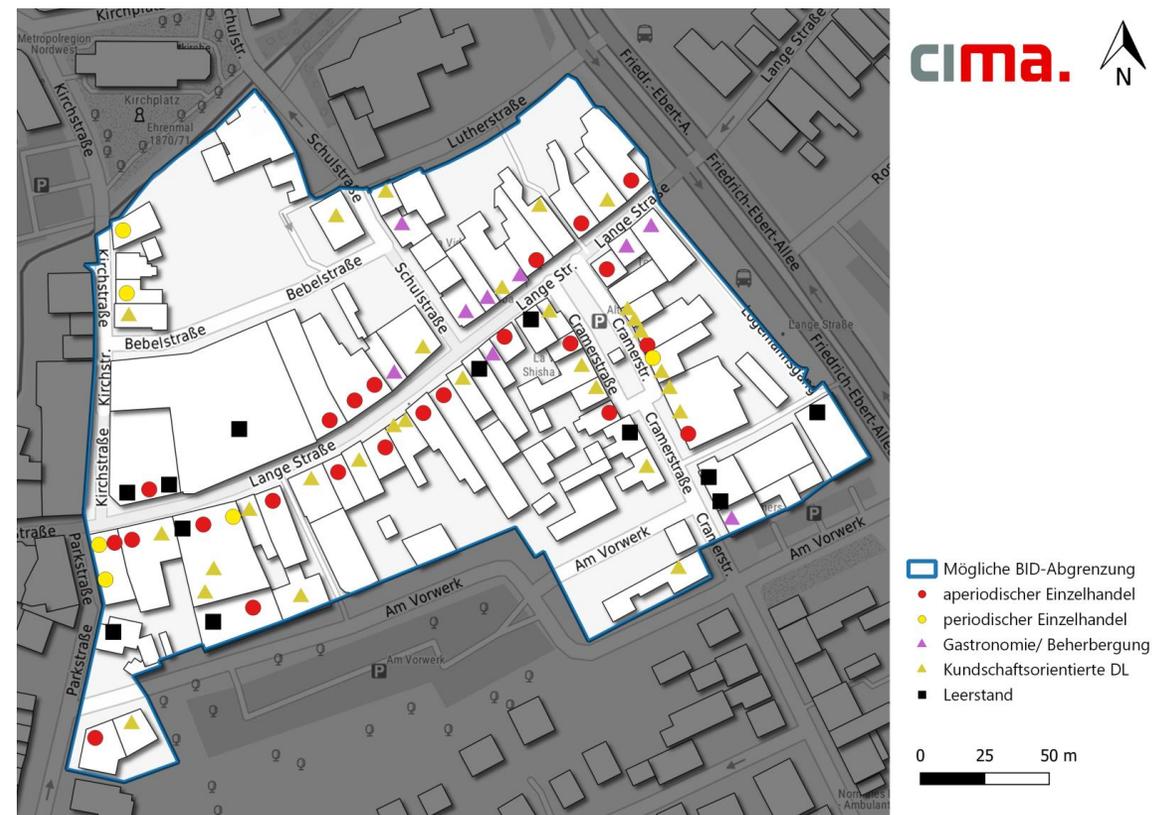
- 1. Untersuchungsraum und Stärken-Schwächen-Analyse**
- 2. Business Improvement Districts – Niedersächsisches Quartiersgesetz**
- 3. Weitere Schritte**

Untersuchungsgebiet aus dem IEK Östliche Innenstadt (Mai 2022)



Quelle: © FORUM Stadt und Region, 2022 (Vorbereitende Untersuchungen und Fortschreibung Integriertes Entwicklungskonzept Östliche Innenstadt Delmenhorst)

Vorgeschlagener Studienort für ein BID in östlicher Innenstadtlage (Dezember 2022)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022, © Stadt Delmenhorst, 2022
Bearbeitung: cima 2022

Untersuchungsraum

Vorschlag für den Studienort des BID in östlicher Innenstadtlage



- **überwiegender Einzelhandelsbesatz** im Westen der Lange Straße
- **Ausdünnender Einzelhandelsbesatz** in der Schulstraße, Kirchstraße und der südlichen Cramerstraße
- **Dienstleistungen & Gastronomie** konzentriert sich im östlichen Bereich der Lange Straße und der Cramerstraße
- **Leerstandskonzentration** um das ehem. Hertiegebäude und am südlichen Ende des Schweinemarktes (ehem. Kino)
- **Keine Erweiterung östlich der Friedrich-Ebert-Allee** durch geringen Besatz und Barriere

Untersuchungsraum

Vorschlag für den Studienort des BID in östlicher Innenstadtlage



- **Durchschnittsgröße deutscher BIDs** gem. IHK Leitfaden zum NQG: **ca. 60 Grundstücke** (eher in Großstädten)
- **Maximalvorschlag** beinhaltet **ca. 69 Grundstücke**
- 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

Stärken-Schwächen-Analyse

Vor-Ort-Begehung

Abgrenzung & Impressionen



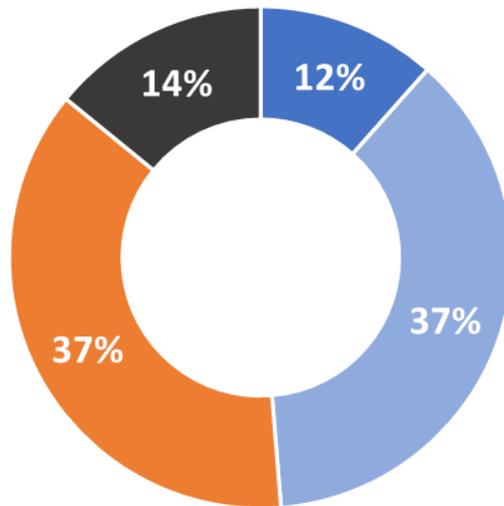
Fotos: cima 2022

Stärken-Schwächen-Analyse

Vor-Ort-Begehung

Charakteristika & Profilierung

- viele inhabergeführte Geschäfte, insbesondere in der Langen Straße und an der Cramerstraße
- neben dem Einzelhandel besticht das Quartier durch einen Mix aus Restaurants, Cafés und ergänzenden Dienstleistungsbetrieben



■ Gastronomie/Beherbergung ■ Kundschaftsorientierte DL
■ Einzelhandel ■ Leerstände

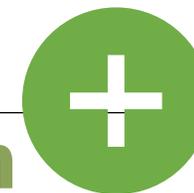


Fotos: cima 2022

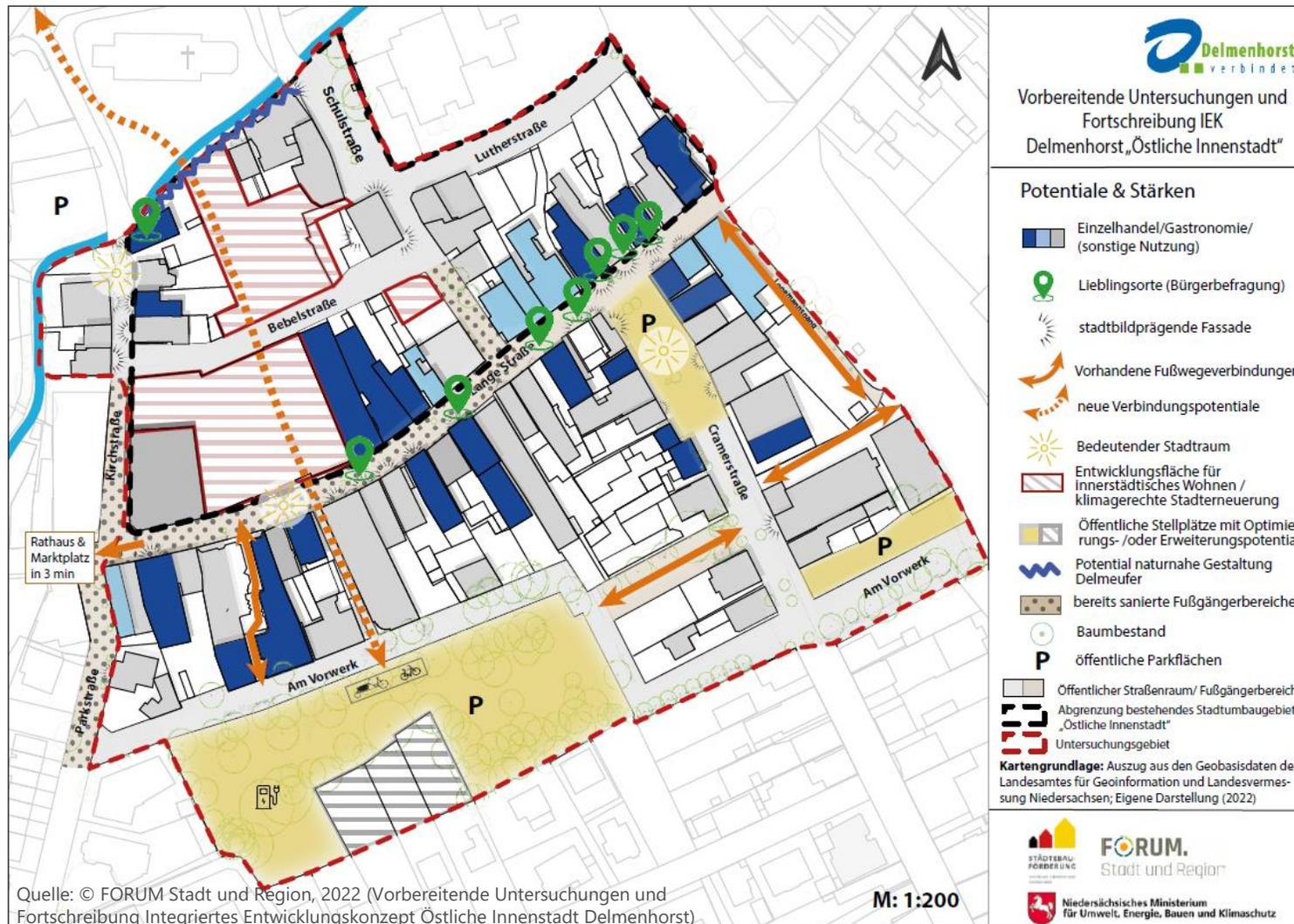


Stärken-Schwächen-Analyse

Vor-Ort-Begehung und IEK Östliche Innenstadt



Stärken

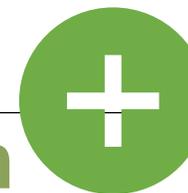


- Direkte Anbindung an die Hauptlage der Innenstadt
- Hoher Anteil an inhabergeführten Geschäften mit breitem Angebot
- Gastronomieangebote mit Aufenthaltsqualität
- Teilbereich der Langen Straße bereits saniert und mit hoher Aufenthaltsqualität
- Altbauten mit prägenden Fassaden
- Neuentwicklung des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

Stärken-Schwächen-Analyse

Vor-Ort-Begehung und IEK Östliche Innenstadt

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

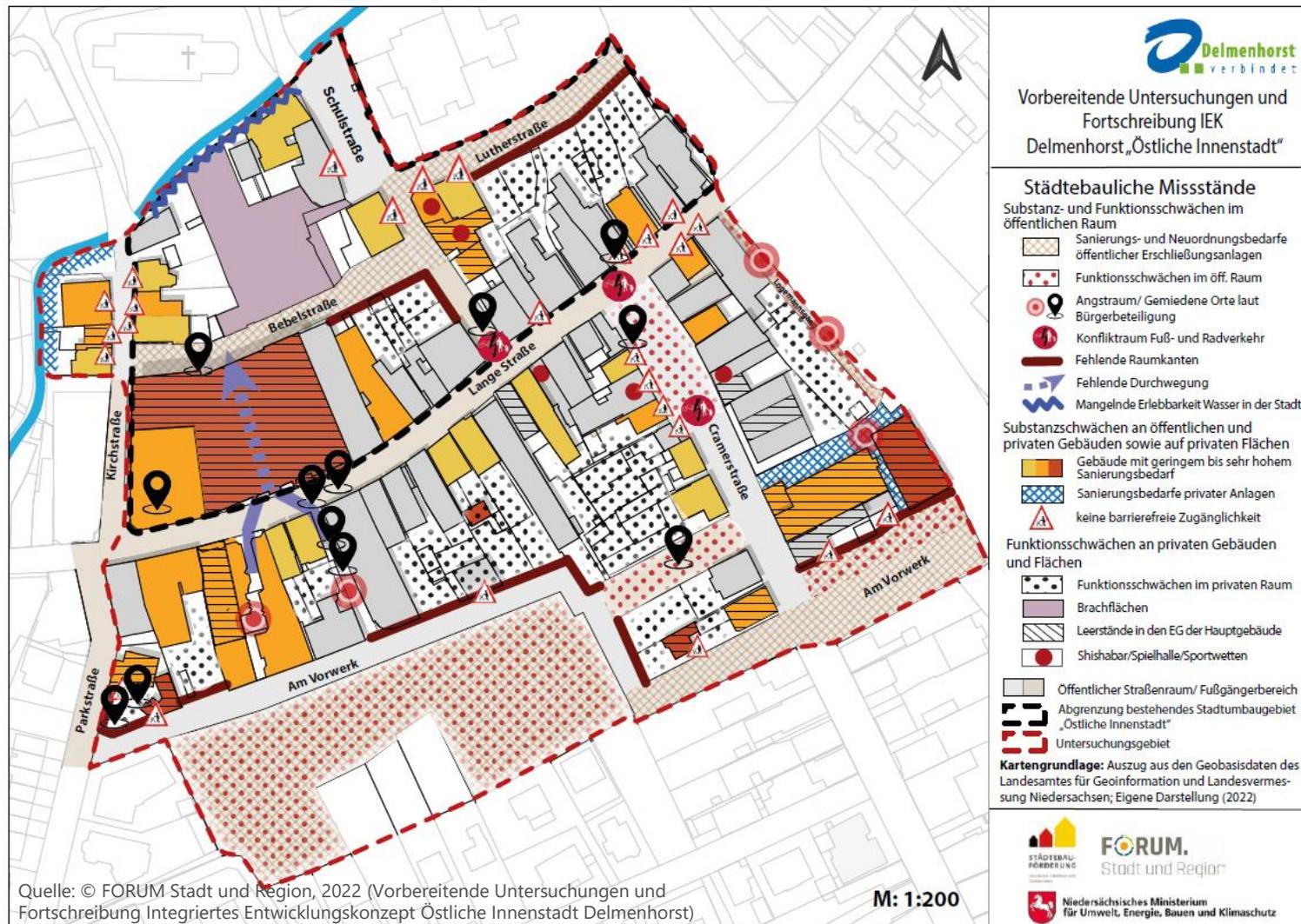


Fotos: cima 2022



Stärken-Schwächen-Analyse

Vor-Ort-Begehung und IEK Östliche Innenstadt



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
- Fehlende Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Geringer Anteil an Begrünungselementen

Stärken-Schwächen-Analyse

Vor-Ort-Begehung und IEK Östliche Innenstadt



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
- Fehlende Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Geringer Anteil an Begrünungselementen



Fotos: cima 2022

Stärken-Schwächen-Analyse

Vor-Ort-Begehung und IEK Östliche Innenstadt



Chancen

- Schweinemarkt mit starkem Entwicklungspotenzial
- Hertie Abriss als Entwicklungsperspektive
- Nutzungsmix & Synergieeffekte nutzen
- Private Initiativen initiieren
- Aufwertungspotenzial der Gebäude und des öffentlichen Raumes

Risiken

- Trading-Down-Prozesse
- Verlust an identitätsstiftenden Gebäuden und Geschäften
- Rückbau und Neubauphase am ehemaligen Hertie-Gebäude



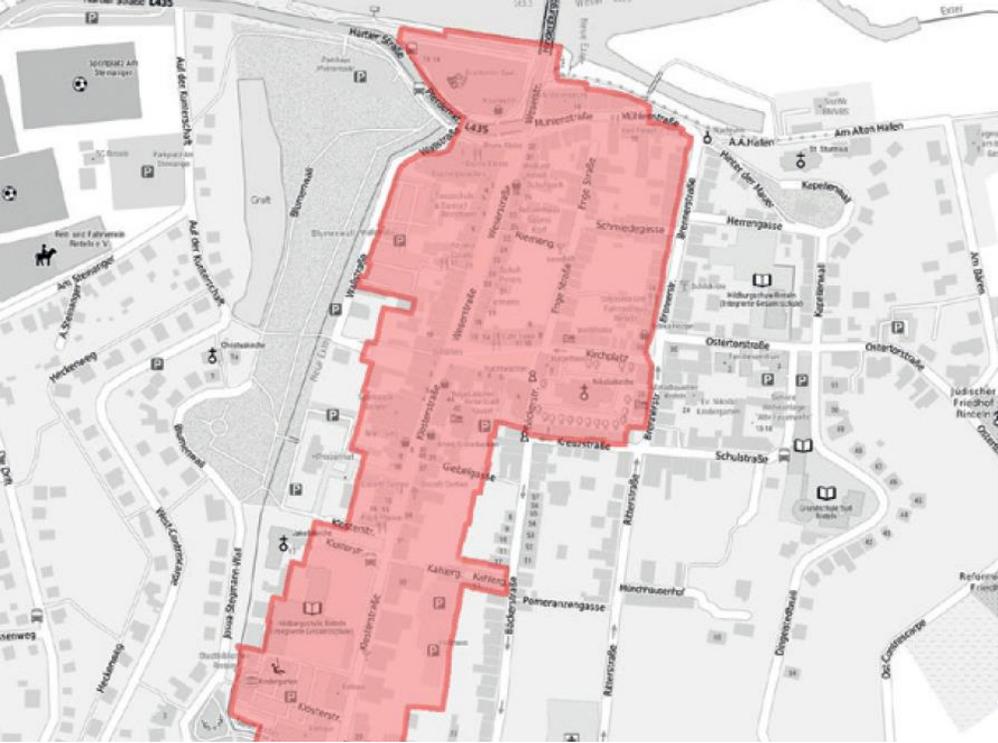
Stärken-Schwächen-Analyse

Handlungsansätze/ Empfehlungen (Auswahl)

- **Identifizierung und Beseitigung baulicher Missstände** im Fokusbereich (sanierungsbedürftige Fußwege (v. a. Pflasterung) oder Reduzierung von Angsträumen durch modernes Beleuchtungskonzept.
- **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 & Veranstaltungen
- **Erhöhung der Sauberkeit**, Initiierung von „Aufräum-Aktionen“ z.B. als quartiersbezogene Aktivitäten zur Steigerung des Wir-Gefühls (v. a. Aufkleber, Graffiti, Plakatreste entfernen, Laternen & Schilder säubern)



Fotos: cima 2022



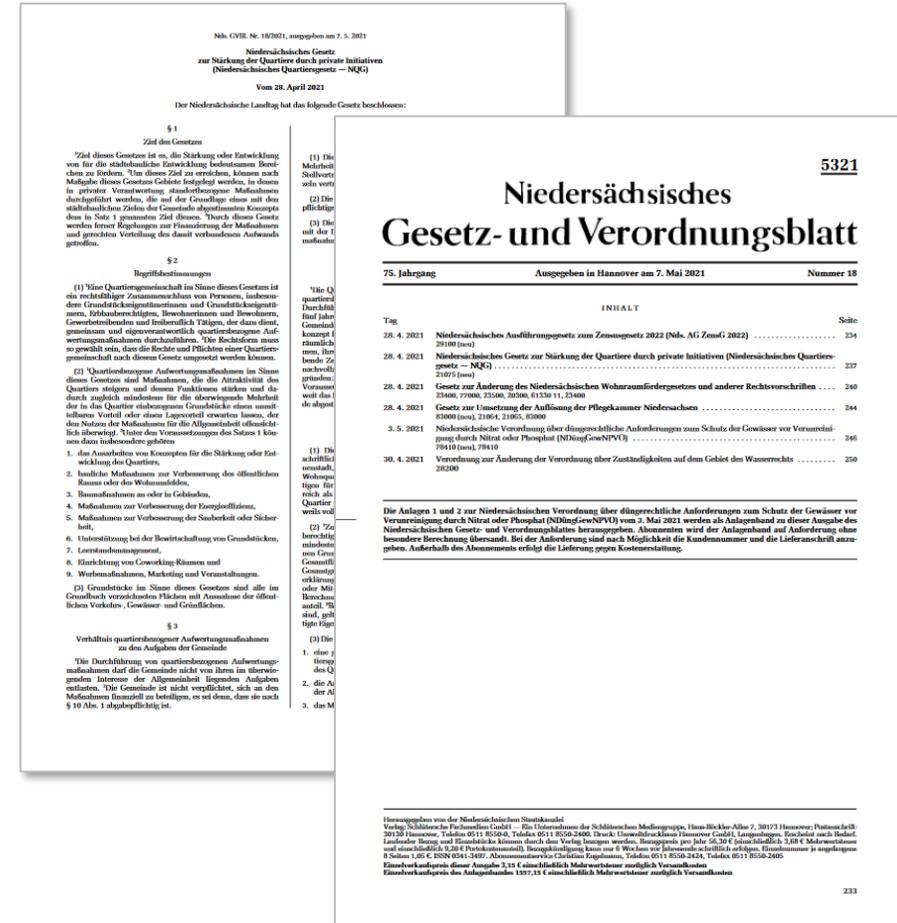
Business Improvement Districts – Niedersächsisches Quartiersgesetz

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**
 - Initiative zur Gründung von BIDs
 - 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

NQG – Niedersächsisches Quartiersgesetz (BID)

- Es geht um **Maßnahmen**, die über die von Kommunen erbrachten Leistungen hinausgehen, z.B. Baumaßnahmen, Sachinvestitionen, Pflege/ Ausbau des Geschäftsbestandes, Veranstaltungen)
- **Finanzierung übernehmen alle Grundeigentümer** des BID-Quartiers
- Land Niedersachsen stellte 800.000 € in 2021 für eine **Anschubfinanzierung** zur Verfügung und 80.000 € in 2022, Informationen für 2023 folgen

Ziel: Steigerung der Attraktivität des Quartiers und Stärkung seiner Funktionen

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**.

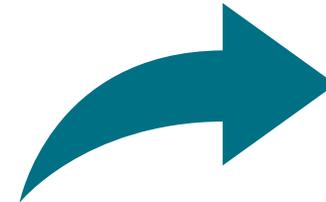
Die Partnerschaft von unterschiedlichen Akteuren ist für einen erfolgreichen Prozess unerlässlich!



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

Beispiele für Aufwertungsmaßnahmen eines BIDs

- Konzepte für die Entwicklung des Quartiers
- Baumaßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums (oder des Wohnumfeldes)
- Baumaßnahmen an oder in Gebäuden
- Verbesserung der Energieeffizienz
- Verbesserung der Sauberkeit oder Sicherheit
- Unterstützung bei der Bewirtschaftung von Grundstücken
- Leerstandsmanagement
- Einrichtung von Coworking-Räumen
- Werbemaßnahmen, Marketing und Veranstaltungen



Willkommen am Schmuggelstieg & Ochsenzoll.

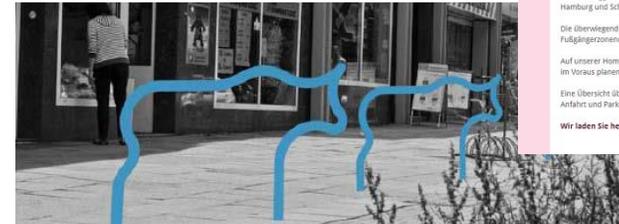
Das Schmuggelstieg- und Ochsenzoll-Quartier ist ein traditionell gewachsenes Nahversorgungszentrum, das an der Landesgrenze von Hamburg und Schleswig-Holstein (Norderstedt) liegt.

Die überwiegend kleinteiligen, inhabergeführten Fach Einzelhändler mit ihren individuellen Angeboten und Services und der ruhige Markt- und Fußgängerzonencharakter laden zum Einkaufen und Verweilen ein.

Auf unserer Homepage können Sie sich jederzeit über Neuigkeiten rund um den Schmuggelstieg und Ochsenzoll informieren und schon mal im Voraus planen, wie Sie Ihren Einkauf gestalten möchten.

Eine Übersicht über die Betriebe und deren Kontaktdaten hilft Ihnen bei der Planung. Darüber hinaus finden Sie alle Informationen über Anfahrt und Parken, sowie aktuelle Themen und Veranstaltungen.

Wir laden Sie herzlich ein, auf der Seite zu stöbern.



Business Improvement Districts

Visualisierungen/ Hand-Skizzen – Beispiel Hildesheim



Business Improvement Districts

Visualisierungen/ Hand-Skizzen – Beispiel Hildesheim



Fotos: cima 2022

Business Improvement Districts

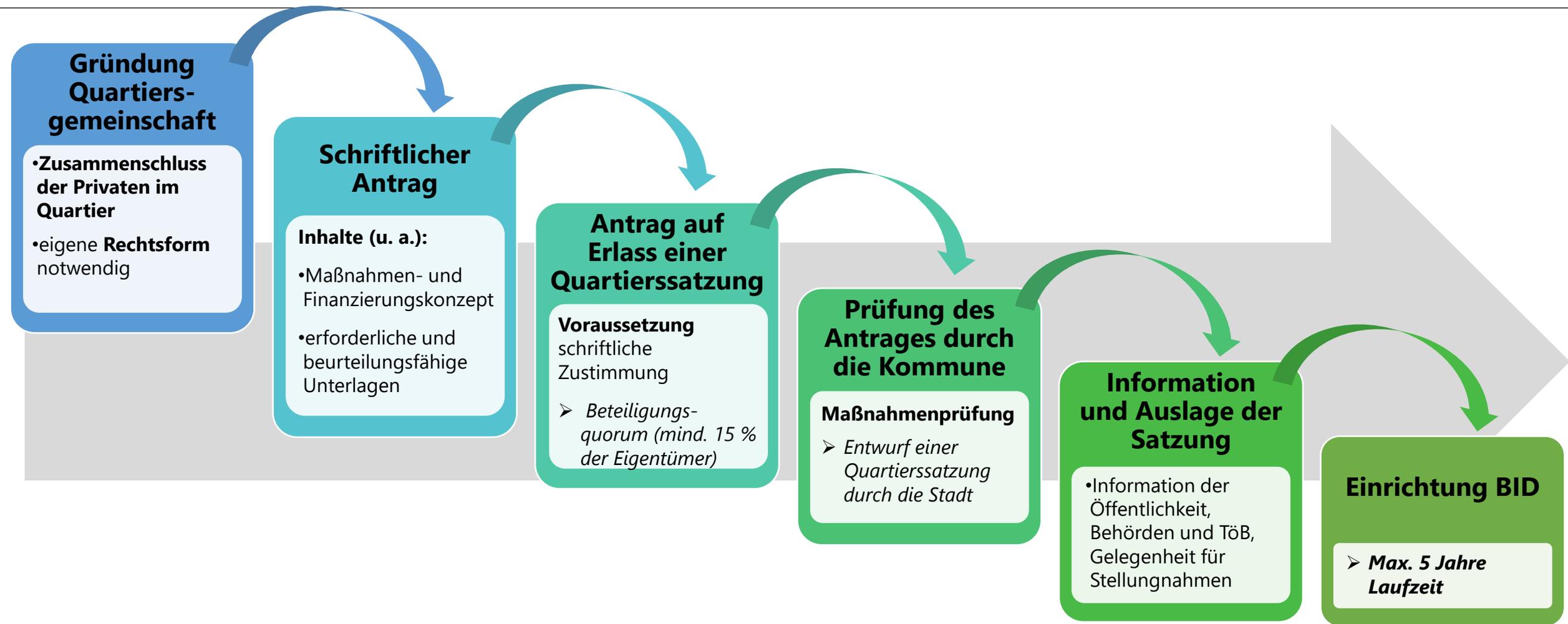
Visualisierungen/ Hand-Skizzen – Beispiel Hildesheim



Fotos: cima 2022

Business Improvement Districts

Prozess eines BIDs

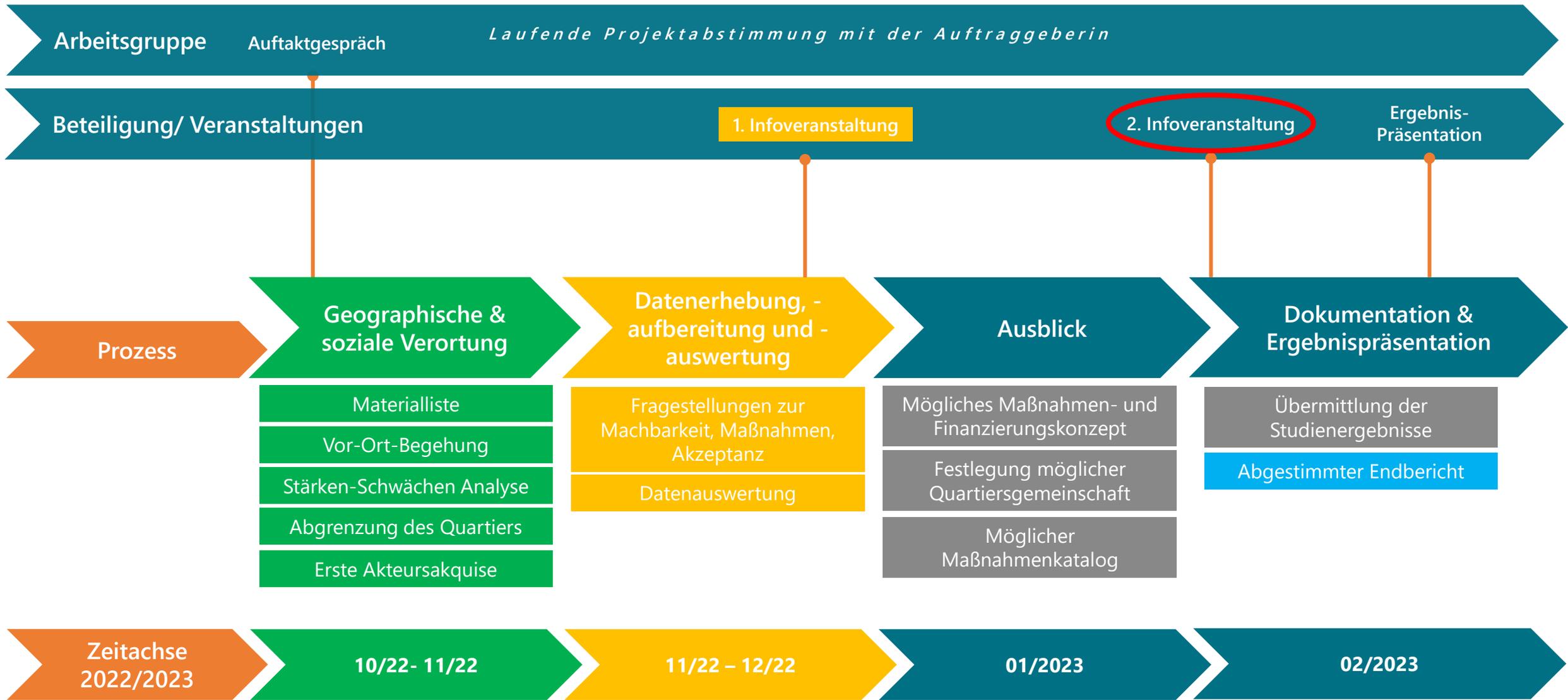


Haben Sie erste Fragen?

Gerne können Sie bei weiterem Interesse zu Informationen eines möglichen BID in der östlichen Innenstadt Ihre Kontaktdaten hinterlegen.



weitere Schritte





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.