

Zentrenmanagement Werdohler Innenstadt



planungsgruppe puche gmbh



Übersicht

- **Vorstellung planungsgruppe puche gmbh**
 - Unser Team für das Zentrenmanagement
- **Referenzen**
- **Zentrenmanagement Werdohl**
 - Ziele und Aufgaben
 - Organisationsstruktur
 - Prozessablauf



pgp – Team

Impulsgeber, Netzwerker und Entwickler

15-köpfiges interdisziplinäres Team

- Stadt- und Regionalplanung
- Landschaftsplanung
- Umweltplanung
- Geografie
- Forstwissenschaften
- Regionalmanagement
- Wirtschaftsförderung
- Bautechnische Zeichnung

Neu im Team:
Iris Eberhardt

Leistungsbereiche



STADTPLANUNG

- Bauleitplanung
- Informelle Planung
- Kommunikative Planung
- Städtebauliche Studien



UMWELTPLANUNG

- Landschaftsplanung
- Umweltprüfung
- Grundlagenermittlung



CONSULTING

- Regionalmanagement
- Kommunalberatung
- Strategische Projektplanung
- Fördermittelmanagement

Projektteam



**Bianka
von Roden**

M.A. Regionalmanagement
und Wirtschaftsförderung

Projektleitung



**Raphael
Bachmann**

M. Sc. Stadt- und
Raumplanung

stellv. Projektleitung

Kernteam



**Nora
Buhl**

M.Sc. Stadt- und
Regionalplanung

Teamleitung



**Lilli
Brak**

M.A. Regionalmanagement
und Wirtschaftsförderung

Projektmitarbeit



**Jeremia
Gessner**

M. Sc. Stadt- und
Raumplanung

Projektmitarbeit

Ergänzende Mitarbeit



Bianka von Roden

M.A. Regionalmanagement
und Wirtschaftsförderung

Projektleitung



HAWK Göttingen

M.A. Regionalmanagement und Wirtschaftsförderung



Besondere Kenntnisse / Erfahrungen

Zentrenmanagement Innenstadt Gronau (Leine)

Vergaberichtlinien, Fördermittelmanagement (insb. ZILE-RL, Städtebauförderung)

ILE Regionalmanagement

Dorfentwicklung Niedersachsen, auch Soziale Dorfentwicklung



Aufgaben im Projekt:

Steuerung der Kommunikationsprozesse und des Marketings

Strategische Projektplanung und operatives Projektmanagement

Federführende Moderation und inhaltliche Ausgestaltung der Sitzungen und
Veranstaltungen



Raphael Bachmann

M. Sc. Stadt- und
Raumplanung

stellv. Projektleitung



Fachhochschule Erfurt

M.Sc. Stadt- und Raumplanung



Besondere Kenntnisse / Erfahrungen

Entwicklung und grafische Umsetzung städtebaulicher Rahmenpläne und Detailentwürfe

Zentrenmanagement Gronau (Leine) (z.B. Bestandserfassung und Gestaltungsfibel)

Management zur Aktivierung von Innentwicklungspotentialen

Bauleitplanung

Dorfentwicklung Niedersachsen



Aufgaben im Projekt:

Begleitung der Kommunikationsprozesse und des Marketings

operatives Projektmanagement

Städtebauliche Planung und Gestaltung

Referenzen





GRONAU (LEINE) BEWEGT!



Zentrenmanagement
Lebendige Zentren

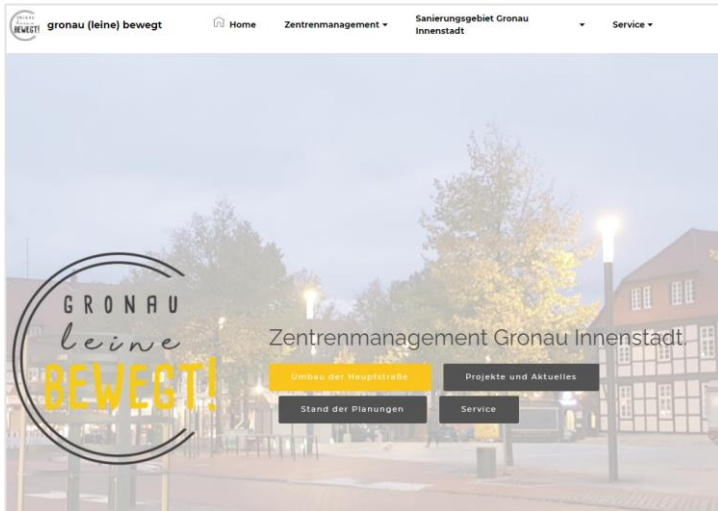
Laufend (seit 2018)



Kontext Standort / Ausgangslage

- Stadt Gronau (Leine)
11.000 Einwohner (5.200 Einwohner / Kernstadt)
- Innenstadt seit 2014 im Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren (ehem. „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“)
- Seit 2018 Zentrenmanagement durch planungsgruppe puche gmbh
- Schwerpunkte: Aktivierung von Akteuren, Öffentlichkeitsarbeit + Aufbau nachhaltiger Strukturen für die Stadtentwicklung





Formate Zentrenmanagement

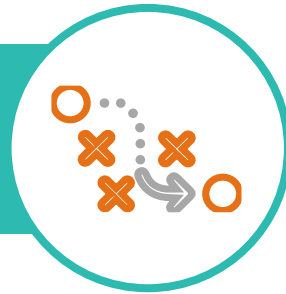
- Aufbau Verfügungsfonds
- Workshops mit städtischen Akteur*innen
- Werbematerialien (Baustellenbanner, Förderung private Vorhaben, etc.)
- Homepage + Marke „Gronau (Leine) bewegt!“
- Leerstandserfassung + Projektskizze Leerstandsmanagement
- Baustellenmarketing (Baustellenzeitung, Baustellenfrühstück, Mängelmelder)
- Park- und Besucherleitsystem „innenstadtnah Parken“

Derzeit in Planung:

- Sanierungsstammtisch
- Quartiersspaziergänge
- Gestaltungsfibel / Wohnumfeldgestaltung (Blockinnenbereiche)



Zentrenmanagement





Förderkulisse

Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in NRW (Städtebauförderung - Land NRW)

- Veränderungen durch Corona-Pandemie: Umsatzeinbußen für (Einzel-) Handel und Gastronomie, Schließungen von Filialen und großer Warenhaus-Gruppe in zahlreichen Städten u. Gemeinden
- Bedarf an ortsangepassten neuen Strategien u. Lösungen, insbesondere Abbau von Leerständen in den Innenstädten → Attraktivitätssteigerung der Innenstädte
- Zuordnung Zentrenmanagement / Instrument Verfügungsfonds als Handlungsschwerpunkt im Rahmen des Sofortprogrammes



Ziele und Aufgaben

Stärkung der Werdohler Innenstadt insbesondere durch den Abbau von leerstehenden Geschäften / Ladenlokalen

- Attraktivitätssteigerung / Belebung der Innenstadt (Innenstadt = Aufenthaltsort)
- Schnittstelle zwischen Stadtverwaltung und Akteuren der Innenstadt im Rahmen des Verfügungsfonds
- Vernetzung verschiedener Akteure (gemeinsame Projektideen bündeln)



Ziele und Aufgaben



Zentrenmanagement

- Prozessentwicklung & -gestaltung
- Kommunikation und Dokumentation

Prozessentwicklung & -gestaltung

- Planung und Durchführung zielgruppengerechter Veranstaltungen
- Projektinitiierung
- Information, Beratung & Aktivierung

Kommunikation und Dokumentation

- Ansprechpartner für Immobilieneigentümer*innen, mögliche Mietinteressierten, Gewerbetreibenden etc. im Rahmen des Verfügungsfonds
- Unterstützung Öffentlichkeitsarbeit (Markenbildung / Layout)
- Kommunikation (laufende Abstimmung / gebündelte Präsenz)
- Fortlaufende Dokumentation des Prozesses

Instrument: Verfügungsfonds



Verfügungsfonds Anmietung

- Information
- Ansprache & Anmietung

Information

- Wichtiger Baustein für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches
- Deutliche Vervielfachung der leerstehenden Lokale / Geschäfte entgegenwirken

Ansprache & Anmietung

- Etablierung neuer Nutzungen in leerstehenden Objekten
- sensible und proaktive Ansprache der Eigentümer*innen (Informationsveranstaltung)
- Immobilienanmietung / Abwicklung Formalitäten Verfügungsfonds
 - Frequenzbringende / Portfolio erweiternde Nach- und Zwischennutzungen
- Koordination / Kommunikation mit der Stadtverwaltung

Instrument: Verfügungsfonds



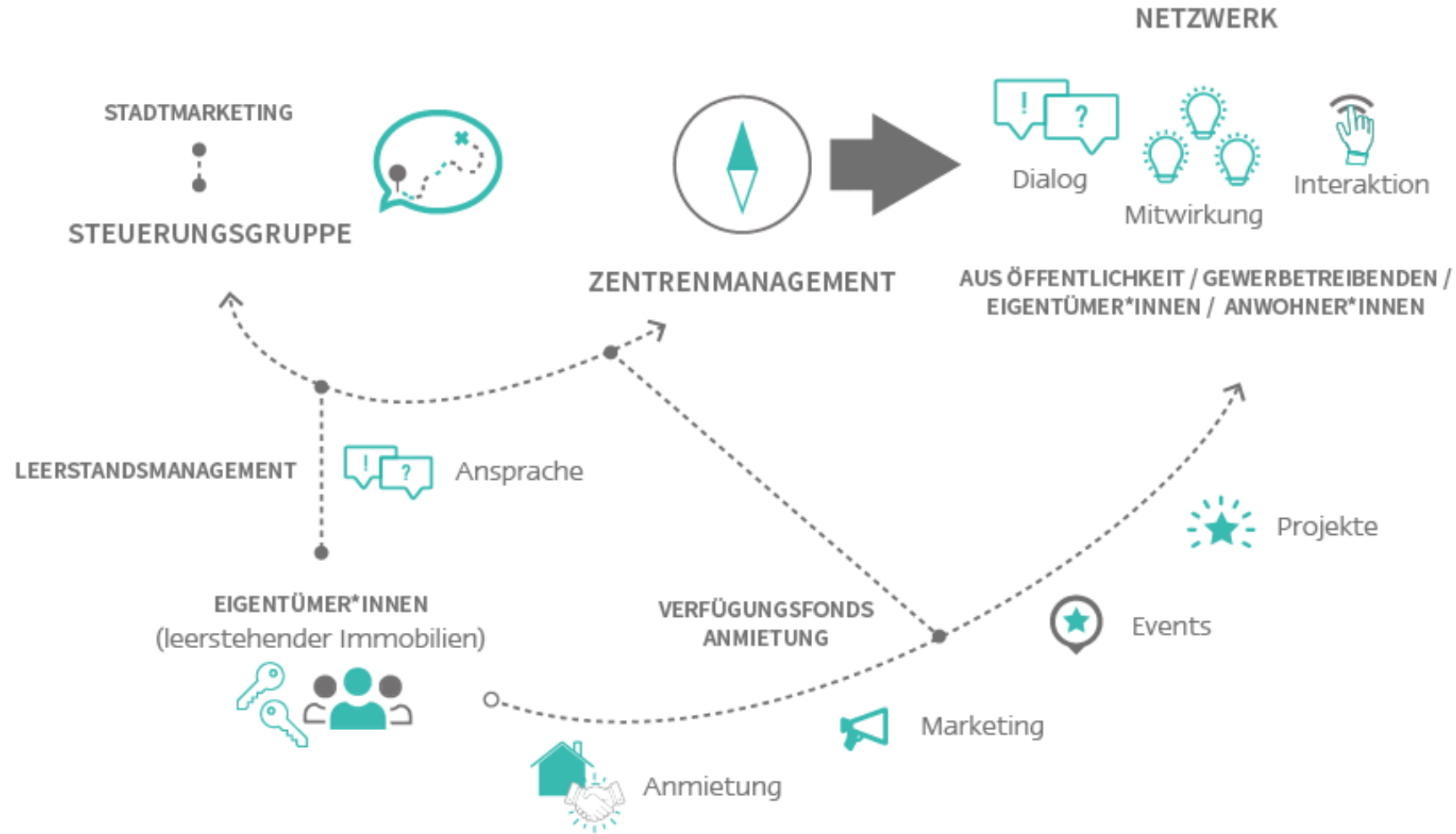
Verfügungsfonds Anmietung

➤ Förderung

Förderung

- Fördergegenstand: Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen und Räumen im zentralen Versorgungsbereich zu reduzierter Miete (Zeitraum: 2 Jahre)
- Förderfähig bis zu einer Mietfläche von 300 m²
- Förderung beinhaltet Miete einschließlich Nebenkosten, förderfähig ist dabei eine Anmietung in Höhe von 70% der Altmiete, bei Weitervermietung darf die Altmiete um 80% reduziert werden
- Beispiel:
 - Monatliche Altmiete 1000€
 - Anmietung erfolgt durch die Stadt zu 70% = 700 €
 - Zukünftige Nutzer zahlt 20 % (200 €) an die Stadt Werdohl
 - Eigentümer erhält verlässliche Mieteinnahme von 70% + kostengünstige Ansiedlung neuer Nutzer

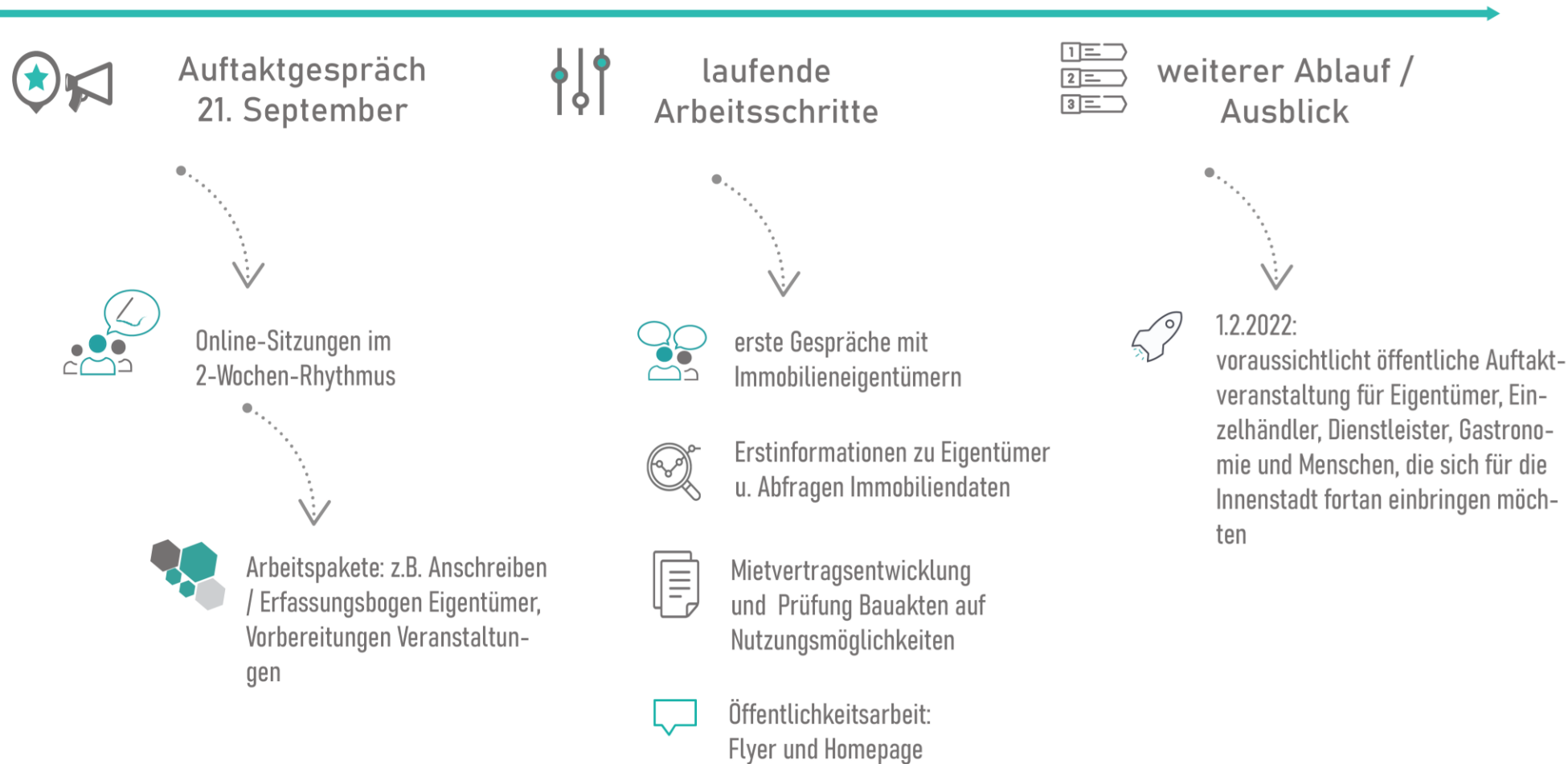
Organigramm



Prozessablauf



Prozessablauf Zentrenmanagement





Öffentlichkeitsarbeit: Flyer und Homepage

Ausschnitt aus dem ersten Entwurf
des Flyers zum „Verfügungsfonds
Anmietung“

logo/signet

° Flyer innen

Rechenbeispiel

Die Förderung beinhaltet die Miete einschließlich der Nebenkosten aus der letzten Vermietung. Förderfähig ist dabei eine Anmietung in Höhe von bis zu 70% der Altmiete. Die Altmiete muss sich dabei auf die im letzten Mietvertrag angegebene Fläche beziehen (auch wenn diese über die förderfähige Mietfläche von 300 m² hinaus geht).

Beispiel monatliche Altmiete 1.000 €
Anmietung erfolgt durch die Stadt für 70% der Altmiete = 700 €
Zukünftiger Nutzer (Ladenbetreiber) zahlt an die Stadt Werdohl 20% der bisherigen Altmiete = 200 €

Der Eigentümer erhält durch die **Förderung** eine verlässliche Mieteinnahme von 700 €.

Für den neuen **Nutzer** ist die Ansiedlung in der Innenstadt deutlich attraktiver und kostengünstiger. Er zahlt nur 200 €.

Eckpunkte Verfügungsfonds

Fördergegenstand ist die Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen und Räumen im zentralen Konzentrationsbereich (Karte) zu einer reduzierten Miete für einen Zeitraum von zwei Jahren.

Förderung: Es werden die Ausgaben der Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen (in erster Linie kleinteiliger Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe) bis zu einer Mietfläche von 300 m² gefördert.

Die Förderung beinhaltet die Miete einschließlich der Nebenkosten aus der letzten Vermietung. Förderfähig ist dabei eine Anmietung in Höhe von bis zu 70% der Altmiete. Diese muss sich auf die im letzten Mietvertrag angegebene Fläche beziehen (auch wenn diese über die förderfähige Mietfläche von 300m² hinaus geht).

Bei der Weitervermietung von Ladenlokalen darf die Altmiete um bis zu 80% reduziert werden.

Zukünftige Nutzungsbeispiele Pop-up Stores, Angebote von Lieferservice/Verteilstation, Bildungsangebote und Kinderbetreuung (Aufenthalt von Schulklassen), nachbarschaftliche Nutzungen (Räume für Initiativen), neue Mobilitätslösungen...



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
und wir hoffen auf eine gute Zusammenarbeit!



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

häuserstraße 1
37154 northeim

fon: 0 55 51 / 58 905-0
fax: 0 55 51 / 58 905-22

info@pg-puche.de
www.pg-puche.de