



TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Informationsvorlage

80 - Wirtschaftsförderung

Vorl.Nr.: I/2014/02105

Datum: 06.02.2014

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	18.02.2014	öffentlich	Kenntnisnahme

Tagesordnung

Informationen zum geplanten Baustellenmarketing und zur Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft für die Altstadt

Begründung

Die Altstadt von Meckenheim steht in den nächsten Jahren vor einer grundlegenden städtebaulichen Veränderung. Aufbauend auf dem Integrierten Handlungskonzept Altstadt Meckenheim wird der zentrale Bereich entlang der Hauptstraße völlig neu gestaltet: Zum einen erhält der öffentliche Raum durch eine verkehrliche Neuregelung und eine Neugestaltung der Plätze und Straßen eine neue Aufenthaltsqualität, zum anderen sollen durch private Investitionen attraktive Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen geschaffen werden.

Übergeordnetes Ziel des Integrierten Handlungskonzeptes ist die Stärkung der Altstadt als Einkaufsziel, Wohnstandort und Treffpunkt für Jung und Alt. Die verfolgte Aufwertung der Altstadt wird verknüpft mit der Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes und einer aktiven Wohnbauentwicklung in den altstadtnahen Bereichen.

Diese ambitionierten Zielvorstellungen stellen einerseits eine konkrete Perspektive für Anwohner, Geschäftsinhaber und Hauseigentümer dar. Andererseits bedeuten die anstehenden Maßnahmen auch eine mindestens zweijährige Bauphase, die zu erheblichen Belastungen in Hinblick auf die verkehrliche Erreichbarkeit sowie zu einer Lärm- und Staubbelastung führen wird.

Die Stadt Meckenheim will von Anfang an den Umbauprozess im Sinne eines agierenden Baustellenmarketings gestalten. Vordergründig sollen die sich ergebenden Chancen der Altstadt offensiv kommuniziert, die Kommunikation von Bauverwaltung, beauftragten Baufirmen und ansässigen Unternehmen und Anwohnern laufend gepflegt, die einzelnen Baumaßnahmen allen Betroffenen vermittelt sowie übermäßige Belastungen und Härten gemildert werden.

Gleichzeitig sollen aber auch dauerhafte Kommunikationsstrukturen und ein „Wir-Gefühl“ in der Altstadt erzeugt und gefördert werden, die über den Tag des Abschlusses der Baumaßnahmen hinaus Bestand haben. In einer Immobilien- und Standortgemeinschaft sind die lokalen Akteure zusammenzuführen und damit die Basis für ein langfristiges Engagement für die Altstadt zu legen. In welcher Form einer Immobilien- und Standortgemeinschaft dies erfolgt, bleibt dem weiteren Prozess vorbehalten.

Projektaufakt und Initialphase

Die Phase 1 stellt den wirkungsvollen Auftakt des Projektes sicher und schafft zugleich den Konsens über die verfolgten Ziele und Maßnahmen im ersten Jahr.

- Bildung einer Arbeitsgruppe
- Öffentlichkeitswirksame Auftaktveranstaltung
- keine weitere Analyse, aber Einzelgespräche mit handelnden Personen
- Ideenfindung und Maßnahmen
- Markenkern „Altstadt“ und Aktionsplan

Umsetzungsphase

Nach der Initiierungsphase geht das Projekt in die Umsetzungsphase über. Dem steht nicht entgegen, dass bereits in den ersten Monaten erste Maßnahmen gestartet und umgesetzt werden können. Praktisch werden für jedes Vorhaben kleine Projektteams, bestehend aus externen Beratern und lokal Engagierten, gebildet.

Welche Projekte gewünscht und umgesetzt werden, ergibt sich im Laufe der Gespräche. Ein Schwerpunkt wird das Baustellenmarketing sein.

Beispiele:

- Vorbereitung und Moderation von Koordinationsgesprächen vor Ort
- Beratungen von Geschäftsinhabern und Hauseigentümern zur Attraktivitätssteigerung ihres Geschäfts bzw. zur Umnutzung/ Wiedernutzung ihres Objektes
- Entwicklung von Konzeptideen für ungenutzte Objekte und Grundstücke
- Maßnahme des Leerstandmanagements (u.a. Aufnahme und Bewertung von Ladenlokalen, Organisation von Zwischennutzungen, Ansprache von potenziellen Nutzern)
- Inhaltliche Konzeption und graphische Gestaltung von Printmedien aller Art
- Erstellung und Pflege einer Website (in Kooperation mit einem professionellen Webdesigner/ -programmierer)
- Konzeption und Erstellung eines Imagefilms o.ä. (in Kooperation mit einem professionellen Filmproduzenten)
- Planung und Durchführung von Veranstaltungen und Events (z.T. in Kooperation mit spezialisierten Eventbüros)

Schaffung dauerhafter Organisationsstrukturen

Es soll möglichst versucht werden, das Engagement aller Beteiligten in die Zeit nach der Baustelle mitzunehmen. Hierzu ist vorgesehen, dauerhafte Stadtmarketing-Strukturen in der Altstadt zu schaffen. Zum einen geht es um die Frage der Organisationsstrukturen, zum anderen um die Frage der dauerhaften Finanzierung von Maßnahmen der Initiative.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) bringt Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer in einem räumlich klar definierten Bereich zusammen. In der Regel handelt es sich dabei um Geschäftsquartiere. Ziel der Gemeinschaften ist die Werterhaltung der Quartiere durch die Entwicklung von Maßnahmen- und Finanzierungsplänen durch die privaten Anbieter. Zentrales Prinzip einer ISG ist das eigenverantwortliche Handeln der Akteure vor Ort. Dabei geht es nicht darum, dass privatwirtschaftliche Unternehmen originär kommunale Aufgaben übernehmen, sondern vielmehr um die Vermarktung und Optimierung der Gestaltung des Geschäftsviertels, die über die gesetzliche Grundversorgung hinausgeht.

In einer ISG verpflichten sich Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende selbst zur Finanzierung von Maßnahmen zur Umfeldverbesserung oder anderer gemeinsamer Interessen. Dazu ist regelmäßig ein Quorum der Grundeigentümer erforderlich, in dem eine qualifizierte Mehrheit der Einrichtung zustimmt oder der Einrichtung nicht widerspricht. Daraufhin kann die Kommune eine Satzung erlassen, durch die alle Grundeigentümer zur finanziellen Beteiligung an den Maßnahmen der ISG verpflichtet werden (Vermeidung von Trittbrettfahrern).

Typische Handlungsfelder sind Maßnahmen zur Umfeldverbesserung, z.B. Verbesserung der Sauberkeit, Pflege von Grünflächen, Weihnachtsbeleuchtung, Veranstaltungen. Aber auch Investitions- und Marketingmaßnahmen sind möglich.

Eine ISG ist ein typisches Beispiel einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft (PPP), in der öffentliche Rechtssetzungsbefugnis und private Initiative zusammenwirken. In Nordrhein-Westfalen bildet das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom 10.6.2008 die rechtliche Grundlage.

Wirtschaftsförderer Dirk Schwindenhammer stellt das Vorhaben dem Ausschuss vor.

Im nicht öffentlichen Teil der Sitzung ist vorgesehen, einen Auftrag an ein Unternehmen zu vergeben, das die Stadt und die Akteure berät und den Prozess zur Gründung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft fachlich begleitet.

Meckenheim, den 06.02.2014

Dirk Schwindenhammer
Leiter

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen