

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus am 18.2.2014

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Inhalt

- Altstadtsanierung: Hintergrund und Ziele
- Was bedeutet Baustellenmarketing?
- Geplanter Projektablauf
- Was ist eine Immobilien-Standort-Gemeinschaft?
- Projektförderung
- Synergieeffekte



**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Hintergrund

- Altstadt steht vor einer grundlegenden städtebaulichen Veränderung
- Neugestaltung der Hauptstraße und der Plätze
- Baubeginn voraussichtlich Frühjahr 2014
- mindestens zweijährige Bauphase

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Ziele des Integrierten Handlungskonzepts

- Stärkung der Altstadt als Einkaufsziel, Wohnstandort und als Treffpunkt für Jung und Alt
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von attraktiven Flächen für Einzelhandel und Gastronomie durch private Investitionen

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Weitere Ziele für die Altstadt

- Schärfung des eigenen Profils der Altstadt und Positionierung nach innen und außen
- Erhöhung der Kundenfrequenz
- Verbesserung des Branchenmix
- Abbau von Leerständen
- Ansiedlung von attraktiven Geschäften

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Was bedeutet Baustellenmarketing?

Baustellenmarketing dient dazu, ...

- betroffene Anwohner, Kunden, Besucher der Stadt zu informieren
- Kommunikation zwischen Bauverwaltung, beauftragten Firmen, ansässigen Unternehmen und Anwohnern zu verbessern
- übermäßige Belastungen zu mildern
- Kunden und Besucher weiterhin in die Altstadt zu locken

Baustellenmarketing und Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft



Was bedeutet Baustellenmarketing?

Baustellenmarketing soll dazu genutzt werden, ...

- die Baustelle trotz aller Belastungen positiv zu begleiten
- die Bauphase unbeschadet zu überstehen
- mit Rückenwind in die Zeit nach der Baustelle durchzustarten



**Baustellenmarketing ist weitaus mehr,
als nur der Druck eines neuen Flyers!**

Baustellenmarketing und Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft



Was bedeutet Baustellenmarketing?

Beispiele



Standortmarketing während der
Umbaumaßnahme in Grünstadt

Es muss vermittelt werden, dass
der Verkauf trotz Baustelle
weitergeht!

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Was bedeutet Baustellenmarketing?

Beispiele



Roter Teppich für die Kunden
in Friedrichshafen

Es muss vermittelt werden,
dass der Kunde keine
Beeinträchtigungen zu
fürchten hat!

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Was bedeutet Baustellenmarketing?

Beispiele



Kinder besichtigen eine
Baustelle

Die Baustelle muss zum
Anziehungspunkt mit
Erlebnisfaktor werden!

Baustellenmarketing und Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft



Was bedeutet Baustellenmarketing?

Beispiele

Baustellenaktion in Amberg/ Oberpfalz:
100 Sonnenblumen wurden am
Wochenende gepflanzt und am Montag
an Kunden verschenkt.

Ungewöhnliche Aktionen erwecken
Aufmerksamkeit und sorgen so für
neugierige Besucher und Kunden in der
Innenstadt.



Baustellenmarketing und Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft



Was bedeutet Baustellenmarketing?

Beispiele



Koordinierte und abgestimmte
Aktionen der Geschäftsleute

Baustellenmarketing kann
nicht alleine von Dritten
gestemmt werden. Jeder ist
selbst verantwortlich!

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Was bedeutet Baustellenmarketing?

Um die Ziele zu erreichen, ist es notwendig Kommunikationsstrukturen zu schaffen, die möglichst dauerhaft – also auch nach der Baustelle – weiterbestehen.

Wichtig:

Hierbei müssen auch die vorhandenen Strukturen (z.B. Meckheimer Verbund) berücksichtigt und eingebunden werden.

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Was bedeutet Baustellenmarketing?

Es soll versucht werden, das Engagement der Beteiligten in die Zeit nach der Baustelle mitzunehmen, eine Aufbruchsstimmung und ein Wir-Gefühl zu erzeugen.



Immobilien-Standort-Gemeinschaft (ISG)

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Geplanter Projektablauf

Projektauftakt- und Initialphase

- Bildung eines Projektteams (6-8 Akteure aus der Altstadt)
- Öffentlichkeitswirksame Auftaktveranstaltung
- Einzelgespräche mit handelnden Personen
- Ideenfindung und Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs
- Definition des Markenkerns „Altstadt“ und eines Aktionsplans für die ersten zwölf Monate

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Geplanter Projektablauf

Umsetzungsphase

- auch während der Initialphase können bereits erste Maßnahmen gestartet und umgesetzt werden
- Projektteams, bestehend aus Experten und lokal Engagierten
- Welche Projekte gewünscht und umgesetzt werden, ergibt sich im Laufe der Gespräche



Ein Schwerpunkt wird das Baustellenmarketing sein

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Umsetzungsphase

Beispiele

- Vorbereitung und Moderation von Koordinationsgesprächen (Baustellengesprächen) vor Ort
- Beratungen von Geschäftsinhabern und Hauseigentümern zur Attraktivitätssteigerung ihres Geschäfts bzw. zur Umnutzung/ Wiedernutzung ihres Objektes

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Umsetzungsphase

Beispiele

- 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)

Baustellenmarketing und Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft



Umsetzungsphase

Beispiele



Aktionen und Events während und nach Baustelle in Schmuggelstedt (links) und Aachen.

Baustellenmarketing und Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft



Geplanter Projektablauf - Überblick

Projektauftritt und Initialphase

- Aktivierung der Akteure
- Planung von Maßnahmen

1.-4. Monat

Umsetzungsphase

- Durchführen von Marketingmaßnahmen
- Schwerpunkt: Baustellenmarketing
- z.B. Beratung der Akteure
- z.B. Leerstandsmanagement

ab 5. Monat

Schaffung dauerhafter Kommunikationsstrukturen

z.B. Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft (ISG)

im zweiten
Projektjahr

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Was ist eine Immobilien-Standort-Gemeinschaft (ISG)?

- Öffentlich-private-Partnerschaft
- Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom 10.6.2008
- bringt Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer in einem räumlich klar definierten Bereich (i.d.R. Geschäftsquartiere) zusammen
- Ziel ist die Werterhaltung der Quartiere
- zentrales Prinzip ist das eigenverantwortliche Handeln der Akteure vor Ort

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Was ist eine Immobilien-Standort-Gemeinschaft (ISG)?

- kein Ersatz für originär kommunale Aufgaben
- Vermarktung und Optimierung der Gestaltung des Geschäftsviertels, die über die gesetzliche Grundversorgung hinausgeht

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Was ist eine Immobilien-Standort-Gemeinschaft (ISG)?

- Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende verpflichten sich selbst zur Finanzierung von Maßnahmen
- dazu ist regelmäßig ein Quorum der Grundeigentümer erforderlich
- die Kommune kann daraufhin eine Satzung erlassen, durch die alle Grundeigentümer zur finanziellen Beteiligung verpflichtet werden
- Trittbrettfahrer werden vermieden

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Was ist eine Immobilien-Standort-Gemeinschaft (ISG)?

Typische Handlungsfelder sind ...

- Verbesserung der Sauberkeit
- Pflege von Grünflächen
- Weihnachtsbeleuchtung
- Veranstaltungen
- Investitions- und Marketingmaßnahmen
- u.v.m.

Baustellenmarketing und Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft



Was ist eine Immobilien-Standort-Gemeinschaft (ISG)?

Beispiele



„Immobilien- und Standortgemeinschaft Köln-Kalk“:
Straßenfest mit ortsspezifischen Gebäck und Informationsstand

Veranstaltungen zur Bewerbung der zu gründenden ISG

Baustellenmarketing und Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft



Was ist eine Immobilien-Standort-Gemeinschaft (ISG)?

Beispiele



Stadtmarketing Bad Oeynhausen: Blumenschmuck in der City

Eine Maßnahme der Immobilien-Standort-Gemeinschaft

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Was ist eine Immobilien-Standort-Gemeinschaft (ISG)?

Beispiele

- Ursprung in den USA als „Business Improvement District (BID)“
- Vorreiter in Deutschland ist Hamburg (seit 2005)
- Prominentes Beispiel der Neue Wall in Hamburg
- in NRW gibt es laut DIHK neue ISG in Bergisch-Gladbach, Elmshorn und Wuppertal

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Projektförderung

Beratungsleistungen zum Baustellenmarketing und zur Errichtung einer ISG sind im Förderbescheid zur Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts Altstadt enthalten.

Hierzu wurden Kosten in Höhe von 48.000 Euro bewilligt, die mit 60 % gefördert werden.

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 ISG fachlich begleitet.

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Synergieeffekte

Das Projekt konzentriert sich auf die Altstadt. Nur hierfür gibt es die Fördermittel.

Ein erfolgreiches Projekt könnte auch Synergien haben für den Neuen Markt.

Auch dort wäre die Gründung einer ISG im Nachgang zum Projekt in der Altstadt durchaus vorstellbar und sinnvoll.

**Baustellenmarketing und
Errichtung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft**



Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus am 18.2.2014