

CONVENT Mensing

Special „Quartiersmanagement und BID“

- ▶ Quartiersmanagement mit Wirkung
- ▶ Business Improvement Districts
- ▶ Erfolgsfaktoren + Projektbeispiele

Ein Quartiersmanagement unterstützt die Stärkung der Zentren und Quartiere – durch die Aktivierung der Kaufleute und Eigentümer und die gemeinsame Erarbeitung wirksamer Maßnahmen. Der Weg zum Ziel bietet verschiedene Optionen: von der Quartiersinitiative bis zum Business Improvement District. **CONVENT Mensing unterstützt Sie kompetent und kooperativ. Wir geben fachlichen Input und kümmern uns um Ihre Aufgaben.**

▶ Quartiersmanagement mit Wirkung

Ein Quartiersmanagement unterstützt aktiv Analyse, Positionierung und Profilierung von Quartieren und Innenstädten. **Geschäftsleute und Eigentümer werden aktiviert**, um mit ihnen Perspektiven für Geschäfte, Immobilien und ihr Quartier zu erarbeiten. Über Feste und Veranstaltungen hinaus liegt der Fokus auf nachhaltigen Effekten bei Besatz, Leerständen und Immobilien.



Erfolgsfaktoren für Quartiersinitiativen:

- das **aktive Kümmern** um die Interessen der Einzelhändler und Eigentümer, um Ladenflächen marktgerecht zu gestalten, Folgenutzungen gezielter zu steuern und Schlüsselprojekte umzusetzen;
- ein **Maßnahmen-Mix** von der Analyse des Besatzes (absehbare Leerstände?) über ein Besatzmanagement zur Steuerung von Nutzungsmix und Folgenutzungen für Leerstände bis zum Branding mit Slogan + Logo und Vermarktungs-Flyer, Internetauftritt etc.;
- eine verbindliche Managementstruktur als **Quartiersinitiative / Standortgemeinschaft** aus Kaufmannschaft und Eigentümern sowie in Kooperation mit der Kommune;
- ein **Budget** zur Finanzierung der Maßnahmen (und evtl. eines Quartiersmanagers oder eines externen Büros) durch Beiträge der Geschäftsleute und Eigentümer; dadurch entsteht Planungssicherheit.

▶ Business Improvement Districts

Die Stärkung der Zentren funktioniert, wenn alle an einem Strang ziehen: Eigentümer, Kaufleute und Kommune. **Jedoch machen nicht immer alle mit.** In Quartiersinitiativen dominieren häufig Kaufleute – nur wenige Eigentümer sind dabei. Hier setzen Business Improvement Districts an. Die Eckpunkte:

- **Verbindliche Kooperation der Eigentümer + Geschäftsleute im Quartier** und gemeinsame Finanzierung von „**on top**“-Maßnahmen zur Aufwertung und Funktionsstärkung von Quartier, Immobilien und Geschäften über 5 Jahre.
- **Finanzierung durch die Eigentümer** als grundstücksbezogene Abgabe über die Grundsteuer.
- Zu Beginn Zustimmung von 15 % der Eigentümer (**Positivquorum**) – und nach Auslage des BID-Antrags Widerspruch von weniger als 30 %, je nach Gesetz (**Negativquorum**).

Der Aufbau eines BIDs erfordert **professionelle Unterstützung**, um Maßnahmen abzustimmen, möglichst viele Akteure mitzunehmen und die gesetzlichen Anforderungen zu beachten:

- **BID-Check durch CONVENT Mensing**, um frühzeitig die Quartierseignung und das Interesse der Eigentümer prüfen.
- **Abgrenzung eines kompakten und homogenen Quartiers**, damit alle Anlieger ähnliche Aufwertungsziele und den gleichen Nutzen der Maßnahmen haben.
- **Schlüsselakteure gewinnen**, die den BID-Prozess aktiv unterstützen.
- **Transparentes Vorgehen** mit konkreten Beispielen für Maßnahmen und Finanzierung.



Projektbeispiele

► Quartiers-Checks

Bewertung ausgewählter Zentren mittels „Checkliste“ gemeinsam mit der IHK Osnabrück – mit Blick auf die Wettbewerbsfähigkeit angesichts des Onlinehandels.



► Lehrgang City- / Quartiersmanager 2018

Beim mittlerweile 7. IHK-Zertifikatslehrgang Citymanager / Quartiersmanager der IHK Hannover gab Klaus Mensing erneut Input zu „Analysen, Konzepten und Instrumenten der Quartiersentwicklung“ und war Jury-Mitglied.

► ZukunftsCheck Ortskernentwicklung

Seit über 10 Jahren in bislang 23 Kommunen eingesetztes Instrument im **Landkreis Osnabrück** zur Stärkung der Ortskerne und zum Aufbau eines Quartiersmanagements. Das Prinzip: Die Akteure vor Ort sagen, „wo der Schuh drückt“ und erarbeiten selbst **marktgängige und kurzfristig umsetzbare Maßnahmen** – fachlich unterstützt durch den Landkreis und das Büro CONVENT Mensing.



Leerstand in Hunteburg – bereit für eine Neuvermarktung

► Und sonst noch:

- ➔ **Positionierung von Geschäftsstraßen** plus Logo und Slogan sowie Internetauftritt.
- ➔ Aktivierung der Geschäftsleute, **Reorganisation von Werbegemeinschaften** plus Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt.
- ➔ Moderation der **Neuaufstellung eines EDEKA-Marktes im Zentrum**: im Dialog mit Betreiber, Projektentwickler, Gemeinde, Werbegemeinschaft und Eigentümern.

► BID II im Bremer „Viertel“

Fachliche Begleitung des Prozesses für ein zukünftiges Quartiersmanagement nach Ende des ersten Bremer BIDs im „Viertel“ gemeinsam mit der City-Initiative Bremen: mit **Werkstätten und Befragung der Kaufleute und Eigentümer**. Das BID II scheiterte an einem zu großen Quartier und divergierenden Interessen. Alternativ wurde die Werbegemeinschaft professioneller aufgestellt.



► ZukunftsCheck Handelsstandort Samtgemeinde Bersenbrück

Erarbeitung von Online- und Offline-Maßnahmen zur Stärkung des innerörtlichen Handels in moderierten Werkstätten: Besatzanalyse und Gespräche mit Eigentümern, auch zu Folgenutzungen für Leerstände; Erstellung von Online-Marktplätzen sowie Aufbau einer Standortgemeinschaft „Bersenbrücks Mitte“ aus Kaufleuten und Eigentümern.



► Leistungen von CONVENT Mensing

- **Ideen und Impulse** von außen, ohne gleich eine Stelle zu schaffen
- **Quartiers-Check** (online und offline)
- Erarbeitung Strategie sowie wirksame und **schnell umzusetzende Maßnahmen**

Tipps + Links zum Weiterlesen:

- ➔ **ToolBox Zukunftscheck Ortskernentwicklung** mit praxiserprobten Instrumenten. Autor/Hrsg: CONVENT Mensing und LK Osnabrück oder www.landkreis-osnabrueck.de/zukunftsfonds.
- ➔ **Arbeitshilfe „Stärkung der Innenstädte und Ortskerne. Initiativen und Instrumente“** der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL). Autor/Hrsg: CONVENT Mensing und ARL oder www.convent-mensing.de/downloads
➔ [Arbeitshilfen](#).