



Erfolge der PlanerWorkstätten



Seit über vier Jahren gibt es den Zukunftsscheck Ortskernentwicklung im Landkreis Osnabrück. In dieser Zeit wurden in 19 Städten und Gemeinden Planer-Workstätten in Kooperation mit dem Fachbüro CONVENT Mensing durchgeführt. Die Arbeitsweise ist schlank und umsetzungsorientiert: Eigentümer, Geschäftsleute und Gemeinde sowie Planungsbüro und Landkreis sitzen an einem Tisch. Das ermöglicht eine zügige Erarbeitung von Zielen für den Ortskern, die schnelle Abstimmung einzelner Maßnahmen und kurze Wege bei der Klärung planungs- und baurechtlicher Fragen.

So hat sich das Arbeitsmodell der PlanerWorkstätten als ein vergleichsweise einfach umsetzbares, kostengünstiges und sehr erfolgreiches Instrument erwiesen, um die Akteure vor Ort zu aktivieren, durch (be-)greifbare Planung die Zukunft ihres Ortskerns selbst in die Hand zu nehmen. In über der Hälfte der „Werkstatt-Kommunen“ wurde der Arbeitsprozess in eigener Verantwortung erfolgreich weitergeführt.

Thomas Krause,
Chef der Werbegemeinschaft Freundliches Anikum:

„In den PlanerWorkstätten haben wir für die QiN-Bewerbung unter dem neuen Motto und Logo „Aktiv für Anikum“ gemeinsam mit den Gewerbetreibenden eine Art Masterplan für den Dorfkern arbeitet: Dauerhafter Erhalt des niveauvollen Geschäftsbesatzes und somit der Aufenthaltsqualität vor der Kulisse unseres schönen Dorfes.“

Dadurch wurden der Ortskern bzw. die Ortskernentwicklung zum Thema gemacht. Und das ist angesichts der Megatrends im Einzelhandel und beim Demogra-

phischen Wandel auch dringend notwendig. Denn lebendige Ortskerne mit einem vielfältigen Mix aus Handel und Dienstleistungen sowie Freizeit, Kultur, Bildung und Daseinsvorsorge sind wesentliche Qualitätsmerkmale der Städte und Gemeinden im Osnabrücker Land und ein Standortfaktor für Lebens- und Wohnqualität sowie für Identitätspolitik und Imagebildung.

Für den Besatz funktionierender Ortszentren gibt es jedoch keine eindeutigen Zuständigkeiten. Und die kleinteilige Geschäfts- und Eigentümerstruktur führt dazu, dass beim Management des Geschäftsbesatzes mit dem Expansionsdrang professioneller Filialisten nicht mitgehalten werden kann, da die Werbegemeinschaften oder ein vorhandenes City-Management lediglich ehrenamtliche Strukturen aufweisen.



Ronald Fortmann,
Vorsitzender der Werbegemeinschaft Bohmte:

„Wir wollen unseren Kunden etwas bieten. Dazu gehören neben in attraktiven Geschäften auch Hingucker und eine attraktive Beleuchtung, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.“

Dabei ist das privatwirtschaftliche Engagement ein wichtiger Motor: Inhaber geführte Geschäfte und Filialisten, Gastronomen und Dienstleister sind mit ihren Investitionen ein Eckpfeiler der lokalen Wirtschaftsstruktur mit zahlreichen Arbeitsplätzen. Allein in einem Ortskern wie in Anikum geht es im QiN-Quartier „Hauptstraße“ um rund 28 Einzelhandelsgeschäfte, 17 Dienstleistungsbetriebe, 15 gastronomische Betriebe und 5 sonstige Betriebe mit insgesamt über 260 Arbeitsplätzen! Dies bedeutet: Durch eine gezielte Investitionslenkung in die Ortskerne werden neben der Stärkung eines attraktiven Geschäftsbesatzes auch Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Gerade das macht das Wirkungsfeld „Ortskernentwicklung“ so bedeutsam.



Quartiersinitiative Niedersachsen als Anreiz

Bei allen Erfolgen der PlanerWerkstätten – die Mobilisierung privaten Kapitals bleibt schwierig: um Schaufenster zu gestalten, Leerstände zu beseitigen oder um marktgängige Flächen in der bestehenden kleinteiligen Struktur zu schaffen. Es geht quasi darum, Immobilien „zu bewegen“. Hier sind in den kommunalen Haushalten bislang keine Mittel vorhanden, um Immobilien zu marktgängigen Flächen umzubauen und zusammenzulegen oder in einzelnen Fällen auch einmal einen Abriss zu fördern.

Was läuft in der QiN-Kommune Bohmte?

Motto: Bohmte – Raum für Mehr.

- *Erhöhung der Verweilqualität der Bremer Straße.*
- *In fünf Clustern, wo sich die Geschäfte ballen, werden Ideen entwickelt, um die Kunden zum Anhalten und Verweilen zu animieren.*
- *Jeder Cluster präsentiert sich individuell: durch Fahnen, Beleuchtung oder bunte Stühle.*

Die Quartiersinitiative Niedersachsen (QiN) hat durch die finanzielle Förderung zusätzliche Anreize für investive Maßnahmen gegeben. Achtmal wurde in den PlanerWerkstätten eine Bewerbung um die Fördermittel des Landes im Rahmen der Quartiersinitiative Niedersachsen (QiN) erarbeitet. Achtmal mit Erfolg!

Wolfgang Tullney, Eigentümer der „Markthalle“ an der Venner Straße in Ostercappeln

„Manche glauben ja immer noch, dass es billiger ist, in Osnabrück einzukaufen als in Ostercappeln. Die Mehrheit der Kunden sieht dies laut Kundenbefragung erfreulicherweise anders. Im Grunde ist unser Ortszentrum wie ein Kaufhaus: Von Lebensmitteln über Blumen bis zu Bücher und Geschenkartikel gibt es hier eine Menge an einem Ort zu kaufen“



Erfolge und Investitionseffekte von QiN

Finanzielle Anreize motivieren Eigentümer und Geschäftsleute, selbst „Geld in die Hand zu nehmen“. Selbst wenn aufgrund der zur Verfügung stehenden QiN-Landesmittel nur vergleichsweise geringe Beträge pro Geschäft / Immobilie (im Durchschnitt zwischen 3.000 und 6.000 EUR) durch QiN kofinanziert wurden, konnten insgesamt erhebliche Investitionseffekte ausgelöst werden:

- Gut 42.000 EUR betrug das Budget für die vorangegangenen PlanerWerkstätten als Grundlage der erfolgreichen QiN-Bewerbung und Initialzündung.
- Jeweils gut 230.000 EUR lokalen Kapitals der Privaten und der Gemeinde wurden mobilisiert (entsprechend je 30% der QiN-Fördersumme). Durch die Landesförderung (40%) ergab sich so ein QiN-Budget von ca. 100.000 EUR je Kommune.
- Über diese förderfähige Summe hinaus investierten die Geschäftsinhaber und Eigentümer weitere 2 Mio EUR.

Was läuft in der QiN-Kommune Ostercappeln?

Motto: Ostercappeln – Starke Mitte, lebenswertes Zentrum.

- *Stärkere Wahrnehmung des Zentrums durch Beschilderung und bessere Zugänglichkeit (z.B. gestalterische Aufwertung des Durchgangs zum Markt zu einer „Marktpassage“).*
- *Bespielen des Kirchplatzes als „Wohnzimmer“ mit einem roten Sofa.*
- *Bewerbung des vielfältigen Branchenmixes durch das neue Label „Ostercappeler Kaufhaus“.*



- So ergibt sich ein Gesamtinvestitionsvolumen von 132.000 bis 623.000 EUR je Kommune – bei den acht QiN-Kommunen zusammen ein Gesamtvolumen von knapp 2,9 Mio. EUR! Das fordert Respekt und Anerkennung für alle „Akteure vor Ort“!
- Von der strategischen und organisatorischen Vorbereitung bis zur Umsetzung der Maßnahmen vergingen dabei nur rd. 12 bis 14 Monate! Das ist, insbesondere im Hinblick auf die zeitintensiven und in der Regel linear ablaufenden Planungsprozesse in der Städtebauförderung und Dorferneuerung eine vergleichsweise sehr gute Leistung.

Was läuft in der QiN-Kommune Ankum?

Motto: Aktiv für Ankum.

- *Neue Kooperation zwischen Gemeinde, Kaufleuten und Eigentümern unter dem Label „Aktiv für Ankum“.*
- *Erhalt und Stärkung des niveaullernen Besatzes.*
- *Gezielte Vermarktung leerer Geschäftsräume mit Exposés und Standort-Flyer.*
- *Historischer Schmunzelpfad mit Infotafeln zu den Ankumer Quittkerien.*

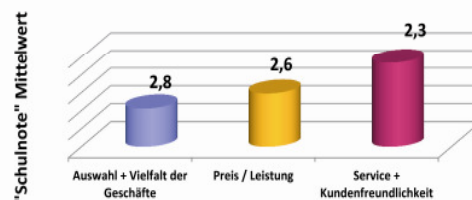
Die QiNtessenz lautet: Durch diese Investitionslenkung in die Ortskerne werden Geschäftsbesatz, Immobilien und öffentlicher Raum zukunftsfähig gemacht und ein lebendiger Ortskern erhalten. Und es werden Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Zudem entstehen durch die QiN-Kooperation tragfähige Strukturen in Form von Standortgemeinschaften – sozusagen das Center-Management für das Kaufhaus Ortskern.

Und was sagen die Kunden?

Im Rahmen der Planerwerkstätten wurden in mehreren Kommunen Kundenbefragungen durchgeführt. Da die Samtgemeinde Neuenkirchen sich mit der Quartiersinitiative „Neuenkirchen bleibt in Bewegung“ zweimal erfolgreich bei QiN beworben hat, war eine Erfolgskontrolle möglich.

Bei 250 Rückläufen sind die Antworten auf die letzte Frage „Hat sich die Arbeit gelohnt?“ besonders erfreulich: Exakt 200 Kunden finden, dass „man dem Ortskern ansieht, dass etwas gemacht worden ist“ (Farbe, Beleuchtung, Gestaltung etc.) und 182 Kunden sind der Meinung, „einige Geschäfte wirken attraktiver“.

Ihre Meinung zum Ortszentrum Neuenkirchen zu Auswahl und Vielfalt, Preis / Leistung, Service und Kundenfreundlichkeit



Martin Brinkmann,
Gemeindedirektor Neuenkirchen

„Die zweimalige Teilnahme an der Quartiersinitiative Niedersachsen (QiN) hat nicht nur dazu geführt, dass erneut viele Eigentümer und Geschäftsleute im Ortszentrum investiert haben. Die Bewohner und Kunden sind mehrheitlich der Meinung, dass man dem Ortskern die Maßnahmen ansieht und die Geschäfte attraktiver wirken. Das sind die wichtigsten Ergebnisse der Kundenbefragung. Der Einsatz der Standortgemeinschaft Lebendiges Neuenkirchen hat sich somit gelohnt.“



Idee: Zukunftsfonds Ortskernentwicklung

Da die Quartiersinitiative Niedersachsen vorerst nicht weitergeführt wird, ist es notwendig, neue Förderkonzepte zu entwickeln, mit denen auch Immobilien „bewegt“ werden können.

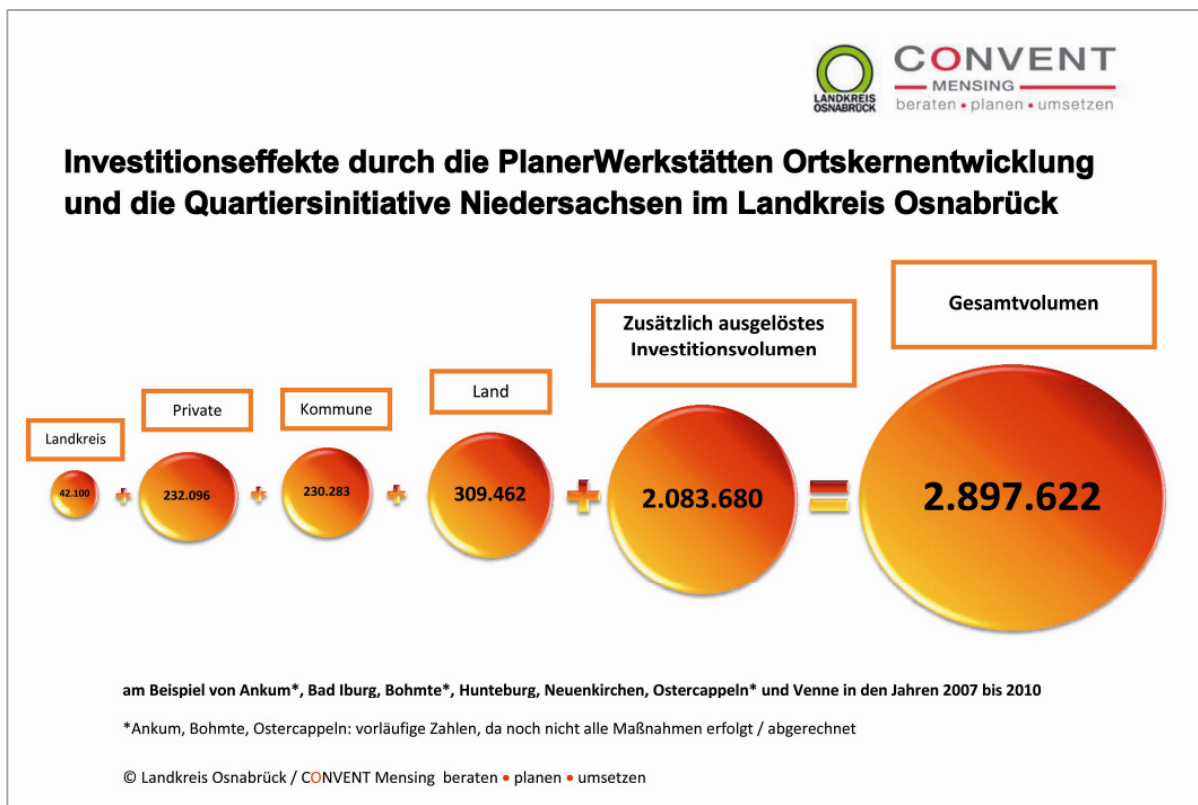
Die Idee lautet: Der Landkreis Osnabrück legt aufgrund der bislang sehr positiven Erfahrungen mit QiN einen „Zukunftsfonds Ortskernentwicklung“ auf, der den bisherigen Landesanteil von 40 % bei der QiN-Förderung übernimmt. Wie soll das Verfahren dann ablaufen?



- Die Gemeinden bewerben sich für diesen Fonds nach bestimmten Kriterien (Problem, Strategie, Vorarbeiten, konkrete Immobilien / Geschäfte). Die Bewerbungen werden von einer „kleinen, aber feinen“ Jury begutachtet und prämiert.
- Wichtig ist, dass dieses Verfahren wie bisher bei QiN in wenigen Wochen „über die Bühne geht“ und nicht, wie bei der Städtebauförderung, einen vergleichsweise langwierigen Vorlauf hat. So werden Zeit und Geld unmittelbar in die Lösung der Probleme vor Ort investiert.
- Die Mittel fließen zweckgebunden in die Kofinanzierung privater Investments, um Immobilien „zu bewegen“, sowie in den öffentlichen Raum (z.B. Gestaltung, Ortskern-Erreichbarkeit, Parkplätze).

Ein Beispiel: Die Gemeinde „Schönes Osnabrücker Land“ bewirbt sich mit einem Maßnahmenpaket von insgesamt rd. 100.000 €. Die Jury prämiert die Strategie, das Konzept und die Maßnahmen mit einer entsprechenden 30 %igen Landkreisförderung in Höhe von 40 %, also 40.000 €. Die Gemeinde und die privaten Akteure übernehmen jeweils 30 % des Gesamtvolumens, also jeweils 30.000 €.

Über dieses Verfahren hinaus ist auch eine weitere „Produktlinie“ denkbar, bei der sich die Gemeinden und privaten Akteure unterjährig um die Förderung besonders eiliger und wichtiger Maßnahmen, wie z.B. die Zusammenlegung von Geschäftsräumen für eine marktgängige Folgenutzung, bewerben können.



+++ NEWSTICKER +++ NEWSTICKER +++ NEWTICKER +++ NEWSTICKER +++ NEWSTICKER +++ NEWSTICKER

- QiN-Abschlusskongress am 2. Mai in Hannover hat die vielfältigen guten Beispiele in den Kommunen gewürdigt. → Weitere Infos und Downloads unter www.qin-niedersachsen.de
- Der Wohnungsmarktbericht 2010 / 2011 der NBank enthält neben den Trends der Wohnbaulandnachfrage und des Immobilienmarktes Prognosen für Bevölkerung, Haushalte und Wohnungsmarkt plus ausführliche Handlungsempfehlungen. → Download unter wom@nbank.de.
- Der Landkreis Osnabrück bewirbt sich mit dem Zukunftschek Ortskernentwicklung beim Stiftungspreis lebendige Stadt 2011.