

cima.direkt

MAGAZIN. Fokussiert auf die Zukunft von Städten, Gemeinden und Regionen.

Dritte Orte: Im Dialog mit Architekt und Creative Guide Aat Vos

Handel: Zukunftskonzept 2030 für das Saarland

CIMA: Expertise zu Fragestellungen städtischer Immobilienentwicklungen



Begegnungsort Innenstadt

Zentren gestalten – über öffentliche Räume,
Nutzungsoptionen und Immobilien

cima.

BERATUNGSKOMPETENZ SEIT 1988

WIR FEIERN 35 JAHRE!

Ein guter Zeitpunkt, um danke zu sagen -
für die Zusammenarbeit, den Austausch und das Vertrauen.



Das sind wir: 100 Köpfe - 10 Standorte - 100 % Engagement.
Fokussiert auf die Zukunft von Städten, Gemeinden und Regionen.



Liebe Leserinnen und Leser,

Transformation ist etwas ganz Normales. Alles transformiert sich – permanent. „Aber doch bitte unsere Innenstädte nicht!“, wird mir empört entgegengeworfen. Früher, ja früher, waren alle Sortimente verfügbar, es gab genug Parkplätze, Friseure hatten montags zu, Hosen wurden geflickt, das Internet war noch nicht erfunden und Twix hieß bei uns in Deutschland noch Raider.

Und heute? Wir kaufen vom Sofa aus, im Fachmarktzentrum oder wegen der Inflation gleich gar nicht mehr. Innenstädte bekommen Zahnlücken. Und diese Lücken werden versucht in Stadtlaboren mit alternativen Nutzungen zu schließen. Wohin wird das führen?

Zu einer neuen Mischung in unseren Städten: Klimaangepasst, grüner, lebenswerter, sozialer und für eine faire Teilhabe aller Nutzergruppen. Die jeweilige Altstadt manchmal sogar autofrei geplant und dadurch mit völlig neuen Visionen eines urbanen Erlebnisraumes verknüpft. Neuprogrammierung wird das heute gern genannt. Aber lassen sich denn Dinge programmieren, die einem nicht gehören? Selbstverständlich nicht. Und ich will hier keine Debatte über Ent-eignung führen – das halte ich für den falschen Weg in der Stadtentwicklung. Ich plädiere für ein aktives Zusammenwirken von Stadt, Eigentümer*innen, Innenstadt-Unternehmerschaft und Stadtgesellschaft. Stadtentwicklung im Dialog, streitend im besten Sinne, aber mit dem klaren Ziel einer sowohl nachhaltigen, sozialen als auch ökonomisch starken Mischung. Mehr Wohnen, klar. Leis-tbares Wohnen, bitte, ja bitte! Konsum neben konsumfreiem Genuss, Bedürfnisbefriedigung bei Essen und Kultur, Freizeit und Gesundheit. Gerne Arbeitsplätze von High-Tech bis zur urbanen Produktion, auch (Fein-)Handwerk, neu-deutsch Manufakturen. Die Stadt als multifunktionales 15-Minuten-Quartier.

Eine derartige Veränderung kann auch Maß an guten Vorbildern nehmen. Ich lade Sie daher ein und nehme Sie mit auf einen typischen Tag in der Stadt Münster, dem Geburtsort meiner Frau.

Mit unseren vier Kindern sieht das oft so aus: Start im Kreuzviertel, zu Fuß zum „Flugzeug-Spielplatz“ an der baumbestandenen „Promme“. Von dort in die Innenstadt, meistens bleiben wir direkt im Kinderkaufhaus „Mukk“ hängen. Dann rüber zum Wochenmarkt am Dom: Draußenerlebnis, Farben, Düfte, Geschmack. Weiter in die Altstadt zum „MaxiSand“ hinter dem Rathaus, Kaffee auf die Hand, die Kinder spielen. Direkt daneben im „Poertgen-Herder“ Bücher schmökern und viel zu oft kaufen. Noch ins Stadtmuseum und dann über den Prinzipalmarkt zu „Lazzaretti“ – ein Eis auf die Hand und zurück nach Hause. Abends trifft man sich seit 2021 auf dem Grün der Kreuzkirche, sitzt auf den Möbeln eines Social-Design-Projekts. Alle bringen Essen und Trinken mit – ein lebendiges Quartier eben!

Mein kleiner, bescheidener Wunsch für die Stadtentwicklung: Vielleicht einfach mehr Kinder-Nutzerperspektive, dann wird es was mit lebendigen Erlebnisräumen.

Schmökern Sie gern in unserem Magazin – wir haben zum „Begegnungsort Innenstadt“ eingerichtet.

Ihr Christian Hörmann
>hoermann@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Briener Str. 45
80333 MÜNCHEN
T 089-55 11 81 54
cima.muenchen@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44
70180 STUTTGART
T 0711-6 48 64 61
cima.stuttgart@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Luitpoldstr. 2
91301 FORCHHEIM
T 09191-34 08 92
cima.forchheim@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestr. 2
50858 KÖLN
T 02234-92965 17
cima.koeln@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Walter-Heinze-Str. 27
04229 LEIPZIG
T 0341-69 60 30
cima.leipzig@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
AMAPOLA Coworking
Scharnhorststraße 24
10115 BERLIN

CIMA Beratung + Management GmbH
Rühmkorffstraße 1
30163 HANNOVER
T 0511-220079 65
cima.hannover@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 LÜBECK
T 0451-38 96 80
cima.luebeck@cima.de

cima.digital
CIMA Beratung + Management GmbH
Gervinusstraße 17
60322 FRANKFURT AM MAIN
cima.frankfurt@cima.de

CIMA Österreich GmbH
Johannesgasse 8
A 4910 RIED IM INNKRUIS
T 0043-7752-7 11 17
cima@cima.co.at

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
Rühmkorffstraße 1
30163 HANNOVER
T 0511-22 00 79 50
regionalwirtschaft@cima.de

- 3 Editorial
- 5 Rundschau

TITEL

- 7 **Die Innenstadt als Dritter Ort**
Raum für Begegnung schaffen
- 9 **Wenn die kleine Schwester des Handels erwachsen wird ...**
Die innerstädtische Gastronomie als Motor der Innenstadt und Ort der Begegnung
- 12 **Sozialorte ermöglichen: Einladende Freiräume für die Stadtgesellschaft!**
Im Gespräch zu Dritten Orten mit Creative Guide Aat Vos
- 16 **Auf dem Weg zur urbanen Mitte**
Gemeinde treibt innovative Quartiersentwicklung voran

HANDEL

- 18 **Saarland: Zukunftskonzept 2030 Perspektiven im Dialog aufgreifen!**
Von Dr. Stefan Leuninger,
Projekt- und Büroleiter, cima Stuttgart

IMMOBILIEN

- 22 **Immobilienentwicklung in Städten – Chancen für den urbanen Neuanfang**
Dazu im Gespräch: Handelsimmobilien-Spezialist Olaf Petersen und Kommunalberater Nils Meyer

WIRTSCHAFT

- 26 **cima.praxisforum – Neuer Treffpunkt für den Austausch unter Fachleuten**

STADTENTWICKLUNG

- 28 **Wieder auf Kurs**
Bau- und Planungsausschuss beschließt das von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellte Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt
- 29 **cima.persönlich**
- 30 **Termine/Impressum**





Foto: Mürko Forstner, Tourismusverband Sächsische Schweiz e.V.

Reise-Podcast

Sächsische Schweiz startet Urlaub für die Ohren.

Als neues Format im Tourismusmarketing für die Sächsische Schweiz kommt der Podcast „Reise Radio Sächsische Schweiz“ zum Einsatz. Das digitale Format umfasst einen Mix aus Themen und Darstellungsformen – vom Bericht bis zum Hörspiel. Die Episoden sollen als Staffel ein facettenreiches Porträt der gesamten Region ergeben und zur gezielten Besucherlenkung abseits von touristischen Hotspots beitragen.

Bislang sind vom Tourismusverband Sächsische Schweiz e. V. sechs 30-minütige Episoden produziert worden: Zur Burgstadt Stolpen, zu Sebnitz, Hohnstein, Bad Gottleuba-Berggießhübel, Rosenthal-Bielatal und Bad Schandau.

Die neue Podcast-Serie wurde über die Aktion „Sachsen geht weiter. Innovationswettbewerb Tourismus 2022“ durch das Sächsische Staatsministerium für Wissenschaft, Kultur und Tourismus gefördert.

> www.saechsische-schweiz.de/reiseradio



Fotos: energieagentur Rheinland-Pfalz GmbH

Kommunen Machen Klima

Hingucker für Spazierende – Klimabänke im Naturpark Rhein-Westerwald

Wie viel CO₂ entsteht durch den jährlichen Stromverbrauch? Welche Auswirkungen haben die Herstellung von Kleidung oder der Fleischkonsum?

Um die Zusammenhänge zwischen Konsum und Treibhausgasen, aber auch die Bedeutung von Wäldern für den Klimaschutz zu veranschaulichen, hat der Naturpark Rhein-Westerwald sechs Klimabänke konzipiert, gebaut und als Wanderausstellung aufgestellt. Sie sollen vielen Menschen in den Mitgliedsgemeinden des Parks zugänglich gemacht und der interkommunale Austausch für eine klimaangepasste Entwicklung beflügelt werden. Die Klimabänke sind eine Gemeinschaftsaktion in der Best-Practice-Reihe Kommunen Machen Klima, bei der das Nachmachen ausdrücklich erwünscht ist. Getragen vom Landkreistag Rheinland-Pfalz, Gemeinde- und Städtebund, Städtetag, der Energieagentur Rheinland-Pfalz mit Unterstützung vom Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen.

> www.naturpark-rhein-westerwald.de

> www.energieagentur.rlp.de



Abb.: Stadt Halle (Saale)

Halleluja

Im Osten Deutschlands entsteht ein zentraler Ort für Zeitgeschichte.

Ein im Jahr 2022 gestarteter Standortwettbewerb ist entschieden: Der Standort des „Zukunftszentrums für Deutsche Einheit und Europäische Transformation“ wird in Sachsen-Anhalt sein. Und zwar in Halle an der Saale.

Noch ist es ein zentraler Verkehrsknotenpunkt der Stadt – künftig dann der Ort, der als Symbol eines geeinten Deutschlands und der europäischen Einheit entstehen wird. Zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt gelegen. Im Zukunftszentrum werden gesellschaftsrelevante Forschung, Dialog und Begegnung sowie Kunst und Kultur einen Raum erhalten. Öffentlichkeit und Zivilgesellschaft werden in den Entstehungsprozess und in die Arbeit des Zentrums eng eingebunden.

Ebenfalls beworben hatten sich Leipzig und Plauen, Frankfurt (Oder), Jena, Mühlhausen und Sonneberg sowie Eisenach. Im Herbst 2023 schließt sich ein Architekturwettbewerb an; im Jahr 2026 soll der Bau beginnen.

> www.zukunftszentrum-halle.de



Foto: RealPeopleStudio/AdobeStock



pro Wirtschaft GT GmbH

Quelle: <https://city-sportbox.com>

Energiewechsel

Mitmachen für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Im Einsatz für den Klimaschutz setzen Städte auf CO₂-Reduktion, kommunale Klimaschutz- und Mobilitätskonzepte, Energiemasterpläne, den Ausbau mit erneuerbaren Energien und auf die Förderung eines effizienten Umgangs mit Energie.

Der Deutsche Städtetag unterstützt die Kampagne „Energiewechsel“ der Bundesregierung und ruft dazu auf, weiter Energie zu reduzieren und effizienter einzusetzen. Im Mittelpunkt stehen die Fragen: Wie kann der Energieverbrauch in Städten reduziert werden? Wie können Städte private Haushalte zum Energiesparen anregen? Nun sind die vielfältigen Aktivitäten und Best Practices vieler Städte im Web sichtbar und sollen anderen Städten und Gemeinden als Vorbilder und Inspiration dienen. Wie wäre es also mit einem Energie-Podcast wie in Potsdam? Der „Energiewetter“-Ampel für Ökostrom aus Wuppertal? Oder Kevins EnergieSparTipps aus Flensburg?

> www.staedtetag.de/themen/klimaschutz-und-energie

Film ab

Ausbildungsberufe kennen lernen leicht gemacht.

Berufsorientierung mit dem Berufeklappen-Projekt im Kreis Gütersloh: Dabei werden die verschiedenen Ausbildungsberufe und -betriebe von Schüler*innen und Azubis in 3–5-minütigen Videobeiträgen vorgestellt. Angesprochen werden Themen der Ausbildung, die aus Sicht junger Menschen interessieren – von Gehalt bis Arbeitsalltag. Das authentische Setting in den Betrieben ermöglicht realitätsnahe Eindrücke in die Unternehmen. Gleichzeitig haben Ausbildungsbetriebe die Chance, das Interesse bei den Berufsanfänger*innen zu wecken. Die Berufeklappen-Drehs entstehen als Projektarbeit von Schüler*innen und werden von professionellen Filmteams angeleitet. Als Pilotprojekt ist Berufeklappen in der Stadt Rheda-Wiedenbrück zusammen mit der Moritz-Fontaine-Gesamtschule und des zdi-Zentrums pro MINT GT gestartet. Seit 2022 wird kreisweit angeboten Berufeklappen-Filme zu erstellen. Partnerschaftlich agieren dabei weiterführende Schulen, Berufskollegs, Ausbildungsbetriebe und der Kreis Gütersloh mit Bildungsbüro und Medienzentrum.

> www.berufeklappen.de

Sport vor Ort

Verleihsangebot für Bewegung und Spiel im Freien

Das Verleihsystem des Unternehmens Schäper Sportgerätebau, Münster, macht es möglich, dass Städte ihren Einwohnenden Sport- und Fitnessesquipment zur Verfügung stellen, um dieses individuell oder in Gruppen an Ort und Stelle im öffentlichen Raum zu nutzen.

Dazu werden so genannte SportBoxen aufgestellt, die aus recyclebarem Beton und Metall hergestellt sind und sich selbst mit Strom versorgen. Die Ausstattung der Boxen variiert je nach Bedarfen an den gewählten Standorten. Mal ist es Zubehör aus dem Bereich Funktionelles Training (z. B. Kugelhanteln, Medizin-, Basket- oder Fußballbälle); mal Equipment für Spiel und Freizeit (z. B. Boule Kugeln, Badmintonspiel, Matten oder Faszirollen). Ausgeliehen wird das Zubehör per Mobiltelefon-App. Vor Ort lässt sich die Box dann per Handy öffnen. Die Nutzung des Services ist für Endnutzende kostenfrei. Auch Trainingsanleitungen und -inspiration finden Sportlerinnen und Sportler in der mobilen Anwendung.

> www.sportbox.de

Innenstädte als Dritter Ort

RAUM FÜR BEGEGNUNG SCHAFFEN

Was zieht uns zukünftig noch in die Innenstädte? Im Kern reduziert sich die Frage der Zukunftsentwicklung unserer Innenstädte auf die Suche nach Antworten auf diese eine Frage. Dabei ist allen Beteiligten klar, dass es ein „weiter so wie immer“ nicht geben kann. Die *cima.monitor – Deutschlandstudie Innenstadt 2022* hat gezeigt, dass Einkaufen zwar immer noch mit Abstand den wichtigsten Grund für den

Innenstadtbesuch darstellt. In der bundesweiten Befragung sank der Anteil der Befragten, die ein gutes Einkaufsangebot als Attraktivitätsmerkmal einer Innenstadt einstufen, aber seit 2015 um 20 Prozent auf derzeit nur noch 56 Prozent. Auch ist offensichtlich, dass fachspezifische

Lösungen wie neue Formen der Mobilität oder die Forderung nach der Digitalen Innenstadt wichtige Beiträge zur Zukunft der Innenstädte liefern, jedoch keine ausreichenden Antworten, auf die eingangs gestellte Frage nach der Anziehungskraft der Innenstädte.



„Die Idee der Dritten Orte fesselt Stadtplanung, Stadtsoziologie und Stadtökonomie gleichermaßen. Ein sicheres Zeichen, dass dieser Ansatz mehr als nur eine Antwort auf die Frage der Zukunftsentwicklung von Städten liefert.“

Dr. Wolfgang Haensch, Partner und cima-Büroleiter Köln



Diese Ausgabe von cima.direkt rückt den Dritte-Orte-Ansatz des Stadtsoziologen Ray Oldenburg in den Mittelpunkt der Suche nach Antworten. In seiner Publikation „Great Good Places“ (1989) beschreibt Oldenburg Dritte Orte als sozial relevante Treffpunkte im Quartier auf den Alltagswegen der Menschen zwischen dem Zuhause („der erste Ort“) und dem Arbeitsplatz („der zweite Ort“). Oldenburg beschreibt diese Orte des Zusammenkommens als regelmäßig, informell und ohne wirtschaftliche Zwänge aufgesuchte Begegnungsplätze, die für den sozialen Zusammenhalt und die Krisenfestigkeit eines Quartiers sorgen. Übertragen auf die Innenstädte ist das die Abkehr vom eindimensionalen Einkaufsort und eine Neudefinition des inhaltlichen Kerns.

War vielleicht die Eckkneipe der klassische Dritte Ort früherer Jahre, stellt sich gegenwärtig die Frage, was neue Dritte Orte sein können? Das Land Nordrhein-Westfalen hat seit 2019 zunächst 17 Pilotprojekte und in der zweiten Phase insgesamt 26 Modellvorhaben im Landesprogramm „Dritte Orte“ gefördert. Darunter fallen Begegnungszentren in frei gewordenen Kirchengebäuden, Neukonzeptionen von Büchereien, offene Kulturstätten und Jugendtreffs.

cima.direkt konnte den niederländischen Architekten Aat Vos, einen der europaweit führenden Praktiker für die Umgestaltung von Bibliotheken, Theatern, Kulturhäusern und anderen öffentlichen Einrichtungen zu Dritten Orten, für ein Interview gewinnen. Mit dieser Ausgabe cima.direkt werfen wir auch einen Blick auf die Rolle der Gastronomie als Frequenzbringer der Innenstädte und Dritte Orte. Und das Beispiel der Gemeinde Taufkirchen zeigt die Chancen einer ambitionierten Quartiers- und Immobilienentwicklung für die Schaffung von neuen Orten der Begegnung auf.

Wenn die kleine Schwester des Handels erwachsen wird ...

DIE INNERSTÄDTISCHE GASTRONOMIE ALS MOTOR DER INNENSTADT UND ORT DER BEGEGNUNG

Schon vor der Corona-Krise hatte der innerstädtische Einzelhandel mit Umsatzrückgängen und Betriebsschließungen zu kämpfen. Die häufige Forderung nach der multifunktionalen Innenstadt als vielfältiger Ort der Kommunikation mit einer Nutzungsmischung aus Handel, Gastgewerbe, Kultur und Wohnen ruft die Frage hervor, ob die Gastronomie die ihr zugewiesene neue Rolle überhaupt gerecht werden kann. Aktuelle Meldungen über wegen Personalmangel zeitweise geschlossene Restaurants oder der aus gleichem Grunde erfolgte Verzicht auf die Nutzung der Außenterasse lassen Zweifel aufkommen.

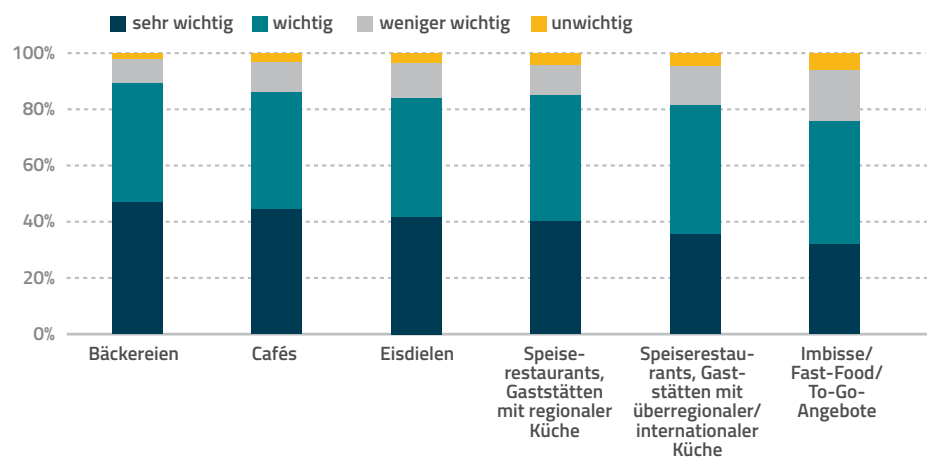
In Zahlen: Im Januar 2021 lag die Zahl der bundesweit Beschäftigten in der Gastronomie um 23,2 Prozent unter dem Wert vor dem Beginn der Pandemie (Januar 2020). Seitdem ist zwar ein Anstieg der Beschäftigten zu beobachten. Das Vor-Corona-Niveau wurde aber nicht wieder erreicht (Januar 2022: – 16,2 Prozent; November 2022: – 6,2 Prozent (Vergleich zu Januar 2020)).

Dabei gehört die Gastronomie nach dem **cima.monitor – Deutschlandstudie Innenstadt 2022** zu den nachgefragtesten Merkmalen einer attraktiven Innenstadt: Vier von fünf Interviewten sehen Cafés, Restaurants und Eisdielen als wichtige oder sehr wichtige Merkmale einer Innenstadt an; lediglich Imbisse und andere To-Go-Angebote werden weniger nachgefragt. Ein weiteres interessantes Ergebnis: Ein gutes außergastronomisches Angebot lockt vor allem die mittleren und älteren

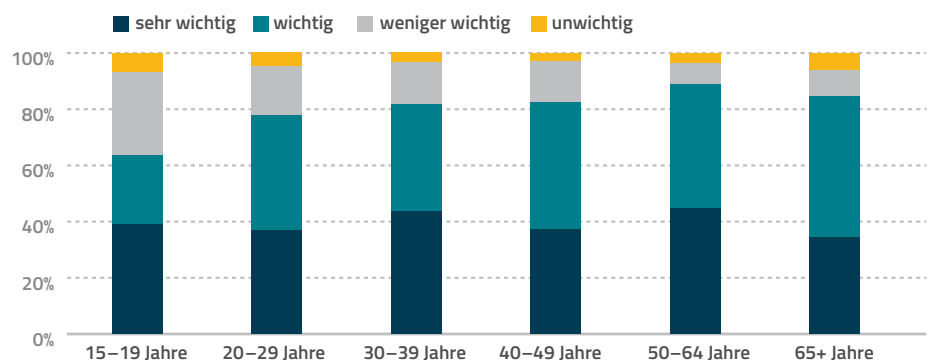
Jahrgänge: Fast 90 Prozent der 50- bis 64-Jährigen stuft dieses Angebot als sehr wichtig bzw. wichtig ein. Gleichzeitig entfällt bei der Frage nach Verbesserun-

gen des gastronomischen Angebotes fast jeder vierte Vorschlag auf die Außengastronomie.

Persönliche Bedeutung verschiedener gastronomischer Innenstadtangebote



Persönliche Bedeutung der Außengastronomie nach Alter der Befragten





Köln: Antoniterquartier

Ist es also reines Wunschdenken der Stadtentwicklung und des Citymarketings, wenn die Gastronomie zum scheinbaren Rettungsanker unserer Innenstädte hochgelobt wird?

Drei Beispiele zeigen, dass es „local heroes“ der Gastronomie sowohl in Metropolen und Mittelzentren als auch im ländlichen Raum gibt. Sie unterscheiden sich in der Konzeption, der Zielgruppenausrichtung und den Betreibenden. Aber in allen Fällen sind es Motoren für ein attraktives Zentrum.

BEISPIEL 1: METROPOLE KÖLN

Das Antoniterquartier – ein Ruheraum wenige Schritte von der 1a-Lage Schildergasse entfernt.

Man kennt es aus vielen Großstädten: In der 1a-Fußgängerzone finden sich die großen Handelsfilialisten. Wo aber nach oder zwischen den Einkäufen eine ruhige Tasse Kaffee trinken? Oft ist es nur der Backshop mit wenigen Stehtischen, der zum Verweilen einlädt.

Die Schildergasse in Köln liefert die Antwort, dass es auch anders geht: Unmittelbar neben dem von Renzo Piano entworfenen Weltstadthaus von Peek & Cloppenburg und der kleinen, fast bescheiden wirkenden Antoniterkirche, entstand an der Stelle des Gemeindezentrums ein kleiner und intimer, aber doch öffentlich zugänglicher Platz. Mehrere gastronomische Betriebe bieten die Gelegenheit zum Verweilen und zum Erholen abseits

der hochfrequentierten Schildergasse. Neben der Systemgastronomie (Café Extrablatt) gibt es auch eine inhabergeführte Gastronomie. Das Beispiel zeigt: Wo Stadtplaner*innen und Architekturschaffende gute Stadträume erschaffen, sorgt die Gastronomie für Vielfalt und Lebendigkeit!

BEISPIEL 2: MITTELZENTRUM VREDEN

Der Marktplatz – vom Sorgenkind zum Highlight

Noch im Jahr 2020 bot der Marktplatz von Vreden, einem Mittelzentrum mit 23.000 Einwohner*innen im Münsterland, ein trauriges Bild. Gleich mehrere Leerstände und ein abbruchreifes Gebäude prägten das Bild. Als die cima im gleichen Jahr die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes vorlegte, lautete eine der fünf zentralen Handlungsempfehlungen zur Attraktivierung der Innenstadt: Fördert den Marktplatz als Mittelpunkt der Innenstadt – Rückt die Belebung des Platzes als Treffpunkt der Vredener Bevölkerung und als Gastronomiestandort in den Mittelpunkt.

Wenn heute der Marktplatz Anziehungspunkt für Einheimische und Auswärtige ist, bildeten unternehmerischer Mut und ein individuelles Konzept die Erfolgsfaktoren. Nicht mit einem traditionellen münsterländischen Speiserestaurant, sondern mit einer Mischung aus Café, Bistro und Vinothek eröffneten Bernd und Gerd Kemper im Oktober 2020 inmitten der Coronapandemie ihr Alfreds & Emils.

Dazu sagt Ilonka Bulten, Managerin, EMILS GASTRO GmbH & Co. KG:

„Von Anfang an war die Idee, für unsere Stadt einen Gastronomiebetrieb aufzubauen, der sich von bisherigen unterscheidet und ein zeitgemäßes Angebot für die sich ändernden Ansprüche unserer Zielgruppe bietet. Wichtig ist uns, mit frischen, nachhaltigen und möglichst regionalen Produkten zu arbeiten und dabei – wenn immer möglich – BIO-Produkte einzusetzen. Natürlich liegen dadurch unsere Preise eher im oberen Bereich. Heute wissen wir, dass dieser Ansatz richtig war. Die Auslastung und die große Zahl an Stammgästen bestätigen das. Unsere Gäste sind bereit mehr zu zahlen. Außerdem sprechen uns viele Gäste persönlich oder auf den sozialen Medien an, äußern sich lobend und bestärken uns darin, unseren gewählten Weg so weiterzugehen. Das wiederum ist ein toller Ansporn für das gesamte Team.“



www.alfreds-vreden.de



Foto: Ilonka Bulten

Vreden: Marktplatz, Außengastronomie Alfreds & Emils

BEISPIEL 3: GEMEINDE SÜDERHEIESTEDT

Ort der Begegnung für 500 Bürger*innen

Im Jahr 2022 schloss in der Gemeinde Süderheistedt (500 Einwohnende, Kreis Dithmarschen in Schleswig-Holstein) der letzte verbliebene Dorfgasthof. In vergleichbaren Fällen erloschen damit häufig auch viele Vereinsaktivitäten aufgrund fehlender Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Treffen. Die Gemeinde verliert an Attraktivität für Einheimische und mögliche Neubürger*innen. In Süderheistedt will man dies nicht tatenlos hinnehmen. Unterstützt von der cima wurde das Konzept eines neuen Ortes der Begegnung mit einer Gastronomie als Kernnutzung entwickelt. In dem geplanten Neubau sind ebenfalls ein Veranstaltungsraum für die örtlichen Vereine und private Feiern, ein Selbstbedienungsangebot für regionale Produkte und ein Backshop sowie Räume für Bildungsangebote vorgesehen.

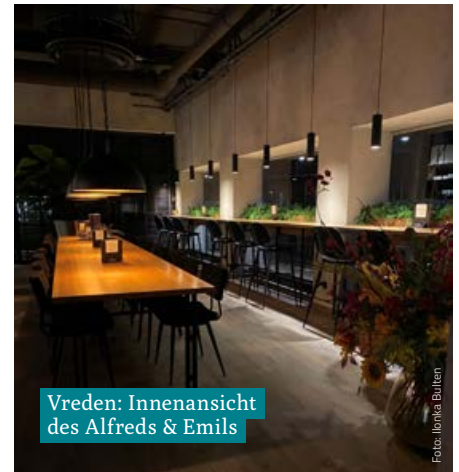
Chance auf Umsetzung hat das Projekt nur durch das Engagement der Gemeinde, die die Investitionskosten und das Defizit aus dem laufenden Betrieb übernimmt und durch eine finanzielle Förderung des Landes Schleswig-Holstein. Die Gastronomie als Kernelement des neuen Treffpunkts in Süderheistedt soll privat betrieben werden. Das starke Engagement von Politik und Verwaltung sowie der Bürgerschaft sind in diesem Fall der Schlüssel zum Erfolg.

Drei völlig unterschiedliche Orte – aber auch drei Praxisbeispiele, die die Bedeutung der Gastronomie als Orte der Begegnung und Motor der Zentrenentwicklung aufzeigen.

Generell gilt:

- Es gibt gerade in der Gastronomie eine lebendige Gründerszene. Individuelle Konzepte, die aktuelle Freizeitrends ebenso aufgreifen wie regionale Traditionen und Besonderheiten der gewählten Lokalität berücksichtigen, werden zu Erfolgsfaktoren.
- Gute Stadtentwicklung bedeutet, urbane Räume mit nachgefragten Standorten für die (Außen-)Gastronomie zu schaffen.
- Die Kommunen können wichtige Förderstellen der Gastronomie sein: Das Spektrum reicht von einer aktiven Stadtentwicklungspolitik über Stadt- und Citymarketingaktivitäten bis zum gezielten Einsatz von Förderprogrammen und eigenen Investitionen.

Gerade in Zeiten der Abkehr vom Selbstverständnis unserer Innenstädte als reine Shoppingorte und der Forderung nach urbanen Räumen wird das gastronomische Angebot einer Innenstadt zum Schlüssel-faktor.

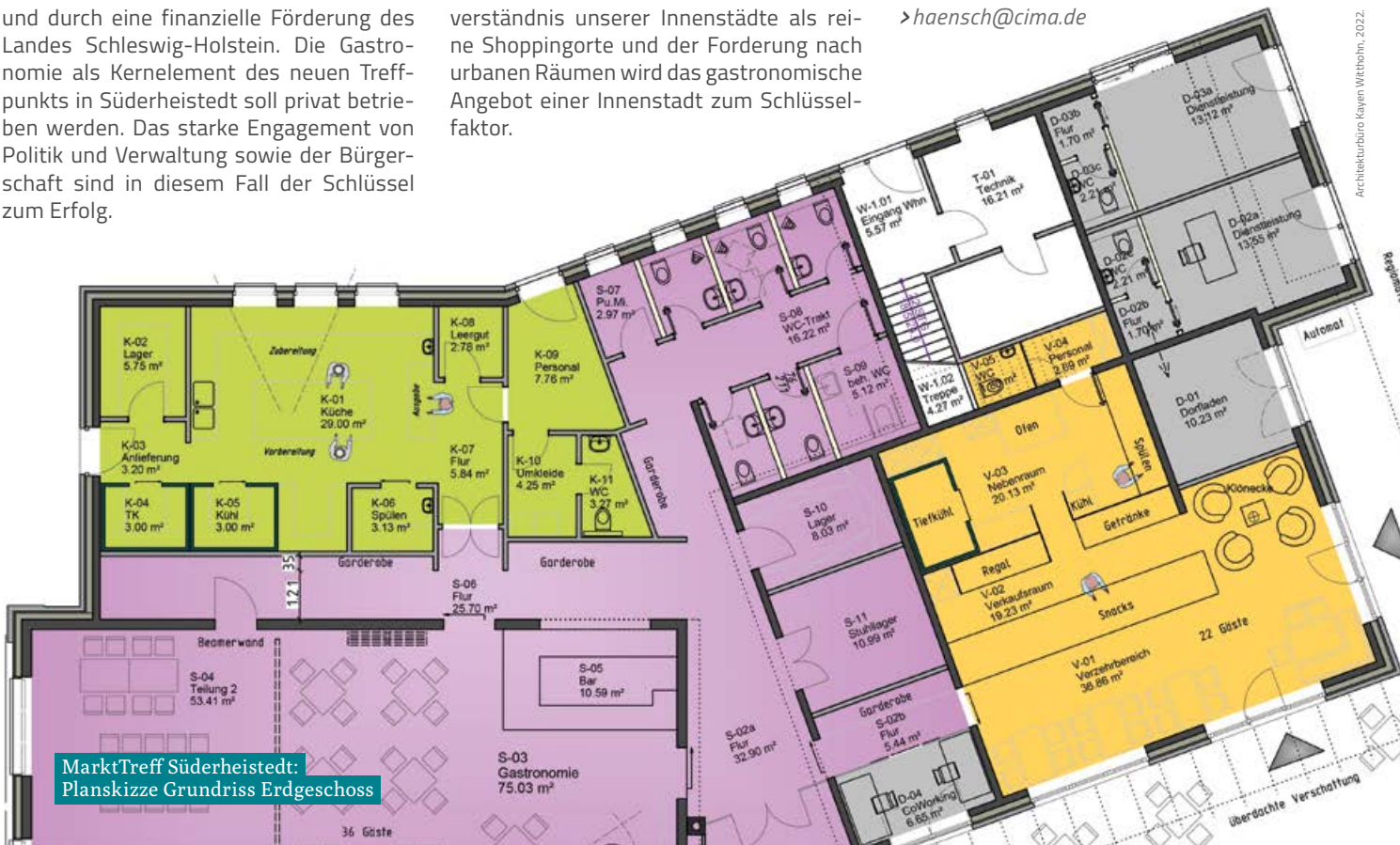


Vreden: Innenansicht des Alfreds & Emils

Foto: Ina Bulten

Die „Durststrecke“ der Corona-Pandemie ist für die Gastronomie noch nicht vorbei, weiterhin ist Durchhaltevermögen der Betriebe gefragt. Die Abwanderung von Mitarbeitenden in andere Berufe lässt sich auch nicht in einer Saison umkehren. Auffällig ist jedoch, dass sich nach einer Analyse der Wirtschaftsauskunftei Creditsafe unter den untersuchten 33.000 Gastronomiebetrieben in Deutschland im Jahr 2021 fast 1.000 Gründungen befanden. Obwohl die Zahlen der Geschäftsaufösungen und Insolvenzen, die der Neugründungen übersteigen und die Branche somit schrumpft, bleibt die Hoffnung auf einen zweiten Frühling der Branche.

>haensch@cima.de



Architekturbüro Kayen Wittbold, 2022

Sozialorte ermöglichen: Einladende Freiräume für die Stadtgesellschaft!

IM GESPRÄCH ZU DRITTEN ORTEN MIT CREATIVE GUIDE AAT VOS

Herr Vos, Sie sagen „Wir müssen den öffentlichen Raum wieder zurückgeben an alle Menschen“ – was genau meinen Sie damit?

VOS: Wenn wir zurückblicken in die 70er-Jahre war das Zusammenkommen in unterschiedlichsten gesellschaftlichen Gruppen noch wie eine Selbstverständlichkeit. Regelmäßige Anlässe, spontane und Gelegenheiten und Orte zum Treffen gab es viele. Das wandelte sich in den Jahrzehnten danach. Ein kultureller, gesellschaftlicher und digitaler Wandel vollzog sich. Im Hier und Jetzt leben wir mit dem technischen Fortschritt, dem Internet, den sozialen Netzwerken. Im Grunde bekommen wir alles online nach Hause geliefert. Streaming auf dem heimischen Sofa statt Kinobesuch in der Stadt. Gerade bei den Jüngsten ist es besorgniserregend mit anzusehen, wie zurückgezogen sie teilweise leben und sozial weniger integriert sind. Für mich stellt sich die Frage, wie wir in einer Stadt zusammenleben wollen. Nur geografisch vereint oder mit sozialer Interaktion? Aus welchen Gründen verlassen Menschen noch die eigenen vier Wände? Sollten wir fragen, was brauchen die

Mehr als 35 Jahre Erfahrung in der Gestaltung von öffentlichen Räumen kann der niederländische Architekt Aat Vos mit seinem Team vorweisen. Dabei verfolgt das Unternehmen *includi* eine klare Mission: Die Stärkung und Revitalisierung der modernen Gesellschaft. Sie engagieren sich für die Schaffung integrativer Dritter Orte in Europa und anderen Teilen der Welt. Zu ihren bekannten Raumkonzepten für Dritte Orte in Deutschland zählen u. a. die Stadtteilbibliothek in Köln Kalk, das Berliner Dokumentationszentrum *Flucht, Vertreibung, Versöhnung (SFVV)*, die Stadtteilbibliothek Würzburg-Hubland. Weitere stehen bevor: Die Stadtbibliothek Ludwigs-hafen, das Bildungshaus in Norderstedt ebenso wie die Kölner Zentralbibliothek.

Cima.direkt sprach mit ihm über die Bedeutung von Dritten Orten für jedermann und für die (Stadt-)gesellschaft.



Menschen als Gegenpol? Und wie ließe sich das spontan organisieren? Wie ich es sehe ist das Naheliegendste, dass wir uns um die Einrichtungen bemühen, die ohnehin bereits da sind. Ich spreche vom Potenzial der öffentlichen oder halböffentlichen Räume. Der Wiederbelebung von Gemeingut. Dem Schaffen von Dritten Orten.

Sie und Ihr Team haben bereits eine ganze Reihe an öffentlichen Einrichtungen, allen voran Bibliotheken, aber auch Verwaltungsgebäude, Theater, Kulturräume und Gemeindezentren in der Gestaltung zu Dritten Orten beraten. Was trägt unmittelbar zur Akzeptanz dieser Raumkonzepte bei?

VOS: Grundsätzlich gibt der Standort den Ton an. In erster Linie ist das die Haltung von Politik und Verwaltung, der Nutzer*innen und Bürger*innen der Stadt sowie anderen Anspruchsgruppen, ebenso wie die tatsächlichen physischen Gegebenheiten eines Standortes und psychologische Aspekte. Stadtplanung ist angewiesen auf Forschung, Datenanalyse und Beteiligung. Bereits in der Planungsphase beziehen wir die lokale Bürgerschaft und Interessengruppen mit ein, damit ihre Bedürfnisse Berücksichtigung finden. Nur so kann ein lebendiger Erlebnisraum mit eigenständiger, einzigartiger Identität und Intimität entstehen. Immer wieder zeigt sich eindrucksvoll, welche Kraft die Geschichte

**Kinderbibliothek
im Untergeschoss
der Stadtbibliothek in Gütersloh**

für die Gegenwart hat. Sei es bei der Weiter- oder Neuentwicklung eines Stadtteils oder der Revitalisierung einer Einrichtung. Es muss gelingen eine "mentale Adresse" zu erstellen und unvergessliche Eindrücke sowie Erlebnisse für die Erinnerung zu schaffen. Wenn dies gelingt, dann braucht man auch nicht von Akzeptanz dieser Raumkonzepte zu sprechen, denn sie werden dankbar angenommen.



Stadtteilbibliothek
Köln-Kalk

Und welche Rolle spielen Außen- und Innendesign?

VOS: Im Grunde ist das Gebäude selbst nur die Hülle. Jedoch sollten diese Orte stets so gestaltet werden, dass sich möglichst viele Menschen aller Altersklassen und aller Kulturen eingeladen fühlen. Eben ein Treffpunkt zum Aufhalten, mit einer entspannten Raumatmosphäre und den Möglichkeiten zum Interagieren. Dazu gehört eine ausgewogene Inneneinrichtung mit einem Maximum an Funktionalität und informellen Bereichen, bei der Grundprinzipien aus der Architekturpsychologie Anwendung finden. Sichtbarkeit, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit, Benutzerfreundlichkeit, Sicherheit, Komfort und (mentale) Erfahrung sind somit Voraussetzungen für die Schaffung von Engagement.

Speziell bei den Bibliotheken gibt es (inter-)national bereits seit Längerem eine hohe Dynamik zur Veränderung. Viel stärker im Fokus dieser nicht-kommerziellen Orte stehen die Bedürfnisse der Besuchenden. Wie schätzen Sie ihre Bedeutung für unsere (Stadt-)Gesellschaft ein?

VOS: Ich finde Bibliotheken spielen eine besondere Rolle. Um es mit den Worten der Bibliothek & Information Deutschland (BID) e.V. auf den Punkt zu bringen: „Die Bibliothek als Dritter Ort versteht sich als gesellschaftlicher Knotenpunkt, als ein Ort der Begegnung, des Lernens und der Inspiration, als ein Ort sozialer, kultureller und digitaler Teilhabe.“ Zentrale Aufgaben von

heutigen Bibliotheken sind, Angebote für alle Menschen zum Wissenstransfer und für gemeinsames Lernen zu bieten. Vernetzung - ob digital oder analog. Makerspace, Gaming-Area, Medienwerkstatt oder Repair-Café – die Möglichkeiten sind so vielfältig. Und der Clou dabei: So kann es auch gelingen, einen nachhaltigen Beitrag zur sozialen Infrastruktur zu leisten und Inklusion zu fördern.

Und wie denken Sie darüber, den Gedanken des Dritte-Orte-Konzeptes auf Einrichtungen in Kleinstädten, den Ländlichen Raum, zu übertragen? Welche Erfahrungen haben Sie gemacht?

VOS: Meiner Erfahrung nach spielt der Standort kaum eine Rolle. Es kommt vielmehr darauf an, einen Ort zu bieten, an dem man seine Zeit gerne und gut verbringt. Stichwort „Time Well Spent“. Sozusagen eine Hundertachtziggradwende zum heutigen Optimierungswahn „Zeit einsparen/effizienter sein“. Jetzt geht es darum zu verweilen. Bei Kleinstädten halte ich es für sehr wichtig, diese Thematik ernst zu nehmen und bewusst eine Dritte-Orte-Entwicklung zu steuern. Betriebliche Zusammenlegungen und Mehrzweckrichtungen sind dabei dem Einzelbetrieb vorzuziehen. Oftmals findet sich sogar ehrenamtliche Bereitschaft zur Unterstützung der Vorhaben.

Herr Vos, was möchten Sie uns zum Abschluss noch in Bezug auf die Zukunft unserer Innenstädte mit auf den Weg geben?

VOS: Da wir eine Zeit mit Einschränkungen und einem immer stärker werdenden digitalen Wandel erleben, glaube ich, bemerken wir erstens, wie wichtig es ist, uns auch live an einem physischen Ort mit anderen Menschen zu treffen und uns auszutauschen. Und zweitens lädt uns diese Erfahrung ein, darüber nachzudenken, was dies für unsere mentale Gesundheit bedeutet. Um das Gemeinwesen zu stärken und den Gemeinschaftsgedanken wiederzuentdecken, brauchen wir dieses Bewusstsein. Begreifen wir das als Chance einander entgegenzukommen – auch bei der Stadtentwicklung, dem Städtebau und der Architektur! Das zu organisieren wird eine gesellschaftliche Aufgabe sein.

Vielen Dank für das aufschlussreiche Gespräch!

KONTAKT

includi

Das Unternehmen hat seinen Sitz im niederländischen Groningen.

Inklusion zu fördern und voranzutreiben ist das Leitmotiv.

> www.includi.com

Weiterführende Informationen:

> www.bibliotheksverband.de

„Wir brauchen gute dritte Orte, die allen offenstehen und die Gemeinschaft voranbringen.“

Aat Vos



Foto: Marco Heyda/Includi



Foto: Marco Heyda/Includi

Stadtteilbibliothek
Hubland in Würzburg



Foto: Marco Heyda/Includi



Taufkirchen:
Visualisierung der Zukunft (Bahnhofplatz)

Auf dem Weg zur urbanen Mitte

GEMEINDE TREIBT INNOVATIVE QUARTIERSENTWICKLUNG VORAN

Aufstehen und durch das Fenster ins Grüne schauen. Nur ein paar Meter zu Fuß zur Arbeit gehen. Das Büro liegt in einem Gebäude, in dem es gleich mehrere Start-ups gibt. Die Mittagspause auf der nahegelegenen Grünfläche einlegen, sich ein Eis gönnen. Dabei Leute beobachten, die durchs Viertel spazieren oder mit dem Lastenrad unterwegs sind. Nach Feierabend ins neue Restaurant und einen geselligen Abend mit Freunden verbringen. Also ein belebtes, urbanes Viertel in einer Großstadt? Fast! Hier wird ein zukünftiges Areal der Gemeinde Taufkirchen beschrieben, einem ehemaligen Bauerndorf im Speckgürtel südlich von München.

Die Gemeinde Taufkirchen plant ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges und innovatives Quartier auf über zwölf Hektar. Die Nutzungen sollen durchmischte sein. Zentrale Funktionen einer Ortsmitte sollen erfüllt und gleichzeitig soll Platz für Arbeiten, Wohnen und soziale Einrichtungen geboten werden. Insgesamt wird eine

hohe Aufenthaltsqualität mit ausreichend Grünflächen und ein urbaner Charakter angestrebt.

Mit dem Wechsel von einem Gewerbegebiet zu einem gemischt genutzten Areal soll die Ortsmitte deutlich aufgewertet und Begegnungsräume geschaffen werden. Im Laufe der Jahrzehnte hatten sich die Einwohnerzahlen der Gemeinde stark nach oben entwickelt. Noch in den 1960er-Jahren zählte man rund 1.600 Einwohner. Ein Bauerndorf, in dem hauptsächlich Einfamilienhäuser zu finden waren. Durch die Nähe zu München kam es so wie in vielen Umlandgemeinden; die Bevölkerung stieg rapide an. Um genügend Wohnraum zu schaffen wurden Hochhäuser errichtet. Im Jahr 2021 lebten knapp 18.000 Einwohner in Taufkirchen.

Gleichzeitig baute man große Gewerbegebiete – alles im architektonischen Stil der 1970er-Jahre. Die Nutzungen wurden räumlich

Eine innerörtliche Fläche mit dieser Größe neu zu entwickeln, bietet eine große Chance für Taufkirchen. Die aktuellen Planungen zeigen, es geht in die richtige Richtung. Ein lebendiges und attraktives Quartier wird entstehen.“

Christian Hörmann, Projektleiter, CIMA Beratung + Management GmbH



stark voneinander getrennt, wie es damals üblich war.

Der größte Teil des Gewerbegebiets gehört jedoch nur drei Eigentümern – ein enormer Vorteil bei der Entwicklung und Planung eines solchen Areals. Aufgrund von Erweiterungsbedarf, Neuinvestitionen sowie Umzügen haben die Eigentümer Interesse daran, das Gebiet neu zu strukturieren. Einer der Eigentümer ist die Bäcker- und Konditoreigenossenschaft Bäko München, deren Firmengelände weniger den Charakter eines Gewerbegebietes erweckt, sondern eher dem einer produzierenden Industrie. Der Vollversorger für Bäcker*innen und Konditoren*innen setzt ausschließlich auf LKW-Logistik, was an einem zentralen Standort in Bahnhofsnähe nicht gerade geeignet ist. Das Unternehmen überlegte seit Längerem, ob ein anderer Standort bezogen werden sollte, da zudem die Gebäude in die Jahre gekommen sind.

Die Nahversorgung in der Gemeinde findet vorrangig in den Passagen nahe des S-Bahnhaltepunkts statt. In unmittelbarer Nähe zur S-Bahnstation befindet sich zudem das zu überplanende Gewerbegebiet. Die aktuellen Nutzungen in diesem Gebiet sind sehr heterogen und entsprechen nicht ihrer zentralen Lage. Hinzu kommt ein schwieriges Erscheinungsbild. Wege, Vorbereiche von Gebäuden und der öffentliche Raum im Allgemeinen sind wenig anschaulich gestaltet und Leer-

stände verschlechtern die Gesamtsituation zusätzlich. Eine attraktive Mitte, die als Begegnungsraum dienen kann, sucht man vergebens.

Planungen werden präzisiert

Alle Funktionen auf dem Areal zu erfüllen ist eine planerische Herausforderung, mit der zunächst drei Architekturbüros betraut wurden. Im März 2022 wurde der Siegerentwurf im Gemeinderat beschlossen. Steidle Architekten aus München lieferte laut Expertengremium den besten Entwurf. Zusammen mit den Landschaftsarchitekten Grabner Huber Lipp aus Freising gehen die Planungen weiter ins Detail. Dabei werden sowohl Anregungen aus dem Beratungsgremium als auch aus der Informations- und Diskussionsveranstaltung für Bürger*innen berücksichtigt. Zur weiteren Vertiefung der Pläne kommen noch Gutachten in den Bereichen Verkehr, Nutzung, Immission und Lärm sowie soziale Infrastruktur hinzu. Liegen diese

Grundlagen vor, kann der städtebauliche Entwurf weiter ausgearbeitet werden.

Es kommt nur selten vor, dass eine Gemeinde ein solch großes Areal neu entwickeln kann. Dies ist ein komplexer Prozess, in dem viele Akteure und Interessen berücksichtigt werden müssen. So ist die Neuplanung ein Gewinn für alle Beteiligten – für die Gewerbetreibenden, die Gemeinde und nicht zuletzt für die Bürger und Bürgerinnen Taufkirchens.

Die cima ist in diesem Prozess Mittlerin, Projektsteuerin und Moderatorin zwischen den Interessen der Kommune, der Privatwirtschaft und der interessierten Öffentlichkeit. Es findet eine fachliche Beratung zu einem nachhaltigen und städtebaulich sinnvollen Nutzungsmix statt. Die cima begleitet diesen Prozess von Beginn bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplans.

> hoermann@cima.de



Taufkirchen:
Quartier am Bahnhof



Perspektiven im Dialog aufgreifen!

Von Dr. Stefan Leuning, Projekt- und Büroleiter, cima Stuttgart

Wie sind die aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel im Saarland einzuordnen? Wie sieht der Status aus? Welche Strategien müssen entwickelt werden? Welche Dialog- und Abstimmungsformen sind zukünftig notwendig? Dies waren die zentralen Zielsetzungen des vom Wirtschaftsministerium des Saarlandes initiierten Projektes „Zukunftskonzept für den Handel im Saarland 2030“. In einem dialogorientierten Prozess hat

die CIMA Beratung + Management GmbH, Büro Stuttgart, gemeinsam mit dem ibi research an der Universität Regensburg die Aufgabenstellung vom Wirtschaftsministerium Saarland übernommen und im Zeitraum 2021–2022 umsetzungsorientiert bearbeitet.

Einzelhandelskonzepte auf Länderebene: Nur im Dialog!

Von Beginn an sind die wesentlichen Akteure im Saarland in Form eines sogenannten Stakeholder-Dialogs in die Prozessbearbeitung und Strategieentwicklung aktiv einbezogen worden. Eine wichtige Grundlage für die zielorientierte Definition der empirischen Vorgehensweise und Strategieentwicklung im Saarland. Verschiedene Ministerien mit ihren unterschiedlichen Abteilungen, IHK, Handelsverband, Städte- und Gemeindebund, Universitäten sowie Kommunalvertreter*innen und die Arbeitsgemeinschaft cima/ibi haben von Beginn an eine geeignete Plattform geboten.

Rahmenbedingungen – kaum veränderbar im Bundesvergleich

Das Saarland stellt mit rund einer Million Bevölkerung das kleinste Flächenland im Bundesgebiet dar. Die Besonderheiten drücken sich



Pressekonferenz am 7. Oktober 2022 – erste Umsetzungen des Zukunftskonzeptes Handel präsentierten Wirtschaftsministerium gemeinsam mit IHK Saarland, Handelsverband Saarland, Saarländischem Städte- und Gemeindetag sowie cima.

Jürgen Barke

Wirtschaftsminister Land Saarland, Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie



Foto: Oliver Dietze

„Da der Einzelhandel in Deutschland einen tiefgreifenden Strukturwandel durchläuft – sei es durch Digitalisierung, rasant wachsendem Online-Handel, demographischem Wandel und veränderte Kundenbedürfnisse – war für uns klar, dass wir dieser Herausforderung mit einem umfassenden Konzept begegnen müssen. Auch vor dem Hintergrund gestörter Lieferketten, Materialknappheit und der Energiekrise ist das Zukunftskonzept für den Handel im Saarland 2030 notwendiger denn je und soll Grundlage für die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandels und der Attraktivität der Innenstädte und Ortszentren im Saarland sein. Was da nicht fehlen darf ist eine entsprechende Website. www.zukunftshandel.saarland liefert gebündelt relevante Informationen für Einzelhändler, Kommunen, Gewerbevereine, Multiplikatoren sowie Kunden. Sie ist ein Work-in-Progress und soll als erste Anlaufstelle dienen, wenn man an den Einzelhandel im Saarland denkt.“

jedoch nicht in der Einwohnerzahl, sondern insbesondere in der geografischen Lage sowie den ökonomischen Veränderungsprozessen aus. Wesentliche Kaufkraftzuflüsse ergeben sich aus dem benachbarten Frankreich sowie aus Luxemburg – sowohl in puncto Einkaufstourismus als auch in Form von Pendlerbewegungen. Daneben hat der naturorientierte Tourismus eine wichtige – auch einzelhandelsrelevante – ökonomische Bedeutung für das Saarland. Wandern und Radfahren stellen hierbei wichtige Aktivitätsfelder dar, die sich positiv auf die einzelhandelsrelevante Nachfrage und die Frequenz in den Ortszentren und Innenstädten auswirken.

Handelsrelevante Dominanz des Oberzentrums Saarbrücken

Zweifelsohne ist das Oberzentrum Saarbrücken mit seinen rund 200.000 Einwohnenden auch das Zentrum des Einzelhandels im Saarland. Nicht nur für die Bevölkerung aus dem Saarland, sondern auch für die Einkaufstouristen aus Frankreich. Ein wichtiges „Rückgrat“ für die einzelhandelszentrale Versorgung des Saarlandes stellen die elf Mittelzentren dar. Hier werden wesentliche Angebotsbausteine, die sowohl Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung umfassen, gebündelt. Gerade die Mittelzentren stehen im Saarland unter einem erheblichen Anpassungsdruck. Einerseits ergeben sich generelle strukturelle Herausforderungen, z. B. die ehemaligen „Bergbau-/Montanstandorte“ in Neunkirchen (siehe Foto) und Völk-

lingen. Andererseits sind die Mittelzentren im Saarland einwohnerbezogen – im Bundesvergleich – relativ klein und verfügen damit über ein eher geringes Kaufkraftpotenzial.

Neben der Landeshauptstadt Saarbrücken und den Mittelzentren lag ein wichtiges Augenmerk im Einzelhandelskonzept für das Saarland auf dem ländlichen Raum. Denn nicht alle 52 Kommunen sind mit zentralörtlichen Funktionen ausgestattet. Wie vielerorts im Bundesgebiet stellen niedrige Nachfragepotenziale aufgrund der Bevölkerungszahl sowie teilweise Defizite im Bereich der Erreichbarkeit (Stichwort: ÖPNV) wesentliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung der kleineren Kommunen im Saarland.

Dialog statt „Schreibtischarbeit“

Das Wirtschaftsministerium Saarland als Auftraggeber, die Stakeholder insgesamt sowie die Arbeitsgemeinschaft *cima/ibi* haben von Beginn an großen Wert daraufgelegt, die Einzelhandelskonzeption für

das Bundesland im engen Austausch mit den relevanten Akteursgruppen zu führen. Nur auf diesem Weg lässt sich eine zielgenaue und umsetzungsorientierte Konzeption entwickeln. In einer Befragung von Einzelhandelsbetrieben und einem Online-Präsenz-Check bildete folgerichtig der exemplarische Dialog mit zehn Kommunen ein wesentliches „Rückgrat“ der Konzeptentwicklung. Die durchgeführten Vor-Ort-Begehungen und intensiven Erörterungen in den Kommunen haben zum Ausdruck gebracht, dass sich die Kommunen – unabhängig von der Größenordnung – einerseits den zentralen Herausforderungen bewusst sind, andererseits vielfach personelle und finanzielle Mittel fehlen, um kurz- bis mittelfristige Maßnahmen umzusetzen. Eine Beobachtung, die sich auch auf die Situation in anderen Bundesländern übertragen lässt.

Handeln statt Abwarten!

Trotz der finanziellen und personellen Restriktionen haben sich dennoch im Saarland eine Reihe von Kommunen auf den Weg

STRATEGIEFELDER

Das „Zukunftskonzept für den Handel im Saarland 2030“ bildet die Basis der zukünftigen saarländischen Einzelhandelspolitik. Zudem stellt es in sieben Handlungsfeldern konkrete Empfehlungen und Maßnahmen für Politik, Wirtschaft und Kommunen zur Verfügung.



clima. 2023

Sebastian Kurth

Amtsleiter für Wirtschaftsförderung und Arbeitsmarkt, Landeshauptstadt Saarbrücken



Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken

„Der Handel hat für die Landeshauptstadt eine wichtige Bedeutung in puncto Stadtmarketing und Wertschöpfung. Der dialog- und umsetzungsorientierte Ansatz im Saarland ist nur zu begrüßen.“

gemacht, um die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen aktiv anzugehen. Komprimiert lassen sich folgende städtebaulich-funktionale Ansätze zusammenfassen:

- Die Förderung von strukturellen Nahversorgungsangeboten im Innenstadt- bzw. Innenstadtrandbereich ist im Rahmen von Konversionsvorhaben aufgegriffen worden, um die wechselseitige Stabilisierung von Frequenzen nachhaltig zu fördern.
- Eine aktive Ansiedlungspolitik von innenstadtrelevanten Leitsortimenten führt in zentralen Lagen dazu, dass einerseits die Versorgungsvielfalt in den Innenstädten gestärkt wird, andererseits „Fehlentwicklungen auf der grünen Wiese“ vermieden werden.
- Einige Kommunen gehen den Weg über das Bundesförderprogramm

„ZIZ zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“, um wichtige Impulse im Bereich Management und Digitalisierung anzugehen.

- Die Stärkung des öffentlichen Raumes lässt sich in einigen Kommunen nur über die Reduzierung von Verkehrsbewegungen erreichen.
- Städtebauliche Aufwertungsprozesse, z. B. Platzgestaltung, tragen dazu bei, die innerstädtischen Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen nachhaltig zu stärken.

In der Gesamtbetrachtung ist der notwendige Transformationsprozess in den Innenstädten und Ortszentren im Saarland angekommen. Es sind aktive Bemühungen erkennbar, diese strukturellen Herausforderungen anzunehmen und aktiv in Form von Zukunftsstrategien und Projekten aufzugreifen.

Impulsmaßnahmen

Von vornherein war das Einzelhandelskonzept für das Saarland 2030 auf eine starke Umsetzungsorientierung ausgerichtet. In sieben Handlungsbereichen sind die Themen Mobilität/Erreichbarkeit, Raumordnung/Landesplanung, Serviceleistungen im Einzelhandel, Kommunalentwicklung/Kommunalmarketing, Multifunktionalität/Angebotsstrukturen, Innovationskraft im Einzelhandel sowie Städtebau und Aufenthaltsqualität intensiv bearbeitet worden. Bereits kurz nach Projektabschluss sind erste Maßnahmen umgesetzt worden:

- Einrichtung einer **Stabsstelle Einzelhandel und Innenstadt im Wirtschaftsministerium** (mit einer entsprechenden personellen Ausstattung),
- Einrichtung einer **Servicestelle „Einzelhandel“ bei der IHK Saarland**, unterstützt mit öffentlichen Fördermitteln,
- Realisierung einer **„Landing-Page“**, um die unterschiedlichen Projektansätze, Fördermöglichkeiten und Referenzen transparent zu kommunizieren.

zukunfthandel.saarland



Die Umsetzung eines kommunalen Förderprogramms, so die einhellige Meinung aus der begleitenden Stakeholder-Runde, stellt eine weitere kurzfristig zu realisierende Aufgabenstellung dar.

Dr. Carsten Meier

Geschäftsführer für Wirtschaftspolitik und Unternehmensförderung, IHK Saarland



Quelle: IHK Saarland

„Mit den vielfältigen Leistungsangeboten der Servicestelle Handel wollen wir den saarländischen Handel gezielt stärken und damit zukunftsfest machen. Die Servicestelle wird als „Kümmerer“ und erster Ansprechpartner sowohl die Einzelhändler beraten als auch zur Vernetzung vor Ort beitragen. Dies stärkt mittelfristig auch die Vitalität unserer Innenstädte und Ortskerne im Saarland.“

Fazit und Empfehlungen

Letztlich ist ein integrierter Ansatz notwendig, um den vielfältigen Herausforderungen und den vielfältigsten Anforderungen, sowohl aus Betreiber- als auch aus Kundensicht, gerecht zu werden. Dazu gehören Landesplanung, Regionalförderung, Städtebau, Kommunalmarketing und Management.

Auch die Bundesländer müssen sich der Herausforderung stellen, um das Themenfeld „Einzelhandel und Innenstadt/Ortszentren“ aktiv aufzugreifen. Beispielhaft sei in diesem Zusammenhang – neben dem Einzelhandelskonzept für das Saarland – auf die Installierung eines Beirates „Innenstadt und Einzelhandel“ bei der Landesregierung in Baden-Württemberg hinzuweisen. Warum ist die Landesebene so wichtig? Von der Raumordnung über die Städtebauförderung bis hin zu den kommunalen Initiativen lassen sich auf der Länder Ebene eine Reihe von Ansätzen bündeln, die mit einer nachhaltigen Stärkung des Einzelhandels als wichtige Magnet- und Versorgungseinrichtung in den Stadt- und Ortszentren einen positiven Beitrag leisten. Der integrative, umsetzungsorientierte Weg im Saarland ist in diesem Zusammenhang als beispielgebend anzusehen.

KONTAKT

Dr. Stefan Leuninger
Büroleiter, cima Stuttgart



Zu thematischen Schwerpunkten von Dr. Leuninger zählen alle Aspekte der strategischen Stadtentwicklung (inkl. Einzelhandel, Gewerbeflächen, Stadtraumqualität, Beteiligung, Innenstadt/Ortszentren). Aktuell betreut Stefan Leuninger u. a. mit seinem Team im Auftrag des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg das Förderprojekt „Ideenwettbewerb im Einzelhandel“.

> leuninger@cima.de

Immobilienentwicklung in Städten – Chancen für den urbanen Neuanfang

FRAGESTELLUNGEN STÄDTISCHER IMMOBILIENENTWICKLUNGEN IM FOKUS. CIMA BERATUNG + MANAGEMENT PROFESSIONALISIERT DEN GESCHÄFTSBEREICH IMMOBILIEN UND POSITIONIERT SCHLAGKRÄFTIGES FÜHRUNGSTANDEM AUF DEM BUNDESWEITEN MARKT.

Mit dem erfahrenen Handelsimmobilien-Spezialisten Olaf Petersen und dem langjährigen Kommunalberater Nils Meyer werden ab März 2023 gleich zwei auf ihren Fachgebieten ausgewiesene Experten den Geschäftsbereich leiten und fortan ihre Expertise gebündelt am Markt anbieten.

cima.direkt sprach mit dem Kompetenz-Tandem:

Herr Petersen, wie beurteilen Sie die Attraktivität der Innenstädte in Bezug auf die Nachfrage von Mietparteien und Investierenden? Wie steht es um die Branche?

PETERSEN: Zunächst einmal, die Immobilienentwicklung ist ein ganz wesentlicher Schlüssel für die Stadt- bzw. Innenstadtentwicklung. Das liegt daran, dass das Gros der Immobilien im Regelfall in privater Hand ist und von den Kommunen daher typischerweise nur eingeschränkt gesteuert bzw. beeinflusst werden kann.

Gerade in den Innenstädten ist es daher wesentlich, zusammen mit privaten Eigentümer*innen zu agieren. Und hat nicht unsere Deutschlandstudie Innenstadt 2022 gezeigt, dass, um in der Zukunft bestehen zu können, Innenstädte heutzutage deutlich mehr als reine Shoppingstädte sein müssen?

Viel mehr spielt Multifunktionalität, Vielfalt und Aufenthaltsqualität in Zukunft eine elementare Rolle. Aber auch der Einzelhandel wird in Zukunft weiterhin eine wesentliche Rolle für vitale Stadtzentren spielen! Und die positive Botschaft dabei ist, dass allen Kassandrurufen im Rahmen der Corona-Krise zum absehbaren Tod der Innenstädte zum Trotz, diese sowohl bei den Besuchenden wie auch Retail-Betreibern als Standorte zum Ein- und Verkaufen nach wie vor gefragt sind.



Olaf Petersen (links) und Nils Meyer



Stadtquartier Graf Bismarck am Rhein-Herne-Kanal in Gelsenkirchen

Betrachten wir jedoch die Einzelhandelsentwicklung in den Innenstädten sieht das gegenwärtig nicht rosig aus: Große Kaufhausketten und etliche Modeketten schließen Filialen. Wie beurteilen Sie diese Marktentwicklung und welche Konsequenzen werden sich daraus ergeben?

PETERSEN: Das stimmt, wobei der Niedergang der Warenhäuser ja eine längere Geschichte hat. Ich weiß gar nicht genau, die wievielte Insolvenz wir hier gerade erleben. Aber auch die Zeiten, in denen Esprit, s.Oliver oder H&M allorts große Flagships eröffneten, sind endgültig vorbei. Wir müssen feststellen, dass sich die Besuchsfrequenzen wie auch Mietnachfrage meistens nicht mehr auf dem Niveau von vor fünf Jahren bewegen.

In der Konsequenz ist das Mietniveau für Ladenlokale in unseren Innenstädten unter Druck geraten. Dies zeigt sich insbesondere für Großflächen und vertikale Flächen (mit mehreren Geschossen). Außerdem

schumpfen die Top-Einkaufslagen hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung und die Kaufpreise für Innenstadtimmobilien sind zudem insbesondere durch den drastischen Zinsanstieg im Jahresverlauf 2022 i. d. R. spürbar gesunken bzw. es fanden nur noch wenige Transaktionen statt. Von daher müssen sich Eigentümer*innen/Projektentwicklung/Investierende und Städte den neuen Realitäten stellen.

Herr Meyer, sehen Sie das auch so? Was zeigt sich in der kommunalen Praxis? Welche Erfahrungen machen Sie?

MEYER: Nun, die Bandbreite an immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen ist vielerorts in unterschiedlichen Größenordnungen und Lagefaktoren riesig: Angefangen beim Sorgenkind Bestand mit Revitalisierungen und Umnutzungen, dem Rück- und Umbau bestehender Gebäudestrukturen bis hin zu visionären Quartiersentwicklungen mit Neubebauungen. Nicht selten ist der Kontakt zu Eigentümer*innen und Investierenden gen

Null und wenn Kontakt besteht, sind die Interessen der Eigentümer*innen an der Bebauung/Ausnutzung ihres jeweiligen Grundeigentums regelmäßig nicht von den bestehenden baurechtlichen Regelungen gedeckt.

Wie also ist ihre Aktivierung am sinnvollsten durchzuführen?

MEYER: Für mich ist klar, es besteht die Notwendigkeit Perspektiven aufzuzeigen, um Immobilien marktgerecht zu entwickeln. Und in der Kommunalentwicklung kommen wir regelmäßig nur weiter mit einer integrierten Betrachtungsweise zu konkreten und praktikablen Lösungsansätzen, die innerhalb der Erarbeitung perspektivisch ausgerichteter und tragfähiger Konzepte erfolgen. Hierfür verfügen wir über die entsprechende Expertise. Immer häufiger erreichen uns Anfragen zu Machbarkeitsstudien und Nutzungskonzeptionen. Insbesondere auch in den Klein- und Mittelstädten merken wir, dass die Verwaltungen sich stärker und früh-



„Ich freue mich, mit Olaf Petersen langjährige Kompetenz und einen hervorragenden Branchenkenner zu Fragestellungen der Immobilienwirtschaft an Bord zu haben.“

Martin Kremming, cima-Geschäftsführer

KONTAKT

Neben Olaf Petersen und Nils Meyer zählt ebenfalls die langjährig in der Immobilienberatung erfahrene Dipl.-Geografin Antje Hille zum Kernteam des Geschäftsbereichs Immobilien. Bürostandorte des Teams sind Lübeck und Hamburg. Sie möchten Ihr Anliegen mit unserem Expertenteam erörtern und sich zu einem Gespräch verabreden, dann nehmen Sie gern direkt Kontakt auf:

Olaf Petersen

Der 1962 in Eckernförde geborene Diplom-Volkswirt war zunächst beim Statistischen Landesamt Schleswig-Holstein in Kiel, anschließend als Chefvolkswirt beim Warenhausverband BAG in Köln und von 1998-2010 in der Geschäftsführung der GfK Marketing GmbH ehemals PRISMA Institut in Hamburg tätig.

Petersen war zudem von 2003-2010 Mitglied im „Rat der Immobilienweisen“ der Immobilien Zeitung und des ZIA, zuständig für Handelsimmobilien. Im Jahr 2011 wechselte er zur COMFORT-Gruppe und verantwortete zuletzt als Geschäftsführer den Geschäftsbereich Research & Consulting, ansässig mit seinem Team in Hamburg.

Er ist Mitglied im Advisory Board des German Council of Shopping Places (GCSP) e. V. Zu seinen Verantwortungsbereichen bei der COMFORT gehörten vielfältigste Gutachten bzw. Beratungen auf dem Feld der Handelsimmobilien in Deutschland und dem europäischen Ausland. Zudem war er verantwortlich für die Aufbereitung des alljährlichen COMFORT HIGH STREETS REPORT, als „Standardwerk“ für die Entwicklung der Handelsimmobilienszene in Deutschland.

Tel: 0173-2054099 > petersen@cima.de

Nils Meyer

Ist 1982 in Bremerhaven geboren. Er studierte an den Universitäten Bremen sowie in Maynooth (Irland) und Osnabrück Wirtschafts- und Sozialgeographie (Master of Arts Geographie).

Zunächst in der Automobillogistik tätig, begann er 2011 seine Gutachtertätigkeit bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Zu seinen Schwerpunkten als langjähriger Projektleiter zählen u. a. Machbarkeitsstudien und Nutzungskonzepte, Wirtschaftlichkeitsanalysen sowie Beratung bei organisatorischen und immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen – überwiegend in Bremen, Schleswig-Holstein, Hamburg und Niedersachsen.

Seit 2022 ist Meyer zudem Partner im Unternehmen und absolviert gegenwärtig ein berufsbegleitendes Studium mit dem Abschluss zum Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten. Meyer ist Mitglied im Arbeitskreis Geographische Handelsforschung im VGDH. Als ausgewiesener Praktiker verfügt Meyer über ausgewiesenen analytischen Sachverstand und ausgezeichnete moderative Fähigkeiten.

Tel: 0451-38968-19 > meyer@cima.de



zeitig mit den Themen möglicher großflächiger Leerstände beschäftigen. Das Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ bot für viele Kommunen Anreiz sich noch stärker mit der Thematik auseinanderzusetzen. Konzepte zur Revitalisierung dürfen nicht erst entwickelt werden, wenn der Leerstand schon da ist. Ein vertrauensvoller Umgang zwischen Kommune und Eigentumspartei ist dabei entscheidend.

cima.direkt: Was werden Sie beide künftig bei der cima verantworten? Und wie profitieren die Städte, die Kommunen und unsere Kundschaft davon?

PETERSEN: Hier will der Geschäftsbereich cima.immobilien zukünftig realistische und belastbare Entscheidungsunterstützung sowohl für die Eigentümerseite wie auch für Kommunen aussprechen.

MEYER: Gegenstand der immobilienwirtschaftlichen Beratung können dann ergänzend zu den Nutzungskonzepten realistische Vermietungsszenarien sowie Miet-/ Kaufpreisbewertungen für die Zukunft sein. Unsere gutachterliche Tätigkeit reicht von Standort- und Städtereports, Machbarkeitsstudien, Ankaufsgutachten über

Mietpreisbewertungen bis zur Expansions- und Projektberatung.

PETERSEN: Mit unseren gebündelten Expertisen produzieren wir keine Wolkenkuckucksheime, aber lassen für unsere Kundschaft auch keine Chancen liegen.

PROJEKTE CIMA 2020–2022 (Auswahl)

Bayreuth: Grundlagenuntersuchung Gewerbliche Nutzung Kulturquartier

Bremen: Immobilienwirtschaftlicher Kurzcheck Modehaus Anson's

Flensburg: Machbarkeitsstudie und Nutzungskonzept Veranstaltungszentrum Deutsches Haus

Hannover: Nutzungskonzept Gewerbeimmobilie Expo-Gelände

Ibbenbüren: Machbarkeitsstudie Gründer- und Innovationszentrum

Inning am Ammersee: Nutzungskonzept für ein Mixed-Use-Konzept

Immenstadt: Marktanalyse und Prozessbegleitung zur Zukunft des Immenstädter Hofgartens

Kempten: Nutzungskonzept für den Neubau einer Mixe-Use-Immobilie in der Altstadt

Konstanz: Gewerbliches Nutzungskonzept zur Nachnutzung einer vier Hektar großen Gewerbefläche

Lübeck: Nachnutzungsoptionen und Verkaufserlöse städtischer Immobilien

München: Nutzungskonzept für die Orleanshöfe

Neufahrn bei Freising: Gewerbliches Nutzungskonzept für eine zwölf Hektar große Gewerbefläche und Investorenauswahlverfahren

Regen: Immobilienwirtschaftliche Einschätzung Umbauplanung Einkaufszentrum

Stein b. Nürnberg: Transformationskonzept zur Revitalisierung eines Einkaufszentrums

Templin: Hotelbedarfsanalyse für das Gutshaus Herzfelde

Weißenohe: Nachfrageanalyse und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für ein ehemaliges Klosterareal

Wesel: Standort- und Bedarfsanalyse für eine neue Veranstaltungshalle

cima.praxisforum

Neuer Treffpunkt für den Austausch unter Fachleuten

Seit 1988 berät die cima private und öffentliche Auftraggebende zu fast allen Fragen der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung. Bei über 100 Mitarbeitenden und zehn Standorten in Deutschland und Österreich entsteht ein fast unüberschaubares Fachwissen und ein vielseitiges Kontakt Netzwerk.

Bereits in der Vergangenheit hat die cima wiederkehrend Akteure zusammengebracht und war Teil davon, wenn Netzwerke sich bildeten. Ein Beispiel: Im Jahr 1996 war die cima Mitbegründerin der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V., heute eine Vereinigung in der aktuell 450 City- und Stadtmarketingorganisationen sowie 85 Fördermitglieder organisiert sind. Das jüngste Kind: Im Jahr 2021 initiierte die cima mit führenden Fachverbänden und Institutionen das Projekt Stadtpulse, der erste bundesweite, zertifizierte Projektpool für Innenstadt, Handel und städtisches Leben. In der Moderation und Organisation übernehmen Mitarbeitende der cima für Ministerien, Verbände und lokale Organisationen die Konzeption, Vorbereitung sowie Durchführung von Fachtagungen und Dialogveranstaltungen.



„Der Austausch zwischen den Teilnehmenden steht im Mittelpunkt der cima.praxisforen. Wir sind offen für neue Themen und spannende Orte.“

Dr. Wolfgang Haensch

cima.praxisforum Aachen 2022

Der Auftakt des ersten cima.praxisforums im nordrhein-westfälischen Aachen hat es gezeigt: Über 60 Teilnehmende bekamen einen Einblick in aktuelle Lösungen für eine nachhaltige Gewerbeflächenpolitik. Wann hat man die Möglichkeit eine Coworking-Lösung in einer umgenutzten Kirche zu besichtigen, mit dem Collective Incubator der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen ein völlig neues Konzept der Verknüpfung von Hochschule und Unternehmertum kennenzulernen? Und gleichzeitig einen erfolgreichen Gewerbehof ebenso wie die vorbildliche Sanierung einer alten Werksiedlung zu erkunden?

Was lag näher als eine eigene Veranstaltungsreihe ins Leben zu rufen, mit der Austausch und Dialog zwischen lokal Handelnden und Fachexperten*innen gefördert wird? Nicht angelegt als große bundesweite Veranstaltung, sondern eher als praxisnahes Treffen vor Ort entstand die Idee für das neue Veranstaltungsformat cima.praxisforum. „Wir haben lange gezögert und uns gefragt, ob es eines solchen Angebotes überhaupt bedarf. Schließlich haben wir „ja“ gesagt - Mit dem Anspruch, Teilnehmenden über den klassischen Vortrag mit anschließender Diskussionsmöglichkeit hinaus mehr zu bieten“, sagt Dr. Wolfgang Haensch. Dabei sollen der direkte Fachaustausch in Workshops mit einer begrenzten Teilnehmerzahl, das Kennenlernen innovativer Praxisbeispiele im Rahmen von Führungen und ausreichend Zeit zum Netzwerken die Markenzeichen der cima.praxisforen sein.



NÄCHSTE FACHTAGUNG ZUR WIRTSCHAFTSFLÄCHEN-ENTWICKLUNG IN ESSLINGEN

Nachdem beim ersten cima.praxisforum diskutiert wurde, wie Gewerbegebiete in Zukunft gleichermaßen innovativ, nachhaltig und erfolgreich gestaltet werden können, dürfen sich die Interessenten beim zweiten cima.praxisforum am 23. Mai in Esslingen am Neckar auf diesen Themenfokus freuen: **Wirtschaftsräume und Gewerbeflächen Neu denken?! – Wie Flächensparen zu Innovation in der Stadt- und Standortentwicklung führt.**

Da die Entwicklungsmöglichkeiten von neuen Gewerbeflächen in Süddeutschland oft begrenzt sind, ist diese Beobachtung Ausgangspunkt für zentrale Fragen wie:

- Welche Nachfragestrukturen sind perspektivisch zu erwarten?
- Welche Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Wirtschaftsförderung gibt es?

- Wie lassen sich bestehende Gewerbeflächen noch effizienter und nachhaltiger nutzen?
- Welche Rolle nimmt die Innenstadt als Wirtschaftsraum zukünftig ein?

Auch dieses cima.praxisforum bietet die Möglichkeit, in Praxisdialogen mit engagierten Vertreter*innen aus Kommunen und Regionen sowie aus Sicht von Investierenden zentrale Herausforderungen, Perspektiven und Chancen der Gewerbeflächen- bzw. Wirtschaftsraumentwicklung zu erörtern. Die cima hat zusammen mit der Stadt Esslingen einen Standort in der Wirtschaftsregion Stuttgart gewählt, der einerseits durch eine intensive Siedlungsverdichtung geprägt ist, andererseits neue Wege bei den Veränderungsprozessen gewählt hat. „Der ökonomische Strukturwandel, gesellschaftliche Veränderungen und die vielerorts vorhandene

Save
the
Date

23. Mai 2023

Flächenknappheit stellen Kommunen vor vielfältige Herausforderungen einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung. Wir wollen im Dialog mit Praktiker*innen mögliche Lösungsstrategien erörtern“, verkünden cima-Geschäftsführer Christian Hörmann und Dr. Stefan Leuninger, cima-Büroleitung Stuttgart. Die Fachtagung findet als Präsenzveranstaltung statt und wird durch anschließende thematische Stadtführungen abgerundet.

Anmeldung:
> www.cima.de/praxisforum

Wieder auf Kurs

KOMMUNALPOLITIK UND VERWALTUNG TREFFEN ENTSCHEIDUNG – BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSS BESCHLIESST DAS VON DER CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH ERSTELLTE BEHERBERGUNGSKONZEPT FÜR DIE GEMEINDE SYLT

Im März 2023 herrscht Einstimmigkeit auf der Insel und die Gemeindevertretung läutet eine Wende in der Sylter Baupolitik ein. Dies sei ein deutliches Signal für ein ausgewogenes Miteinander von Einheimischen und Gästen sowie für eine lebens- und lebenswerte Gemeinde, heißt es dazu. Das lokale, wie nationale Interesse der Medien ist groß. Sie titeln: „Gemeinde Sylt verbietet Bau neuer Ferienwohnungen.“ Was es damit auf sich hat, besprechen wir mit cima-Gutachter Martin Hellriegel, der zu einer fachlichen Einordnung bereit war.

Auf ein Wort ...

Herr Hellriegel, aus dem Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt ergab sich ein Aus für weitere Ferienwohnungen. Ist das die Regel der Konzepte?

HELLRIEGEL: Natürlich nicht. Das hängt davon ab, was bei der jeweiligen Analyse herauskommt. Die Situation vor Ort, ggf. in einzelnen Ortsteilen, entscheidet darüber. Je nachdem wie stark dort eine städtebauliche Vorbelastung ist, kann es zu einer solchen Empfehlung kommen. In anderen untersuchten Kommunen kam es nicht oder nur in Teilbereichen zu so einer Empfehlung. Unterm Strich geht es darum eine städtebaulich verträgliche Entwicklung herzustellen.

Schaden denn zu viele Zweitwohnsitze einem Ort genauso wie zu viele Ferienwohnungen?

HELLRIEGEL: Auch das hängt von der Situation am Standort ab. Da aber viele Nebenwohnsitze touristisch motiviert sind, kön-

nen sich die städtebaulichen Effekte im Zusammenspiel mit den Ferienwohnungen verstärken. Das kann bspw. zu Verödungserscheinungen außerhalb der Saison führen. Und innerhalb der Saison zu einem Zuviel und häufigen Wechsel von Gästen.

Innerhalb der Konzepterarbeitung wird ja überprüft, was alles an Beherbergungsnutzungen vorhanden ist. Findet gleichzeitig eine Überprüfung statt, ob auch alles ordnungsgemäß angemeldet ist?

HELLRIEGEL: Anhand von Meldedaten und Bauleitplänen lassen sich auch Aussagen zur Zulässigkeit treffen. Es kann sein, dass unsere Nachforschungen einige dazu bringen, ihre Angebote zu legalisieren. Ferienobjekte, die formell und materiell genehmigt sind, genießen Bestandsschutz.

Im Übrigen geht es uns nicht darum, die allerletzte Ferienwohnungen zu finden. Uns geht es darum, negative städtebauliche Effekte festzustellen und diesen entgegenzuwirken. Darüber hinaus ist es möglich, auch strategisch sinnvolle Marktsegmente zu identifizieren, in denen künftig eine Weiterentwicklung des Beherbergungsangebotes anzustreben ist.

Und wenn nun ein Beherbergungskonzept erstellt und beschlossen ist – Wie geht es weiter in der Umsetzung?

HELLRIEGEL: Das Beherbergungskonzept liefert den Rahmen und Begründungszusammenhänge, aber das Ganze muss in Bebauungsplänen umgesetzt werden. Beherbergungskonzepte müssen aber auch durch Ordnungsmaßnahmen und

Maßnahmen einer aktiven Stadtentwicklungspolitik unterstützt werden. Außerdem kann nach Dringlichkeit gewichtet werden; für einige Gebiete besteht eventuell sofortiger Handlungsbedarf andere gilt es vielleicht erst einmal weiter zu beobachten.

Vielen Dank für das Gespräch!

KONTAKT

Martin Hellriegel



Neben der Gemeinde Sylt hatte die cima zuvor Städte wie Baden-Baden, Eckernförde, Heidelberg, oder Füssen beim Thema städtebauliche Entwicklungskonzeption zur Steuerung von Beherbergungsnutzungen beraten. Gegenwärtig wird ebenfalls für das Nordseeheilbad Cuxhaven ein gleichartiges Konzept erarbeitet.

> hellriegel@cima.de
> www.cima.de/stadtentwicklung

Ein individueller Blick
über den Tellerrand.

RHYTHMUS IM BLUT

Wenn mein Beruf bei der cma eines nicht ist, dann ein klassischer Nine-to-five-Bürojob. Vor Ort bei den Kommunen sein gehört zur Tagesordnung! Dynamik und Bewegung zieht sich wie ein roter Faden durch mein Leben. Das war schon immer so.

Reisen, Motorradtouren durch Bayern oder Wanderungen in den Alpen gehören zu meinen Leidenschaften. Ich bin zudem Mitglied im Scherbezunft Freiburg e.V. (Fastnachtsverein) und im TC Inn-Casino e.V., einem Tanzverein aus Wasserburg mit der Formationsgemeinschaft Wasserburg-München.

Seit meiner Schulzeit tanze ich für mein Leben gern. Hier finde ich mit vollem Elan meinen sportlichen Ausgleich zum Berufsalltag. „Tanzen im Team“ lautet beim Formationsstanz das Motto. Das sind 16 Tänzerinnen und Tänzer, die jeweils als Paar mit einem hohen technischen Tanzverständnis so synchron wie möglich fünf lateinamerikanische Tänze in sechs Minuten Choreografie präsentieren. Das setzt regelmäßiges, hartes und konzentriertes Training voraus. Bedeutet jedoch ebenso Zusammenhalt, Teamgeist und Begeisterung dafür, gemeinsam auf ein Ziel hinarbeiten. Schließlich treten wir pro Saison bei fünf Turnieren an. 2022 waren wir sogar in der Zweiten Bundesliga und kämpfen nun um den erneuten Aufstieg.

Nicht weniger bewegungsfreundlich geht es bei meinem anderen großen Hobby, der Scherbezunft Freiburg e.V., einher. Ich spreche von der alemannischen Fasnet, organisiert im Dachverein der Breisgauer Narrenzunft e.V. in meiner Heimatstadt Freiburg. Dazu gehören 34 Zünfte mit fast 2.000 Mitgliedern. Und ich bin Teil davon.

Persönlich finde ich es sehr schade, wenn Fastnacht/Karneval primär mit exzessiven Alkoholverzehr in Zusammenhang gebracht wird. Denn es ist so viel mehr! In Freiburg ist es uraltes Brauchtum mit unterschiedlichsten Facetten: Es ist der Erhalt von Tradition, die von handgenähten Flecklehäs (Kostümen) und Rathaussturm, Zunftstube und Bauernfasnacht, über Straßenumzüge, Zunftabende bis hin zu Rosenmontag und Geldbeutelwäsche am Aschermittwoch reicht. Gute Laune und eine glückselige, gemeinsame Zeit stehen im Vordergrund. Das Schönste für mich ist, alle können mitmachen, von Jung bis Alt. Es ist nicht wichtig, wer du bist oder was du beruflich machst. Zur fünften Jahreszeit sind alle gleich!

Letztlich ist es für mich immer wieder schön festzustellen, wie meine dynamischen und bunten Freizeitbeschäftigungen für einen Ausgleich zur Arbeit sorgen und mich gleichzeitig mit so viel Energie und Inspiration für mein tägliches, berufliches Wirken beflügeln. Denn Konzentration, Durchhaltevermögen und vor allem Teamgeist sind nicht nur in der Freizeit, sondern auch im Job bei der cma die wichtigsten Eigenschaften.

> luethje@cima.de



SOLVEIG LÜTHJE

Beraterin,
zertifizierte Citymanagerin,
Geografin

Seit 2015 bei der cma, München
Dynamik und Bewegung – Das bin ich

TERMINE

Deutsche Stadtmarketingbörse 2023

Die Stadt auf der Couch – Wie der Dialog zur Transformation der Stadt gelingt.

Datum: 23.–25. April 2023

Ort: Trier

Organisation: Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e. V.
www.stadtoptimisten.de

Handelsimmobilienkongress Deutschland

Das Netzwerktreffen für Handel, Immobilienwirtschaft und Kommunen
Mit dabei: cima-Geschäftsführer Roland Wölfel

Datum: 25.–26. April 2023

Ort: Berlin

Veranstalter: EHI Retail Institute und Handelsverband Deutschland (HDE), German Council of Shopping Places (GCSP)
www.handelsimmobilienkongress.de

Zukunftstag –

STADT.MARKETING.BAYERN

Zu den Themen: Marketing, Kommunikation, Transformation, Digitalisierung
Mit dabei: cima-Geschäftsführer Roland Wölfel – als Experte für Innenstadtentwicklungen

Datum: 08. Mai 2023

Ort: Kulturboden Hallstadt

Organisation: Berufsverband City- und Stadtmarketingverband AKCS Bayern
www.stadtmarketing-bayern.de/zukunftstag

Tag der Städtebauförderung

Städte und Gemeinden informieren an diesem Tag über ihre Projekte, Planungen und Erfolge der Städtebauförderung.

Datum: 13. Mai 2023

Ort: bundesweiter Aktionstag

Organisation: Gemeinsame Initiative von Bund, Ländern, Deutschem Städtetag und Deutschem Städte- und Gemeindebund.
www.tag-der-staedtebaufoerderung.de

cima.praxisforum: Wirtschaftsräume und Gewerbeflächen Neu Denken?!

Wie Flächensparen zu Innovation in der Stadt- und Standortentwicklung führt.

Datum: 23. Mai 2023

Ort: Esslingen a. N.

Organisation: CIMA Beratung + Management GmbH

www.cima.de/praxisforum-zukunftsgewerbe

Dresdner Immobilienkongress

Ein Tag, alle Assets, aktuelle Zahlen und Trends – Auch dabei: cima-Geschäftsführer Martin Kremming

Datum: 1. Juni 2023

Ort: Dresden

Organisation: IMMOCOM
www.immocom.com

27. IHK-Forum Stadtmarketing

Datum: 07. September 2023

Ort: Hannover

Organisation: Industrie- und Handelskammer Hannover
www.hannover.ihk.de

Deutscher Stadtmarketingtag 2023

Datum: 17.–19. September 2023

Ort: Mannheim

Organisation: Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e. V.
www.stadtoptimisten.de

IMPRESSUM

HERAUSGEBER, VERLAG

CIMA Beratung + Management GmbH
Briener Str. 45
80333 München

www.cima.de

V.i.S.d.P.

Dr. Wolfgang Haensch, cima

Redaktion

Maja Brunner
brunner@cima.de
www.cimadirekt.de

Mitarbeit

Christian Hörmann
Susanne Dorsch
Martin Kremming
Stefan Leuninger
Solveig Lüthje
Marion Marguerre
Niels Meyer
Olaf Petersen

Gestaltung

www.konturenreich.de
Matthias Hugo

Druck

Kössinger AG
www.koessinger.de

Auflage/

Erscheinungsweise
4.000, 3 x p.a.

Anzeigen/Mediadaten

www.cima.de/cimadirekt

Titelfoto:

Aarhus/Dänemark

Foto: Martin Kremming

Download

Alle Ausgaben ab 2010:
www.cimadirekt.de

Neuregistrierung



<https://news.cima.de/f/166194-253952>

Alle veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Ohne schriftliche Genehmigung der cima ist jedwede Verwendung strafbar.

Sollten Sie das cima.direkt-Magazin nicht mehr lesen wollen oder von Printausgabe zum E-Paper wechseln wollen, informieren Sie uns bitte per E-Mail: cimadirekt@cima.de



Wirtschaftsräume und Gewerbeflächen Neu Denken?! Wie Flächensparen zu Innovation in der Stadt- und Standortentwicklung führt.

cima-Dialogveranstaltung zu Veränderungsprozessen und Perspektiven

23. Mai 2023
Esslingen a. N.
Altes Rathaus



Die Entwicklungsmöglichkeiten von neuen Gewerbeflächen sind in Süddeutschland oft begrenzt. Diese Beobachtung ist Ausgangspunkt für zwei zentrale Fragen: Welche Nachfragestrukturen sind perspektivisch zu erwarten und welche Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Wirtschaftsförderung gibt es? Wie lassen sich bestehende Gewerbeflächen noch effizienter und nachhaltiger nutzen und welche Rolle nimmt die Innenstadt als Wirtschaftsraum zukünftig ein?

Das **cima.praxisforum** bietet die Möglichkeit, in Praxisdialogen mit engagierten Vertreter:innen aus Kommunen und Regionen sowie aus Investorensicht zentrale Herausforderungen, Perspektiven und Chancen der Gewerbeflächen- bzw. Wirtschaftsraumentwicklung zu erörtern. Wir haben mit der Stadt Esslingen einen Standort in der Wirtschaftsregion Stuttgart gewählt, der einerseits durch eine intensive Siedlungsverdichtung geprägt ist, andererseits neue Wege bei den Veränderungsprozessen gewählt hat!

ORT

Altes Rathaus, Rathausplatz 1,
73728 Esslingen am Neckar

INFORMATION / ORGANISATION

CIMA Beratung + Management
Isabel Adelhardt
adelhardt@cima.de, T 0711-64864-61

TEILNAHMEGEBÜHR

95 € inkl. MwSt.

PROGRAMM

10:00 Begrüßung

10:15 Impulse

Der ökonomische Strukturwandel und die Wirkungen auf die Gewerbeflächennachfrage

■ *Dr. Karl Lichtblau, Geschäftsführer IW Consult, Köln*

Zukunftsfähige Wirtschafts- und Gewerbeflächen – Trends, Entwicklungen und aktuelle Themen aus der kommunalen Praxis

■ *Uwe Mantik, Partner und Büroleiter cima, Lübeck*

11:00 Fokus-
thema I

Nachhaltigkeit, Verdichtung, Innenentwicklung! Nur Schlagwörter oder strategische Ziele der Gewerbeflächenentwicklung?

Praxisdialog moderiert von Dr. Stefan Leuninger

■ *Christine Clement-Wiegand, Leiterin Wirtschaftsförderung Stadt Esslingen*

■ *Karl Bayerle, Leiter Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg*

■ *Benedikt Otte, Geschäftsführer Wirtschaftsförderung Bodenseekreis GmbH (WFB)*

11:30 Kaffeepause

12:00 Fokus-
thema II

Was leisten gemischte Quartiere für die kommunale Gewerbeentwicklung? Ein Praxisbericht aus Sicht der Immobilienwirtschaft

Praxisdialog moderiert von Christian Hörmann

■ *Michael Ehret, Gesellschafter und Beirat Ehret + Klein, Starnberg*

12:30 Fokus-
thema III

Wirtschaftsraum Innenstadt: Neue Zielgruppen - neue Standortanforderungen!

Praxisdialog moderiert von Dr. Stefan Leuninger

■ *Michael Metzler, Geschäftsführer Esslinger Stadtmarketing & Tourismus GmbH*

■ *Andreas Hödl, Leitung Wirtschaftsförderung Albstadt*

13:15 Mittagspause

Einladung zum Imbiss und Austauschmöglichkeiten

14:15 Stadtführung

Esslingen durch die Perspektive verschiedener städtebaulicher Fragestellungen

ANMELDUNG

<https://www.cima.de/praxisforum-zukunftgewerbe/>



Lernen Sie die cima.monitor – Deutschlandstudie Innenstadt 2022 kennen!

Gerne bieten wir Ihnen:

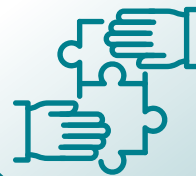
Impulsvorträge



Moderationen



Innenstadt-
workshops



cimamonitor.de