

## Projektidee

Innenstädte und Ortszentren sind starken Veränderungen ausgesetzt. Einkaufszentren auf der grünen Wiese und Handelsketten in innerstädtischen Geschäftsstraßen verdrängen alteingesessene Geschäfte. Bewohner ziehen an den Stadtrand. Vielfach sind die Mietpreise für Familien und mittelständische oder kleine Unternehmen zu hoch. In der Folge stehen Geschäfte und Wohnungen leer, ehemals lebendige und vielseitige Quartiere veröden - eine Herausforderung für alle, die das urbane Leben, die Vielfalt und Unverwechselbarkeit ihrer Zentren erhalten und für die Zukunft sichern wollen.

Eigeninitiative, koordiniertes Handeln und Innovationskraft sind gefordert, um im Wettbewerb der Standorte konkurrenzfähig zu bleiben. Im Rahmen des Modellprojekts 'Leben findet Innenstadt – Öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung' sind Städte und Gemeinden eingeladen, gemeinsam mit Grundstücks- und Immobilieneigentümern, Gewerbetreibenden und Bewohnern die Initiative zu ergreifen und in einem ausgewählten innerörtlichen Gebiet, die vorhandenen Ressourcen zu aktivieren und öffentliche und private Aktivitäten zu bündeln. Auf der Grundlage geeigneter Konzepte sollen im Projektzeitraum investive und nichtinvestive Projekte entwickelt, gestaltet und umgesetzt werden.

## Projektziele und mögliche Projektgebiete

Immobilien Eigentümer, Unternehmer und Bewohner sollen sich im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft aktiv an der Strukturverbesserung und Aufwertung des Projektgebietes beteiligen.

Ziel des Modellvorhabens ist es, in den Projektgebieten

- beispielhafte und innovative Ideen zur Standortstärkung zu entwickeln und insbesondere private Aktivitäten und Investitionen anzustoßen,
- die Nutzungsvielfalt, Vitalität und Identifikation zu stärken,
- dem Gebäudeleerstand entgegen zu wirken und vorhandene Leerstände zu beseitigen,
- die Rahmenbedingungen für private Investitionen zu verbessern,
- kooperative Verfahren zu entwickeln, die Immobilieneigentümer, die örtliche Wirtschaft und die Bürger in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln unterstützen und
- Maßnahmen und Instrumente freiwilliger öffentlich-privater Partnerschaften zu erproben

Mögliche Projektgebiete sind

- Innenstadtgebiete und Ortszentren,
- innerörtliche Geschäftsstraßen und Stadtteilzentren

mit deutlichen Defiziten und Mängeln, großem Eigeninteresse der Anlieger an einer Aufwertung und mit hoher Mitwirkungsbereitschaft der örtlichen Akteure. Mit Blick auf eine zielgerichtete Umsetzung soll das Gebiet so abgegrenzt werden, dass die Anzahl der Projektbeteiligten handlungsfähig bleibt.

## Projekttablauf, Beteiligte und Finanzierung

Im Rahmen von zwei einjährigen Werkstattphasen sollen in den Modellgebieten von Januar 2006 bis November 2007 konkrete investive und nichtinvestive Maßnahmen und Aktivitäten angestoßen, vorbereitet und umgesetzt werden. Erforderlich ist daher eine Mischung aus kurz-, mittel- und längerfristigen Maßnahmen, die auch über den Projektzeitraum hinaus wirken können und sollen. Erwartet werden für das Modellgebiet qualifizierte Konzepte, die sich in der Zusammenarbeit der Beteiligten realisieren lassen.

Für eine zielgerichtete Zusammenarbeit müssen vor Ort entsprechende Arbeitsstrukturen mit einem örtlichen Projektmanagement geschaffen werden. Ein Projektmanager soll, unterstützt durch ein verantwortliches Projektteam (Lenkungsgruppe) die zielgerichtete Zusammenarbeit der Projektbeteiligten vor Ort koordinieren sowie ein Netzwerk aus Bürgerinnen und Bürgern, Eigentümern, der Wirtschaft, der Politik, von Verbänden, Vereinen, Institutionen und der Verwaltung einbeziehen. Ein Drittel der Kosten der Projektsteuerung und Netzwerkarbeit soll privat aufgebracht werden. Der weitere Kostenanteil wird gemeinsam von Staat und Kommune im Rahmen der Städtebauförderung finanziert.

Bei der Auswahl von insgesamt 7 – 9 Modellgemeinden sollen Projekte und Aktivitäten Vorrang haben, die in hohem Maße von privatem Engagement getragen werden. Der flankierende Einsatz bestehender Förderprogramme ist im Einzelfall im Sinne einer Anreizförderung im Rahmen der vorhandenen Mittel möglich, soll jedoch keinesfalls das Hauptfinanzierungsinstrument sein.

In zwei Projektwerkstätten werden die Modellvorhaben durch externe Fachleute unterstützt. Für den Wissenstransfer und den Erfahrungsaustausch steht für den Projektzeitraum eine interaktive Internetplattform zur Verfügung. Die Projekte werden begleitend ausgewertet und dokumentiert.

## Bewerbung und Auswahl der Modellprojekte

Bewerbungen sollen gemeinsam von der Kommune und den privaten Akteuren erarbeitet werden. Sie sind auf der Grundlage eines vorgegebenen Bewerbungsbogens bis spätestens 31.10.2005 in der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Postfach 220036, 80535 München einzureichen. Während des Bewerbungszeitraums steht in jedem Regierungsbezirk ein Ansprechpartner für Auskünfte und zur Unterstützung der Bewerber zur Verfügung. Rückfragen an den Auslober können bis 01.09.2005 per E-Mail gestellt werden. Ausführliche Informationen zur Bewerbung und zu den einzureichenden Unterlagen können ab 19.07.2005 unter [www.lebenfindetinnenstadt.de](http://www.lebenfindetinnenstadt.de) abgerufen werden.

Alle bis 31.10.2005 eingereichten Bewerbungen werden in das Auswahlverfahren einbezogen. Der Auslober kann bei Bedarf bis spätestens 21.11.2005 bei den Bewerberstädten noch ergänzende Unterlagen anfordern. Die abschließende Entscheidung über die Auswahl der Modellprojekte trifft die Oberste Baubehörde unter Einbeziehung von externen Fachleuten und von Vertretern der Kooperationspartner. Die ausgewählten Modellgemeinden werden ebenso wie die Bewerber, die nicht berücksichtigt werden konnten, bis zum 10.12.2005 benachrichtigt.

Die Auswahl der Modellprojekte erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Relevanz des Projektgebiets für die Innenstadt- bzw. Ortskernentwicklung
- Klarheit der Zielsetzung und des Umsetzungsvorschlags
- Effektivität der Netzwerkstruktur, insbesondere bei der Organisation und der Mitwirkungsbereitschaft von Immobilien- und Grundstückseigentümer, Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen, Anwohnern und Bürgern
- Qualität von Konzepten und Maßnahmen sowie integrierte Projektkonzeption
- Innovative Ansätze bei Projektmanagement, Kommunikation, Kooperation, Maßnahmenprofil und bei der Mobilisierung des privaten Engagements
- Mittel- und langfristige Folgeeffekte der geplanten Aktivitäten und Maßnahmen

## **Kooperationspartner**

In gemeinsamer Verantwortung für die bayerischen Innenstädte und Ortszentren wirken am Modellvorhaben als Kooperationspartner mit:

Bayerischer Städtetag  
Bayerischer Gemeindetag  
Sparkassenverband Bayern  
Haus & Grund Bayern  
Landesverband des bayerischen Einzelhandels e.V.  
Bayerische Industrie- und Handelskammertag  
Bayerische Handwerkstag  
Bund der Selbständigen/Deutscher Gewerbeverband  
Handelsverband BAG Bayern e.V.  
Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband e.V.  
Bayerische Architektenkammer

Die folgenden Kriterien bringen zum Ausdruck, über welche Wege und Mittel dem Auslober die dargestellten Ziele erreichbar erscheinen. Die Kriterien sollen sowohl der Orientierung der Bewerber als auch der des Auswahlgremiums dienen. Dies schließt jedoch nicht aus, dass weitere Ideen das Auswahlgremium überzeugen können.

1. Bedeutung des Projektgebiets für die Innenstadt- bzw. Ortskernentwicklung
  - Weist das vorgeschlagene Projektgebiet einen geeigneten räumlichen Zusammenhang auf?
  - Ist die Lage relevant für die Innenstadt- oder Ortskernentwicklung?
  - Stellt es sich als positiver oder negativer Brennpunkt dar?
2. Klarheit der Zielsetzung und des Umsetzungsvorschlags
  - Ist die Zielsetzung deutlich benannt und beschrieben?
  - Ist der Umsetzungsvorschlag im Projektzeitraum realisierbar?
  - Stellt der Projektvorschlag zumindest eines der folgenden Ziele plausibel dar
    - Aufwertung des innerstädtischen Wohnens
    - Stärkung als Einzelhandels- / Dienstleistungs- / Wirtschaftsstandorts
    - Verbesserung des städtebaulichen Situation?
  - Lässt der Projektvorschlag investive und nichtinvestive Maßnahmen privater Akteure erwarten, die im Wesentlichen auch ohne öffentliche Zuschüsse realisiert werden können?
  - Werden die Chancen des Einzelhandels richtig eingeschätzt (z.B. bei den Vorstellungen zum Branchen- und Betriebsformenmix und in Kenntnis der Wettbewerber im größeren Einzugsbereich)?
3. Effektivität der Netzwerkstruktur
  - Sind die wichtigsten Partner des Projektgebiets als Akteure eingebunden?
  - Wie viele Eigentümer sind eingebunden?
  - Wie ist deren Mitwirkungsbereitschaft einzuschätzen?
  - Wie überzeugend ist der Vorschlag für die Organisationsstruktur?
  - Werden die Bürger einbezogen und wie?
  - Wie soll das Vorhaben vor Ort kommuniziert werden?
4. Integrierte Projektkonzeption
  - Werden städtebauliche Qualitäten sowie wirtschaftliche, soziale, ökologische Aspekte berücksichtigt?
  - Ist daran gedacht die notwendigen Fachkompetenzen (z.B. Stadtplanung, Architektur, Verkehrsplanung, Marketing, Immobilienökonomie) einzubeziehen?
5. Sollen neue, bisher noch nicht erprobte und dem Ziel angemessene Schritte erprobt werden?
  - in Projektmanagement, Kommunikation, Kooperation
  - in der Art der vorgeschlagenen Maßnahmen
  - in der Mobilisierung privaten Engagements (ideelle und praktische Unterstützung, finanzielles Engagement)
6. Sind langfristig positive Folgeeffekte der beabsichtigten Maßnahmen zu erwarten
  - bei der Aufwertung des öffentlichen Raumes
  - im Branchen- und Betriebsformenmix
  - durch neue Nutzungen im Sinne einer stabilen Nutzungsvielfalt
  - in den Eigentümer- / Mieter- / Bewohnerstrukturen
  - durch Ausstrahlung der Maßnahmen auf Nachbargebiete, Ortskern oder Innenstadt?

Als innovativ können folgende Ansätze gelten:

- Freiwillige Bindungen wie zum Beispiel Mischkalkulation der Ladenmieten im Projektgebiet, gemeinsam getragenes Konzept der Mietpreisgestaltung, Vereinbarung einheitlicher Ladenöffnungszeiten, Abstimmung des Branchen- und Betriebsformenmix
- Gemeinsam getragene oder mitfinanzierte investive Maßnahmen ( z.B. bauliche und städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen unter Berücksichtigung stadtbildrelevanter Belange)
- Gemeinsame organisierte Schritte zur Erhöhung der Standortattraktivität und Kundenbindung, z.B. Bringdienst, Warenlieferung
- Besondere Verfahren der Konsensbildung, z.B. zwischen Hauseigentümern und Ladeninhabern oder zwischen Wirtschaftunternehmen und Bewohnern im Gebiet

## 1. Projektgebiet

Bitte beschreiben Sie Ihr Projektgebiet und den Handlungsbedarf anhand der nachfolgenden Fragen und Hinweise (max. eine DIN-A4-Seite).

### Beschreibung des Projektgebiets

- Lage und städtebauliche Situation,
- Angaben zur Bau- und Nutzungsstruktur, zu öffentlichen Freiflächen, Gebäudezustand, Leerstand etc.,
- Strukturdaten zum Einzelhandel (soweit vorhanden und für den Projektvorschlag relevant)
- Nach welchen Gesichtspunkten wurde das Gebiet abgegrenzt?
- Welche Defizite / Schwächen zeigt das Gebiet, welche Stärken?
- Welchen Handlungsbedarf, welche Entwicklungsperspektiven sehen Sie für das Gebiet?

### Vorhandene Planungen und Aktivitäten

- Welche Planungskonzepte, Aktionen und Projekte gibt es bereits im Gebiet?
- Welche für das Projektgebiet bedeutsamen Planungskonzepte, Aktionen und Projekte gibt es über das Projektgebiet hinaus?
- Arbeiten Sie bereits mit einem Architekten, Stadtplaner oder sonstigen Fachleuten zusammen?

Zur Erläuterung sind darüber hinaus beizufügen:

- Darstellung des Projektgebietes im Lageplan 1:1000, mit Angabe von Nutzungen und Leerstände in den Erd- und Obergeschossen
- Fotos (max. drei DIN-A4-Seiten)

## 2. Projektidee und Konzept

Bitte beschreiben Sie Ihre Ziele, die Projektidee und die Umsetzungsvorschläge anhand der nachfolgenden Fragen und Hinweise (max. zwei DIN-A4-Seiten).

### Projektziele und Projektidee

- Welche städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ziele werden mit dem Projektvorschlag verfolgt?
- Was ist die Grundidee Ihres Projektvorschlages? Was ist neu oder anders als bisher üblich?
- Führt das Vorhaben bestehende Aktivitäten fort? Welche?
- Wie werden sich die geplanten Maßnahmen langfristig auswirken? Welche Impulse werden erwartet?
- Welche Formen der Öffentlichkeitsarbeit sind vorgesehen?

### Konzept und Umsetzung

- Nennen Sie die – nach derzeitigem Kenntnisstand - beabsichtigten kurz-, mittel- und langfristigen Aktivitäten und Maßnahmen mit Angaben zu Art, Umfang, Realisierungszeitraum und den Beteiligten.
- Erläutern Sie - soweit möglich - die zu erwarteten Kosten sowie die grundsätzlichen Finanzierungsvorstellungen.

Zur Veranschaulichung der Projektidee können Skizzen, Zeichnungen, Photomontagen etc. bis max. DIN A3 ebenso beigefügt werden wie für die Beurteilung notwendige Unterlagen (z.B. bereits erarbeitete Konzepte und Untersuchungen).

### 3. Projektorganisation und Beteiligte

Bitte erläutern Sie anhand der nachfolgenden Fragen, wer am Modellvorhaben beteiligt werden soll und wie Sie die Zusammenarbeit im Projektgebiet grundsätzlich gestalten und organisieren wollen (max. eine DIN-A4-Seite).

Um qualifizierte Ergebnisse zu erreichen, kommt es wesentlich auf eine zielgerichtete Zusammenarbeit zwischen Kommune, Eigentümern, Geschäftsleuten, Bürgern und sonstigen leistungsfähigen Akteuren im Projektgebiet sowie die Einbeziehung notwendiger Fachleute wie Stadtplaner, Architekten, Marketingexperten etc. an.

Das Projekt soll über den Projektzeitraum von zwei Jahren von einem Projektmanager vor Ort geleitet werden. Um örtliche Präsenz aufzuzeigen, sollte das Projektbüro im Gebiet liegen (z.B. leer stehendes Erdgeschossbüro oder Ladenlokal). Aufgabe des Projektmanagers ist es, gemeinsam mit einer Lenkungsgruppe, die Beteiligung und Mitwirkung zu koordinieren, die unterschiedlichen Interessengruppen und Akteure zusammenzuführen, ein Netzwerk auch über das Gebiet hinaus aufzubauen und insbesondere Hilfestellung bei der Entwicklung und Durchführung von Umsetzungsmaßnahmen zu geben.

Zu den Schlüsselqualifikationen des Projektmanagers gehören soziale Kompetenz, Gestaltungs- und Kommunikationsfähigkeit sowie Erfahrung mit Verwaltungs- und Planungsprozessen. Die Projektmanagementaufgabe soll sich im Umfang an der örtlichen Aufgabenstellung orientieren; in Frage kommen kann auch eine geeignete, bereits vorhandene Organisationsstruktur.

- Welche privaten Akteure sollen am Modellvorhaben mitwirken?
- Welche kommunalen Stellen, welche Fachleute sollen eingebunden werden?
- Gibt es bereits Vorstellungen zur Organisationsstruktur, wenn ja welche?
- Welche Akteure, Organisationen, Unterstützer sollen über das Projektgebiet hinaus einbezogen werden?

Wie soll die Projektsteuerung organisiert werden. Erläutern Sie Ihre Vorstellungen zum Projektmanager (fachliche Qualifikation, ca. Kosten / Jahr), zum Projektbüro (Ort, ca. Kosten / Jahr z.B. für Miete, einfache Ausstattung, Telefon, Kopien, kleinere nichtinvestive Aktivitäten), zur Lenkungsgruppe und zur Gesamtfinanzierung des Projektmanagements.

**Die Bewerbungsunterlagen sind einzureichen bei der Obersten Baubehörde, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München, Postanschrift: Postfach 22003, 80535 München. Der Bewerbungsbogen und die Projektbeschreibung sind ergänzend elektronisch zu senden an [info@lebenfindetinnenstadt.de](mailto:info@lebenfindetinnenstadt.de).**

**Bewerbungsschluss: 31.10.2005.**

**Die eingereichten Unterlagen werden nicht an die Bewerber zurückgesandt.**