

„ihren“) Wohnquartieren zu erreichen. Aus diesem Grund veranstalten und initiieren wir die unterschiedlichsten Wettbewerbe und Aktionen, durch die wir eine aktive Teilnahme unserer Bewohner am Geschehen im Wohnquartier fördern. So haben Jugendliche im Stadtteil Vorfeld eine Skateranlage und ein Beachvolleyballfeld errichtet. Dadurch wurde erreicht, dass diese Jugendlichen darauf achten, dass „ihre“ Einrichtungen pfleglich behandelt werden und von Vandalismus verschont bleiben.

Auch der alljährliche Lesewettbewerb für die Grundschüler und der Blumenschmuckwettbewerb für die Erwachsenen finden zwischenzeitlich eine sehr gute Resonanz sowohl bei den Bewohnern als auch bei den als Juroren tätigen Stadträten. Die vor Jahren latent vorhandene Gefahr der Stigmatisierung dieser Wohnquartiere konnte auch durch diese Aktivitäten, die letztlich zum Ziel haben, unsere Mieter als Wohnkunden mit seinen Bedürfnissen



und Erwartungen wahrzunehmen, erfolgreich bewältigt werden.

Unter diesen Prämissen sind wir im Interesse unserer Mietkunden, letztlich aber auch im Interesse unseres Eigentümers, der Stadt Neu-Ulm, an dem Funktionieren des Wohnens in Neu-Ulm als deren Treuhänder tätig. Trotz der bereits vielen laufenden Aktionen handelt es sich dabei um einen immerwährenden Prozess, in dem wir zwar erfolgreich Zwischenergebnisse erreichen, bei dem wir aber in Anbetracht der zu bewältigenden Aufgaben und der gesellschaftspolitischen Perspektiven nicht davon ausgehen können, dass uns die Arbeit – die im übrigen Spaß macht und eine hohe Identifikation

unserer Mitarbeiter fördert – auf absehbare Zeit ausgehen könnte.

Autoren:

Baudirektor Dipl.-Ing. Martin van Hazebrouck, Regierung von Schwaben, Fronhof 10, 86152 Augsburg

Modellvorhaben Leben findet Innenstadt

Zwischenbilanz nach der ersten Werkstattphase

Dipl.-Ing. Christine Schweiger

Städte und Gemeinden sollen in ihren Innenstädten und Ortszentren künftig verstärkt Anreize für privates Engagement setzen, Eigeninitiative unterstützen und öffentliche und private Aktivitäten bündeln. Im Rahmen der Präsentation des Zwischenberichts zum Modellprojekt am 11. Mai 2007 in München wurden die Erfahrungen der zehn Modellgemeinden des Projekts „Leben findet Innenstadt“ vorgestellt. Seit Anfang 2006 erproben Bamberg, Erlangen, Forchheim, Fürstenfeldbruck, Kaufbeuren, Langquaid, Neunburg vorm Wald, Bad Neustadt a. d. Saale, Passau und Wunsiedel im Rahmen der Städtebauförderung neue Partnerschaften und Allianzen in ihren Stadt- und Ortszentren. Bereits nach der Hälfte der Projektlaufzeit sind vielfältige innovative und beispielhafte Ansätze erkennbar, die in die weiteren Aktivitäten der Stadterneuerung und der Städtebauförderung einfließen werden.

Die Stadterneuerung in Bayern strebt an, die Aufwertungsprozesse in Innenstädten und Ortszentren weiter zu optimieren. Unter der Moderation der Obersten Baubehörde erproben bis Anfang 2008 10 Modellprojekte, wie die vielfältigen innerstädtischen Aktivitäten in einem zielgerichteten Aufwertungsprozess zusammengeführt werden können.

Strategien der Modellgemeinden

Im Vordergrund der Aktivitäten des Modellvorhabens steht die Stärkung

martin.hazebrouck@reg-schw.bayern.de

Helmut Mildner, Geschäftsführer NUWOG Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, Johannesstr. 12, 89231 Neu-Ulm
info@nuwog.de

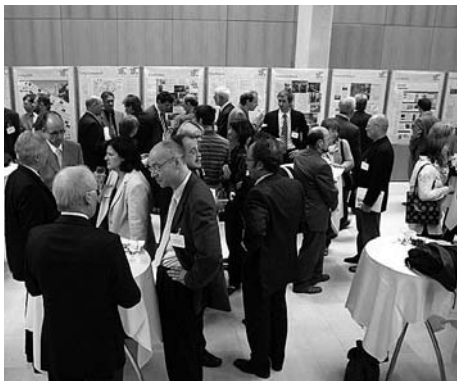
der eigenständigen Wirtschafts- und Lebenskraft der Innenstädte und Ortszentren. Alle Modellgemeinden setzen daher auf eine strukturelle Verbesserung und eine langfristig wirksame Aufwertung. Dabei werden investive Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt und der städtebaulichen Aufwertung durch eine neue Strategie der Kooperation und des Managements unterstützt. Nichtinvestive Aktivitäten wie beispielsweise Marketingmaßnahmen dienen der Imageverbesserung des Standorts und unterstützen die Kooperationsaktivitäten. Als besonders wichtig hat es sich erwiesen, die Potentiale und Angebote der Innenstadtstandorte richtig zu kommunizieren und einen breiten Kreis von Kunden und Besuchern anzusprechen.

Hohe Investitionsbedarfe

In allen zehn Projektgebieten zeigen sich hohe Investitionsbedarfe, um die angestrebte Aufwertung und Attraktivitätssteigerung zu erreichen. Bereits nach der Hälfte der Projektlaufzeit wird deutlich, dass in allen Modellgebieten konkrete Schritte für Investitionen unternommen werden. Die Aktivitäten verdeutlichen, dass neben der privaten Initiative auch die Kommunen mit eigenen Investitionen standortbildend und rahmensetzend wirken sollen. Mit der Neugestaltung der Passauer Fußgängerzone, der Sandstraße im Projektgebiet Bamberg-Sand und der Neugestaltung der Straßenoberflächen in Kaufbeuren wird dies in drei Modellgebieten bereits 2007 umgesetzt. Weitere Modellgemeinden, wie beispielsweise Bad Neustadt a.d. Saale („Brücke zur Altstadt“), Neunburg (Neubau Stadthalle), Forchheim (Neugestaltung Marktplatz) und Fürstenfeldbruck (Quartiersplatz), bereiten öffentliche Investitionen vor und verbessern damit die Rahmenbedingungen für private Investitionen.

Privates Engagement

Im Rahmen des Modellvorhabens werden verschiedene methodische Ansätze erprobt, um Privatinitiative zurückzugewinnen. Immobilieneigentümer, Unternehmer und Bürger werden hier gleichermaßen angesprochen, in ihre Quartiere finanziell oder ideell zu investieren. Der Gestaltung der Zusammenarbeit der öffentlichen und privaten Akteure kommt dabei eine herausragende Bedeutung zu. Arbeitsfähige öffentlich-private Kooperationen können nur dann entstehen, wenn vor Ort ein Modus der Zusammenarbeit gefunden wird, in dem sich die beteiligten öffent-



Im neuen Jüdischen Zentrum in München wurden am 11.5.2007 die Zwischenergebnisse des Modellprojekts vorgestellt.



Marketing für die Erlanger Altstadt. Einzelhändler und Gastronomen haben gemeinsam mit dem Projektmanagement ein Bonusheft für Studenten und Neubürger entwickelt.

lich und privaten Akteure in ihren Interessen repräsentiert sehen. Durch den Praxistest soll geklärt werden, wie bei verschiedenen Aufgabenstellungen effektive und effiziente Arbeitsstrukturen aufgebaut und dauerhaft installiert werden können.

Projektmanagement

Entsprechend den Vorgaben werden alle Modellprojekte vor Ort von einem öffentlich-privat finanzierten Projektmanager koordiniert. Seine Aufgabe ist es, gemeinsam mit einer Lenkungs-

gruppe, die Beteiligung und Mitwirkung zu koordinieren, die unterschiedlichen Interessensgruppen und Akteure zusammenzuführen und Hilfestellung bei der Durchführung von Umsetzungsmaßnahmen zu geben. Neben der Koordinierung gemeinschaftlicher Aktivitäten in Lenkungs- und Arbeitsgruppen, haben sich Einzelgespräche mit Immobilien- und Grundstückseigentümern als wichtiges Element erwiesen.

Einziehung der Immobilien- und Grundstückseigentümer

Als besonders zielführend hat sich das Instrument der Standort- und Immobilienbewertung erwiesen, mit dem Eigentümer und Gewerbetreibende Unterstützung bei der Einschätzung der Handlungsbedarfe, der Defizite und Potentiale ihres Quartiers und ihrer eigenen Immobilie erhalten. Auch die frühzeitige Einbindung der Eigentümer in die städtebauliche Planung ist ein beispielhafter Ansatz, der im Modellprojekt Fürstenfeldbruck entwickelt wurde. Mit dem methodischen Ansatz des „Planens in Nachbarschaften“ werden dort für kleinere städtebauliche Einheiten mit drei bis fünf benachbarten Eigentümern freiwillige Kooperationen zur Neuordnung und Bebauung innerstädtischer Grundstücke erarbeitet. Durch dieses dialogorientierte Planen konnten bereits erste Lösungen entwickelt werden, die sich in das Gesamtkonzept der Innenstadt einfügen.

Geschäftsstraßenmanagement

Die Aufwertung innerörtlicher Geschäftslagen ist eines der Handlungsfelder, in dem die Kooperation von örtlicher Wirtschaft, Immobilieneigentümern und Kommune besonders zielführend ist. Öffentliche und private Aktivitäten bestimmen gemeinsam die Qualität einer Geschäftsstraße. Zudem beinhaltet deren Qualifizierung neben investiven Projekten auch Aktivitäten, die vorrangig der unternehmerischen Seite zuzuordnen sind. Angelehnt an die Managementaktivitäten in einem Einkaufszentrum zielen die kooperativen Aktivitäten auf verbesserte Service- und Dienstleistungsangebote, eine erhöhte Kundenorientierung und die betriebliche und betriebswirtschaft-

liche Qualifizierung von Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen. In sieben Modellgebieten wird die Gestaltqualität von Läden, Schaufenstern und Gastronomiebetrieben in Kooperation mit dem Bund Deutscher Innenarchitekten und der Fachhochschule Coburg thematisiert. Die Eigenorganisation von innerörtlichen Unternehmen mit dem Aufbau effizienter Netzwerke von Einzelhändlern, Gastronomen und Dienstleistungsunternehmen ist eine zentrale Aufgabe, die im weiteren Verlauf des Modellprojekts noch zu vertiefen ist.

Workshops und Erfahrungsaustausch

Begleitend zur Arbeit in den Projektgebieten wird sowohl der Wissenstransfer als auch der Erfahrungsaustausch zwischen den Modellgemeinden gezielt gefördert. Hierzu steht den öffentlichen und privaten Akteuren der Modellgemeinden eine interaktive Intranetplattform zur Verfügung. Die wissenschaftliche Begleitung des Modellvorhabens mit Experten aus den Bereichen Städtebau und Architektur (Prof. Dr. Ingrid Krau, TU München) und Wirtschafts- und Einzelhandelsgeographie (Prof. Dr. Günter Heinritz, Dr. Volker Salm, LMU) unterstützt die Modellprojekte in fachlichen Fragen. Im Rahmen der ersten Werkstattphase bearbeiteten die Modellgemeinden in vier Workshops zusammen mit externen Fachleuten die Themen Wohnen in Innenstädten und Ortszentren, Geschäftsstraßenmanagement, Organisations- und Finanzierungsmodelle sowie das Thema Kooperation und Projektmanagement. Dieser Erfahrungsaustausch wird 2007 fortgesetzt.

Kooperationspartner

Auf Landesebene unterstützen mittlerweile 13 Kooperationspartner das Modellvorhaben und bringen ihrer Fachkompetenz ein. Mit dem Bayerischen Industrie- und Handelskammertag, dem Landesverband des Bayerischen Einzelhandels, dem Bayerischen Handwerkstag, dem Bund der Selbständigen, dem Handerverband BAG Bayern und dem Bayerischen Hotel- und Gaststättenverband sind alle Bereiche des innerörtlichen Wirtschaftsstand-

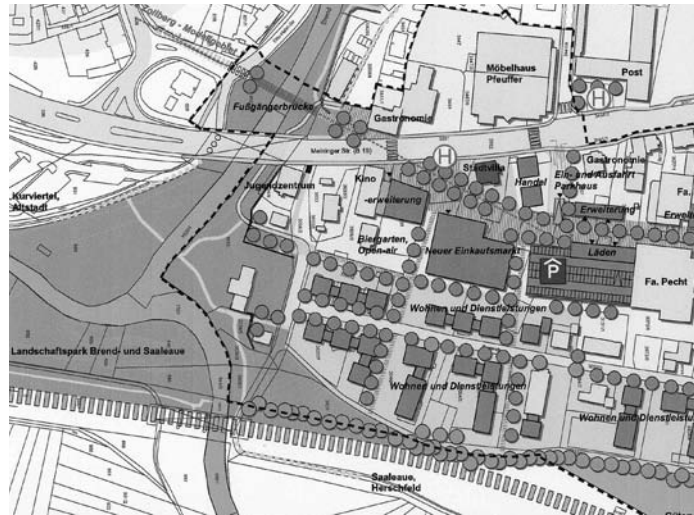
orts vertreten. Darüber hinaus war es Ziel, auch neue Partner für die Innenstadtentwicklung zu gewinnen. Neben der Einbindung von Gastronomen sowie Immobilien- und Grundstückseigentümern, vertreten durch Haus & Grund Bayern, konnte beispielsweise durch die Aktivitäten den Bunds Deutscher Innenarchitekten auch das Handlungsfeld Laden- und Schaufenstergestaltung in das Spektrum der privaten Aktivitäten aufgenommen werden.

Ausblick

In der zweiten Werkstattphase werden die Kooperationen vertieft, weitere Einzelprojekte umgesetzt und vor allem die Arbeitsstrukturen für ein langfristiges Engagement geschaffen. Die Aktivitäten werden auch weiterhin auf der Internetplattform www.lebenfindinnestadt.de dokumentiert. Diese Informationsplattform, die durch die eingesetzte Werkstattassistentin laufend aktualisiert wird, bietet allen Interessierten, auch außerhalb des Kreises der unmittelbar Beteiligten, die Möglichkeit, sich über das Modellprojekt zu informieren. Die Auswertung und Präsentation des Endberichts ist für das Frühjahr 2008 vorgesehen.

Autorin

Baudirektorin Dipl.-Ing. Christine Schweiger, Oberste Baubehörde. christine.schweiger@stmi.bayern.de



Zweistufiges Investoren-auswahlverfahren zur altstadtverträglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsprojekts im Modellprojekt Bad Neustadt a. d. Saale.



Die Neugestaltung der Fußgängerzone in Passau erfolgt im Rahmen des PPP-Projekts (Computeranimation)