



EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Fonds für
regionale Entwicklung

Als Teil der Reaktion
der EU auf die
Covid-19-Pandemie
finanziert



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Machbarkeits- und Entwicklungsstudie für einen Business-Improvement-District (BID) in östlicher Innenstadtlage von Delmenhorst

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Mobilität



Projektleitung: M. Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Bearbeitung: M. A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt

M. Sc. Stadt- und Regionalplanung Aleke Berndt

Hannover, 31. März 2023

CIMA Beratung + Management GmbH
Rühmkorffstraße 1 30163 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die Auftraggeberin kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstaltende von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeitenden. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der Auftraggeberin im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1 Auftrag und Aufgabenstellung | 5 |
| 2 Hintergrund und Niedersächsisches Quartiersgesetz | 6 |
| 2.1 Ausgangslage und Hintergrund von BIDs | 6 |
| 2.2 Niedersächsisches Quartiersgesetz – Im Überblick..... | 6 |
| 2.3 Niedersächsisches Quartiersgesetz - Im Detail | 7 |
| 3 Untersuchungsraum und Stärken-Schwächen-Analyse | 12 |
| 3.1 Stadt Delmenhorst und Untersuchungsraum östliche Innenstadt | 12 |
| 3.2 Bau- und Nutzungsstruktur in der östlichen Innenstadt | 15 |
| 3.3 Stärken-Schwächen-Analyse des Untersuchungsraums..... | 17 |
| 3.4 Auswertung der aktuellen strategischen Entwicklungsplanungen in Delmenhorst..... | 20 |
| 4 Voraussetzungen zur Entwicklung eines BID in Delmenhorst | 22 |
| 5 Wege zum BID in der östlichen Innenstadt von Delmenhorst | 30 |
| 6 Zusammenfassung | 33 |
| 7 Fragestellungen aus dem Beteiligungsprozess | 35 |

Abbildungen

| | | | |
|---|----|--|----|
| Abbildung 1: Einstieg in das Niedersächsische Quartiersgesetz..... | 7 | Abbildung 27: Voraussetzungen für erfolgreiches Maßnahmen- und Finanzierungskonzept in Delmenhorst..... | 31 |
| Abbildung 2: Umsetzung der Quartiersgemeinschaft..... | 8 | Abbildung 28: Checkliste für die nächsten Schritte zur Initiierung eines BID in Delmenhorst | 32 |
| Abbildung 3: Praxis der Quartiersgemeinschaft..... | 9 | | |
| Abbildung 4: Schematischer Prozess eines BIDs..... | 11 | | |
| Abbildung 5: Stadtgebiet Delmenhorst..... | 12 | | |
| Abbildung 6: Eindrücke von Eingangsbereichen des Untersuchungsraums..... | 13 | | |
| Abbildung 7: Untersuchungsraum östliche Innenstadt | 14 | | |
| Abbildung 8: Eindrücke der Gebäudestruktur | 15 | | |
| Abbildung 9: Nutzungsmix in der östlichen Innenstadt in Erdgeschosslage | 15 | | |
| Abbildung 10: Eindrücke der Einzelhandelsbetriebe | 16 | | |
| Abbildung 11: Eindrücke der Dienstleistungsbetriebe..... | 16 | | |
| Abbildung 12: Eindrücke von Leerständen..... | 16 | | |
| Abbildung 13: Stärken im Untersuchungsgebiet..... | 17 | | |
| Abbildung 14: Schwächen im Untersuchungsgebiet | 17 | | |
| Abbildung 15: Räume für Chancen im Untersuchungsgebiet..... | 18 | | |
| Abbildung 16: Risiken im Untersuchungsgebiet..... | 18 | | |
| Abbildung 17: SWOT-Analyse im Untersuchungsgebiet..... | 19 | | |
| Abbildung 18: Vorteile eines BIDs in der östlichen Innenstadt | 23 | | |
| Abbildung 19: Mögliche räumliche Abgrenzung des BIDs in Delmenhorst..... | 25 | | |
| Abbildung 20: Möglicher Maßnahmenkatalog für die östliche Innenstadt von Delmenhorst..... | 26 | | |
| Abbildung 21: Maßnahmen zur Möblierung & Sauberkeit..... | 27 | | |
| Abbildung 22: Maßnahmen zur Schaffung von Gemeinschaft..... | 27 | | |
| Abbildung 23: Maßnahmen zur Wiedererkennung/ Präsenz des Quartiers | 28 | | |
| Abbildung 24: Mögliche ganzjährige Seilspannsysteme in Delmenhorst..... | 28 | | |
| Abbildung 25: Maßnahmen zur Fassadengestaltung und Begrünung..... | 28 | | |
| Abbildung 26: Straßenfest zum Ende der Bauarbeiten als Baustellenmarketing in Osnabrück..... | 29 | | |

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Machbarkeits- und Entwicklungsstudie für einen Business-Improvement-Districts (BID) in östlicher Innenstadtlage der Stadt Delmenhorst

Auftraggebende Stelle

Stadt Delmenhorst
Stabsstelle Wirtschaft
Lange Straße 128
27749 Delmenhorst

Analysezeitraum

September 2022 – März 2023

Untersuchungsdesign

- Überblick über das Niedersächsische Quartiersgesetz und Business Improvement Districts
- Darstellung des Untersuchungsraums der östlichen Innenstadt und Stärken- und Schwächen-Analyse
- Ableitung von Maßnahmenansätzen für den Untersuchungsraum (auch auf Basis der Informationsveranstaltungen)
- Darlegung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines erfolgreichen und nachhaltigen BIDs
- Skizzierung des Weges zu einem BID in der östlichen Innenstadt von Delmenhorst

Beteiligungsprozess

Zur Information und Beteiligung an den Planungen fand am 14.12.2022 eine erste Informationsveranstaltung über das Themenfeld BIDs in Niedersachsen statt. Die Vor-Ort-Veranstaltung diente als öffentliche Beteiligung, allen interessierten Akteursgruppen den Sinn und Zweck eines BID nahezu legen und nächste Schritte der Machbarkeits- und Entwicklungsstudie aufzuzeigen. Als Akteursgruppen waren alle Bewohner*innen und insbesondere Grundstückseigentümer*innen für die Initiierung einer möglichen Quartiersgemeinschaft eingeladen.

In der zweiten Informationsveranstaltung am 15.02.2023 wurden u.a. ergänzende Informationen zu Quartiersgemeinschaften und Best-Practices von BIDs präsentiert. Zudem wurde die konkrete Abgrenzung des BIDs in der östlichen Innenstadt und ein möglicher Maßnahmenkatalog diskutiert.

Ziel war es, Eigentümer*innen im Untersuchungsraum auf die Möglichkeiten und Vorteile einer Quartierserrichtung hinzuweisen und die Potentiale des Planungsinstruments zu kommunizieren. Eine Gruppe von Aktiven konnte damit in einer Beteiligungsrunde zusammengebracht werden.

Ein großer Schritt wurde mit den Informationsveranstaltungen zur Initiierung eines BID in Delmenhorst damit geleistet.

Die Foliensets beider Informationsveranstaltungen sind online zudem auf der Homepage der Stadt Delmenhorst verfügbar und frei abrufbar.¹

¹ <https://www.delmenhorst.de/wirtschaft/perspektive-innenstadt/bid-studie.php#>

2 Hintergrund und Niedersächsisches Quartiersgesetz

2.1 Ausgangslage und Hintergrund von BIDs

Der Strukturwandel in den deutschen Innenstädten stellt viele Kommunen vor große Herausforderungen, wenn es um die Belebung und Attraktivität ihrer Innenstädte geht. Das Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt!“ des Landes Niedersachsen unterstützt betroffene Kommunen dabei, Ansätze zur Revitalisierung und zur Aufwertung der Innenstadtbereiche zu finden. Das Sofortprogramm wird mittels der EU-Aufbauhilfe REACT-EU (Recovery Assistance for Cohesion and the Territories of Europe) als Teil der Reaktion der Europäischen Union auf die COVID-19-Pandemie finanziert. Die Förderung erfolgt im Rahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

Einen möglichen Ansatz zur Revitalisierung und Aufwertung von Innenstadtbereichen sind die aus Nordamerika stammenden Business Improvement Districts (BIDs). Das erste BID wurde 1970 in Toronto (Kanada) in Bloor West Village gestartet, um der wachsenden Konkurrenz von Einkaufszentren zu begegnen.

Seit 2004 wird dem Stadt- und Quartiersentwicklungsinstrument mit dem Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren der Hansestadt Hamburg auch in Deutschland eine immer größere Bedeutung in Deutschland beigemessen. Mittlerweile verfügen elf der sechzehn deutschen Bundesländer ein Gesetz, das eine gesetzliche Grundlage für Business Improvement Districts schafft.

2.2 Niedersächsisches Quartiersgesetz – Im Überblick

Im April 2021 hat der Niedersächsische Landtag das „Niedersächsische Quartiersgesetz“ (NQG) beschlossen.² Damit hat Niedersachsen als elftes Bundesland mit den Quartiersgemeinschaften (bzw. BIDs) ein Gesetz verabschiedet, um lokale Aktivitäten zur Stärkung und nachhaltigen Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne sinnvoll zu ergänzen und verlässliche Umsetzungsstrukturen zu schaffen. In einem BID schließen sich Eigentümer*innen (und Unternehmer*innen) zusammen und verpflichten sich auf rechtlicher Grundlage, gemeinsam entwickelte Maßnahmen zur Verbesserung „ihres“ Quartiers zu finanzieren.

Am Ende steht ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Quartiersgemeinschaft oder eines Aufgabenträgers und der Stadt. Das NQG dient dazu, dass Eigentümer*innen gemeinsam und eigenverantwortlich quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen durchführen. Bei BIDs im Rahmen des NQGs geht es um Maßnahmen, die über die von der Stadt erbrachten Leistungen hinausgehen, z. B. Baumaßnahmen, Sachinvestitionen, die Pflege und der Ausbau des Geschäftsbestandes, Veranstaltungen etc.

Dazu wird ein räumlicher Bereich abgegrenzt, in dem Grundeigentümer*innen versuchen, die Standortqualität durch Maßnahmen zu verbessern. Diese werden aus dem Aufkommen einer selbst auferlegten und befristet erhobenen Abgabe finanziert. Die Finanzierung der Maßnahmen übernehmen alle Grundeigentümer*innen des BID-Quartiers.

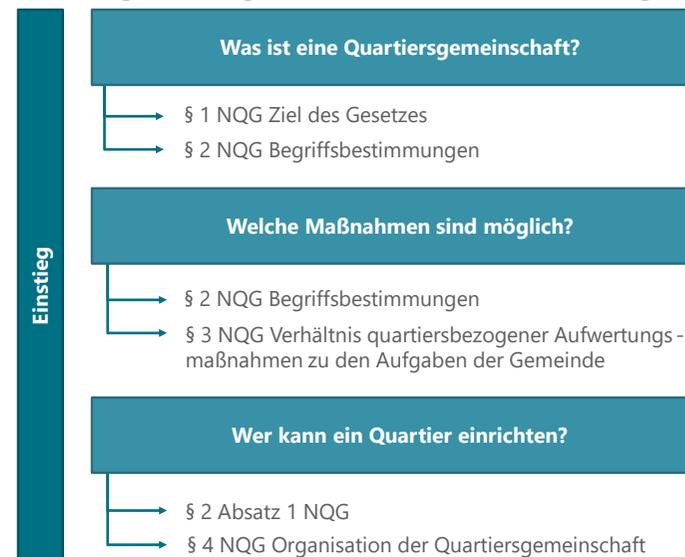
² Niedersächsisches Gesetz zur Stärkung der Quartiere durch private Initiativen, in Kraft getreten am 28. April 2021

2.3 Niedersächsisches Quartiersgesetz - Im Detail

Das Niedersächsische Quartiersgesetz bildet die Grundlage für die Initiierung von Business Improvement Districts in Niedersachsen. Das Gesetz wird im Folgenden anhand von drei Abbildungen genauer erklärt.

Der **Einstieg** wird durch die Definitionen einer Quartiersgemeinschaft, der Beschreibung möglicher Maßnahmen und der möglichen Akteursgruppen dargestellt (siehe Abbildung 1). Ziel des Niedersächsischen Quartiersgesetzes ist die Stärkung und Entwicklung von Bereichen, welche für Städte und Gemeinden von Bedeutung sind. Dabei wird die Entwicklung der Bereiche und die Umsetzung der Maßnahmen in private Hand übergeben. Die standortbezogenen Maßnahmen müssen dabei mit den städtebaulichen Zielen der Stadt abgestimmt werden. Die Quartiersgemeinschaft selbst kann aus unterschiedlichen Akteur*innen und Akteurskonstellationen bestehen. So können neben Grundstückseigentümer*innen, Erbbauberechtigten oder Bewohner*innen auch Gewerbetreibende oder freiberuflich Tätige Teil der Quartiersgemeinschaft sein.

Abbildung 1: Einstieg in das Niedersächsische Quartiersgesetz



Quelle: cima, 2023

Welche städtebaulichen Maßnahmen durch die Quartiersgemeinschaft umgesetzt werden können, wird vom NQG nicht direkt vorgegeben. In § 2 NQG ist jedoch festgelegt, dass quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen als Maßnahmen zu verstehen sind, die die Attraktivität des Quartiers steigern und dessen Funktionen stärken. Gleichzeitig lassen diese Maßnahmen **mindestens für die überwiegende Mehrheit der in das Quartier einbezogenen Grundstücke einen unmittelbaren Vorteil** oder einen Lagevorteil erwarten, der den Nutzen der Maßnahmen für die Allgemeinheit offensichtlich überwiegt.

Zu durchführbaren Maßnahmen gehören dem NQG nach insbesondere:

1. das Ausarbeiten von Konzepten für die Stärkung oder Entwicklung des Quartiers,
2. bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums oder des Wohnumfeldes,

3. Baumaßnahmen an oder in Gebäuden,
4. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz,
5. Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit oder Sicherheit,
6. Unterstützung bei der Bewirtschaftung von Grundstücken,
7. Leerstandsmanagement,
8. Einrichtung von Coworking-Räumen und
9. Werbemaßnahmen, Marketing und Veranstaltungen.

Bei allen Maßnahmen, die den öffentlichen Raum betreffen, ist außerdem die enge Abstimmung mit der Stadt notwendig.

Die Umsetzung der Maßnahmen geschieht durch die Quartiersgemeinschaft. Diese wird als rechtsfähiger Zusammenschluss der genannten Interessensgruppen gegründet. Für diesen Zusammenschluss von Privaten im Quartier ist eine eigene Rechtsform notwendig. Dafür sind grundsätzlich alle Rechtsformen denkbar, zum Beispiel ein eingetragener Verein, eine Genossenschaft, eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR oder BGB-Gesellschaft) oder auch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Am Ende steht ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Quartiersgemeinschaft oder eines Aufgabenträgers und der Stadt. Die Rechtsform sollte so gewählt sein, dass die Quartiersgemeinschaft ihre Rechten und Pflichten umsetzen kann.

Unabhängig von der Rechtsform wählt die Quartiersgemeinschaft eine/n Vorsitzende/n sowie eine stellvertretende Person. Engagieren kann sich in der Quartiersgemeinschaft jede Person, die die Abgabe zahlt. Der Ausschluss Einzelner ist unzulässig. Für die Initiierung der Organisationsstrukturen und des Umsetzungsprozesses kann ein externer Aufgabenträger beauftragt werden. Eine enge Absprache und Koordination zwischen Quartiersgemeinschaft und Aufgabenträger sollte dabei durch regelmäßige Lenkungsgruppensitzungen stattfinden.

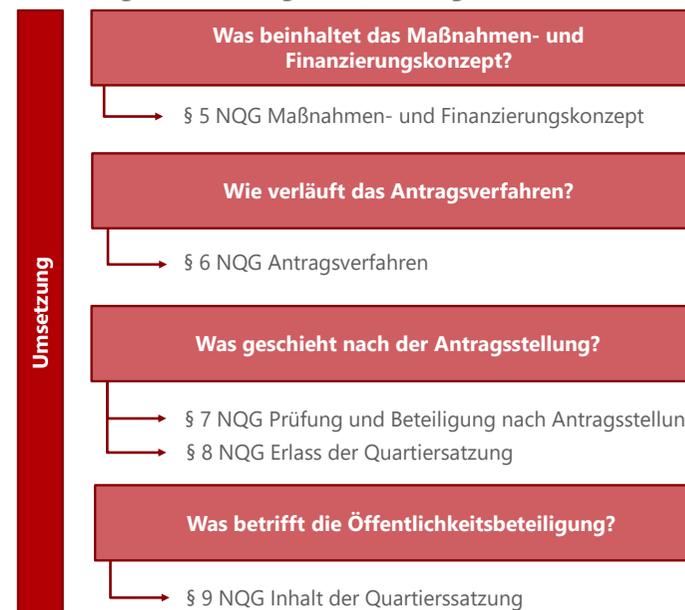
Sind die Akteur*innen gefunden und erste Ideen für die Quartiersgemeinschaft entwickelt, geht es an die **Umsetzung** (siehe Abbildung 2). Dafür

wird zunächst ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept entwickelt. Dies beinhaltet folgende Punkte:

- vorgesehene räumliche Abgrenzung des Quartiers,
- die einzelnen Maßnahmen mit ihren erwarteten Kosten,
- ihre jeweilige Finanzierung sowie
- der sich daraus ergebende Zeitraum der Abgabenerhebung.

Innerhalb des Konzeptes muss außerdem aufgezeigt werden, dass die Maßnahmen der Mehrheit der einbezogenen Akteur*innen zugutekommt.

Abbildung 2: Umsetzung der Quartiersgemeinschaft



Quelle: cima, 2023

Sobald das Konzept mit dem Aufgabenträger abgestimmt ist, sollten weitere Befürworter*innen gesucht werden. Für die Antragstellung ist es

notwendig, dass Grundstückseigentümer*innen denen mindestens 15 Prozent der Grundstücke und zugleich mindestens 15 Prozent der Grundstücksfläche im abgegrenzten Quartier schriftlich dem Konzept zustimmen. **Empfohlen wird jedoch eine Zustimmung von rund 50 Prozent während der Erarbeitung des Konzeptes.**

Ist die Zustimmung im erforderlichen Maße erzielt, so kann an die Stadt zur Antragsstellung herangetreten werden. Für die Antragstellung sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümer*innen von mindestens 15 Prozent der im vorgesehenen Quartier gelegene Grundstücke bzw. 15 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche
- Vorgesehene Abgrenzung des Quartiers
- Vorgesehener Zeitraum für Erhebung der Abgaben
- Finanziell tragfähiges Maßnahmen- und Finanzierungskonzept
- Weitere Unterlagen und Informationen für die Beurteilung

Je detaillierter und umfangreicher die Unterlagen eingereicht werden, desto schneller kann die Stadt den Erlass der Quartierssatzung einleiten. Ist der Antrag bei der Stadt eingereicht, prüft diese folgende Punkte:

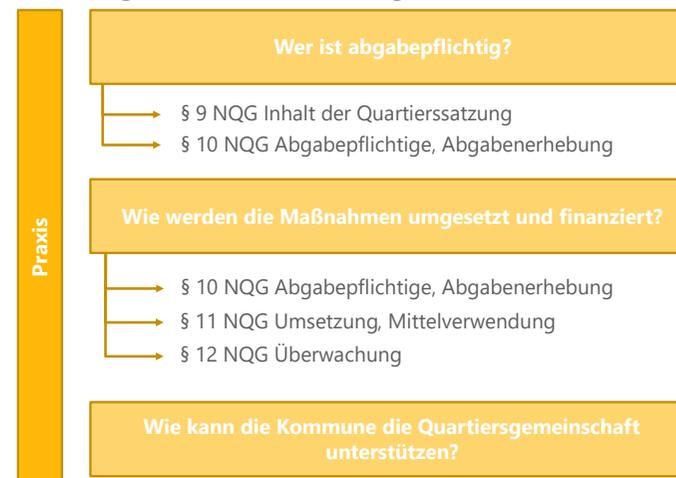
- die Eignung der Maßnahmen zur Quartiersstärkung
- der Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt
- keine erhebliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange

Entspricht der Antrag den Vorgaben, so leitet die Stadt ein gängiges öffentlich-rechtliches Satzungsverfahren ein. Dazu wird zunächst der Entwurf der Quartierssatzung von der Stadt erstellt und unterrichtet dann alle Grundstückseigentümer*innen des Quartiersbereichs schriftlich darüber. Dabei wird auch auf die Einsicht in das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept hingewiesen. Die Grundstückseigentümer*innen haben dann die Möglichkeit, innerhalb von einem Monat der geplanten Satzung zu widersprechen.

Der Prozess zur Erstellung einer Quartierssatzung wird unterbrochen, wenn Grundstückseigentümer*innen schriftlich diesem öffentlich-rechtlichen Verfahren widersprechen. Dazu sind mehr als 30 Prozent der im abgegrenzten Quartier gelegenen Grundstücke, deren Gesamtfläche zugleich mehr als 30 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche im Quartier beträgt, nötig. Geschieht der Widerspruch, kann weitere Überzeugungsarbeit geleistet werden.

Auch die Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange werden aufgerufen, Stellungnahmen abzugeben. Änderungen, die sich aus den Rückmeldungen ergeben, müssen in Konzept und Satzung eingearbeitet werden.

Abbildung 3: Praxis der Quartiersgemeinschaft



Quelle: cima, 2023

Ist die Satzung beschlossen und die Quartiersgemeinschaft rechtlich gesichert, so geht es an die **praktische Arbeit** und Umsetzung der Maßnahmen (siehe Abbildung 3). Grundlage sind dafür die Abgaben der Grundstückseigentümer*innen. Abgabepflichtig sind grundsätzlich alle

Grundstückseigentümer*innen innerhalb des festgelegten Quartiers. Dabei sind Ausnahmen möglich für Grundstücke, die

- wirtschaftlich nicht genutzt werden können oder
- ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs genutzt werden.

Diese Grundstücke müssen vor dem Aufstellen der Quartierssatzung identifiziert werden und sind darin zu benennen. Nach Erlass der Quartierssatzung sind Befreiungen von der Abgabepflicht nur durch Härtefallanträge möglich.

Die Erhebung der Abgabe erfolgt durch die Stadt, welche diese quartalsweise bei den Grundstückseigentümer*innen einfordert. Dabei sind alle Eigentümer*innen im Quartier gesetzlich zur Zahlung der Abgabe verpflichtet. Dies betrifft auch diejenigen, die widersprochen haben.

Danach stellt die Stadt die Mittel ggf. nach Abzug einer Kostenpauschale des Aufgabenträgers oder der Quartiersgemeinschaft zur Verfügung. Die Quartiersgemeinschaft bzw. der Aufgabenträger darf die Mittel ausschließlich für die in der Satzung bestimmten Aufwertungsmaßnahmen verwenden. Die Mittel aus der Abgabe sind außerdem getrennt von den eigenen Mitteln zu verwalten.

Die Abgabe darf daneben maximal 15 Prozent des Einheitswertes des Grundstücks zum Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung betragen. Die Verteilung kann zusätzlich anhand verschiedener zulässiger Maßstäbe erfolgen, wie dem Einheitswert, der Grundstücksfläche oder der Grundstückslänge an der Erschließungsanlage. Die Verbindung der Verteilungsmaßstäbe ist dabei möglich.

Der Stadt kommt eine moderierende und verfahrensweisende Rolle zu. Informationen zu stadtplanerischen Hintergründen oder Grundstücksdaten können von der Stadt weitergegeben und eng abgestimmt werden. Da Quartiersgemeinschaften auf Selbstinitiative und Selbstverwaltung

beruhen, ist das Eingreifen und Handeln der Stadt nur eingeschränkt möglich. Es zahlt sich jedoch aus, während der Initiierungsphase von Quartiersgemeinschaften und BIDs mit der Stadt im engen Austausch zu bleiben.

Die Geltungsdauer der Satzung beträgt maximal fünf Jahre. In dieser Zeit werden die Maßnahmen des Konzeptes im vorgegebenen Zeitplan umgesetzt. Die Stadt hat dabei die Prüfungspflicht, ob und wie der Aufgabenträger bzw. die Quartiersgemeinschaft ihren Aufgaben und Pflichten nachkommt.

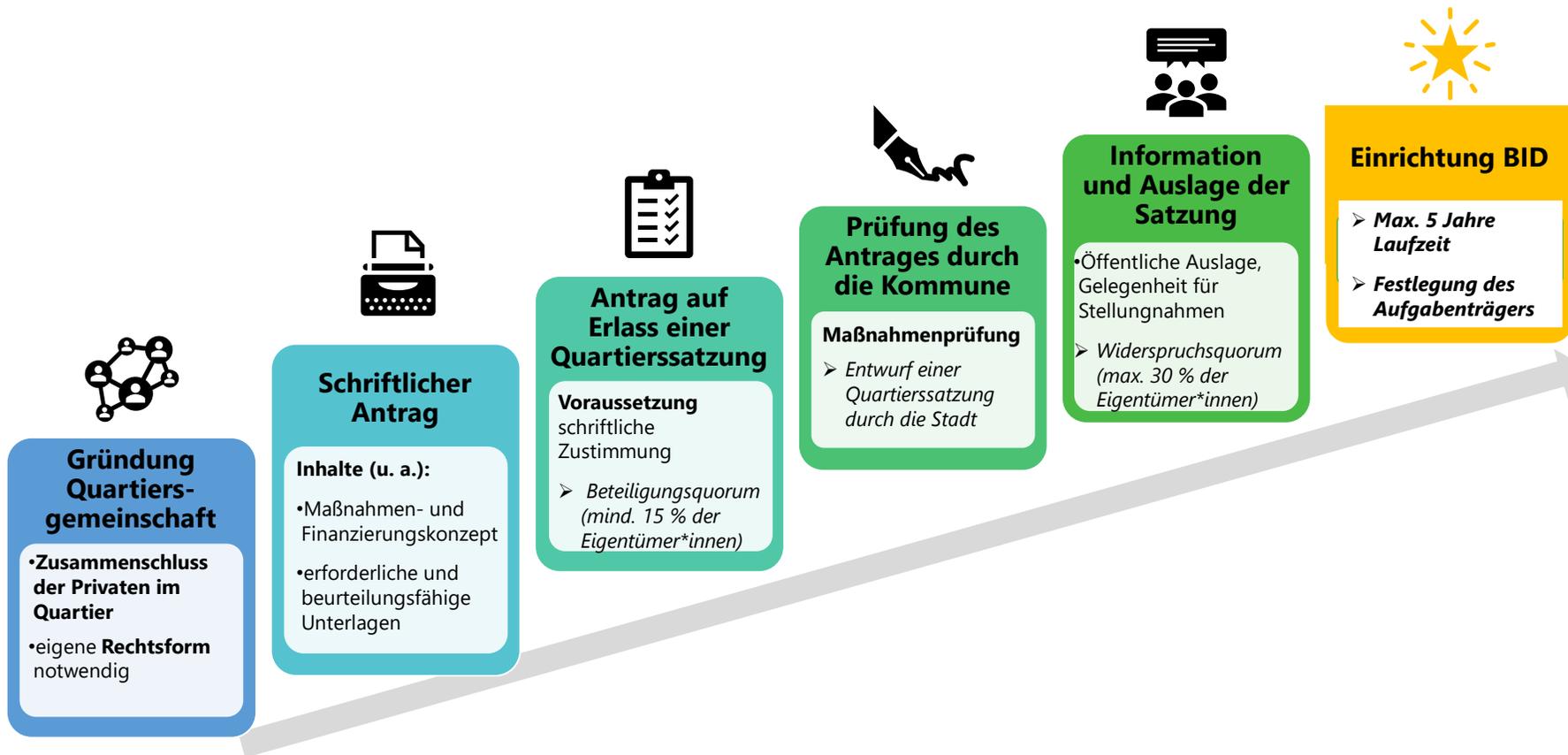
Nach den fünf Jahren richten manche BIDs und Städte Folge-BIDs ein, um weitere Maßnahmen und Projekte umzusetzen. Dafür gelten dieselben Regeln, wie für den Erstantrag einer Quartiersgemeinschaft nach dem Niedersächsischen Quartiersgesetz.³

Schematisch wird der **Prozess zur Gründung eines BID** in **Abbildung 4** prozesshaft dargestellt. Die erste Initiierung eines BID, die Erstellung eines möglichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes sowie die Festlegung einer potenziellen Quartiersgemeinschaft wird hiermit nachfolgend als Prozess für ein mögliches BID in Delmenhorst skizziert.

³ Ändert die Quartiersgemeinschaft vor Beschluss der Satzung das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept oder die räumliche Abgrenzung des Quartiers, so hat sie ihren Antrag zu ändern. Bei wesentlichen Änderungen ist von der Quartiersgemeinschaft nachzuweisen,

dass die Voraussetzungen nach § 6 Abs. 2 weiterhin vorliegen, und, wenn dies der Fall ist, das Verfahren nach den Absätzen 1 bis 3 zu wiederholen.

Abbildung 4: Schematischer Prozess eines BIDs



Bearbeitung: cima, 2023

3 Untersuchungsraum und Stärken-Schwächen-Analyse

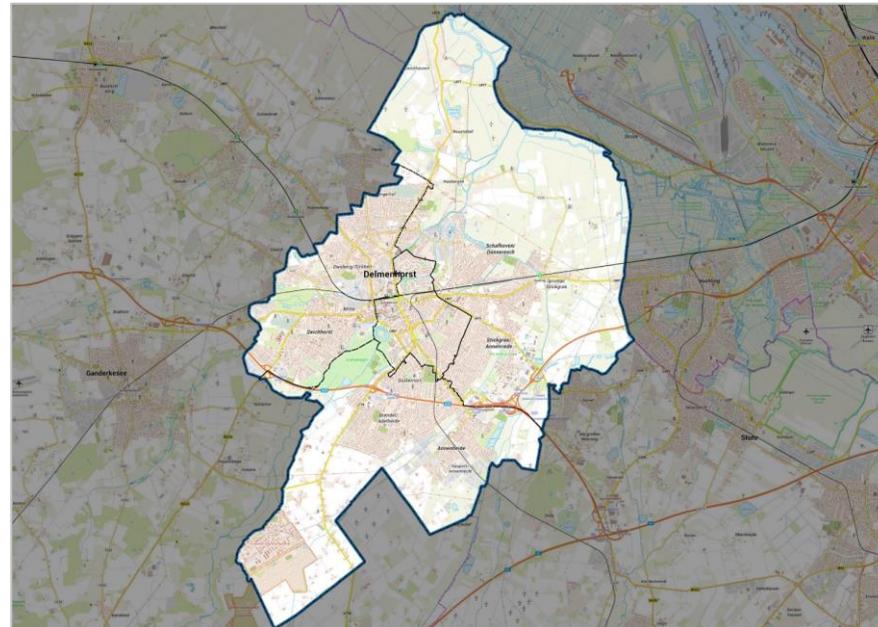
3.1 Stadt Delmenhorst und Untersuchungsraum östliche Innenstadt

Die Stadt Delmenhorst ist im Nordwesten des Bundeslandes Niedersachsen lokalisiert. Umgeben von den Oberzentren Bremen im Osten und Oldenburg im Westen befindet sich Delmenhorst inmitten eines starken Wettbewerbsumfeldes. Gegliedert ist die Stadt Delmenhorst in zehn Stadtbezirke. Gemäß der Stadt Delmenhorst umfasste die Bevölkerung zum 31.12.2021 insgesamt 81.604 Personen in Delmenhorst auf einer Fläche von rd. 62,45 qkm.⁴

Laut dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017) übernimmt die Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentraler Teilfunktion für Einzelhandel, den schulischen Bildungsbereich sowie den Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge.

Die Delmenhorster Innenstadt ist durch mehrere unterschiedliche Lagebereiche und Quartiere geprägt. Die östliche Innenstadt kann fußläufig von anderen Lagebereichen der Innenstadt hervorragend erreicht werden. Per ÖPNV gelingt dies über die Haltestelle "Lange Straße" an der Friedrich-Ebert-Allee. Für PKW-Kundschaft stehen insbesondere Stellplatzanlagen in den Randbereichen Am Vorwerk und am Rosenhof an der Friedrich-Ebert-Allee zur Verfügung.

Abbildung 5: Stadtgebiet Delmenhorst



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022; Bearbeitung: cima, 2022; dargestellt sind die Grenzen der Postleitzahlen im Stadtgebiet

⁴ Stadt Delmenhorst, 31.12.2021

Die Delmenhorster Innenstadt ist durch mehrere unterschiedliche Lagebereiche und Quartiere geprägt. Die östliche Innenstadt bildet dabei eines der Quartiere in der Innenstadtlage. Im Integrierten Entwicklungskonzept „Östliche Innenstadt“ (2022) wird sich dezidierter mit der östlichen Innenstadt auseinandergesetzt.

Die Voruntersuchungen des Quartiers bilden dabei die erste Grundlage für einen Untersuchungsraum der Machbarkeitsstudie eines Business-Improvement-Districts in der östlichen Innenstadt. Die tatsächliche und hierauf basierende räumliche Ausdehnung des BID wurde im Prozess der Studie und in Abstimmung mit der Stadt Delmenhorst und den Interessierten vor Ort laufend präzisiert (siehe Kapitel 4).

Der Untersuchungsraum für die Machbarkeits- und Entwicklungsstudie erstreckt sich auf Basis der Voruntersuchungen und Vor-Ort-Begehungen entlang der Lange Straße von der Ecke Kirchstraße im Westen bis zur Friedrich-Ebert-Allee (Abbildung 7). Die Friedrich-Ebert-Allee (Abbildung 6 – (4). bildet am östlichen Rand eine städtebauliche und funktionale Barriere und begrenzt hier das Untersuchungsgebiet. Im weiteren westlichen Verlauf gelingt das zügige Erreichen des Rathausplatzes.

Weiterhin enthält der Untersuchungsraum einen Teilbereich der Cramerstraße (3) im Südosten bis zum Parkplatzbereich am Vorwerk. Im Südwesten ist zudem eine Nebenlage an der Ecke Parkstraße / Am Vorwerk eingefasst (2). In nördlicher Richtung erstreckt sich das Untersuchungsgebiet bis zur Delme nördlich der Bebelstraße (1) und der Schulstraße (5).

Abbildung 6: Eindrücke von Eingangsbereichen des Untersuchungsraums



Ecke Bebelstraße (1)



Parkstraße (2)



Cramerstraße (3)



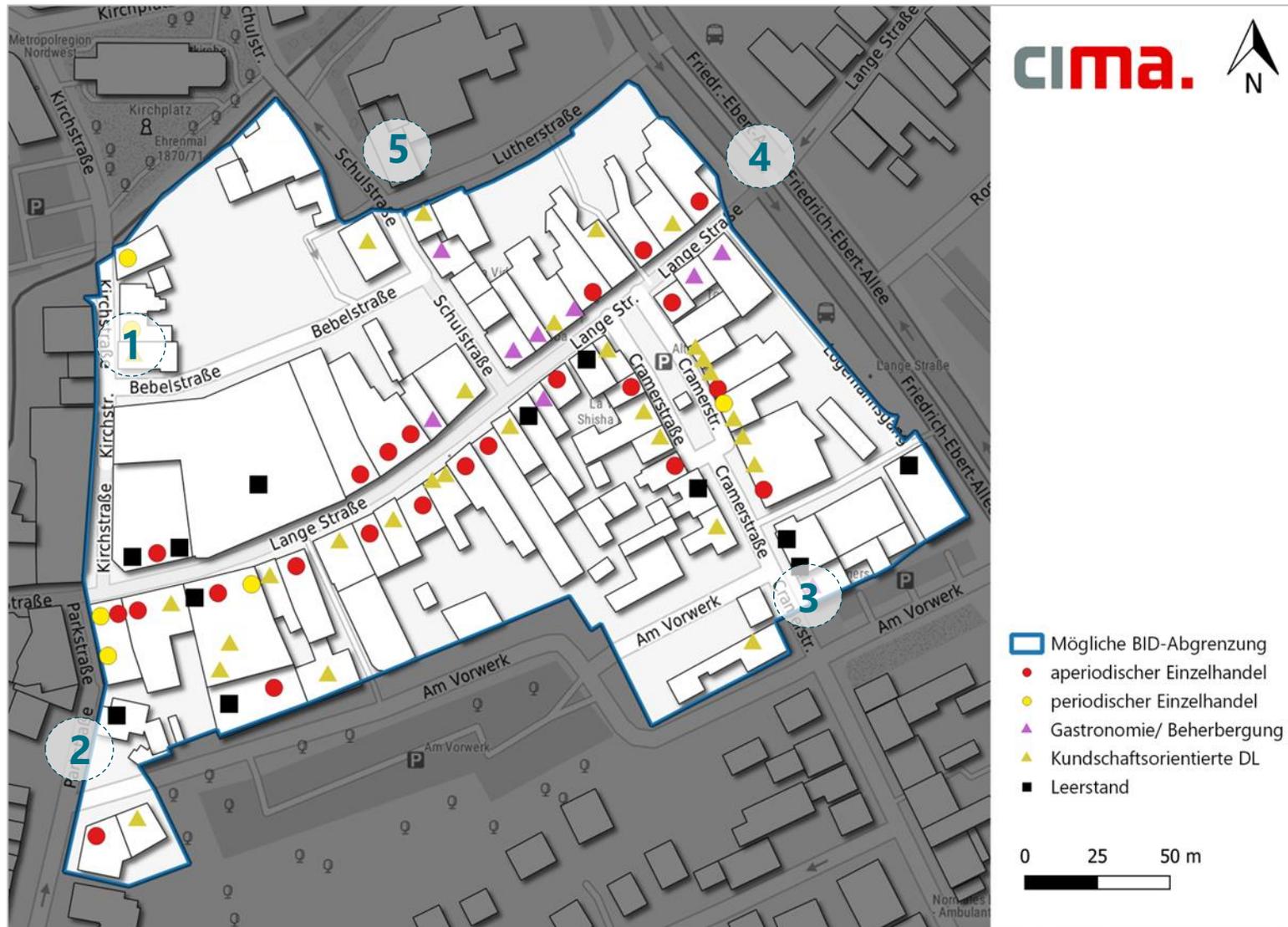
Friedrich-Ebert-Allee (4)



Schulstraße (5)

Quelle: cima, 2022

Abbildung 7: Untersuchungsraum östliche Innenstadt



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2022; Stadt Delmenhorst 2022; Bearbeitung: cima, 2022

3.2 Bau- und Nutzungsstruktur in der östlichen Innenstadt

Der Raumausschnitt "Östliche Innenstadt Delmenhorst" befindet sich im Innenstadtzentrum und weist in weiten Teilen der Straßenabschnitte eine Fußgängerzone auf. Die Bau- und Nutzungsstruktur des Quartiers ist heterogen und durch die unterschiedlichen historischen Entwicklungsschübe in der Innenstadt geprägt. So wechseln sich Altbauten mit Geschäftsbauten aus den 1980er Jahren sowie modernen Neubauten ab. Am östlichen Ende der Lange Straße konzentrieren sich überwiegend Altbauten, welche hier die Eingangssituation aus dem Osten in die Delmenhorster Innenstadt prägen. Die Gebäude nehmen in ihrer Geschossigkeit Richtung Rathausplatz zu.

Rund um den Schweinemarkt differenzieren sich sowohl das Baualter als auch die Geschossigkeiten deutlicher aus und bilden ein sehr heterogenes Platzbild. Der Platz selbst ist von Parkflächen geprägt. Im südlichen Teil befindet sich zusätzlich überdachte Fahrradabstellplätze. Entlang der Lange Straße Richtung Westen nehmen die Gebäude weiter an Höhe zu. Stadtbildprägend ist hier das ehemalige Hertie-Gebäude, welches im Kontrast zu den südlich an der Lange Straße gelegenen Altbauten steht.

Aufgrund der Lage in der Innenstadt von Delmenhorst ist das Untersuchungsgebiet in der Lange Straße Ost gut erreichbar. Dieses kann fußläufig vom Bahnhof oder mit dem ÖPNV über die Haltestelle "Lange Straße" erreicht werden. Für PKW-Kundschaft stehen am Schweinemarkt sowie in den Nebenlagen Am Vorwerk und am Rosenhof Stellplatzanlagen bereit.

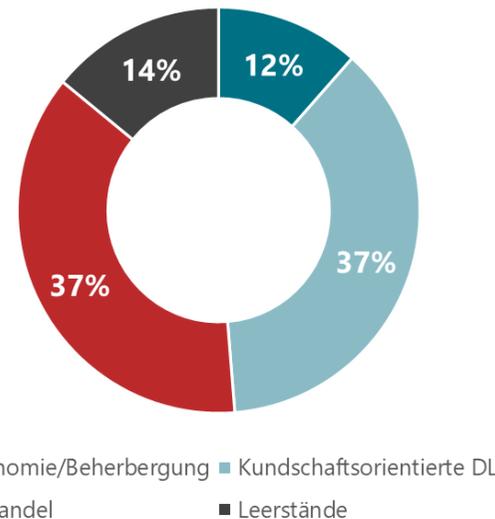
Das Untersuchungsgebiet in der Lange Straße Ost ist in erster Linie geprägt durch bewährte, individuelle Geschäfte, verschiedene Dienstleistungsbetriebe sowie quartiersprägende Gastronomiebetriebe. Die Immobilien im Quartier werden in Erdgeschosslage im Wesentlichen durch Einzelhandel und Dienstleistung genutzt. In den Obergeschossen der Gebäude befinden sich Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen und Büros, sowie zu einem nennenswerten Anteil auch Wohnnutzung.

Abbildung 8: Eindrücke der Gebäudestruktur



Quelle: cima, 2022

Abbildung 9: Nutzungsmix in der östlichen Innenstadt in Erdgeschosslage



Quelle: cima, 2022 (n = 78)

Zum Erhebungszeitpunkt konnten in der östlichen Innenstadt 37 % Einzelhandel, 49 % Dienstleistungen und 14 % Leerstände in den Erdgeschosslagen ausgemacht werden. Die etwa gleichgroßen Anteile der verschiedenen Nutzungen sorgen für einen ausgeglichenen Mix aus Einzelhandel, Gastronomie und ergänzenden Dienstleistungen. Durch die vielen inhabergeführten Geschäfte insbesondere in der Lange Straße und an der Cramerstraße entsteht eine prägende Individualität des Quartiers, wodurch es sich z. T. vom Rest der Innenstadt abhebt. Mit rd. 37 % spielt der Einzelhandel im Vergleich mit den Dienstleistungen (rd. 49 %) eine untergeordnete Rolle. Dennoch besticht das Quartier auch durch die inhaber*innengeführten Betriebe. Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich überwiegend im Westen der Lange Straße. In Richtung Schulstraße, Kirchstraße und der südlichen Cramerstraße nimmt der Einzelhandelsbesatz ab und wechselt sich mit Dienstleistungen ab.

Abbildung 10: Eindrücke der Einzelhandelsbetriebe



Quelle: cima, 2022

Dienstleistungen machen im Untersuchungsgebiet mit rd. 49 % den höchsten Anteil der Nutzungen aus. Davon sind rd. 12 % Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, welche sich überwiegend an der Ecke Lange Straße und Schulstraße konzentrieren sowie am östlichen Ende der Lange Straße. Die Gastronomiebetriebe sind sowohl inhaber*innengeführt als auch Franchise-Betriebe. Restaurants sind am häufigsten als Betriebsform vorzufinden. Die weiteren 37 % der Dienstleistungsbetriebe sind den kundschaftsorientierten Dienstleistungen zuzuordnen. Dazu gehören

Arztpraxen, Friseurbetriebe oder auch Reisebüros. Weitere Dienstleistungen konzentrieren sich am Schweinemarkt entlang der Cramerstraße. Zu rd. 14 % sind die Erdgeschosslagen im Untersuchungsgebiet von Leerständen geprägt. Diese konzentrieren sich überwiegend im Bereich des ehemaligen Hertie-Gebäudes sowie am südlichen Ende des Schweinemarktes. Als Leerstände verfestigt haben sich neben dem Hertie-Gebäude auch das ehemalige Kino in der Cramerstraße sowie das leerstehende Gebäude in der Parkstraße. Die Leerstände bieten sowohl kurzfristiges als auch langfristiges Entwicklungspotenzial für das Quartier der Lange Straße Ost. Mit der Neugestaltung des Hertie-Areals wird sich das Quartier durch eine Abrissphase und langfristige potenzielle Ausstrahlungseffekte verändern.

Abbildung 11: Eindrücke der Dienstleistungsbetriebe



Quelle: cima, 2022

Abbildung 12: Eindrücke von Leerständen



Quelle: cima, 2022

3.3 Stärken-Schwächen-Analyse des Untersuchungsraums

Das Untersuchungsgebiet weist durch seine Entwicklungsstruktur, Lage und Heterogenität an Bau- und Nutzungsstrukturen verschiedene Stärken und Schwächen auf. Diese wurden bereits im Rahmen des Projektes „Vorbereitende Untersuchungen und Fortschreibung Integriertes Entwicklungskonzept Östliche Innenstadt Delmenhorst“ näher untersucht. Im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen hat das cima-Team diese auf ihre Aktualität hin überprüft und weiter ergänzt (siehe **Abbildung 17**).

Stärken

Zu den Stärken des Untersuchungsgebiets gehört die direkte Anbindung an die Hauptlage der Innenstadt, welche für Besuchendenfrequenz sorgt. Mit dem hohen Anteil an inhaber*innengeführten Geschäften wird außerdem ein breites Angebot vorgehalten, welches unterschiedliche Zielgruppen anspricht. Das Gastronomieangebot sorgt außerdem mit den Plätzen im Freien für Attraktivität und Aufenthaltsqualität. Dazu trägt auch der bereits sanierte Teil der Lange Straße bei. Daneben prägen die Altbauten zwischen den neuen Gebäuden das Stadt- und Quartiersbild und sorgen für Individualität und Wiedererkennung.

Abbildung 13: Stärken im Untersuchungsgebiet



Sanierter Straßenbelag in der Lange Straße und Gastronomie in historischer Bausubstanz
Quelle: cima, 2022

Schwächen

Im Kontrast zum neugestalteten Bereich der Lange Straße stehen der östliche Bereich der Lange Straße und der Schweinemarkt. In diesen Bereichen ist die Aufenthaltsqualität durch eine fehlende Gestaltung, einen geringen Anteil an Begründungselementen, Sauberkeitsproblematiken und uneinheitliches Mobiliar geringer. Zu der geringen Aufenthaltsqualität tragen auch die teilweise schlecht präsentierten Leerstände bei. Diese konzentrieren sich vor allem rund um das ehemalige Hertie-Gebäude sowie im südlichen Bereich des Schweinemarktes. Mögliche Trading-Down-Prozesse müssen hier beobachtet werden.

Der Einzelhandelsbesatz nimmt entlang der Lange Straße in östliche Richtung ab. Einige der vorhandenen Dienstleistungsbetriebe können daneben auch dem unteren Preissegment zugeordnet werden.

Abbildung 14: Schwächen im Untersuchungsgebiet



Fehlende Begrünung und unsanierter Straßenbelag im östlichen Teil der Lange Straße
Quelle: cima, 2022

Chancen

Neben den Stärken und Schwächen bietet das Untersuchungsgebiet auch Chancen. So bietet der Schweinemarkt als untergenutzter Parkplatz viele Entwicklungsmöglichkeiten, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Die Größe des Platzes eignet sich außerdem für Märkte, Feste und andere

Veranstaltungen. Potenziale für die Weiterentwicklung der Individualität und Attraktivität des Quartiers bietet außerdem die Neuentwicklung des Hertie-Areals, die neue Zielgruppen ansprechen könnte. Die Aufwertungspotenziale für den öffentlichen Raum und für Gebäude sind sehr vielfältig und bieten Chancen. Auch der Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie bietet die Chance für Synergieeffekte und kommt damit dem gesamten Gewerbe im Untersuchungsgebiet zugute. Daneben können sich auch private Initiativen initiieren und bei der Entwicklung des Untersuchungsgebiets mitwirken.

Abbildung 15: Räume für Chancen im Untersuchungsgebiet



Schweinemarkt und ehemaliges Kino an der Cramerstraße
Quelle: cima, 2022

Risiken

Im Untersuchungsgebiet lassen sich auch Bereiche identifizieren, denen besondere Beachtung entgegengebracht werden sollte. Im Umfeld des Hertie-Gebäudes sind schon jetzt Trading-Down-Prozesse durch zunehmende Leerstände zu erkennen. Dies sollte weiter beobachtet werden, um die Ursachen angehen zu können. Wird dies nicht getan, können sich die Abwärtstrends verstetigen.

Neben dem Leerstand des Hertie-Gebäudes, von dem negative funktionale und städtebauliche Effekte ausgehen, birgt auch die Abriss- und Neubauphase gewisse Risiken. Durch Lärm, Bauverkehre und Einschränkungen im öffentlichen Raum können Innenstadtbesuchende und die Kundschaft negativ beeinflusst werden. Auch der Rückbau, Umbau oder die

Instandsetzung identitätsstiftender Gebäude und Geschäfte sind als Risiken aufzufassen. Durch unpassende Modernisierungen kann das Stadtbild negativ verändert und die Identifizierung der Besuchenden mit dem Quartier schwinden.

Abbildung 16: Risiken im Untersuchungsgebiet



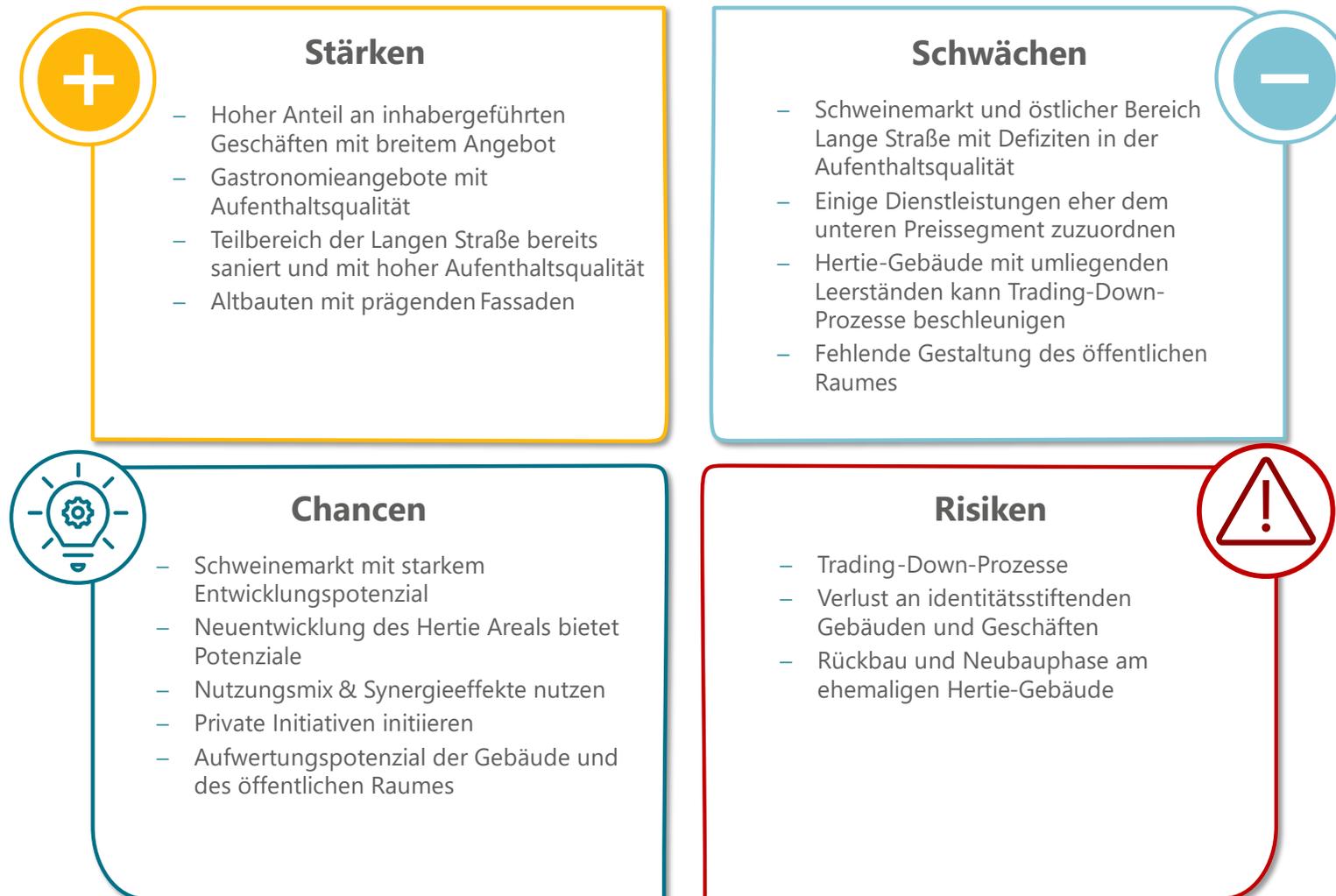
Hertie-Areal und prägender Leerstand in der Lange Straße
Quelle: cima, 2022

Handlungsansätze

Im Quartier bestehen auf Basis der vorangegangenen Analyse Handlungsbedarfe, die sich unterschiedlichen Themenfeldern zuordnen lassen können. Diese sind u. a.:

- **Identifizierung und Beseitigung baulicher Misstände im Fokusbereich (sanierungsbedürftige Fußwege (v. a. Pflasterung))**
- **Attraktivierung des Schweinemarktes und Weiterentwicklung zu einem Verweilplatz (v. a. durch temporäre oder feste Begrünung, Sitzmöglichkeiten und Spielgeräte für Kinder)**
- **Stärkung des Kunst-, Kultur und Freizeitangebotes, auch Aktionen und Events)**
- **Erhöhung der Sauberkeit (z. B. Vereinheitlichung von Mülleimern)**
- **Baustellenmarketing für das Hertie-Areal**
- **Parkplätze am Schweinemarkt abwägen, um Platz zu inszenieren**
- **Eingang zur Friedrich-Ebert-Allee gestalten**

Abbildung 17: SWOT-Analyse im Untersuchungsgebiet



Quelle: cima, 2023 ; FORUM Stadt und Region, 2022 (Vorbereitende Untersuchungen und Fortschreibung Integriertes Entwicklungskonzept Östliche Innenstadt Delmenhorst)

Bearbeitung: cima, 2023

3.4 Auswertung der aktuellen strategischen Entwicklungsplanungen in Delmenhorst

Die Stadt Delmenhorst verfügt bereits über diverse Konzepte, die sich mit der Entwicklung der (östlichen) Innenstadt auseinandersetzen und Handlungsempfehlungen für die Innenstadt ableiten. Einige relevante Konzepte und Planungen sollen knapp zusammengefasst werden.

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) der Stadt Delmenhorst aus dem Jahr 2014 gilt als Orientierungsrahmen für die langfristige Entwicklung der Stadt. Unter Beteiligung verschiedener Akteursgruppen wurden Leitziele und thematische Handlungsfelder erarbeitet. Die Vision der Stadtentwicklung bis 2025 bezeichnet Delmenhorst als Stadt „mit einer belebten Innenstadt [und] einer guten Infrastruktur (Einzelhandel, Soziales, Bildung, Medizin, Kultur etc.)“.

Für das Erreichen der Handlungsfelder sind Ziele formuliert worden, die mit Hilfe von Maßnahmen und Projekten erreicht werden sollen.

Die Leitziele mit Einzelhandelsbezug bezeichnen die Festlegung der Innenstadt als Handlungs- und Investitionsschwerpunkt, das Weiterentwickeln der Stadt Delmenhorst als attraktive, lebenswerte Stadt für alle Bevölkerungsgruppen sowie die Entwicklung und der Beschluss verlässlicher Konzepte, die politische Wechsel überdauern und realisiert werden.

Ein Handlungsschwerpunkt des ISEK ist die Entwicklung der Innenstadt. Im Zentrum stehen dabei folgende Handlungsmaßnahmen:

- Die Schaffung einheitlicher Öffnungszeiten und eines City-Managements,
- Förderung des Wohnens in der Innenstadt,
- Reaktivierung leerstehender Einzelhandelsimmobilien,
- Aufwertung des Straßenraums und des Ortsbildes,
- sowie die Schaffung einer größeren Sortimentsvielfalt

Durch die Erarbeitung des „**Masterplans Innenstadt**“ von 2014 sind die Anforderungen der Multifunktionalität einer Innenstadt unter der Hilfe einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung konkretisiert worden. Der Masterplan stellt ein strategisches Planwerk dar, um die zukunftsorientierte Weiterentwicklung und Neuausrichtung der Innenstadt aktiv voranzutreiben. Während das ISEK als übergeordneter Rahmen zu betrachten ist, ermöglicht der Masterplan Innenstadt die Erarbeitung eines vertiefenden Fachkonzeptes bis hin zur kleinräumigen Betrachtung. Zusätzlich stehen demnach folgende Handlungsschwerpunkte für die Entwicklung der Innenstadt im Vordergrund:

- Die Förderung von Außengastronomie (insbesondere in der Bahnhofstraße),
- Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen und
- die Belebung der Fußgängerzone (insbesondere im östlichen Bereich).

Das **Maßnahmenkonzept der City-Kaufleute** ("5 vor 12") sieht unter anderem folgende Entwicklungsschwerpunkte vor:

- Einrichtung eines City-Managements
- Kundschaftsorientierte Ladenöffnungszeiten
- Interne Kommunikation der Kaufleute
- Optimierung Erreichbarkeit und Parken
- Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt
- Durchführung einer Bürgerbefragung
- Gute bis sehr gute Bewertung des Wochenmarktes

Die **Wohnungsmarktstrategie der Stadt Delmenhorst** von 2021 sieht unter anderem folgende Entwicklungsbausteine und Ziele für verschiedene Handlungsfelder vor:

- Wohnraumversorgung für besondere Zielgruppen insb. öffentliche geförderter Wohnungsbau

- Förderung der Innenentwicklung, auch durch die Umsetzung des Masterplans Innenstadt
- Wohnen in der inneren Stadt
- Schaffung von kurzen Wegen durch räumliche Nähe von Wohnen und Versorgungseinrichtungen, Geschäften und Einrichtungen der medizinischen Versorgung

Konkret sind für den Lagebereich der östlichen Innenstadt die **Vorbereitenden Untersuchungen und die Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes** aus dem Mai 2022 hervorzuheben:

- Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Funktionsverlusten (Ziel 1)
- Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung (Ziel 2)
- Diversifizierung und Stärkung der innerstädtischen Nutzungen (Ziel 3)
- Stärkung umwelt- und klimafreundlicher Verkehre (Ziel 4)
- Schaffen von zukunftsfähiger Freiraumqualität (Ziel 5)

Aus den verschiedenen Konzepten gehen neben vorgeschlagenen Maßnahmen für die Stadt Delmenhorst auch die Herausforderungen hervor, mit denen die Innenstadt konfrontiert ist. Gefahren bestehen u. a. in abnehmenden Lauffrequenzen in der Innenstadt, verminderten Verweildauern und sinkenden Umsätzen.

Für die östliche Innenstadt sind dabei die Bemühungen zur Revitalisierung des Stadtgebietes durch die Altlast des Hertiegebäudes in der Lange Straße hervorzuheben, dessen Schließung das östliche Innenstadtgebiet nach wie vor belastet.

Die bisherigen Konzepte zielen auf eine Umsetzung der Maßnahmen vorrangig durch die Stadt Delmenhorst ab. Für die proaktive Einbindung von Privaten in den Aufwertungsprozess der Innenstadt bietet sich die Einrichtung eines Business-Improvement-Districts an.

Das Niedersächsische Gesetz zur Stärkung der Quartiere durch private Initiativen (NQG) bietet dahingehend eine adäquate Option, den Herausforderungen für die östliche Innenstadt auch auf Seiten privater Akteursgruppen zu begegnen.

Neben den umfangreichen Unterstützungsmaßnahmen der öffentlichen Hand bietet die Etablierung eines privat initiierten BID in der östlichen Innenstadt zielgerichtete Anknüpfungspunkte für die Bewältigung gegenwärtiger und zukünftiger Problemstellungen.

Alle genannten Handlungsansätze, die auf der Stärken-Schwächen-Analyse basieren (Kapitel 3.3) können grundsätzlich mithilfe eines BID angegangen und umgesetzt werden.

4 Voraussetzungen zur Entwicklung eines BID in Delmenhorst

Die östliche Innenstadt von Delmenhorst ist u. a. charakterisiert durch ihren ausgewogenen Branchenmix mit inhaber*innengeführten Geschäften, die prägende historische Bausubstanz im Stadtbild und den Schweinemarkt als potenziell quartiersprägenden Platz. Damit verfügt die östliche Innenstadt über Charakter und Potenzial für die Etablierung eines BID.

Neben diesen identifizierten **Stärken** wurden in den vorherigen Analysen und im Beteiligungsprozess der Machbarkeits- und Entwicklungsstudie auch Eigenschaften herausgearbeitet, die als **Schwächen** gelten. Im Kontrast zum neugestalteten Bereich der Lange Straße stehen der östliche Bereich der Lange Straße und der Schweinemarkt. In diesen Bereichen ist die Aufenthaltsqualität durch mangelnde Gestaltungs- und Begrünungselemente, Sauberkeitsproblematiken und prägende Leerstände geringer.

Um diese Schwächen in Angriff zu nehmen, konnten im Beteiligungsprozess bereits **vielfältige Maßnahmenideen** für die östliche Innenstadt gesammelt und entwickelt werden. Die Ideen bieten nun das Potenzial, in einer Kerngruppe weiterentwickelt zu werden und in Form eines BIDs umgesetzt zu werden.

Mögliche Vorteile und Hürden eines BIDs in Delmenhorst

Mögliche Vorteile eines BIDs in der östlichen Innenstadt sind in der **Abbildung 18** aufgelistet. Möglich ist in der privaten Initiative eines BID u. a. eine Attraktivitätssteigerung des Quartiers insgesamt. Dies kann sich durch Maßnahmen niederschlagen, die auf die Aufwertung des öffentlichen Raumes abzielen. Insbesondere die Situation am Schweinemarkt kann und sollte hier in den Fokus gerückt werden.

Weiterhin bietet das Planungsinstrument die Chance, die Vernetzung der Akteure im Quartier zu stärken und ein Gemeinschaftsgefühl für kollektive Interessen zu entwickeln. Durch zusätzliche Investitionen in Gebäudesubstanz, Ladengeschäfte oder Büroräume können Lagen aufgewertet werden

und simultan einer Wertsteigerung von Immobilien dienen. Diese Investitionen können wiederum eine Hebelwirkung freisetzen, die sich auf umliegende Lagen in Delmenhorst überträgt und steigende Frequenzen und Verweildauern im östlichen Teil zur Folge haben kann.

Dennoch sind mit einem BID neben den Vorteilen auch **rechtliche Hürden** verbunden. Diese sind u. a. in der Festlegung der Rechtsform, der Dauer und den Quoren zur Quartierssatzung zu sehen (Näheres zu den Quoren im Kapitel 2.3). Die Rechtsform muss so gewählt sein, dass die Rechte und Pflichten einer Quartiersgemeinschaft umgesetzt werden können. Unabhängig von der Rechtsform wählt die Quartiersgemeinschaft einen Vorsitzenden sowie Stellvertreter*in, der über den Zeitraum als Ansprechperson für die Belange des BID gilt. Neben dieser Person muss es zum Erfolg eines BID eine Vielzahl an engagierten Personen geben, die sich der Gestaltung des Quartiers annehmen.

Üblicherweise benötigt die **Umsetzung eines BID** einen **Zeitraumen**, in dem eine vertrauensvolle Kooperation zwischen Stadt und Eigentümer*innen im Quartier entstehen kann. Der Aufbau eines BID erfolgt üblicherweise in einem Zeitraum von einem bis zwei Jahren. Die **Länge eines BID** kann je nach Ausrichtung bis zu maximal fünf Jahre betragen.

Es wird dazu angeraten, dass die Stadt als **öffentliche Seite** die Vor-Ort-Aktiven weiterhin über Möglichkeiten und den Prozess eines BID zu informieren sucht, um die Interessensgruppen auf den bestmöglichen Kenntnisstand zu setzen. Da die Stadt die Ziele und Maßnahmen des BID prüft, den Vertrag mit dem Quartier schließt und Aufsicht bei der Maßnahmenumsetzung im öffentlichen Raum führt, ist eine Kooperation auf Augenhöhe im Prozess unabdingbar. Auf der **privaten Seite** ist es von Vorteil, wenn diese Offenheit gegenüber neuen Planungsinstrumenten wie dem BID signalisiert, um das Quartier zu stärken. Eine aktive Standortgemeinschaft und engagierte Personen sind für das Gelingen des BID eine zentrale Voraussetzung.

Abbildung 18: Vorteile eines BIDs in der östlichen Innenstadt

Mehrwert für Attraktivität der Lage und Aufenthaltsqualität (insbesondere am Schweinemarkt)

Vernetzung der Eigentümer*innen untereinander & Stärkung des Gemeinschaftsgefühls in der östlichen Innenstadt

Investitionen in Gebäudesubstanz, Ladengeschäfte & Büroräume und mögliche Hebelwirkungen

Steigende Frequenzen und Verweildauer im östlichen Teil

Bearbeitung: cima, 2023

Erfahrungen mit Quartiersinitiativen

Eine **Quartiersinitiative** ist in der östlichen Innenstadt von Delmenhorst (**QiN 2009/2010**) bereits im Förderzeitraum Juli 2009 bis Dezember 2010 gegründet worden. Private Immobilieneigentümer*innen, Geschäftsleute und Bewohner*innen des Quartiers haben im Frühjahr 2010 unter Leitung der Delmenhorster Stadtmarketing GmbH mit Unterstützung der Stadt Delmenhorst (Fachdienst Stadtentwicklung und Statistik) eine Quartiersinitiative als Arbeitsgemeinschaft (ohne formale Rechtsform) gegründet. Die Initiative verfügte in einem Untersuchungsraum von ca. 55.000 qm über ca. 70 Immobilien mit 65 Eigentümer*innen).

Die Quartiersinitiative fokussierte sich auf die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für die Lichtakzentuierung der östlichen Innenstadt („Licht plus Gestaltung“). In vier Teilprojekten wurde so u. a. die Fortsetzung des

Lichtkonzeptes, die Schaufenster- und Werbebeleuchtung sowie eine Beteiligung der Interessierten im Quartier angestrebt.

Am 22. November 2010 erfolgte eine öffentliche Präsentation der Lichtakzentuierung von historischen Fassaden und stadtbildprägenden Elementen wie Skulpturen und Straßenbäumen. Bis Dezember 2010 konnte so eine Gesamtsumme in Höhe von 94.000 € als Investition in die Revitalisierung der östlichen Innenstadt umgesetzt werden.

Zur zukünftigen Entwicklung der östlichen Innenstadt wurde ebenfalls knapp ausgeführt. Hier bestanden insbesondere Hoffnungen, die Aktivitäten zur Aufwertung des Schweinemarkts weiterzuführen und die Hertie-Immobilie zu revitalisieren.

(Ergebnisbericht zur Quartiersinitiative „Östliche Innenstadt“, 2011)

Es bestehen einige **Unterschiede** zwischen der **Quartiersinitiative (QiN)** und den **Business Improvement Districts (BIDs)**. Die Modellförderung der Landesregierung von 2007 bis 2011 „Quartiersinitiative Niedersachsen“ (QiN) war in ihrer Laufzeit begrenzt und wurde nicht fortgeführt. Business Improvement Districts wurden im Gegensatz zur Quartiersinitiative bereits in mehreren Bundesländern erprobt und etabliert. Aus Erfahrungen der übrigen Bundesländer mit BIDs wurde schließlich auch in Niedersachsen im Jahr 2021 ein Quartiersgesetz zur Etablierung von Quartiersgemeinschaften beschlossen.

Ein Nachteil der vormaligen Quartiersinitiativen ist darin zu sehen, dass engagierte Eigentümer*innen häufig noch durch das „Trittbrettfahrerverhalten“ anderer demotiviert wurden. „Trittbrettfahrer“ wären in diesem Zusammenhang Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, die von der Gebietsverbesserung profitieren, aber die gemeinschaftlichen Maßnahmen nicht mitfinanzieren.

Der klare Vorteil von BIDs nach dem niedersächsischen Quartiersgesetz besteht darin, dass eine Trittbrettfahrerproblematik ausgeschlossen wird, da alle Eigentümer*innen im abgegrenzten Quartier Abgaben zur Aufwertung leisten. Dies ermöglicht eine faire und verlässliche Finanzierung.

Diese neuen Bedingungen könnten dazu beitragen, Barrieren der damaligen Quartiersinitiative (2009/2010) zu überwinden und bestimmte Projekte gemeinsam weiterzuverfolgen. Es ist hierzu ratsam, an den **Bemühungen und Umsetzungserfolgen der Quartiersinitiative von 2009/2010** anzuknüpfen, um weitere und noch vielfältigere Maßnahmen im öffentlichen Raum mit den neu geschaffenen BIDs angehen zu können.

Akteure und Kerngruppe

Im Zuge des Beteiligungsprozesses der Machbarkeits- und Entwicklungsstudie wurden **Impulse** gegeben, um ein BID in der östlichen Innenstadt zu initiieren. In den Informationsveranstaltungen zum Planungsinstrument wurden die Beteiligten u. a. auf die Möglichkeiten und Grenzen eines BID hingewiesen und aktiv in den ersten Beteiligungsprozess zu einer vielversprechenden räumlichen Abgrenzung und wichtigen Maßnahmenideen eingebunden. Hier konnten bereits viele Ideen generiert werden. An diese Ideen lässt sich im weiteren Prozess anknüpfen, in der es dann auf die Mitwirkungsbereitschaft der Vor-Ort-Aktiven ankommt.

Als Basis für die Entwicklung eines BID in Delmenhorst sind insbesondere die engagierten Grundstückseigentümer*innen aus der östlichen Innenstadt notwendig. In der östlichen Innenstadt gibt es bereits einige Schlüsselakteure, die gut untereinander vernetzt sind, sich in innenstadtrelevanten Prozessen aktiv einbringen und auch Erfahrungen mit der letzten Quartiersinitiative (2009/2010) machen konnten.

Es ist allerdings zu bemerken, dass es derzeit **keine Kerngruppe** oder Quartiersgemeinschaft im engeren Sinne in der östlichen Innenstadt gibt. Obwohl eine Reihe von engagierten Personen im Quartier aktiv ist, treten diese bisher noch nicht kollektiv organisiert bzw. als klassische Quartiersgemeinschaft auf. Es wird empfohlen, die bestehenden Grundstrukturen weiter zusammenzuführen, indem insbesondere Schlüsselakteure die Vernetzung im Quartier weiter vorantreiben.

Ein BID realisieren heißt nicht nur, die Umsetzung der Maßnahmen zu koordinieren. Regelmäßige Abstimmungstermine müssen organisiert und

vorbereitet, Beteiligte und Öffentlichkeit laufend informiert, die BID-Gelder verwaltet und erforderliche Berichte und Budgetübersichten erstellt werden. Hierfür braucht es eine/n zuständigen **Vorsitzende/n**, der/die gleichzeitig als Ansprechperson und Schnittstelle vor Ort fungiert. Zudem vertritt diese Person gegenüber Politik und Verwaltung die Interessen des BIDs und der dort eingefassten beteiligten Personen.

Räumliche Abgrenzung

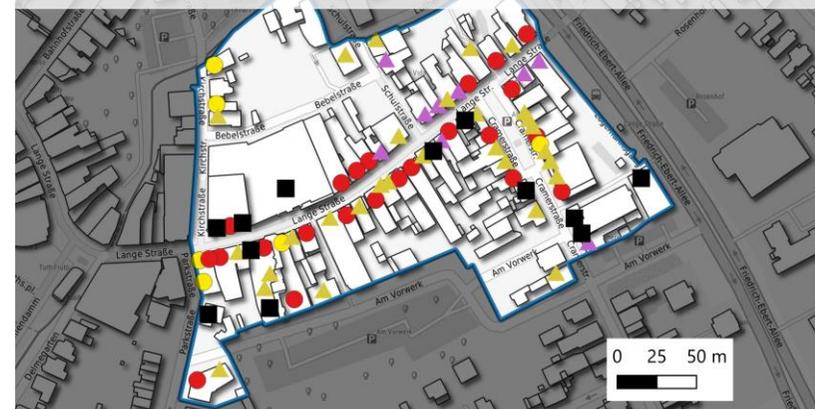
Im Diskussionsprozess kristallisierte sich unter den Beteiligten der Abgrenzungsvorschlag an der Langen Straße und dem Schweinemarkt ohne Einfassen einiger Nebenlagen als die realisierbarste Variante für die Entwicklung eines BID heraus (**Abbildung 19**). Hierin sind der weit überwiegende Teil der Anwesenden aus den Informationsveranstaltungen inbegriffen. Der Vorschlag enthält Teilbereiche der östlichen Lange Straße bis zur Friedrich-Ebert-Allee im Osten und die Cramerstraße bis zum Ende des Schweinemarktes. Nicht enthalten sind im Gegensatz zum gesamten Untersuchungsraum die Randbereiche der Kirchstraße, Schulstraße und der südlichen Cramerstraße. Es ist anzunehmen, dass die Akzeptanz und Zustimmung in den Neben- und Randbereichen des Untersuchungsraums nicht so stark ist wie in den Kernbereichen, da hier die Dichte an gewerblichen Nutzungen nicht mehr so hoch ist. Zudem würde der Nutzen möglicher Maßnahmen in diesen Bereichen damit ggf. nicht mehr in vollem Maße gesehen werden. Eine Identifikation mit dem Quartier gilt als zentrale Voraussetzung für den langfristigen Erfolg.

Der Abgrenzungsvorschlag ist nicht als final zu verstehen, sondern kann als Basis für die weitere Diskussion genutzt werden. Eine letztendliche räumliche Abgrenzung sollte von einer Kerngruppe im weiteren Prozess daraufhin zugeschnitten werden, dass diese eine größtmögliche Erfolgchance für ein BID bietet. Die zahlenmäßige Durchschnittsgröße von deutschen BIDs

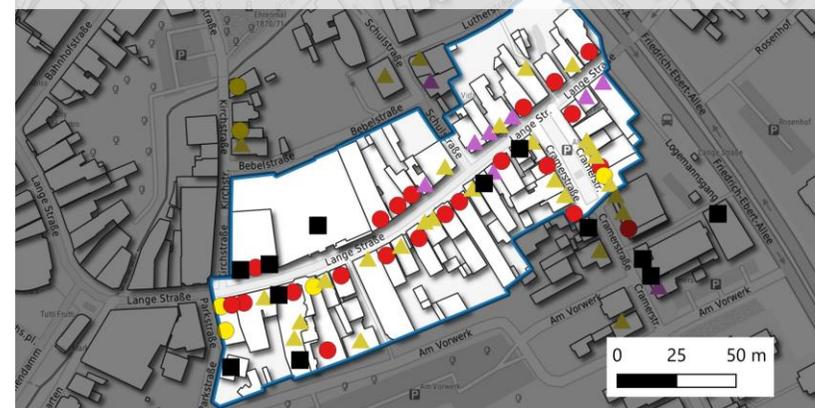
liegt gemäß dem Leitfaden der IHK bei 60 Grundstücken.⁵ Grundsätzlich können die räumlichen Abgrenzungen je nach lokalen Gegebenheiten auch größer bzw. kleiner gefasst sein. Der Vorschlag bewegt sich je nach Einbezug der rückwärtigen Flächen insbesondere in der Langen Straße in einer damit angemessenen Spanne von 50 – 80 Grundstücken.

Abbildung 19: Mögliche räumliche Abgrenzung des BIDs in Delmenhorst

Untersuchungsraum: Lange Straße, Cramerstraße und Nebenlagen



Vorschlag zur BID-Abgrenzung: Lange Straße und Schweinemarkt



Bearbeitung: cima, 2023

⁵ Leitfaden zum Niedersächsischen Quartiersgesetz, 2021, IHK Niedersachsen

Abbildung 20: Möglicher Maßnahmenkatalog für die östliche Innenstadt von Delmenhorst

| Möbliering & Sauberkeit | Schaffung von Gemeinschaft sowie Nachbarschaft, Weiterentwicklung von Events | Wiedererkennung / Allgemeine Präsenz | Fassadengestaltung und Begrünung | Sonstiges |
|---|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Erstellung eigener Müllfässer mit Logo und Gestaltung, Organisation von Paten an den Ausstellorten Sauberkeitsmanagement/ Quartiersmeister durch Einstellung eines Kümmerers/ einer Kümmerin Schaffung von „freien“ Sitzflächen und Spielgeräten am Schweinemarkt Errichtung von Parklets u. a. auch mit Einbindung der örtlichen Gastronomie | <ul style="list-style-type: none"> Beteiligung an Stadtfesten und Events (z. B. am Schweinemarkt) Kunstmeile zur Präsentation lokaler Ateliers und Kunstschaffenden Musiktage oder Weinfest zur Belebung des Platzes weitere Veranstaltungen | <ul style="list-style-type: none"> Aufbau einer Corporate Identity, v. a. auch gestalterisch zur Außenpräsentation Steigerung der digitalen Präsenz des Quartiers durch z. B. smarte Konzepte und Social-Media-Auftritte Austausch zwischen den Interessengruppen fördern | <ul style="list-style-type: none"> Zusammenarbeit mit Kunstschaffenden zur Gestaltung von Fassaden im BID Begrünung und Berankung von Fassaden, Aufstellen von zusätzlichen Pflanzonen mit Schaffung von Patenschaften für die laufende Pflege Spannen von Seilsystemen über die Straße zur Befestigung von themenbezogenen Accessoires (zusätzlich zur Weihnachtsbeleuchtung) | <ul style="list-style-type: none"> <i>Baustellenmarketing für Hertie-Areal</i> <i>Beleuchtungselemente weiter verbessern</i> <i>Eingangstor zur Friedrich-Ebert Allee ganzjährig in Szene setzen</i> ... |

Bearbeitung: cima, 2023

Möglicher Maßnahmenkatalog

Auf Basis der Stärken-Schwächen-Analyse und den Beiträgen aus den Informationsveranstaltungen konnten bereits **vielfältige Maßnahmenideen** für die östliche Innenstadt ermittelt und gebündelt werden (**Abbildung 20**). Die gesammelten und im Beteiligungsprozess erarbeiteten Ideen bieten nun das Potenzial, in einer Kerngruppe weiterentwickelt zu werden und in Form eines BIDs umgesetzt zu werden.

Der Katalog kann im Weiteren von den Eigentümer*innen im Quartier ausgestaltet werden. Schwerpunkte können dabei in Delmenhorst die Themenfelder Möbliering/ Sauberkeit, Schaffung von Gemeinschaft, Wiedererkennung/ digitale Präsenz und der Begrünung/ Fassadengestaltung sowie sonstige Maßnahmen bilden.

Als Schwachpunkte wurden im Beteiligungsprozess die uneinheitlichen Mülleimer und z. T. mangelnde Sauberkeit in der östlichen Innenstadt, sowie die fehlende Aufenthaltsqualität am Schweinemarkt hervorgehoben, die zum ersten Themenfeld **Möblierung & Sauberkeit** hinleiten.

Geeignete Maßnahmen, um die identifizierten Schwächen in einem BID anzugehen sind im ersten **Themenfeld Möblierung und Sauberkeit** u. a. die Erstellung eigener Mülleimer mit Logos und Gestaltungsansätzen, die das Quartier nach außen repräsentieren. Auch die Einstellung eines Kümmerers bzw. einer Kümmerin kann eine geeignete Maßnahme für die Delmenhorster Innenstadt sein, um die bestehende Problematik der Sauberkeit und Ordnung im Quartier zu erhöhen. Am Schweinemarkt könnte die Schaffung von freien Sitzflächen und Spielgeräten eine hervorragend geeignete Maßnahme zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität darstellen. Ergänzend dazu ist die Einrichtung sogenannter Parklets denkbar, die auch mit Einbindung der lokalen Gastronomie betrieben werden können. Diese Parklets könnten insbesondere in den Sommermonaten eine gesteigerte Attraktivität für die Außengastronomie bewirken (Abbildung 21).

Abbildung 21: Maßnahmen zur Möblierung & Sauberkeit



Quelle: © Hochbeet Huchler; © www.konradzerbe.de

Um die Akteursgruppen in der östlichen Innenstadt näher zusammenzubringen und kollektive Interessen verfolgen zu können, steht im zweiten **Themenfeld die Schaffung von Gemeinschaft im Quartier** im Vordergrund. Die Gemeinschaft kann auf Basis der Gespräche in den

Informationsveranstaltungen und den herausgearbeiteten Potenzialen des Schweinemarktes insbesondere durch zukünftige Events und Veranstaltungen gestärkt werden. Hier sind Beteiligungen an Stadtfesten auf dem potenziell quartiersprägenden Platz denkbar. Geeignete Maßnahmenideen, die hier anknüpfen sind u. a. die Präsentation von lokaler Kunst im öffentlichen Raum (durch Ateliers oder Kunstschaffende) oder das Stattfinden von Musikfesten (Abbildung 22). Insbesondere die bekannten Formate des Weinfests oder Kneipenfests am Schweinemarkt könnten durch vielfältige Maßnahmen in einem BID neu angegangen und zusätzlich aufgewertet werden. Es ist ebenfalls denkbar, dass sich Gastronomiebetriebe stärker im öffentlichen Raum präsentieren.

Abbildung 22: Maßnahmen zur Schaffung von Gemeinschaft



Quelle: © studio rondinone; © NDR.de

Auf Basis der Vor-Ort-Begehungen stellt die **Wiedererkennung bzw. allgemeine Präsenz** im öffentlichen und digitalen Raum eine weitere Stellenschraube dar, die mithilfe eines BID verbessert werden kann. Hierzu ist es ratsam, eine Corporate-Identity für die östliche Innenstadt aufzubauen, die gestalterisch nach außen wirkt. Dies kann durch einheitliche Beklebungen mit eigenen Logos und Gestaltungsansätzen im Quartier für die Vermarktung und eine Beschilderung von historischen Gebäuden mit Wiedererkennungswert geschehen (Abbildung 23). Der potenziell quartiersprägende Schweinemarkt kann zudem besser und sichtbarer im Stadtbild und im digitalen Raum präsentiert und verankert werden. Die digitale Präsenz

des gesamten Quartiers sollte dabei nicht vernachlässigt werden, um den geänderten Ansprüchen von Besucher*innen der Innenstadt begegnen zu können. Auf einem Social-Media-Auftritt können beispielsweise Informationen aus dem Quartier gebündelt werden und wirksam nach außen kommuniziert werden, um die Frequenz in der Lage potenziell zu erhöhen. Als dritter Punkt sollte der Austausch unter den Interessensgruppen eines BIDs selbst gefördert werden, damit sich das BID dynamisch und nachhaltig entwickeln kann.

Abbildung 23: Maßnahmen zur Wiedererkennung/ Präsenz des Quartiers



Quelle: © PR-Fotografie Köhring; © ansgari-bid.de

Die fehlenden Gestaltungs- und Begrünungselemente wurden als weitere Schwäche der östlichen Innenstadt in den Analysen herausgearbeitet und zudem auch in den Informationsveranstaltungen benannt. Im geschaffenen Themenfeld **Fassadengestaltung und Begrünung** bietet sich die Zusammenarbeit mit Kunstschaffenden zur Gestaltung von prägenden Fassaden an. Um die attraktiven Fassaden in der Lange Straße und am Schweinemarkt in Szene zu setzen, können sich Begrünungsmaßnahmen, künstlerische Fassadengestaltung oder das Spannen von Seilsystemen über der Straße anbieten. Letzteres geschieht bereits zur Weihnachtszeit, kann jedoch auch ganzjährig eine Attraktivitätssteigerung bewirken (Abbildung 24). Um an der identifizierten Schwäche der fehlenden Begrünungselemente anzusetzen, können auch zusätzliche Pflanzzonen geschaffen werden, die beispielsweise über Patenschaften eine laufende

Pflege ermöglichen. Die Etablierung von Grünzonen kann dazu beitragen, den öffentlichen Raum zusätzlich aufwerten und gleichzeitig eine positive stadtklimatische Wirkung zu erzielen (Abbildung 25).

Abbildung 24: Mögliche ganzjährige Seilspannsysteme in Delmenhorst



Rechts dargestellt ist die Situation zur Weihnachtszeit, links die Situation im sonstigen Jahr
Quelle: cima, 2022

Abbildung 25: Maßnahmen zur Fassadengestaltung und Begrünung



Quelle: © Aumann Garten und Wohnen ;© Bruno Kissling

Neben den vorgestellten vier Themenfeldern sind auch weitere Maßnahmenideen für die östliche Innenstadt vorstellbar und machbar.

Diese sind u. a. in der besseren Inszenierung des Eingangstores an der Friedrich-Ebert-Allee (Abbildung 24), einer weiteren Akzentuierung der Beleuchtung am Schweinemarkt oder einem Baustellenmarketing für das

Hertie-Areal während der Umbauphase zu sehen, um möglichen Risiken, die mit den Bauarbeiten einhergehen können, bestmöglich vorzubeugen. Für letzteres dient ein Osnabrücker Straßenfest zum Ende der Bauarbeiten als Baustellenmarketing als mögliches Best-Practice (Abbildung 26).

Abbildung 26: Straßenfest zum Ende der Bauarbeiten als Baustellenmarketing in Osnabrück



Quelle: cima, 2022

Für eine höhere Zustimmung zur Realisierung eines BID in Delmenhorst kann es von Vorteil sein, die möglichen Maßnahmen im weiteren Prozess zu visualisieren, um diese stets greifbar für die östliche Innenstadt zu machen.

Ein **passendes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept** sollte zudem im weiteren Prozess sorgfältig entwickelt werden. Auch hier ist eine intensive Abstimmung über Bedarfe und Nutzen einzelner Maßnahmen gemeinsam zu erörtern. Der **Maßnahmenkatalog (Abbildung 20)** dient hierzu im Weiteren als Grundlage mit vielfältigen Maßnahmen, die in einem BID umgesetzt werden können.

Wichtiger Faktor für das Zustandekommen eines BIDs ist eine Kerngruppe, die zusammenkommt und sich auf eine sinnvolle räumliche Abgrenzung verständigt. Die dort erarbeitete Abgrenzung sollte einen Raum umfassen, mit der sich die Eigentümer*innen identifizieren können und mit der eine hohe Akzeptanz und Befürwortung für die späteren Quoren erzielt werden kann. Daran sollte ein passendes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anschließen, das einen vergleichbaren Nutzen für eine Mehrheit der Quartiersgemeinschaft bietet und sich auf die gesamte Abgrenzung erstreckt.

Nur hierüber kann es gelingen, die Akteursgruppen für die Idee des BIDs zu begeistern und die erforderliche Zustimmung zu erzielen.

Zielsetzung ist am Ende die Schaffung eines nachhaltigen und zukunftsgerichteten Quartiers im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes zur Stärkung der Quartiere durch private Initiativen (NQG).

5 Wege zum BID in der östlichen Innenstadt von Delmenhorst

Auf Basis der **Stärken-Schwächen-Analyse** und den **Beiträgen aus den Informationsveranstaltungen** konnten bereits **vielfältige Maßnahmenideen für die östliche Innenstadt** ermittelt und gebündelt werden. Die gesammelten und im Beteiligungsprozess erarbeiteten Ideen bieten nun das Potenzial, in einer Kerngruppe weiterentwickelt zu werden und in Form eines BIDs umgesetzt zu werden. Als Schwerpunkte für die Maßnahmenideen wurden die Themenfelder Möblierung/ Sauberkeit, Schaffung von Gemeinschaft, Wiedererkennung/ digitale Präsenz und Begrünung/ Fassadengestaltung identifiziert, die im Kapitel 4 beschrieben sind.

Grundstrukturen für einen nachhaltigen Erhalt eines BID bestehen mit den Erfahrungen der letzten Quartiersinitiative von 2009 und zahlreichen weiteren Beteiligungsrunden der Stadt Delmenhorst. Diese Grundstrukturen sollten zusammengeführt werden, da es noch keine Quartiersgemeinschaft im engeren Sinne in der östlichen Innenstadt gibt.

Im Beteiligungsprozess wurden **Impulse** in Delmenhorst gegeben, um ein BID in der östlichen Innenstadt zu initiieren. In den Informationsveranstaltungen zum Planungsinstrument wurden die Beteiligten u. a. auf die Möglichkeiten und Grenzen eines BID hingewiesen und aktiv in den ersten Beteiligungsprozess zu einer vielversprechenden räumlichen Abgrenzung und wichtigen Maßnahmenideen eingebunden. Hier konnten bereits viele Ideen generiert werden, an die sich anknüpfen lässt.

Für die Realisierung eines BIDs in Delmenhorst ist es nun notwendig, ein **Netzwerk aus engagierten Personen in Form einer Kerngruppe** zu bilden, um ein erfolgreiches und nachhaltiges BID in der östlichen Innenstadt zu entwickeln, bei dem eine **sinnvolle räumliche Abgrenzung** getroffen sowie ein **passendes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept** aufgestellt wird.

Im Diskussionsprozess kristallisierte sich unter den Beteiligten der Abgrenzungsvorschlag an der Langen Straße und dem Schweinemarkt ohne Einfassen einiger Nebenlagen als die realisierbarste Variante für die

Entwicklung eines BID heraus. Die Abgrenzung sollte von einer festzusetzenden **Kerngruppe** daraufhin zugeschnitten werden, dass diese eine bestmögliche Erfolgchance für ein BID bietet. Die Abgrenzung determiniert maßgeblich, wie das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept später ausgestaltet wird.

Voraussetzungen, die ein erfolgreiches mögliches Maßnahmenkonzept für Delmenhorst auszeichnen und die Akzeptanz erhöhen können, werden in **Abbildung 27** dargestellt. Ein **erfolgreiches Maßnahmen- und Finanzierungskonzept** in der Stadt Delmenhorst würde sich auf das gesamte Quartiersgebiet erstrecken und für alle Eigentümer*innen einen vergleichbaren Vorteil und Nutzen bieten. Zugeschnitten werden sollte das Konzept darauf, kurzfristige und sichtbare Maßnahmen umzusetzen, um mit ersten Erfolgen zu starten und die Akzeptanz vor Ort für das Planungsinstrument damit potenziell zu erhöhen.

Die **Maßnahmen** sollten zudem realistisch formuliert sein, um nicht in Gefahr zu kommen, dass Zeit in zu ehrgeizige und arbeitsintensive Vorhaben investiert wird. Die Zielsetzung eines BID in Delmenhorst sollte es sein, die bisherigen Leistungen der Stadt qualitativ zu ergänzen und diese nicht zu ersetzen. Eine vertrauensvolle Kooperation der Stadt Delmenhorst mit den Interessensgruppen im Quartier ist im Prozess unabdingbar, um die Maßnahmen in Abstimmung miteinander und im Sinne der Nachhaltigkeit voranzutreiben. Dies sollte in Form einer festzusetzenden Kerngruppe aus Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden und Personen aus der Stadtverwaltung erfolgen, die sich gemeinsam der Entwicklung des Quartiers widmen.

Abbildung 27: Voraussetzungen für erfolgreiches Maßnahmen- und Finanzierungskonzept in Delmenhorst

Ein erfolgreiches Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für Delmenhorst:

erstreckt sich auf das Quartiersgebiet und bietet für alle Eigentümer*innen einen vergleichbaren Vorteil/ Nutzen.

ist z. T. kurzfristig umsetzbar für erste Erfolge.

ist realistisch formuliert und nicht zu ehrgeizig.

ergänzt die Maßnahmen und Leistungen der Stadt und ersetzt diese nicht.

wird in enger Abstimmung mit der Stadt entwickelt.

wird auf Nachhaltigkeit und Verstetigung geprüft.

Bearbeitung: cima, 2023

Abschließend kann in **Abbildung 28** eine **Checkliste mit den essenziellen und optionalen nächsten Schritten** einen Leitfaden für die erfolgreiche und nachhaltige Initiierung eines BID in Delmenhorst aufzeigen. Essenzielle Maßnahmen sind in jedem Fall durchzuführen, um ein erfolgreiches BID nachhaltig umsetzen zu können, optionale Schritte können einen deutliche Hilfestellung im Prozess darstellen. In der Initiierungsphase ist es essenziell, eine Kerngruppe aus Akteur*innen einzurichten, die den weiteren Prozess zusammen fortsetzen. Hier müsste ein Zeitplan erstellt werden, der Name und die Rechtsform für ein mögliches Quartier vorgedacht werden und erste Gespräche mit Eigentümer*innen im Quartier vorgenommen werden

bzw. Kontakte geknüpft werden. In der zweiten Phase der Konkretisierung wird das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept von der Kerngruppe ausgestaltet und eine räumliche Abgrenzung festgelegt. Hierzu sollte am Ende eine Anlieger*innenversammlung zur Vorstellung des Konzeptes organisiert werden. Nach der Konzeption folgt der Entscheidungsprozess für die Einrichtung einer Quartiersgemeinschaft, in der es auf die Akzeptanz für ein BID im Zuge der folgenden Quoren ankommt. Zum Schluss steht im dritten Schritt die Antragstellung.

Ergänzend ist im Prozess eine Homepage hilfreich, um das Verständnis von BIDs bei den Eigentümer*innen zu fördern, die Akzeptanz für das BID zu erhöhen und über eine Plattform zur Außenkommunikation des Quartiers zu verfügen. Auf einer Homepage können aktuelle Informationen gebündelt werden, Vernetzungsmöglichkeiten für die stärkere Einbindung in den Beteiligungsprozess geboten und Antworten auf mögliche Fragestellungen geliefert werden. Die Homepage kann dann als wichtige Informationsquelle für Eigentümer*innen im Quartier und weitere Interessierte, die nicht in der Kerngruppe beteiligt sind, fungieren.

Eine Befragung der Eigentümer*innen zu möglichen Maßnahmen und der räumlichen Abgrenzung kann zudem ein Stimmungsbild für vorgesehene Maßnahmen und die allgemeine Zustimmung liefern. Auf Basis der Befragung kann die Abgrenzung optimal zugeschnitten werden und sichtbar werden, in welchem Bereich eine größtmögliche Chance für ein BID besteht.

Die Machbarkeits- und Entwicklungsstudie für einen BID in der östlichen Innenstadt von Delmenhorst dient nun als Leitlinie für eine mögliche BID-Initiierung, sowie als Informations- und Entscheidungsgrundlage im weiteren Prozess. Die nächsten Schritte sind hierzu umfassend in der Checkliste dargestellt. Zielsetzung ist am Ende die Schaffung eines nachhaltigen und zukunftsgerichteten Quartiers im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes zur Stärkung der Quartiere durch private Initiativen (NQG).

Abbildung 28: Checkliste für die nächsten Schritte zur Initiierung eines BID in Delmenhorst



6 Zusammenfassung

Im April 2021 hat der Niedersächsische Landtag das „Niedersächsische Quartiersgesetz“ (NQG) beschlossen. Damit hat Niedersachsen als elftes Bundesland mit den Quartiersgemeinschaften (bzw. BIDs) ein Gesetz verabschiedet, um lokale Aktivitäten zur Stärkung und nachhaltigen Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne sinnvoll zu ergänzen und verlässliche Umsetzungsstrukturen zu schaffen.

Die Stadt Delmenhorst verfügt bereits über diverse Konzepte, die sich mit der Entwicklung der östlichen Innenstadt auseinandersetzen und Handlungsempfehlungen ableiten.

Die östliche Innenstadt von Delmenhorst ist u. a. charakterisiert durch ihren ausgewogenen Branchenmix mit inhaber*innengeführten Geschäften, die prägende historische Bausubstanz im Stadtbild und den Schweinemarkt als potenziell quartiersprägenden Platz. Damit verfügt die östliche Innenstadt über Charakter und Potenzial für die Etablierung eines BID.

Neben diesen identifizierten Stärken wurden in den vorherigen Analysen und im Beteiligungsprozess der Machbarkeits- und Entwicklungsstudie auch Eigenschaften herausgearbeitet, die als Schwächen gelten. Im Kontrast zum neugestalteten Bereich der Lange Straße stehen der östliche Bereich der Lange Straße und der Schweinemarkt. In diesen Bereichen ist die Aufenthaltsqualität durch mangelnde Gestaltungs- und Begrünungselemente, Sauberkeitsproblematiken und prägende Leerstände geringer.

Im Zuge der Machbarkeits- und Entwicklungsstudie wurden bereits entscheidende Schritte unternommen, um die Idee eines BID in Delmenhorst anzustoßen. Anhand der dargelegten Analysen für die östliche Innenstadt und den Beiträgen aus den Informationsveranstaltungen wurden vielfältige Maßnahmenideen für die östliche Innenstadt ermittelt und gebündelt. Zudem konnte eine Basis für eine räumliche Abgrenzung geschaffen werden.

Als Basis für die Entwicklung eines BID in Delmenhorst sind insbesondere die engagierten Grundstückseigentümer*innen aus der östlichen

Innenstadt notwendig. In der östlichen Innenstadt gibt es bereits einige Schlüsselakteure, die gut untereinander vernetzt sind, sich in innenstadtrelevanten Prozessen aktiv einbringen und auch Erfahrungen mit der letzten Quartiersinitiative (2009/2010) machen konnten.

Es ist allerdings zu bemerken, dass es derzeit keine Kerngruppe oder Quartiersgemeinschaft im engeren Sinne in der östlichen Innenstadt gibt. Obwohl eine Reihe von engagierten Personen im Quartier aktiv ist, treten diese bisher noch nicht kollektiv organisiert bzw. als klassische Quartiersgemeinschaft auf. Es wird empfohlen, die bestehenden Grundstrukturen weiter zusammenzuführen, indem insbesondere Schlüsselakteure die Vernetzung im Quartier weiter vorantreiben.

Im Diskussionsprozess kristallisierte sich unter den Beteiligten der Abgrenzungsvorschlag an der Langen Straße und dem Schweinemarkt ohne Einfassen einiger Nebenlagen als die realisierbarste Variante für die Entwicklung eines BID heraus. Die Abgrenzung sollte von einer festzusetzenden Kerngruppe daraufhin zugeschnitten werden, dass diese eine bestmögliche Erfolgchance für ein BID bietet.

Die gesammelten und im Beteiligungsprozess erarbeiteten Ideen bieten nun das Potenzial, in einer Kerngruppe weiterentwickelt zu werden und in Form eines BIDs umgesetzt zu werden. Der weitere Weg zu einem BID wurde hierzu umfassend skizziert. Eine Kerngruppe kann diese Schritte im weiteren Prozess angehen, um ein BID in Delmenhorst zu realisieren. Hierzu wurde im vorherigen Kapitel eine Checkliste mit den essenziellen und optionalen nächsten Schritten als Leitfaden für die erfolgreiche und nachhaltige Initiierung eines BID in Delmenhorst erarbeitet.

Wichtiger Faktor für das Zustandekommen eines BIDs ist somit eine Kerngruppe, die zusammenkommt und sich auf eine sinnvolle räumliche Abgrenzung verständigt. Die dort erarbeitete Abgrenzung sollte einen Raum umfassen, mit der sich die Eigentümer*innen identifizieren können und mit der eine hohe Akzeptanz und Befürwortung für die späteren Quoren erzielt

werden kann. Daran sollte ein passendes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anschließen, das einen vergleichbaren Nutzen für eine Mehrheit der Quartiersgemeinschaft bietet und sich auf die gesamte Abgrenzung erstreckt. Nur hierüber kann es gelingen, die Akteursgruppen für die Idee des BIDs zu begeistern und die erforderliche Zustimmung zu erzielen.

Die Machbarkeits- und Entwicklungsstudie für einen BID in der östlichen Innenstadt von Delmenhorst hat aufgezeigt, welche Möglichkeiten das neue niedersächsische Quartiersgesetz für die Entwicklung von Business Improvement Districts bietet. Die Studie kann nun als Leitlinie für eine mögliche BID-Initiierung, sowie als Informations- und Entscheidungsgrundlage im Prozess dienen.

Anhand der dargelegten Analysen für die östliche Innenstadt und den Beiträgen aus den Informationsveranstaltungen⁶ wurden bereits vielfältige Maßnahmenideen für die östliche Innenstadt ermittelt und gebündelt. Zudem konnte eine Basis für eine räumliche Abgrenzung geschaffen werden.

Die gesammelten und im Beteiligungsprozess erarbeiteten Ideen bieten nun das Potenzial, in einer Kerngruppe weiterentwickelt zu werden und in Form eines BIDs umgesetzt zu werden. Im nächsten Schritt ist es wichtig, dass eine Kerngruppe die bestehenden Ideen und Ansätze aufgreift und weiter präzisiert.

Aus bisherigen Erfahrungswerten ist es für die nächsten Schritte in Delmenhorst zur Initiierung eines BIDs ratsam, eine fachliche Begleitung heranzuziehen. Diese kann dann gemeinsam mit einer sich bildenden Kerngruppe den Prozess auf Basis der hier erarbeiteten Ausführungen beginnen.

Zielsetzung ist am Ende des Prozesses die Festlegung einer Quartiersgemeinschaft, die in der östlichen Innenstadt von Delmenhorst gemeinsam Maßnahmen umsetzt.

⁶ <https://www.delmenhorst.de/wirtschaft/perspektive-innenstadt/bid-studie.php#>

7 Fragestellungen aus dem Beteiligungsprozess

Im Zuge des Beteiligungsprozess wurden einige Fragestellungen zum Niedersächsischen Quartiersgesetz und weiteren Thematiken aufgeworfen. Dies betrifft folgende Fragestellungen:

Kann kommunales Eigentum Bestandteil eines BID werden und wie wird die Kommune in diesem Falle in die Finanzierung und die Organisation eingebunden?

Die Frage wurde mit der NQG-Servicestelle rückgekoppelt, die sich mit Fragestellungen zum NQG befasst.

Nach § 9 Abs. 5 NQG sind Grundstücke, die nicht wirtschaftlich genutzt werden können oder ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs genutzt werden, von der Abgabepflicht zu befreien. Gemäß § 10 Abs. 4 NQG kann die Stadt vollständig oder teilweise von der Abgabe ausgenommen werden, sofern die Heranziehung z. B. aufgrund der Nutzung unverhältnismäßig wäre. Somit ist hinsichtlich des derzeitigen Eigentumsverhältnisses für das Hertie-Areal von einer finanziellen Beteiligung der Kommune auszugehen. Die Kommune würde dann für das Objekt in die Finanzierung und Organisation der BID-Abgaben mit eingebunden werden.

Welche Finanzierungsansätze gibt es außer der Berechnung über qm?

Die Abgabe einer Quartiersgemeinschaft hat sich an einen festen Verteilungsmaßstab zu richten. Das NQG ermöglicht unterschiedliche Verteilungsmaßstäbe, so z. B.:

- Grundstücksfläche
- Grundstückslänge an der Erschließungsanlage
- Grundstückswert (nach einheitlichem Maßstab bemessen)

Üblich ist die Heranziehung der Grundstücksfläche (bzw. Nutzfläche). Weitere Möglichkeiten bestehen in der Heranziehung des Grundstückswerts

oder der Grundstückslänge oder in einer Kombination der genannten Variablen.

Wichtig ist es im Prozess eine allgemeinverständliche und transparente Bemessungsgrundlage zu finden, die einen möglichst hohen Zuspruch erzielen kann. Die Daten zur Bemessungsgrundlage sollten zudem leicht bzw. unkompliziert zu erheben sein.

Warum können Initiativen in anderen Kommunen scheitern?

Die rechtliche Grundlage für BIDs in Deutschland schaffen die BID-Gesetze der Länder. Bisher verfügen 11 der 16 deutschen Bundesländer über ein Quartiersgesetz. Mittlerweile konnten ca. 40 BIDs in Deutschland initiiert werden, einige davon auch in Verlängerung.

Je nach Bundesland weichen die Verteilungen demnach voneinander ab. In manchen Bundesländern existiert zudem noch keine rechtliche Grundlage für die Entwicklung eines BID.

Der räumliche Schwerpunkt von BIDs ist bisher in den Bundesländern Hamburg (erstes Quartiersgesetz in Deutschland), Hessen, Schleswig-Holstein und NRW. Im direkten Umfeld von Delmenhorst gibt es in Bremen bereits drei BIDs (zwei laufende BIDs und ein abgeschlossenes BID).

In Niedersachsen wurde bisher noch kein BID initiiert, was auch auf den Neuheitsgrad des Niedersächsischen Quartiersgesetzes zurückzuführen ist. Eine Erfolgs- bzw. Scheiterquote lässt sich bisher nicht klar quantifizieren, da nicht alle BID-Prozesse öffentlich gemacht werden. BIDs variieren zudem je nach Vor-Ort-Situation sowohl in Ihrer Größe, den Budgets, Laufzeiten und weiteren Faktoren, welche auch einen Einfluss auf Ihre Erfolgsaussichten nehmen kann. Neben den in der Studie aufgeführten allgemeinen Hürden für ein BID in Niedersachsen wie unorganisierten Netzwerkstrukturen, fehlenden zeitlichen Ressourcen, mangelnder Information der Akteure über den möglichen Nutzen einer Quartiersgemeinschaft (und

weiteren Faktoren) sind auch übergeordnete wirtschaftliche Bedingungen nicht zu vernachlässigen. Die aufgeführten Faktoren können sich erschwerend auf die Initiierung eines BID auswirken.

Um einen erfolgreichen Prozess zu gewährleisten ist es aus Erfahrungswerten für die nächsten Schritte ratsam, eine fachliche Begleitung heranzuziehen. Mit dieser kann die Bildung einer Quartiersgemeinschaft nach dem NQG begleitet werden. Gemeinsam mit einer sich bildenden Kerngruppe kann der Prozess auf Basis der hier erarbeiteten Ausführungen beginnen.

Wie kann eine idealtypische Quartiersatzung/ Rechtsform aussehen?

Es besteht keine Mustervorlage des Landes Niedersachsen für eine Quartiersatzung. In diversen Bundesländern gibt es jedoch öffentlich frei zugängliche Quartiersatzungen von durchgeführten BIDs, an denen sich ein potenzielles Quartier in Delmenhorst orientieren kann.

Nach bisherigen Erfahrungswerten sind ca. 60 Eigentümer*innen in einem Quartier als angemessener Richtwert anzusehen. Je weniger Eigentümer*innen im Quartier vorhanden sind, desto leichter ist grundsätzlich auch die Koordination. Vor der Antragsstellung ist es sinnvoll, bereits ca. 70 % der Eigentümer*innen von einer Quartiersatzung zu überzeugen, um später im Widerspruchsquorum bestehen zu können.

Die typische Rechtsform für ein BID ist die eines Vereins (e.V.). Eine Einzelprüfung ist hier jedoch maßgeblich und sinnvoll.

Mögliche Rechtsformen sind u. a...

- Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (GbR)
- Eingetragener Verein (e.V.)
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
- Haftungsbeschränkte Unternehmensgesellschaft (UG)
- Eingetragene Genossenschaft (eG)