

Innenstadtmanagement Ludwigshafen

Projektansatz – Vorgehen – Projektteam



Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss vom 17.02.2014

Dr. Wolfgang Haensch (CIMA Partner und Büroleiter Köln)

Dr.-Ing. Suzanne Mösel (GIU Geschäftsführerin)

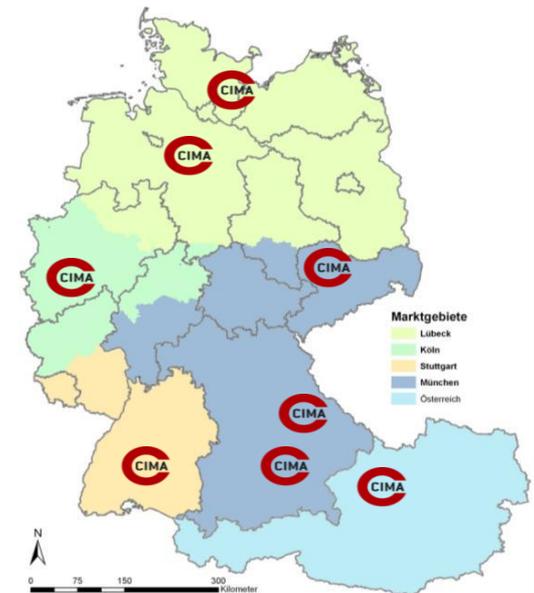
- Gründung: 1988
- ca. 75 Mitarbeiter
- Know-how aus über 3.600 Projekten

Leistungsspektrum

- **City-Management** – u.a. Pforzheim, Wolfsburg, Nürnberg, Schwerin, Rosenheim, Paderborn, Offenbach (Main), Augsburg, Dresden, Marburg
- **Einzelhandel** – u.a. Trier, Pirmasens, Pforzheim, Osnabrück, Köln, Rosenheim, Bottrop, Gelsenkirchen, Bayreuth, München
- **Wirtschaftsförderung**
- **Immobilienentwicklung** – u.a. Nachnutzung Hertie Bingen, Hotelbedarfsanalysen in zahlreichen
- **Stadtentwicklung**
- **Stadt-/ Regionalmarketing**
- **Tourismus**
- **Personalberatung**



BERATUNG, DIE WIRKT.



Roland Wölfel
(CIMA)



Partner und Geschäftsführer

- Prozessmoderation
- Organisationsberatung
- Quartiers- und Innenstadtmangement in Nürnberg (Nördl. Altstadt), Erlangen (Altstadt), City-Pforzheim
- Organisationsberatungen in Augsburg, Bamberg, Bayreuth, Hanau, Coburg, Rüsselsheim

Dr. Wolfgang Haensch
(CIMA)



Partner und Büroleiter Köln

- Geschäftslagenentwicklung
- Innenstadtkonzeption
- Einzelhandelskonzept City Köln
- Citymanagementkonzept Paderborn
- Marktanalyse/ Nachnutzungskonzept Hertie-Gebäude Bingen
- Machbarkeitsstudie/Auswahlverfahren Projektentwicklung Leverkusen Düsseldorfer Straße (u.a. ehem. OKA-Kaufhaus)

Michael Karutz
(CIMA)



Projektleiter

- Einzelhandelsentwicklung
- Geschäftslagenprofile
- Gelsenkirchen: Profilierungskonzeptionen für Altstadt und Buer
- Einzelhandelskonzept Trier
- Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt: Bewertung von innenstädtischen Geschäftsimmobilien mit Blick auf Folgenutzungen



GIU

- Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft Saarbrückens
- Gründung: 1984
- ca. 50 Mitarbeiter
- Know-how aus eigenen Gewerbe-, Einzelhandels- und Wohnprojekten sowie über 200 Beratungsprojekten

Leistungsspektrum

- **Städtebauliche Quartiersentwicklung** - u.a. Saarbrücken, Völklingen, Trier, Mainz
- **Standortentwicklungen** - Fünf Gewerbe- und zwei Wohnstandorte in Saarbrücken, weitere in Trier (z.B. Petrisberg)
- **Immobilienentwicklung- und revitalisierung**
- **Kommunale Wirtschaftsförderung**
- **Kommunalberatung** - u.a. Völklingen, Kusel, Birkenfeld, Mainz



**Dr. -Ing. Suzanne Mösel
(GIU)**



Geschäftsführerin

- Standort-/Quartiersentwicklung
- Kommunale Wirtschaftsförderung
- Stadtumbau West
- Standortrevitalisierungen
- Standortkonzentration, Reorganisation Bürostandort Frankfurt DB AG

**Martin Meiser
(GIU)**



Projektleiter

- Moderation/Mediation
- Machbarkeitsstudien Immobilienkonzepte
- Moderation Baustellenmanagement Bahnhofstraße Saarbrücken
- Immobilienkonzept Unternehmensstandort Fa. Hager
- Machbarkeitsstudie Bergwerk Carreau Wendel

**Albert Menzenbach
(GIU)**



Projektleiter

- Immobilienentwicklung/-revitalisierung
- Projektsteuerung Hochbau
- Sanierung Kronengebäude, Wissenschaftspark Trier
- Neubau 54 Wohnungen inkl. Tiefgarage Petrisberg Entree
- Neubau 5.000 m² Nutzfläche für die Kassenärztliche Vereinigung, Saarbrücken
- Einzelhandelsflächen

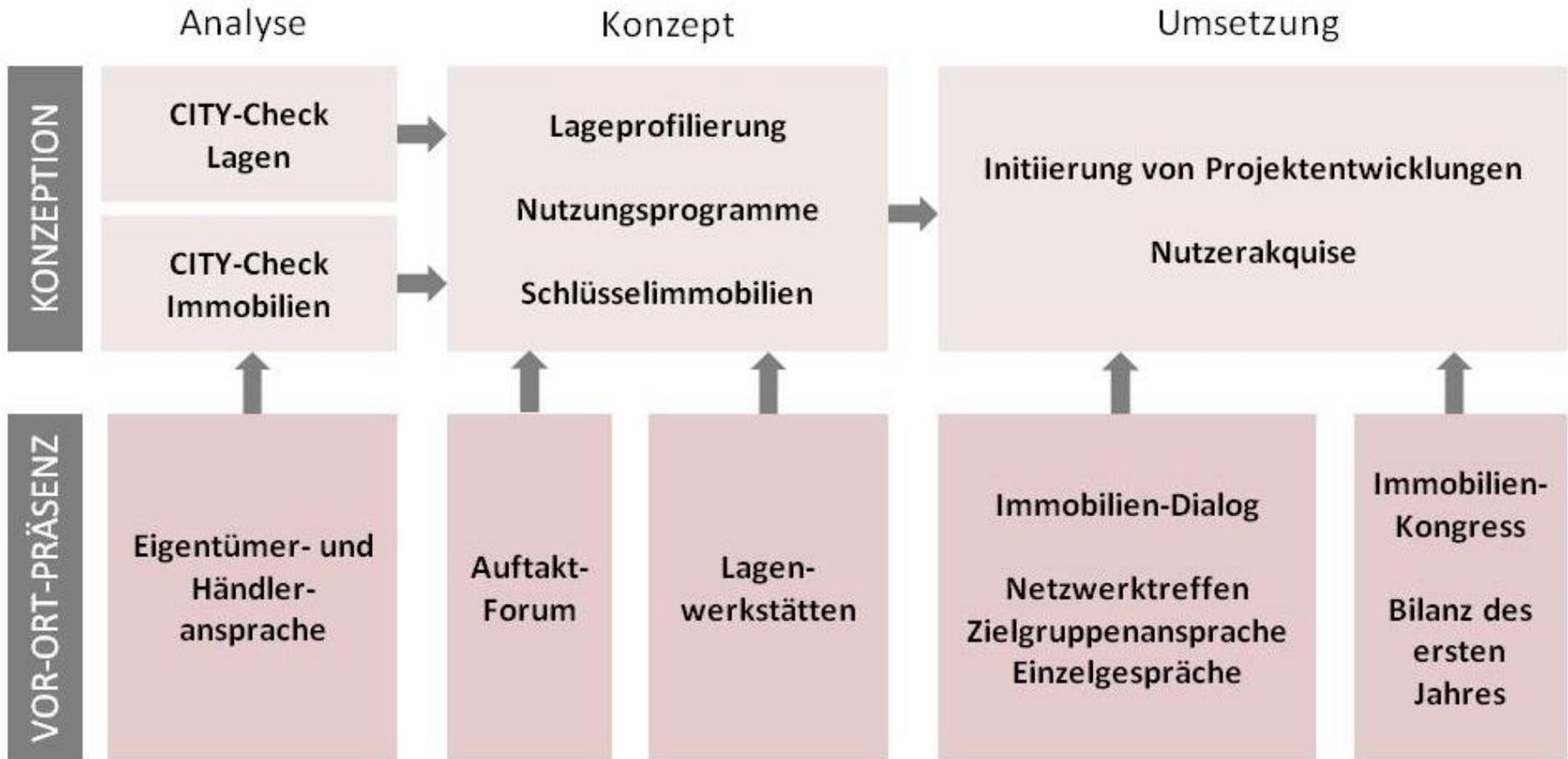
„Auf Handel wird nicht immer Handel folgen“

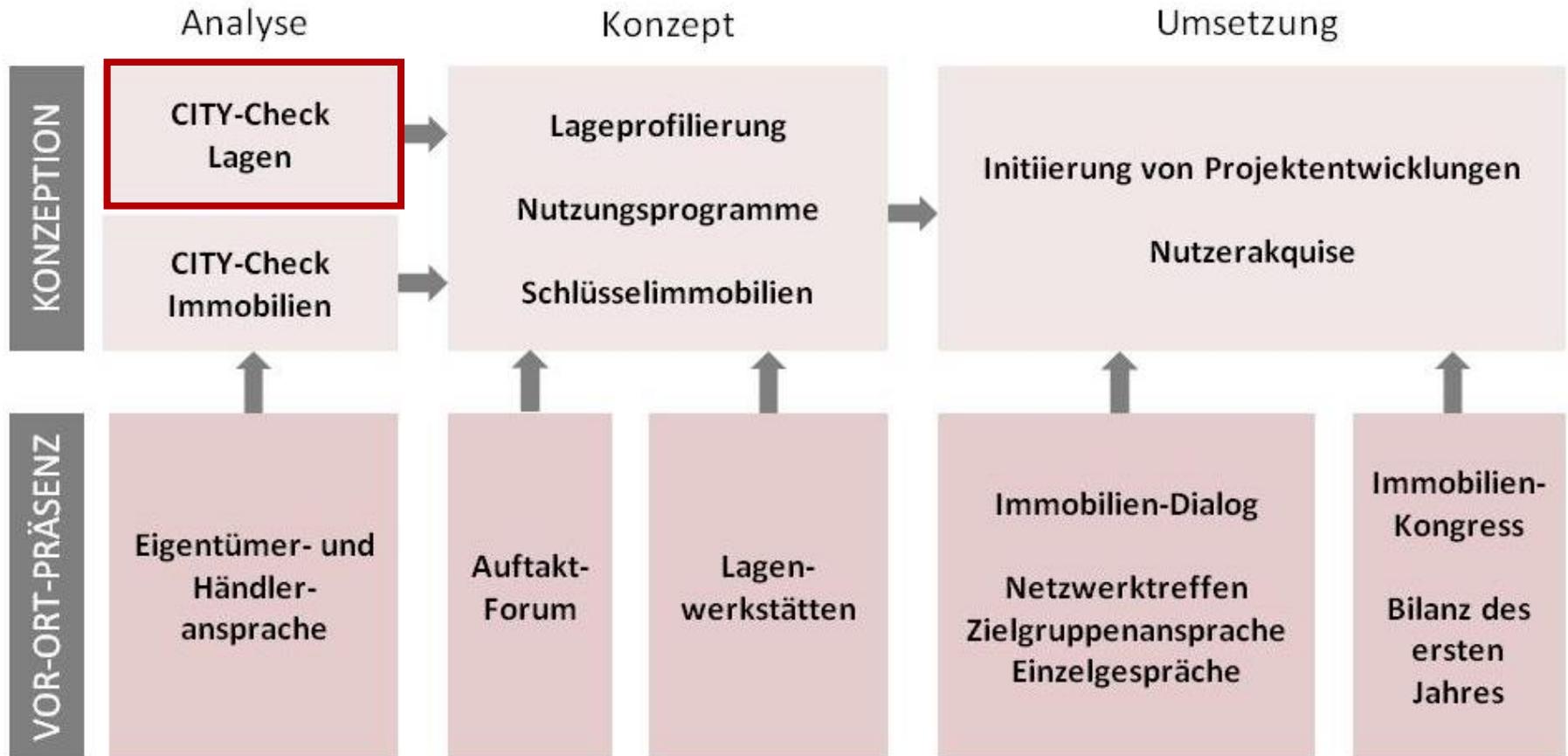




„Wir wollen Bewegung in die Immobilienentwicklung bringen“

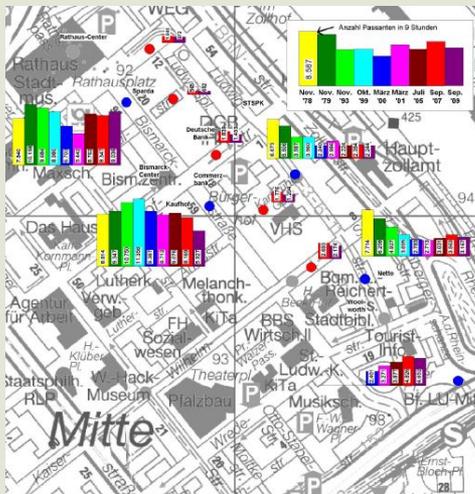
- Hierzu liefern wir neue Ideen, definieren und profilieren Lagen & Quartiere.
- Hierzu treten wir in den Dialog mit Eigentümern und sprechen mögliche Partner an.
- Hierzu integrieren wir uns in bestehende Kommunikationsstrukturen und Netzwerke.
- Hierzu liefern wir organisatorische Ansätze, um den Immobilien Dialog auf eine breite Basis zu stellen und über März 2015 hinaus zu verstetigen.
- Hierzu geben wir Handlungsempfehlungen zur Verbesserung der strukturellen Rahmenbedingungen für Neuansiedlungen.





- Innenstädte sind nicht homogen, sondern setzen sich aus einem Geflecht von Lagen unterschiedlicher Qualitäten zusammen.

Ludwigshafen Passantenfrequenzzählung 1978 - 2009

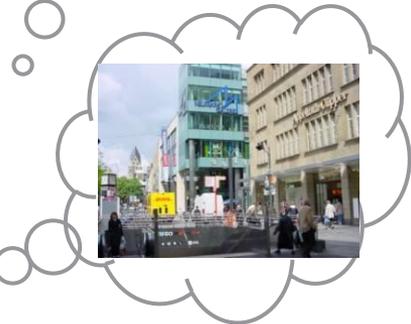


„Drehbücher im Kopf“ schreiben



Achsen/ „Avenues“/ „Malls“

Anker/ Landmarken



Quartiere/
Viertel

Knoten/ Vernetzungen

CITY-Check Lagen/ Lagenprofile

Innenstadt Ludwigshafen





CITY-Check Lagen/ Lagenprofile

Innenstadt Ludwigshafen



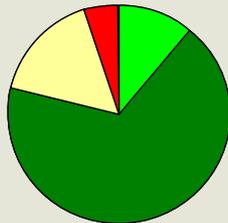
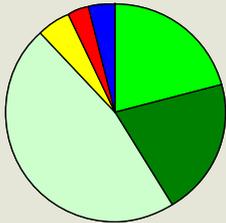
Lagenprofil

Schildergasse

CIMA City Qualitäts – Check:

Zielgruppen- und
Qualitätsorientierung

Warenpräsentation/
Ladengestaltung



1 Exklusiv, hochwertig,
qualitätsorientiert

2 Gehobene Mitte,
qualitätsorientiert

3 Standardisiert, konsumig

4 Discountorientiert

5 Diffus, keine eindeutige
Zielgruppenorientierung

6 Nicht zuzuordnen (z.B. Laden-
handwerk, Apotheken)

1 Topp, in allen An-
sprüchen genügend

2 Modern, zeitgemäß

3 Normal ohne Highlights,
ggf. Optimierungsbedarf

4 Veraltet, renovierungs-
bedürftig

Einzelhandelsbesatz

Kenndaten

- 123.520 m² Verkaufsfläche (32 % der City-VKF)
- 582,3 Mio. € Umsatz (33 % des City-Umsatzes)
- Sortimentsschwerpunkte: Bekleidung (73.170 m²), Schuhe/ Lederwaren (12.580 m²), Sportartikel /Sportbekleidung (9.200 m²)
- Leerstände: Wiedervermietung findet kurzfristig statt

Betriebsbesatz

- ➔ konsumorientierte Einzelhandelsflagschiffe (P&C, POHLAND, C&A, KAUFHOF, HUMANIC Schuhe, KÄMPGEN Schuhe, SPORT SCHECK)
- ➔ Vielfalt an konsumigen Labelstores (ESPRIT, S.OLIVER) und im Young Fashion-Segment (NEW YORKER, PIMKIE, ORSAY)
- ➔ annähernd die Hälfte der Betriebe mit „konsumiger“ Orientierung mit Schwerpunkt auf Sortimentsbreite; maßvoller Umgang mit discountorientierter Kundenakquisition
- ➔ Mehrfachbesetzung durch einzelne Unternehmen

Besondere Zielgruppenausrichtung

- ➔ hohe Angebotsbreite im Segment Massenkonsum

Übersicht Lagen der Kölner City

- Schildergasse
- Hohe Straße
- Quartier Mittelstraße
- Passagen am Neumarkt
- Bereich City

Ehrenstraße: „Laufsteg der Konsum- und Markentrends – Veedel der Innovationen“

Breitestraße: „Stark frequentierte Verbindung und begehrte Einkaufslage für gehobene Angebote“

Hohe Straße: „Vielfalt im konsumigen und preisbewussten Segment“

Schildergasse: „Intern. Vielfalt im konsumigen Segment“

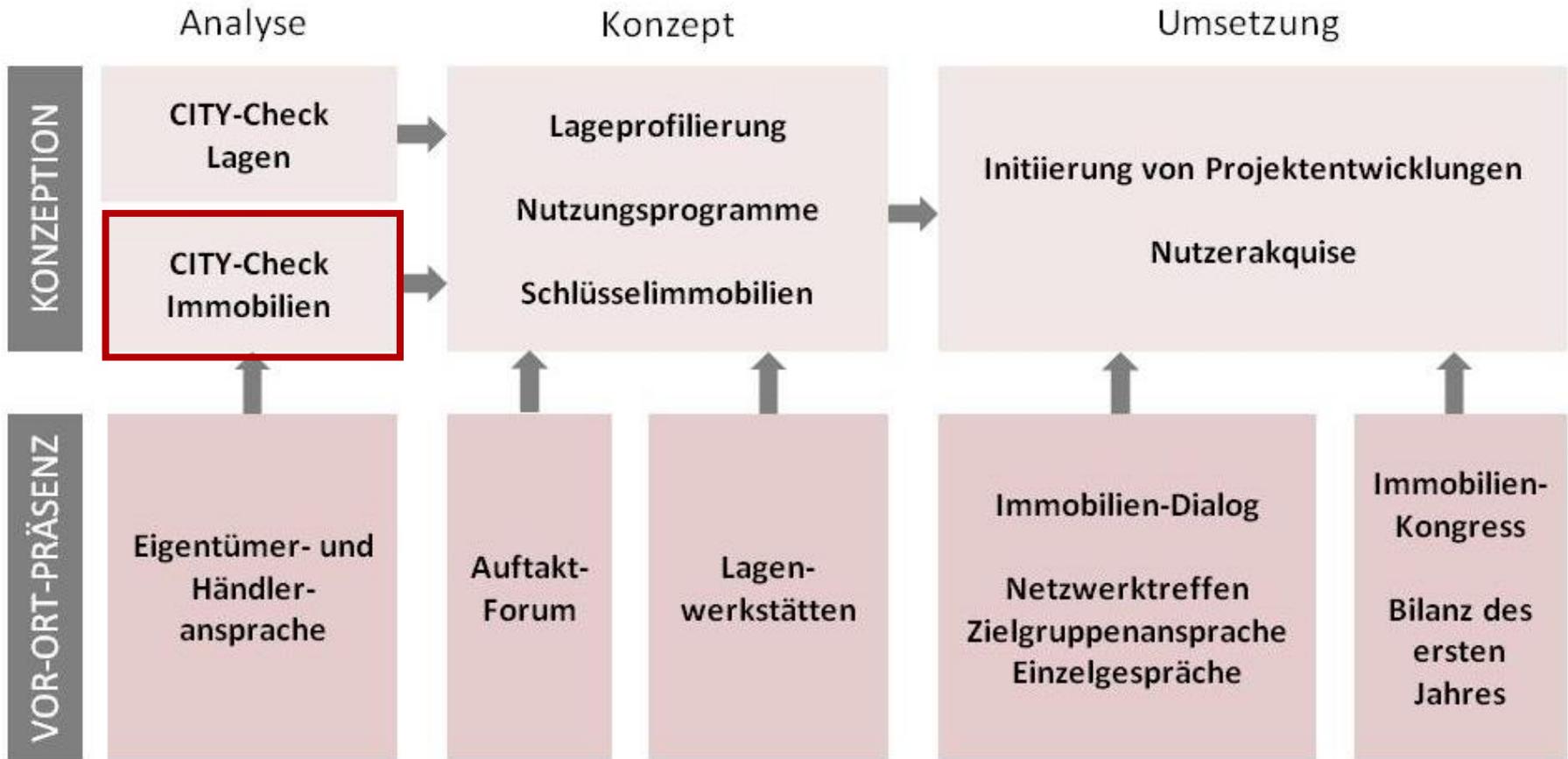
Quartier Mittelstraße: „Laufsteg der Marken“ – Hier sind Qualität und Niveau zu Hause

Passagen am Neumarkt: „Einkaufslage für exponierte Flagstores mit Magnetfunktion für die gesamte City.“

30 260
Meter



ng: CIMA 2010
Erhebung: CIMA 2008





CITY-Check-Immobilien-/ Immobilien-Profile

Bsp.: Bahnhofstraße Saarbrücken

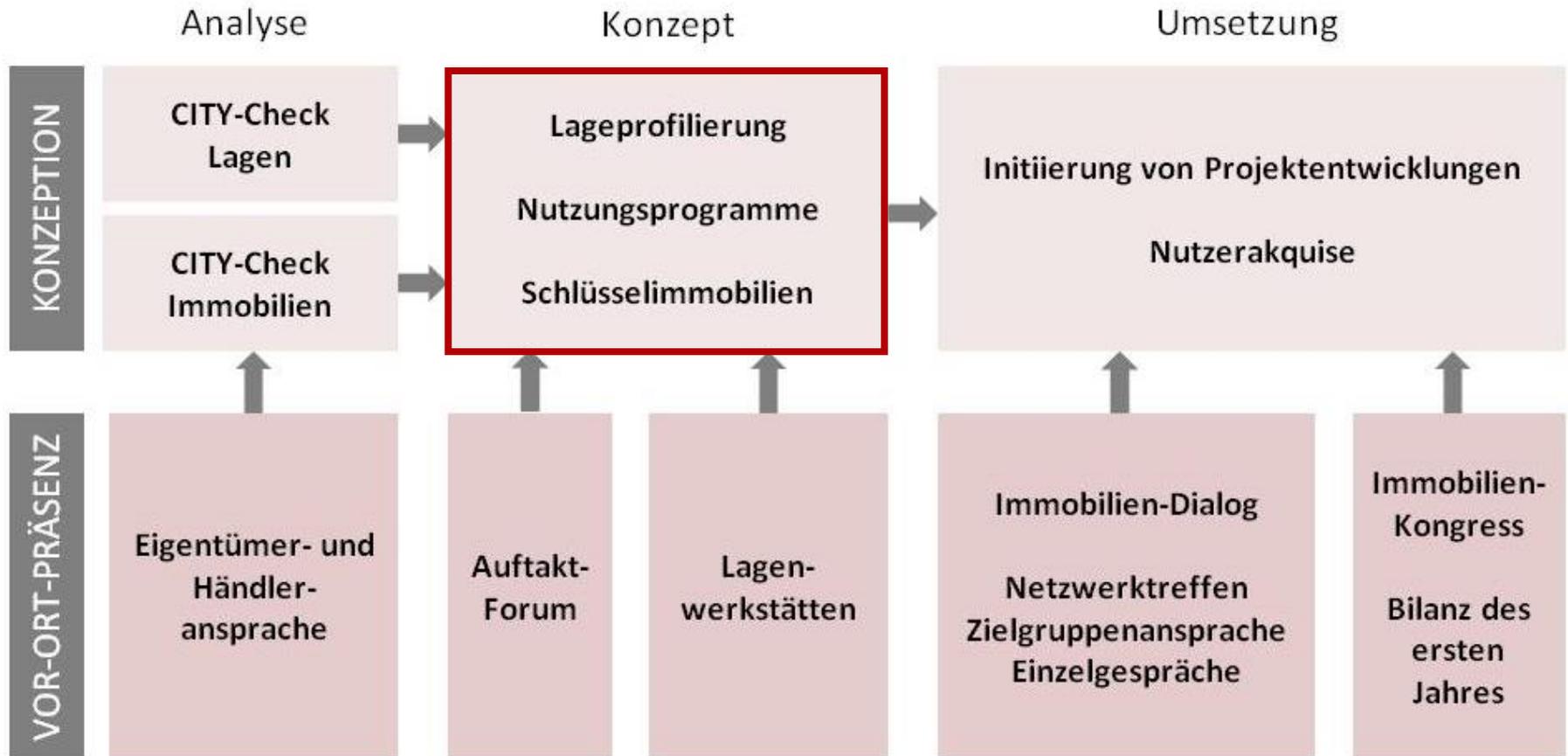
Gebäudeweise
Bestandsaufnahme vor
Ort



Immobilienprofile

- Typologisierung der Bestandsimmobilien
 - Nutzungsstrukturen
 - Größenkategorien
 - Sanierungserfordernisse
 - Nachnutzungsflexibilität

Bismarckstraße (gerade, Nr. ab 52 bis 62), Landesstraße L 165				
Adresse	Bild	Nutzung	Bauzustand	Bemerkungen
52, 54		EG Gewerbe OGs Gewerbe Leerstand gesamt <input type="checkbox"/> Leerstand EG <input type="checkbox"/>	Neu saniert <input type="checkbox"/> Gut <input type="checkbox"/> Mittel <input checked="" type="checkbox"/> Schlecht <input type="checkbox"/> Sanierungsbedarf <input type="checkbox"/> Besonderheiten: DG gebaut Ende 70er / Anfang 80er	Volksbank
56		EG Gewerbe OGs Wohnen Leerstand gesamt <input type="checkbox"/> Leerstand EG <input type="checkbox"/>	Neu saniert <input checked="" type="checkbox"/> Gut <input type="checkbox"/> Mittel <input type="checkbox"/> Schlecht <input type="checkbox"/> Sanierungsbedarf <input type="checkbox"/> Besonderheiten: neu gestrichen, neue Fenster, generell gepflegt	Heimservice türkische Spezialitäten und Verkauf von alkoholfreien Getränken („Nazar Bistro“)

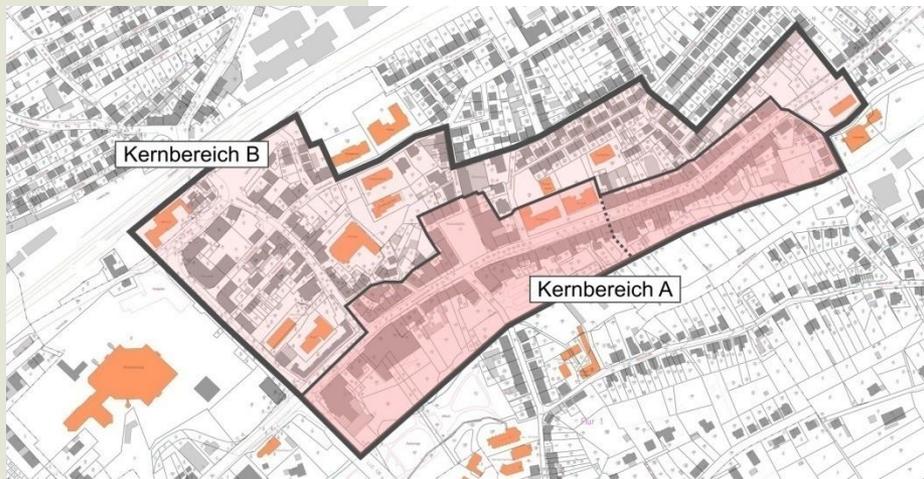


Konzept

Innenstadtmanagement-Konzept.

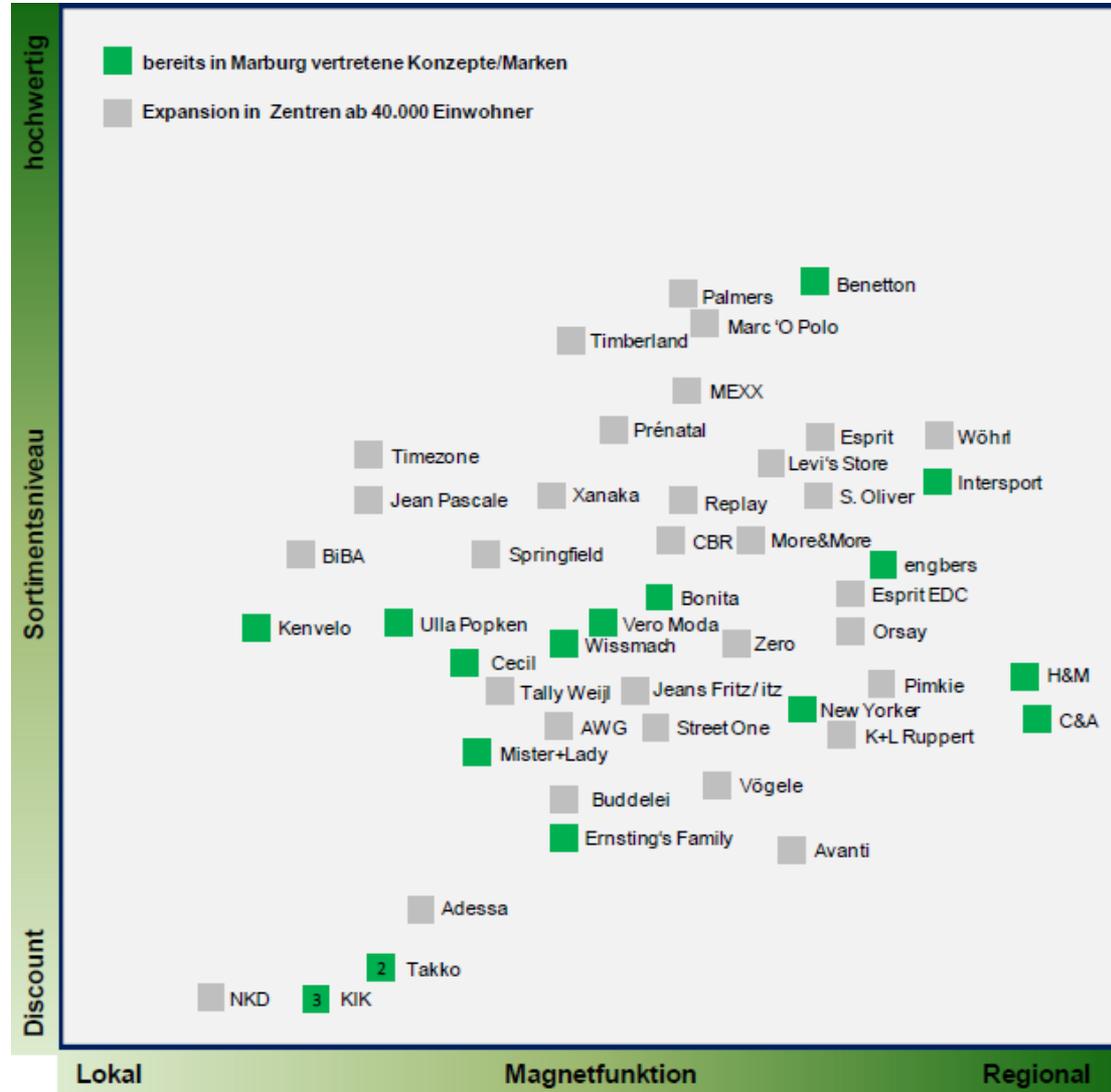
Profilierung von Lagen und Quartieren durch Neudefinition der Immobiliennutzungen

- Definition prioritärer Handlungsfelder und räumlicher Schwerpunkte
- idealtypischer Nutzungsprogramme für Immobilientypen
 - Zielgruppen
 - Erforderliche Gebäudesanierungen
 - Änderungen von Gebäudezuschnitten
 - Kostenschätzungen
- Projektskizzen für Schlüsselimmobilien



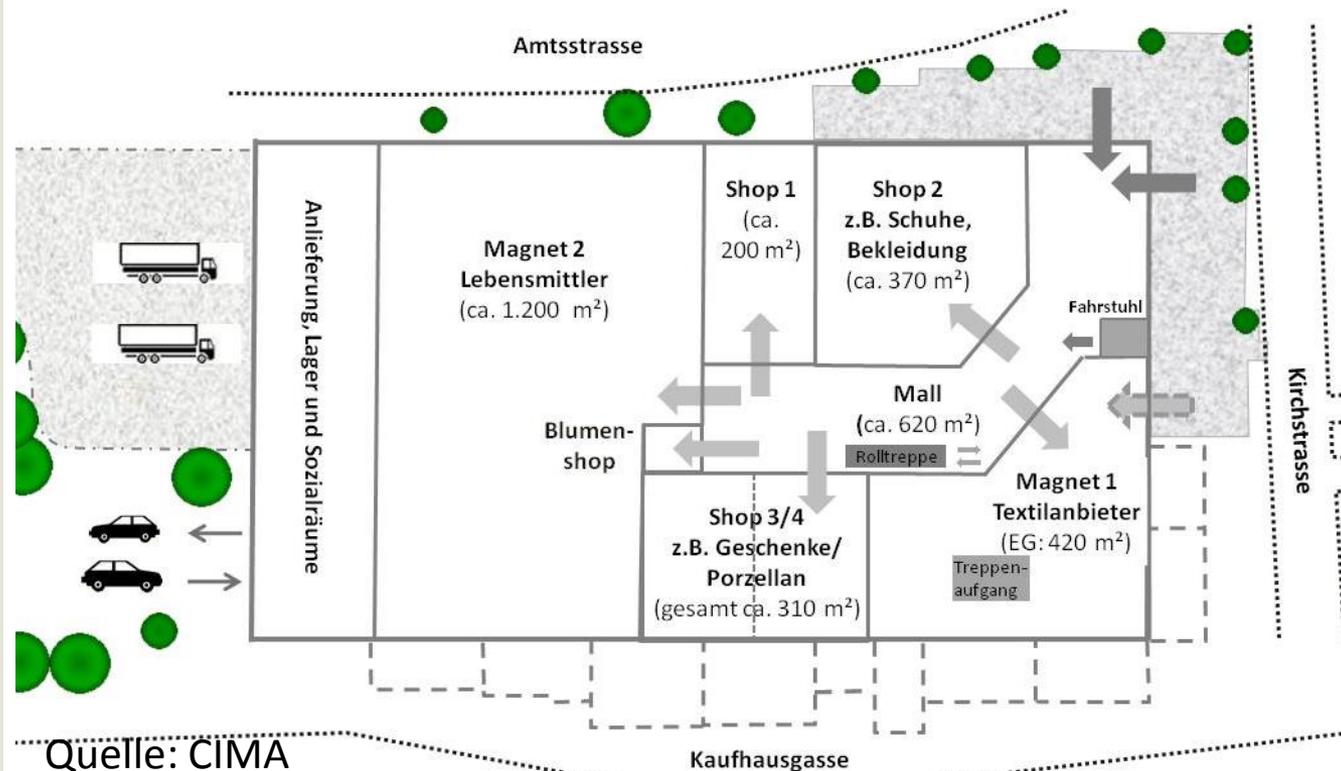
Branchenmixanalyse und Kompetenzen.

- Potenzielle Mieter für Leerstände identifizieren!



Revitalisierung von Schlüsselimmobilien

- Projektskizzen als Impuls für Immobilienentwicklungen!



Quelle: CIMA

Konzept

Bsp.: ehem. Horten-Haus in Neuss

Auf Handel folgt nicht immer Handel

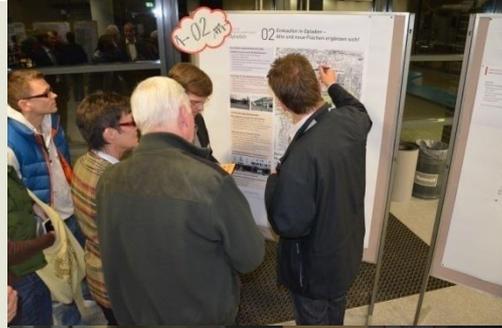
- Eröffnung: 1962
- Schließung: 1999
- Revitalisierung 2000: Büro – Kultur – Freizeit (Kreisverwaltung Neuss, Rheinische Landestheater, Programm kino, Gastronomie, kleinere Einkaufspassage)



Konzept 3 – 4 Lagen-Werkstätten

Betroffene zu Akteuren machen!

- Hauseigentümer im Dialog motivieren.
- Ideen gemeinsam entwickeln.



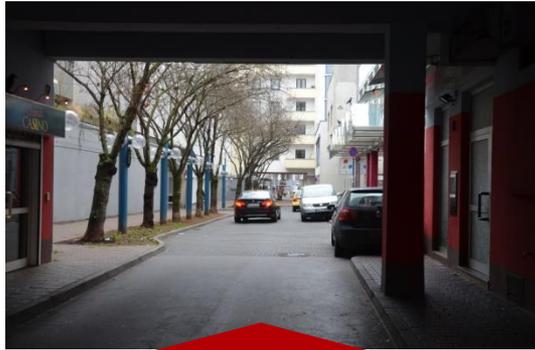
**Zukunftsperspektive
Kalker Hauptstraße**
Kalk auf dem Weg zu
einer Immobilien- und
Standortgemeinschaft

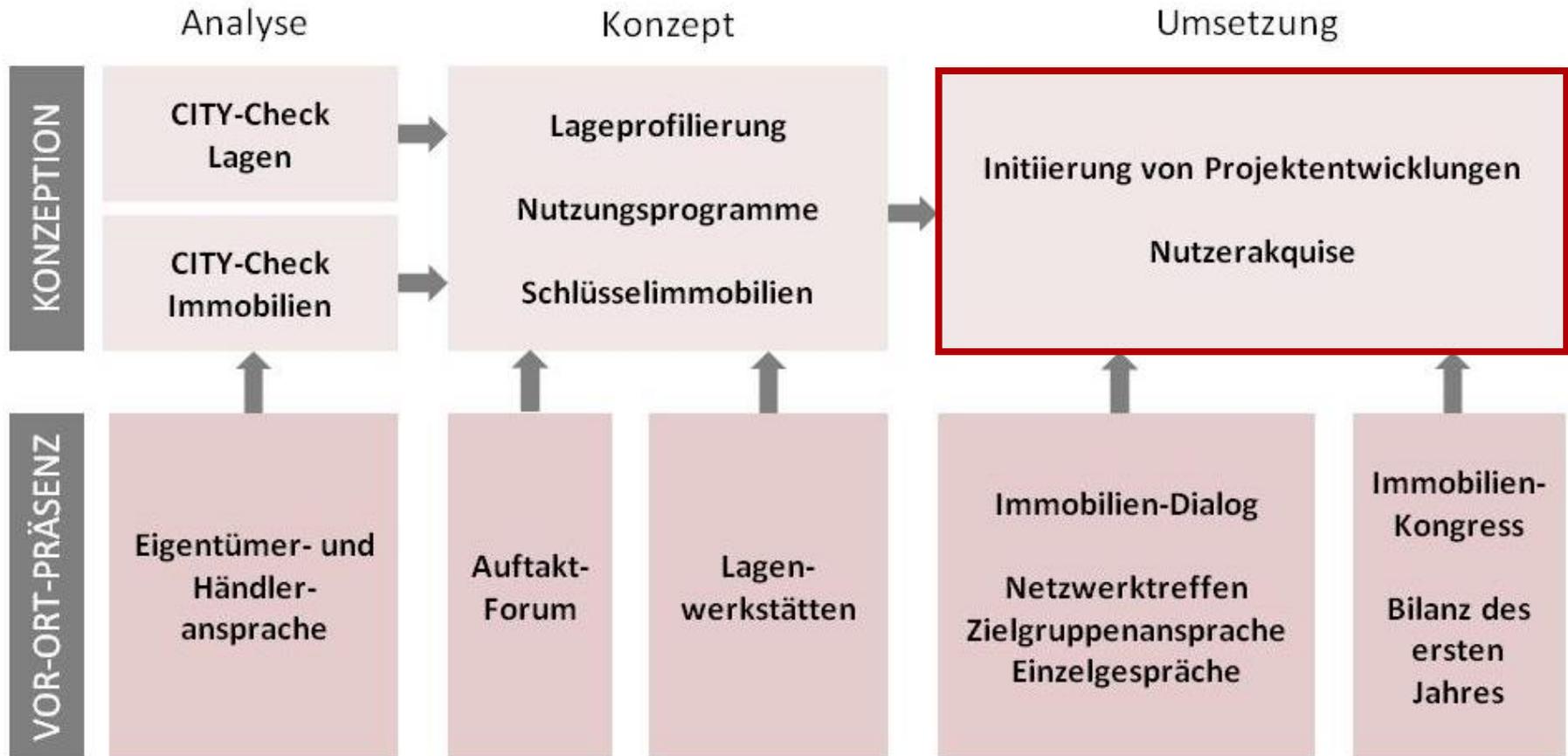
EINLADUNG

Auftaktveranstaltung
16. Juni 2011 19.30 Uhr
Einlass 19.00 Uhr
Halle Kalk, Neuerburgstraße 1
Eingang Ottmar-Pohl-Platz
51103 Köln



Konzept Standorte profilieren.





Einzel- und Gruppendialog mit Akteuren/Zielgruppen

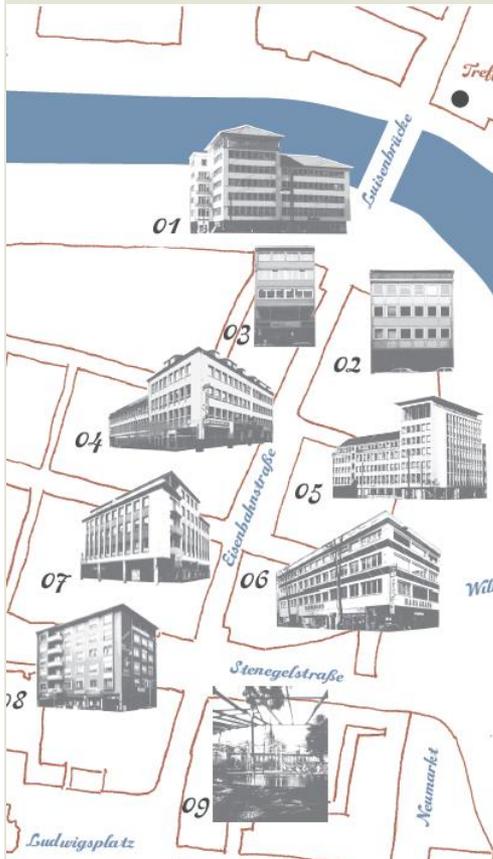
- Gespräche mit Hauseigentümern, Nutzern, Investoren und Projektentwicklern.
- Sensibilisierung für die inhaltliche Neuausrichtung einzelner Lagen.
- Mobilisierung für erforderliche bauliche Maßnahmen.
- Ansprache möglicher Investoren und Projektentwickler.
- Zusammenführen der verschiedenen Akteure.



Exkurs „Baukultur“

Die Modernen 50er in der Eisenbahnstraße, Saarbrücken

Die Modernen 50er in der Eisenbahnstrasse



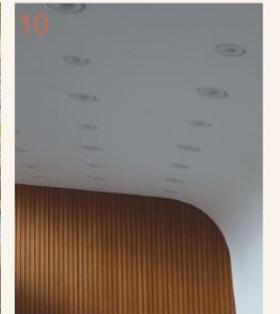
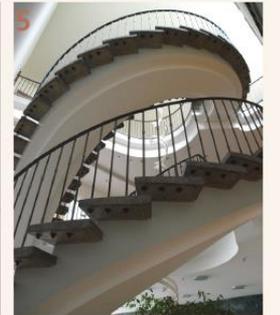
Haus des Sports
Saarferstraße 16
Baujahr: 1952/54
Architekt: J.W.Ulrich,
Perl/Saarbrücken
Aussenbesichtigung

Verwaltungsgebäude der Sparkasse
Eisenbahnstraße 66
Baujahr: 1954/55
Architekt: Jakob Reiss, Saarbrücken
Aussenbesichtigung

Geschäftshäuser Auto Kiel
Eisenbahnstr. 41/43
Baujahr: 1957/60
Architekt: A.Mönch, Saarbrücken
Dekoration Fröhlich
Eisenbahnstr. 45-49
1957/58/61 (Fröhlich)
Architekt: Jac. Quirin, Saarbrücken

Wohn- und Geschäftshaus Dr. A.Schäfer
Eisenbahnstraße 35
Baujahr: 1955/57
Architekt: Hans v. Ellen, Heusweiler
Aussenbesichtigung

Sparkasse
Neumarkt 17
Baujahr: 1956
Architekt: W. Steinhauer, Saarbrücken
Kunst: W. Bauer, R. Kaster, M. Merz, K. Michaely, H.Schroeder
Aussen- u. Innenbesichtigung



Hansahaus

Wohn- und Geschäftshaus

Haus Mohr

Brunnenanlage

Staatskanzlei



IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

HEUER DIALOG

Immobilien-Dialog

Tatort Münster

Zielgenaues Investment im Norden von NRW



18. Februar 2014 in Münster

schäft für Innovation und Unt...

sinzelhandelsflächen/bahnhof-burbach/

Telezoom Studium Url

Startseite Termine News Ausschreibungen Jobs Links Kontakt Anfahrt Suche Ein Unternehmen

Mieten Kaufen Entwickeln & Beraten Das Unternehmen

GIU

Bahnhof Burbach
Hochstraße 74
56115 Saarbrücken

Vier Ladenlokale
In einem feingliedrigen Glasneubau sind in der ehemaligen Bahnhofshalle vier Läden entstanden, die sowohl für den Einzelhandel, das Handwerk und für Dienstleister als auch als Büros nutzbar sind. Ihre offene Bauweise mit der schönen Glasfassade und den warmen Farben wirken einladend und sind zugleich Visitenkarte der neuen Adresse Bahnhof Burbach.

Moderne Büros
Im Untergeschoss befinden sich mit großen Fenstern ausgestattete, helle Büroräume. Aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu den zahlreichen IT- und Medienunternehmen sind sie nicht nur für Existenzgründer von Interesse. Wer eine individuelle Anschrift sucht, dem bietet der "alte - neue" Bahnhof eine unverwechselbare Adresse und Büroflächen mit Ambiente.

Exposé

Baujahr: 2001
Geschosse: 2
Unterkeller: -

Ansprechpartner

Petra Aplitus
Telefon: +49 681 8575-112

Bernd Scherer
Telefon: +49 681 8575-122

Interessiert?
Ihre Anfrage

Konversionsflächen in Münster – Erstzugriffsoption und die Folgen
Qualitative Stadtentwicklung
Neue Büros in alten Gemäuern
Abheben am AirportPark FMO

