

ISG Bahnhofstraße Schwerte

Herzlich Willkommen!

Informationsveranstaltung der ISG Bahnhofstraße Schwerte
18. August 2014

Begrüßung und Einführung

Michael Grill, Geschäftsführer der Stadtwerke Schwerte GmbH

Heinrich Böckelühr, Bürgermeister der Stadt Schwerte

Bernhard Druffel, Vorsitzender der ISG Bahnhofstraße Schwerte e.V.

ISG Bahnhofstraße

Darum geht es

Tilmann Backhaus, büro frauns, kommunikation | planung | marketing

Unsere gemeinsame Aufgabe

Sammlung von Ideen

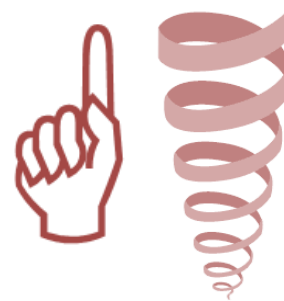
Zuspitzung und Konkretisierung

Kalkulation und Planung

Vorstellung und Dialog

ISG – Was war das noch mal?

- freiwilliger Zusammenschluss von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden

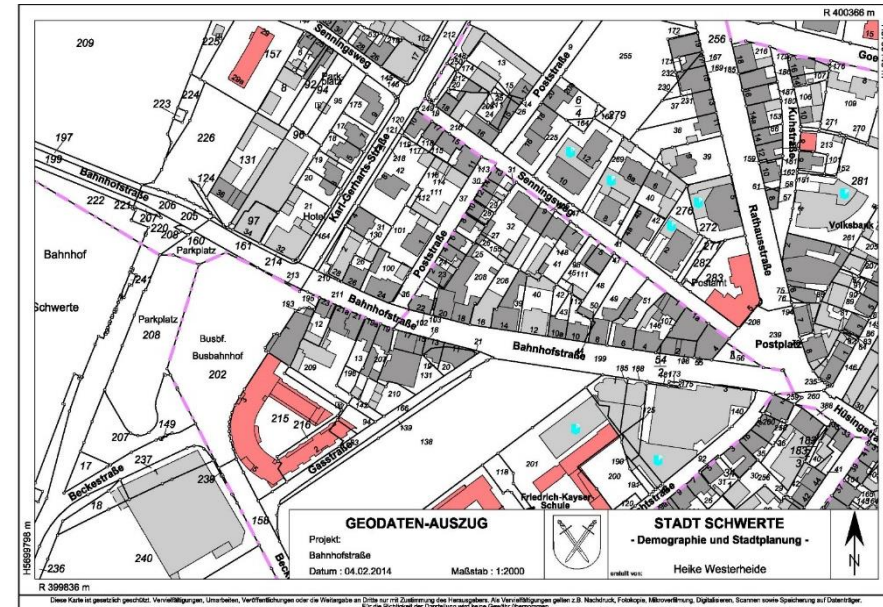


- Anlässe: Ein Bild statt vieler Worte...

- Alles, was den Standort nach Innen und Außen negativ berührt, wird mittelfristig zum Nachteil der Eigentümer und Unternehmen geraten. **Engagement** ist für Immobilien-eigentümer und Unternehmen daher eine **Investition** in den eigenen Standort.

Die Ausgangslage

- Entree zur Innenstadt mit Bahnhof und ZOB:
Aufwertung ist in Arbeit
- attraktiv gestalteter Postplatz: Endpunkt der
Bahnhofstraße und Auftakt zur Haupteinkaufslage
- Stadtpark | „wichtigste Bushaltestelle im Stadtgebiet“
ÖPNV-Anschluss | Parkplätze
- Einzelhandelsbesatz sowie Dienstleistungen und
Gastronomie leiten in Richtung Fußgängerzone:
Hauptverbindungsline, 300m lineare Struktur
- eher kleinteilige Gebäudestruktur, heterogen,
einzelne Leerstände
- Neugestaltung der Bahnhofstraße als Initialmaßnahme



Status Quo + Konsequenzen

- Sorgen bzgl. der Entwicklung im Zeitverlauf → keine Panik!
- aktuelle Veränderungen: Sanierung Sparkasse, neues Kundencenter Stadtwerke, Erweiterung Hausfelder
- Immobilieneigentümer und Händler vor Ort verankert
- Vernetzung mit Partnern gegeben (Stadt, IHK, Banken...)
- Chancen durch Städtebauförderung

Zwischenfazit

- grundsätzlich gute Ausgangslage, zahlreiche positive Ansätze vorhanden
 - Herausforderungen bestehen, Risiken sind im Blick zu behalten
 - Basis ist gelegt, Initiativen wurden angestoßen
- ➔ **Auf geht's mit der konkreten Arbeit!**
Themen – Ziele – Projektideen



Auf den Punkt gebracht: **ZIELE** der ISG Bahnhofstraße

- **Positionierung** der Straße innerhalb der Innenstadt
- Steigerung der **Wertschätzung** des Standortes (bei Kunden und Investoren)
- Sicherung der **Immobilienwerte**

dazu

- Attraktive **Gestaltung als Entree** zur Innenstadt
- **ISG als Interessenvertretung** der Straße etablieren: Lobbyarbeit und Netzwerk der kurzen Wege

Themen

Gestaltung öffentlicher Raum

- Verkehr (Verkehrsführung, Parken, Bushaltestellen,...)
- Straßenraumgestaltung (Fußwege, Mobiliar, Bäume,...)

Private Immobilien (Bauliches)

- Fassadengestaltung
- Erscheinungsbild des Einzelhandels (Schaufenster-/ Ladengestaltung, Werbeanlagen)
- Modernisierung (Eingangssituationen, Flächenzuschnitte, ...)

Branchenmix und Leerstandsmanagement (Nutzungen)

- Kommunikation + Vernetzung
- Beratung + Coaching
- Zwischennutzung

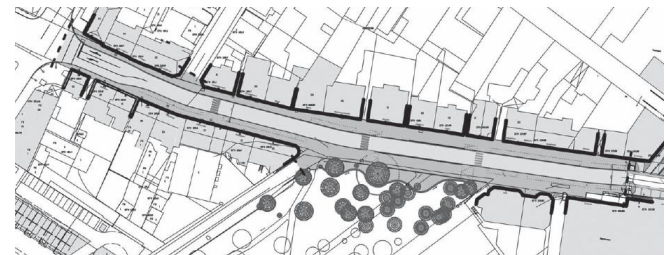
Marketing und Aktionen

- Profilbildung und Standortmarketing
- Handelsmarketing, Kundenbindung

Projektbeispiele

Gestaltung öffentlicher Raum

- Aufenthaltsqualität des Stadtparkes weiter steigern, Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit
→ z.B. *jährlich wiederkehrender „Frühjahrsputz“, ggf. auch Anbindung an „Schwerte putz(t) munter“*
- Positionierung, Mitarbeit und Einflussnahme beim Umbau der Bahnhofstraße (z.B. Baum- und Lichtreihen, Stadtmobiliar, Parken in der Bahnhofstraße, Integration des Stadtparkes)
→ *dazu Sammlung der Ansprüche der ISG und Suche nach gemeinsam getragenen Lösungen in einem Planungsworkshop mit dem Fachdienst Stadtplanung der Stadt Schwerte*



Projektbeispiele

Private Immobilien (Bauliches)

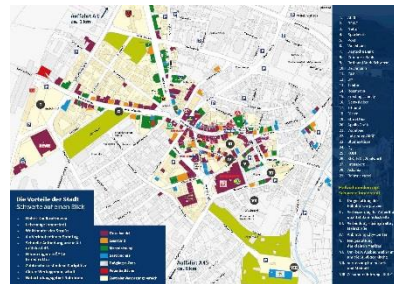
- Infoveranstaltungen für Eigentümer: Handlungserfordernisse + -ansätze, Unterstützungsmöglichkeiten
- Gestaltungsleitfaden zur Verbesserung des Erscheinungsbildes von Fassaden und Werbeanlagen
→ *positive Beispiele sowie Tipps + Hilfestellungen, mit Fachdienst Stadtplanung*
- Immobilienanalysen und Erstberatung für ISG-Mitglieder durch Beraterpool
→ *wichtig erscheinen die Themen energetische Sanierung sowie zeitgemäße Ladenraumgestaltung; Einbezug von Kreishandwerkerschaft / Innungen, Innen-/Architekt, Finanzierer, Vermietungsspezialist...*
- Fassadenbeleuchtung und Lichtinszenierungen in der Weihnachtszeit
→ *Konzepterstellung für ISG-Gebiet, ggf. Probeinszenierungen, Umsetzung in Abstimmung mit Straßenumbau*



Projektbeispiele

Branchenmix + Leerstandsmanagement (Nutzungen)

- grundlegende Kommunikation: Immobiliendatenbank, Leerstandsbörse, Newsletter (Wirtschaftsförderung)
- Leerstandsvermarktung: einheitliche Plakate oder Fensterfolien mit ISG-Wiedererkennungswert
- Zwischennutzung: Produktpräsentationen z.B. in Form von Showrooms oder Wunschfenster
- Kontaktvermittlung + Netzwerkarbeit: Runder Tisch mit lok./reg. Maklern mit Einzelhandelsbezug



Projektbeispiele

Marketing + Aktionen

- Profilbildung + Corporate Identity
→ Positionierung („Wofür steht die Bahnhofstraße?“), Wiedererkennung, Logo, Internetauftritt
- Standortmarketing: Gemeinsamer Auftritt
→ z.B. Nutzung einer einheitlichen Signatur, Markierung des Quartiers, Abstimmung der Schaufensterbeleuchtung
- Kundenbindung
→ z.B. Produkte aus der Bahnhofstraße, „Hinter den Kulissen von...“ (Blick in Unternehmen)
- Feste + Aktionen
→ z. B. 14.9.: Beachbar der ISG; Präsenz beim Tunnelfest (in Kooperation mit der Werbegemeinschaft)

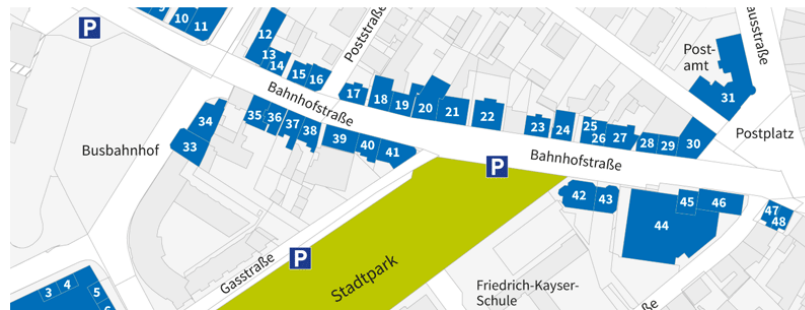


www.bahnhofstrasse-schwerte.de



STARTSEITE **DIE BAHNHOFSTRASSE** ZIELE PROJEKTE DER VEREIN PRESSE SPONSOREN

DIE BAHNHOFSTRASSE



- | | | |
|--------------------|------------------------|-----------------------|
| 01 Aldi | 17 Leerstand | 33 Restaurant Ariston |
| 02 Rewe | 18 Sanitätshaus Spanke | 34 Eiscafé Mattiuzzi |
| 03 Asia & Co | 19 Sanitätshaus Spanke | 35 Bäcker Becker |
| 04 Aydin Grill | 20 Modehaus Santen | 36 Haarstudio Sevgi |
| 05 Kopfsalat | 21 Leerstand | 37 Optik Büttner |
| 06 Leerstand | 22 Blumen Risse | 38 Metzgerei Wilkes |
| 07 Potentialfläche | 23 Tita Shoes | 39 Netto |

Zusammenfassung + Zwischenfazit

- bereits angestoßene Projekte + Projekte im Ideenstatus
- kurz-, mittel-, längerfristig
- Richtschnur + Arbeitsprogramm
- alle Akteure sind in der Verantwortung
- ISG hat starke Partner an Ihrer Seite
- Erfolge bereits mit kleinen Maßnahmen möglich
- ISG möchte auch praktische Anreize setzen und an „größeren Rädern drehen“



Impuls: Wie man mit kleinen Maßnahmen Immobilien in Wert setzen kann

Dipl. Ing. (FH) Jan Tillmanns, Architekt

ISG Bahnhofstraße

Das gemeinsame Engagement

Tilmann Backhaus, büro frauns, kommunikation | planung | marketing

Aktuell

- ISG Bahnhofstraße Schwerte e.V.
- 19 Mitglieder (in der Startphase Beitrag von 50 €)
- Immobilieneigentümer + Gewerbetreibende
- Partner und Sponsoren:
Stadtwerke, Sparkasse, Volksbank, TWS, Bahnhof Schwerte
projektbezogene Unterstützung durch die Werbegemeinschaft Schwerte
- inhaltliche Unterstützung zudem durch die Stadt Schwerte, Fachdienst Stadtplanung
sowie die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund



Finanzen

- Projektplanung + Kalkulation für fünf Jahre
- kalkulierte jährliche Projektkosten von 6.000 bis 11.000 €
- Mitgliedsbeiträge
- Ziel: 30 Mitglieder
- Differenzierung der Mitgliedsbeiträge
- Mittel aus der Städtebauförderung (Verfügungsfonds)
- „Eigenleistungen“

Zukünftige Beiträge

- Immobilieneigentümer: 20 € / Monat (240 € / Jahr)
- Gewerbetreibende / freiberufliche Mieter: 15 € / Monat (180 € / Jahr)
- Sparkasse und Stadtwerke: jeweils 1.000 € / Jahr
- Volksbank und TWS: jeweils 500 € / Jahr
- projektbezogene Unterstützung durch die Werbegemeinschaft: 500 € / Jahr

Die Mitgliedsbeiträge für die ISG können steuerrechtlich als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten angesetzt werden.



Beispielrechnung

2014

- aktuell 19 Mitglieder (inkl. Partner + Sponsoren)
- Immobilieneigentümer: Jahresbeitrag 240 € - 50 € bereits gezahlter Beitrag = je 190 €
- Gewerbetreibende: Jahresbeitrag 180 € - 50 € bereits gezahlter Beitrag = je 130 €
- Partner + Sponsoren (1.000 bzw. 500 €) = 3.500 €
- **In Summe: ca. 6.000 €**

Um noch in diesem Jahr konkrete Projekte umsetzen zu können (Lichtinszenierung), sollen die neuen Mitgliedsbeiträge rückwirkend für das gesamte Jahr 2014 gelten (volle Jahresbeiträge). Bei Mitgliedern, die bereits die alte Beitragssumme in Höhe von 50 € gezahlt haben, werden diese angerechnet.



Beispielrechnung

2015

- Kalkuliert: 20 Mitglieder
- 15 Immobilieneigentümer: 20 € / Monat = 3.600 €
- 5 Gewerbetreibende: 15 € / Monat = 900 €
- Partner + Sponsoren: 3.500 €
- **In Summe: 8.000 €**

2018

- Kalkuliert: 30 Mitglieder
- 22 Immobilieneigentümer: 20 € / Monat = 5.280 €
- 8 Gewerbetreibende: 15 € / Monat = 1.440 €
- Partner + Sponsoren: 3.500 €
- **In Summe: 10.220 €**
- hinzu kommen Mittel aus dem Verfügungsfonds (Städtebauförderung)

Fazit

- Gemeinsam sind wir stark!
- Private Akteure nehmen die Entwicklung ihres Standorts in die Hand...
- ...und erhalten dabei öffentliche Unterstützung.
- Starke Partner stehen an der Seite der ISG.
- Die inhaltliche und organisatorische Basis ist gelegt.
- Es geht um eine Investition in den eigenen Standort / die eigene Immobilie:
Für jeden Einzelnen besteht ein „Gegenwert“.

Dialog

...und Start in die Umsetzung

Nächste Aktionen + Projekte

- 14.9.: Verkaufsoffener Sonntag, Pannekaukenfest, Eröffnung Kundencenter Stadtwerke Beachbar der ISG Bahnhofstraße
- Lichtinszenierung in der Weihnachtszeit
- Leerstandsvermarktung + Zwischennutzung

Ausklang und Gespräche rund um die Bahnhofstraße

[Informationen und Kontaktdaten finden Sie in den verteilten Unterlagen]

Herzlichen Dank für
Ihr Interesse!