



NEWSLETTER

Ausgabe Oktober 2005 www.vital-cities.net

GEMEINSAM FÜR ATTRAKTIVE INNENSTÄDTE

Der Einzelhandel spielt bei der Stärkung der Innenstadt eine zentrale Rolle. Ein lebendiger Marktplatz mit seinen vielfältigen Angeboten und seinem bunten Treiben ist auch heute noch das Sinnbild für Urbanität. Eine lebendige Innenstadt ist meist das beste Zeichen dafür, dass es der Stadt insgesamt gut geht und die Einwohner sich wohlfühlen.

Doch die innerstädtischen Einzelhändler stehen unter Druck. Einerseits durch große Hypermärkte, die an der Peripherie der Städte entstehen und andererseits aufgrund der hohen Mieten, die in den innerstädtischen Lagen gezahlt werden müssen. Diese Mieten können sich nur bestimmte Läden leisten. Die Folge ist, dass immer mehr mittelständische Händler aufgeben, Monostrukturen entstehen und die Innenstädte ihre Anziehungskraft verlieren. Diese Entwicklung ist alarmierend, denn mit der Verödung des Einzelhandels verschwinden auch Kultureinrichtungen und Gastronomie aus den Städten. Die Menschen ziehen weg, Mieten und Immobilienpreise fallen.

Um den Stadtzentren neuen Schwung zu verleihen, muss deshalb vor allem ihre Position als Einzelhandelsstandort ausgebaut werden. Dazu gehört ein attraktiver Branchenmix: von Mode über Gastronomie und Lebensmittel, Drogerien und Juweliere bis hin zu Warenhäusern und Haushalts- und Unterhaltungselektronik. Wichtig ist dabei, dass nicht nur internationale Handelsketten vertreten sind, sondern auch viele Mittelständler, die der Innenstadt einen eigenen Stempel aufdrücken.

Zudem müssen Parkplätze in ausreichender Zahl vorliegen, um die Kunden nicht durch lange Parkplatzsuche zu verärgern. Ein gemeinsames City-Marketing rundet die Maßnahmen für eine attraktive Innenstadt ab.



Alexander Otto, Vorstandsvorsitzender ECE Projektmanagement

Die ECE hat diese Faktoren beherrzigt und beachtet sie bei der Entwicklung ihrer Einkaufsgalerien. Unsere Objekte entstehen in Innenstädten oder Stadtteilzentren. Ein differenziertes Mietensystem berücksichtigt die unterschiedlichen Gewinnmargen der Branchen. Mit einem ganzen Bündel von Existenzgründerhilfen geben wir vielversprechenden neuen Ladenkonzepten eine Chance und sorgen für Vielfalt im Einzelhandel. Die nachfolgende Grafik zeigt, dass die Attraktivität der Innenstädte nach der Eröffnung unserer Einkaufsgalerien steigt und die Zentralität der Standorte deutlich zunimmt.

Alexander Otto

ENTWICKLUNG UND ZIELE DES PROJEKTS VITAL CITIES

Für die wirtschaftliche Entwicklung Europas kommt den Städten eine herausragende Bedeutung zu, denn dort leben 80% der Bevölkerung. Europa ist damit der am stärksten urbanisierte Kontinent. In den letzten vier Jahrzehnten haben die Städte einen drastischen Wandel durchlebt: Der Wohnsuburbanisierung und der Aufgabe ganzer Industrieareale folgte die Stadtflucht des Einzelhandels. Die Revitalisierung der Innenstädte sucht den Prozess der Suburbanisierung bzw. der Zersiedelung der Landschaft und der Entmischung von Funktionen wie Wohnen, Arbeit, Freizeit und Versorgung entgegenzuwirken. Das Konzept dieser Anstrengungen wird mit dem Leitbild der „europäischen Stadt“ umschrieben.



Dr. Holger Schmitz, Dipl. Geograph, Rechtsanwalt bei Nörr Stiefenhofer Lutz

Der Einzelhandel ist einer der entscheidenden Faktoren für den Erfolg dieser Anstrengungen. Heute ist der Handel mehr denn je auf der Suche nach neuen Konzepten. Zum Teil entdeckt er die Innenstadt für sich neu als wirtschaftlich lukrativen Standort, teilweise setzt er aber auch auf die Abkehr von den städtischen Strukturen und orientiert sich auf nicht-integrierte Lagen in der Peripherie.

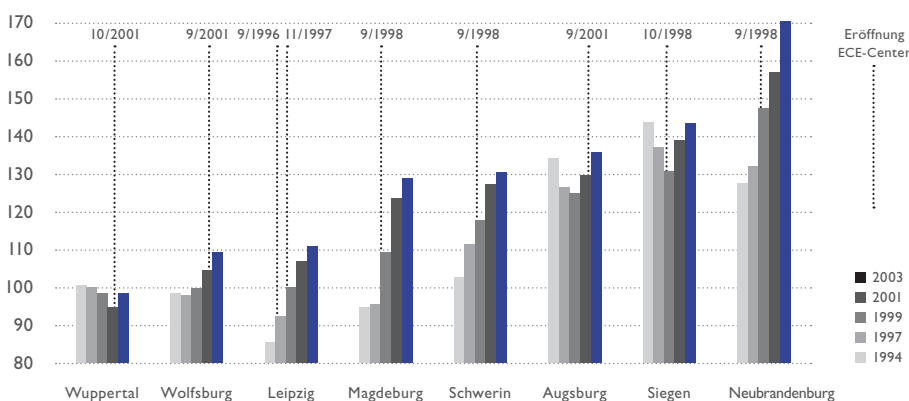
Diese Entwicklungen laufen in unterschiedlichen Facetten in allen Staaten Europas ab. Aufgrund der zunehmenden Internationalisierung des Einzelhandels würde daher ein verengter, nationaler Blickwinkel sowohl den Entwicklungstendenzen des Handels, als auch den zunehmenden wirtschaftlichen Verflechtungen gerade in der erweiterten EU nicht gerecht werden.

Diese Überzeugung war der Ausgangspunkt für das von der EU geförderte Projekt VITAL CITIES. Die Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten ist ein zentrales Anliegen von Politik und Wirtschaft.

Fortsetzung auf Seite 2

ZENTRALITÄTSENTWICKLUNG VON ECE-STANDORTEN

Quelle: GfK





Fortsetzung von Seite 1

Kaum ein Projekt steht so deutlich für dieses Ziel wie VITAL CITIES. Die Zukunft der städtischen Entwicklung liegt in der Kooperation aller relevanten Akteure.

„Investitionen in den Standort Innenstadt erfordern [...] eine ungleich größere Planungssicherheit.“

Mehr als 20 Partner aus sieben Ländern haben sich zusammengeschlossen, um daran mitzuwirken, die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung des Einzelhandels in den Innenstädten zu verbessern.

In Deutschland, Österreich, Italien, Polen, Rumänien, Tschechien und Ungarn arbeiten Einzelhandelsunternehmen, Projektentwickler, Verbände, Kommunen und staatliche Institutionen gemeinsam an der Verwirklichung dieser Ziele.

Investitionen in den Standort Innenstadt erfordern wegen der damit verbundenen weit höheren Kosten als Einzelhandelsvorhaben auf der Grünen Wiese eine ungleich größere Planungssicherheit. Im Rahmen von VITAL CITIES arbeiten daher Rechtsanwälte der Sozietät Nörr Stiefenhofer Lutz aus fünf Ländern zusammen, um den für ein Einzelhandelsinvestment relevanten rechtlichen Rahmen in den einzelnen Ländern aufzubereiten.

Um die Chancen des Wirtschaftsstandortes Innenstadt zu wahren, ist an vielen Stellen noch ein Paradigmenwechsel der Akteure nötig. So fehlt es in den Staaten Mittel- und Osteuropas noch weitgehend an Steuerungsinstrumenten, um den Einzelhandel an stadtvträglichen Standorten zu fördern. Die Erfahrungen in Westeuropa, aber auch in der erweiterten Union zeigen, dass eine Standortlenkung geeignet, aber auch erforderlich ist, um die Vitalität der Städte zu erhalten und zu stärken. Dies zu befördern hat sich VITAL CITIES zum Ziel gesetzt.

Dr. Holger Schmitz

FITNESSPROGRAMM ZUR STÄRKUNG DER BAMBERGER INNENSTADT

VITAL CITIES vereint eine Vielzahl von Aktivitäten, deren gemeinsame Zielsetzung die Stärkung der Innenstädte ist. Hierzu gehört auch das unter Federführung des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie stehende „Fitnessprogramm zur Stärkung der Bamberger Innenstadt“.



Burchard Schütze, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

Das Aktivieren, Motivieren und Vernetzen der endogenen Potenziale war wichtigstes Grundprinzip, das der Erarbeitung des Fitnessprogramms zugrunde lag. Das Fitnessprogramm hat Prozesscharakter. Es lebt aus den Erfahrungen im Verlauf der Umsetzung und neuen Ideen, die hinzukommen. Deshalb lag ein wesentlicher Schwerpunkt der Überlegungen auf der Sicherung der Nachhaltigkeit des Programms und der Verankerung im Politik- und Verwaltungsprozess der Stadt.

Zunächst wurden im Rahmen einer Bestandsanalyse 23 individuelle Expertengespräche mit Bamberger Akteuren geführt und Bamberg spezifische Unterlagen, Gutachten und Planungen ausgewertet.

„Am 29. Juni 2005 wurde vom Stadtrat Bamberg beschlossen, die Umsetzungsphase des Fitnessprogramms einzuleiten.“

Ein Workshop „Markt der Ideen“ mit über 40 Bambergern, die auf unterschiedliche Weise mit der Entwicklung der Bamberger Innenstadt verwoben sind, leitete von der Bestandsanalyse und der breiten Ideensammlung über zur Strategieentwicklung. Für die weitere Arbeit war das Ergebnis des Workshops von hohem Nutzen: die zentralen Herausforderungen, die auf die Innenstadt zukommen sowie Ideen, wie in Zukunft in Bamberg auf diese Herausforderungen reagiert werden kann.

Die in den Experteninterviews, dem Markt der Ideen und der Auswertung von Unterlagen genannten Maßnahmen wurden fünf Handlungsfeldern zugeordnet und durch Best Practice aus dem Erfahrungshorizont der Berater und eigens vorgenommenen Literatur- und Internetrecherchen ergänzt.

Zu jedem der fünf Handlungsfelder (1. „Bündnis der Innenstädte“, 2. „Geschäftsstraßen im Wandel“, 3. „Weltkulturerbe – Chance und Verpflichtung“, 4. „Vitale Innenstadt und Mobilität – ein Widerspruch?“, 5. „Integrierte strategische Entwicklung und Management“) wurden Expertenrunden durchgeführt, in denen die Machbarkeit und die Wirksamkeit der einzelnen Maßnahmevorschläge beurteilt wurden.

„Die politisch Verantwortlichen in Bamberg bekennen sich [...] eindeutig zur Fortführung des begonnenen Prozesses.“

In einer zweiten Runde wurden aus den zuvor als wirksam und machbar bewerteten Maßnahmen Leitprojekte ausgewählt und inhaltlich vertieft. Das Fitnessprogramm mündet schließlich in einem „Kochbuch“ mit Rezepten und neuen Ideen, die vor Ort von Bamberger Akteuren umgesetzt werden können.

Am 29. Juni 2005 wurde vom Stadtrat Bamberg beschlossen, die Umsetzungsphase des Fitnessprogramms einzuleiten. Die politisch Verantwortlichen in Bamberg bekennen sich quer durch alle Fraktionen eindeutig zur Fortführung des begonnenen Prozesses. Die Chancen für eine möglichst breite Umsetzung der Ideen aus dem Fitnessprogramm und darüber hinaus stehen damit gut.

Burchard Schütze

VERANSTALTUNGSHINWEISE

Potsdam, 20. Oktober 2005

Potsdam vital? Tragen großflächige Einzelhandelszentren heute noch zur Belebung unserer Innenstädte bei?

Mailand, 11. November 2005

Der Rechtsrahmen für den Handel: ein Vergleich zwischen europäischen Regionen

Prag, 9. Dezember 2005

Zwischen lebenswerter Stadt und Grüner Wiese – Wie wird die Zukunft der Stadt aussehen?



HANDELSVERBAND BAG ALS PROJEKTPARTNER VON VITAL CITIES

Der Handelsverband BAG führte im Rahmen des Interreg III B CADSES Projektes „VITAL CITIES“ eine repräsentative Untersuchung über das Konsumentenverhalten in innerstädtischen Einkaufsbereichen durch. Die Ergebnisse der von der EU geförderten Studie liefern wichtige Grundlagen für Standortanalysen und Standortentscheidungen. Zahlreiche Aktivitäten auf dem Gebiet des Stadt- und Citymarketings,



Rolf Pangels, Hauptgeschäftsführer des Handelsverbandes BAG

der Entwicklung des Standortes Innenstadt sowie der Verkehrspolitik stützen sich auf diese Untersuchung.

An drei festgelegten Tagen im Oktober wurden während der jeweils geltenden Ladenöffnungszeiten in den Innenstädten der beteiligten Städte die Besucher gezählt. Ein repräsentativer Teil wurde anhand eines standardisierten Fragebogens zu bestimmten Einkaufsparametern interviewt, beispielsweise „Wohnort“, „Einkaufshäufigkeit“, „Verkehrsmittelwahl“, „Höhe des Einkaufsbetrags“ und „Aufenthaltsdauer“. Die Untersuchung Kundenverkehr wurde zeitgleich in acht europäischen Ländern durchgeführt. Mit der Befragung von rund 400.000 Verbrauchern ist die BAG-Untersuchung Kundenverkehr eine der größten Marktforschungsstudien.

An der BAG-Untersuchung Kundenverkehr nahmen alle namhaften Großunternehmen des stationären Einzelhandels sowie eine Vielzahl mittelständischer

und kleinerer Geschäfte teil. Der Umfang der Untersuchung wurde ausgebaut und mehrere Projektpartner konnten mit ins Boot geholt werden. Erfreulicherweise machen auch viele Unternehmen mit, die nicht Mitglied im Handelsverband BAG sind. Damit entwickelt sich die erstmals 1965 durchgeführte Untersuchung Kundenverkehr zunehmend zum Erfolgs- und Exportschlager. Etwas Vergleichbares gibt es in ganz Europa nicht.

Gerade in schwierigen Zeiten ist es für den Einzelhandel wichtig, aussagekräftige und verlässliche Informationen über das Einkaufsverhalten seiner Kunden und über Qualität und Entwicklung einzelner Standorte zu erhalten. Insgesamt dokumentiert die rege Beteiligung der Unternehmen das große Interesse und die Verantwortung des Einzelhandels für die Entwicklung der Innenstädte als zukunftsfähige Einkaufsorte.

Rolf Pangels

DAS EUROPÄISCHE GEMEINSCHAFTSPROJEKT VITAL CITIES – IMPULSGEBER FÜR STARKE UND LEBENDIGE METROPOLLEN

Auszug aus der Rede des Staatssekretärs auf dem Einzelhandelsforum in Wien am 10.02.2005

Attraktive und lebenswerte Städte müssen gemeinsam von der öffentlichen Hand und den Bürgern und der Wirtschaft gestaltet und unterhalten werden. Die Aufgabenverteilung zwischen öffentlicher Hand, privater Wirtschaft und den Bürgern muss ständig neu an die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen angepasst werden. Für die städtebauliche Entwicklung bleibt weiterhin eine politische Führungs- und Kontrollfunktion der öffentlichen Hand erforderlich, um die Wohnbarkeit der Städte zu garantieren, die Gestaltungsmaßstäbe zu sichern und dabei den Schutz der Schwächeren zu gewährleisten.

Private Investoren werden sich in den Städten engagieren, die klare, verlässliche und zukunftsbeständige städtebauliche Entwicklungskonzepte haben und bereit sind, auf die Konzepte der Investoren einzugehen. Wir kennen bereits eine Reihe wichtiger Faktoren für den Erfolg einer kooperativen Stadtentwicklung zwischen privaten und öffentlichen Akteuren. Beispiele dafür sind etwa:

- ein klares Leitbild und politisch verbindliche Leitlinien und Konzepte der Stadtentwicklung, die längerfristige Planungssicherheit für Investoren geben,



Tilo Braune, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

- ein hohes Maß an Konsens im Stadtrat und in der städtischen Gesellschaft über die grundsätzlichen Ziele und Verfahrensweisen einer sozial und ökologisch verantwortlichen und wirtschaftlich tragfähigen Stadtentwicklung,
- ein transparentes und einheitliches Verfahren zum Interessenausgleich zwischen Stadt und Privaten, eine rechtssichere Bearbeitung der notwendigen Konzepte, Beschlüsse, Pläne und Verträge sowohl innerhalb der Verwaltung als auch bei den Privaten,
- eine regelmäßige Erfolgskontrolle und die Bereitschaft zum kontrollierten Experiment.

Beim Projekt VITAL CITIES geht es gerade um diese Fragen. Staatliche, quasi-staatliche und private Partner aus alten und neuen EU-Mitgliedstaaten und aus Nicht-Mitgliedstaaten stellen Erfahrungen aus konkreten Fallstudien zusammen und tauschen sie aus. Die Bundesregierung unterstützt dieses und weitere Interreg-Projekte zur transnationalen Zusammenarbeit aus gutem Grund:

- Wir wollen die europäische Zusammenarbeit und Vernetzung fördern, damit durch gegenseitiges Lernen die politischen Lösungsstrategien besser werden.
- Wir wollen aber auch ganz grundsätzlich die Europakompetenz der Städte ausbauen.

Im heutigen Europa werden die Staatsgrenzen für den Austausch von Wirtschaftsgütern und Dienstleistungen immer durchlässiger; die Bevölkerung und das Kapital wird mobiler. Die Städte und Regionen müssen diese Europäisierung mit vollziehen. Sie müssen fähig sein, in europäischen Kooperationen mit zu arbeiten. Dazu gehört Kraft und Zeit, dafür müssen auch Hindernisse wie gegenseitige Vorurteile, unterschiedliche Verwaltungskulturen und nicht zuletzt Sprachbarrieren überwunden werden. Tilo Braune

VITAL CITIES wird durch das BMVBW finanziell im Rahmen der INTERREG Initiative der EU gefördert.



PARTNER IN VITAL CITIES

DEUTSCHLAND

Lead Partner,
InvestitionsBank des Landes Brandenburg
Projektverantwortlicher:
Pertti Hermanek
pertti.hermanek@ilb.de

Inhaltliche Projektkoordination
NÖRR STIEFENHOFER LUTZ
Dr. Holger Schmitz
holger.schmitz@noerr.com

**Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft,
Infrastruktur, Verkehr und Technologie**
Burchard Schütze
burchard.schütze@stmwivt.bayern.de

**Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel-
und Großbetriebe des Einzelhandels e.V.**
Rolf Pangels
pangels@bag.de

**Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.**
Dr. Hans-Michael Brey
h-m.brey@deutscher-verband.org

**Deutsches Seminar für Städtebau
und Wirtschaft**
Susann Liepe
susann.liepe@dssw.de

ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG
Dörthe Kellermeyer
doerthe.kellermeyer@ece.de

**Gemeinsame Landesplanungsabteilung
der Länder Berlin und Brandenburg**
Bernd Engel
bernd.engel@gl.brandenburg.de

**Interessengemeinschaft Innenstadt
Frankfurt/Oder**
Regina Haring
haring.igis@t-online.de

Sächsisches Staatsministerium des Innern
Dr. Gerhard Bäuerle
gerhard.baeuerle@smi.sachsen.de

Stadt Görlitz
Sabine Adam
s.adam@goerlitz.de

Stadt Potsdam
Jutta Moll
jutta.moll@rathaus.potsdam.de

ITALIEN

Region Lombardei
Maria Luisa Dagnino
marialuisa_dagnino@regione.lombardia.it

ÖSTERREICH

Stadt Wien
Klaus Kapper
kap@meu.magwien.gv.at

POLEN

ECE Projektmanagement Polska Sp. zo. o.

Stadt Poznan
Waldemar Pierzchlewski
Waldik2001@yahoo.de

Universität Zielona Gora
Prof. Klaus Wenzel
klswnzl@aol.com

RUMÄNIEN

URBANPROIECT
Teodora Coman
tedico@includurban.ro

Industrie- und Handelskammer Timisoara
Valentin Bicu
german-office@cciat.ro

TSCHECHISCHE REPUBLIK

Gesellschaft für Konsumforschung Prag
Michal Ševera
severa@gfk.cz

UNGARN

Studio Metropolitana Budapest
Richárd Ongjerth
ongjerth@studiometropolitana.hu

Bezirksregierung des IX. Bezirks von Budapest
Tamás Bánsági
alpolgbt@ferencvaros.hu

Stadt Pécs
Tibor Gonda
gondat@ph.pecs.hu

IMPRESSUM

VITAL CITIES
Consolidation of Polycentric Urban Systems
through the Promotion of the Settlement of
Retail Trade Business in Inner Urban Spaces

Herausgeber
InvestitionsBank des Landes Brandenburg
Matthias Haensch
Steinstraße 104 - 106
14480 Potsdam
Germany