

# Konzeptskizze Attraktivitätssteigerung Innenstadt



Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH  
- Citymanagement -  
Kleinflecken 26  
24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 9646910  
Fax: +49 4321 9646910  
Mail: [mke@city-nms.de](mailto:mke@city-nms.de)  
Web: [www.city-nms.de](http://www.city-nms.de)

Stand: 14.10.16

## 1. Einleitung

Durch verschiedene Umstände ist der Leerstand von Gewerbeflächen in der Innenstadt Neumünsters in der vergangenen Zeit angestiegen. Infolge dessen hat sich die Attraktivität des Stadtbildes verschlechtert, da sich der Leerstand negativ auf die Gesamtattraktivität der Innenstadt auswirkt. Um wieder mehr Besucher in die Innenstadt zu bekommen, ist ein effektives Leerstandsmanagement unumgänglich.

In dieser Konzeptskizze geht es „lediglich“ um die Attraktivierung der Schaufensterflächen, da die Aufgaben und Instrumente des Leerstandsmanagements vielseitig sind. Eine erste ganzheitliche Betrachtung auf die Möglichkeiten für ein aktives Leerstandsmanagement wurden bereits im Handlungskonzept zum aktiven Leerstandsmanagement (Stand 18.05.2015) erläutert.

## 2. Aktuelle Situationsbeschreibung<sup>1</sup>

Vom Leerstand aktuell betroffen sind in der Innenstadt zur Zeit insgesamt 45 Geschäfte in verschiedenen Immobilien und Lagen in der Innenstadt. Von den 45 Geschäften liegen 56% Immobilien im Hauptgeschäftsbereich<sup>2</sup>. Besonders die Standorte Lütjenstraße und Kleinflecken sind zum jetzigen Stand von stetigen Ladenschließungen betroffen und präsentieren sich mit einer höheren Leerstandsquote im Quartier.

## 3. Ansprechpartner im Bereich der Innenstadt

Im Rahmen dieser Konzeptskizze soll erreicht werden, dass ein erster hauptamtlicher Ansprechpartner für den Bereich Leerstand in der Innenstadt beim Citymanagement vorhanden ist. Der Ansprechpartner in dieser Funktion konzentriert sich lediglich auf Einzelhandels-/Dienstleistungs- und Gastronomiestandorte in der Innenstadt. Hierbei wird er keine aktive Vermittlertätigkeit ausüben, diese obliegt weiterhin den Immobilieneigentümern bzw. -maklern. Der Ansprechpartner nimmt Kontakt zu dem Immobilieneigentümer/-makler auf und stimmt weiteres Vorgehen bzgl. einer Attraktivierung der leerstehenden Schaufenster direkt mit den Beteiligten ab.

## 4. Aufbau Datenbank leerstehende Gewerbeobjekte

Damit die Funktion des ersten Ansprechpartners aufgenommen werden kann, wird eine erste Datenbank für alle zur Zeit leerstehenden Objekte für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen in der Innenstadt von Neumünster erarbeitet. Diese Datenbank bildet die Grundlage zum Handeln für die Attraktivierung der leerstehenden Immobilien. Eine erste Bestandsaufnahme fand bereits zur Ermittlung der Kosten (s. 7.) statt.

## 5. Optimierung Schaufenstergestaltung

Das Neumünsteraner Stadtbild in der Innenstadt soll im Rahmen des Stadtmarketings kurzfristig optisch aufgewertet werden. An allen leerstehenden Immobilien sollen die Kontaktdaten der Immobilienbesitzer/-betreuer für eine erste Kontaktaufnahme zu finden sein. Hierfür ist geplant, die leeren Schaufenster temporär bis zur Vermietung der leerstehenden Flächen mit einer Folie zu bekleben. Folgende „win-win-Situationen“ werden durch diese Aktion für alle Beteiligten geschaffen:

---

<sup>1</sup> Stand 11.10.2016

<sup>2</sup> Großflecken, Holstenstr, Kleinflecken, Lütjenstr, Mühlenbrücke, Kuhberg

- Psychologisch fühlen sich die Anwohner bzw. die umliegenden Unternehmen betreut, da im Rahmen eines ganzheitlichen Konzepts die Situation aktuell vor Ort positiv erkannt und begleitet wird („es tut sich was!“).
- Alle leerstehenden Gewerbeobjekte (Schaufenster) präsentieren sich im Stadtbild einheitlich bzw. nach Konzeptstandard und wirken dadurch attraktiver auf eventuelle Mieter und Besucher der Stadt.
- Die Stadt Neumünster wird aktiv bei der Leerstandsbekämpfung vor Ort wahrgenommen und präsentiert sich positiv in der Öffentlichkeit.
- Es erscheinen alle benötigten Informationen und Kontaktdaten des Vermieters bzw. des Verkäufers/Maklers.
- Es wird ein Zusatzwert für die Bewohner bzw. Besucher an Werbung und Information in der Stadt Neumünster geschaffen (aktuelle Hinweise auf die verschiedenen Einkaufserlebnisse, Gewinnspielaktionen, Wegweisung, kleine Spiele usw.).

## 6. Risiken

Folgende Risiken sind bei der Umsetzung mit zu berücksichtigen:

1. Mangelnde (finanzielle) Beteiligung der Immobilienbesitzer/ -makler.
2. Durch sinkende Temperaturen in den Herbst-/ bzw. Wintermonaten können die Flächen mit den Folien nur schwer beklebt werden, da für die Verarbeitung auf den Glasflächen eine Mindestaußentemperatur von über 5° C vorhanden sein sollte.

## 7. Kalkulationsansatz

Ein erster Kalkulationsansatz zum Handeln bildet die unten stehende Tabelle ab. Es wird eine Kostenbeteiligung der Immobilieneigentümer/ -makler von min. 33 % erwartet. Insgesamt wird ein Kapitalbedarf für die Umsetzung dieses Projektes für das Jahr 2016 in Höhe von 20.080,00 € und für das Jahr 2017 in Höhe von 20.000,00 € benötigt (s.u. Tabelle).

Gesamtdarstellung der Leerstände im Hauptgeschäftsbereich

	Kosten/Stk.	Kosten/qm	Gesamtanzahl in qm <sup>3</sup>	Kalkulierte Kosten 2016	Kalkulierte Kosten 2017 <sup>4</sup>
Layoutkosten Schaufenster	800,00 €			800,00 €	
Materialkosten		40,00 €	580	23.200,00 €	
<b>Gesamtkostenansatz</b>				<b>24.000,00 €</b>	
Abzgl. Beteiligung Immobilienbesitzer/ - makler (33%)				-7.920,00 €	
Finanzieller Bedarf				16.080,00 €	
Finanzielle Reserve				4.000,00 €	
<b>Gesamtkapitalbedarf</b>				<b>20.080,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>

<sup>3</sup> gerundet

<sup>4</sup> Kostenaufteilung ähnlich wie in 2016

## 8. Fazit

Durch die oben genannten ersten Maßnahmen wird eine Revitalisierung des Einzelhandels in zur Zeit geschwächten Einzelhandelslagen im Hauptgeschäftsbereich angestrebt. Die Attraktivierung von freien Schaufensterflächen ist im Konzept Leerstandsmanagement ein erster Baustein, um dieses Thema positiv in der Öffentlichkeit aufzugreifen und zu bearbeiten.

Insgesamt wird darauf hingewiesen, dass es nur mit der ganzheitlichen Betrachtung eines Leerstandskonzeptes möglich ist, die Leerstände in Neumünster dauerhaft zu minimieren bzw. im Vorfeld zu identifizieren, um dann rechtzeitig zu handeln bevor Leerstand entsteht.