



Antrag auf Einrichtung eines Innovationsbereichs
„Ansgari“





Eingereicht von:

CS City-Service GmbH
Gesellschaft für innovatives Stadtmarketing

Geschäftsführer: Dr. Jan-Peter Halves

Tiefer 2
28195 Bremen

Tel.: 0421-1655551
Fax: 0421-1655553

Internet: www.bremen-city.de
Email: info@bremen-city.de

Bremen, 17.12.2008





1. Antrag auf Einrichtung eines Innovationsbereichs

Hiermit stellen wir, die CS City-Service GmbH, Tiefer 2, in 28195 Bremen, auf der Grundlage des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren den Antrag zur Einrichtung eines Innovationsbereichs für den Ansgarikirchhofes (Geltungsbereich des Innovationsbereichs siehe Anhang) und bitten Sie, den Antrag zu prüfen und nach § 5 des Gesetzes die Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Zur Entwicklung des Maßnahmenpakets hat sich ein Lenkungsausschuss - bestehend aus Grundeigentümern des Ansgarikirchhofes, der Geschäftsführung der Interessengemeinschaft Ansgarikirchhof GbR, Vertretern der Freien Hansestadt Bremen - gegründet. Dieser Lenkungsausschuss tagt regelmäßig seit Anfang 2008.

Das vom Lenkungsausschuss entwickelte und von uns übernommene Maßnahmen- und Finanzierungskonzept bezieht sich auf eine Laufzeit des Innovationsbereiches von drei Jahren

Mit dem Bremischen Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren besteht für Grundeigentümer die Möglichkeit, sich selbständig im öffentlichen Raum zu engagieren. Die folgenden gesetzlich geforderten Voraussetzungen für die Einrichtung eines Innovationsbereichs wurden erfüllt:

Über 15% der Grundeigentümer (Anzahl) und des Grundeigentums (Fläche) im Geltungsbereich haben dem Konzept zugestimmt. Die entsprechenden Erklärungen der Grundeigentümer des Ansgarikirchhofes sind dem Antrag beigefügt. Die Gesamtsumme der geplanten Investitionen übersteigt nicht 10% der Einheitswerte im Geltungsbereich.



2. Zielsetzung

Der Ansgarikirchhof ist Teil der innerstädtischen Fußgängerzone in Bremen. Die relative Randlage des Ansgarikirchhofs zwischen Obernstraße und Lloydhof führt dazu, dass Besucher- und Kundenbeziehungen zu den Geschäftsanliegern durch stadtplanerische und -gestalterische Mittel ebenso wie durch eine abgestimmte Veranstaltungsplanung immer wieder gepflegt werden müssen.

Die Bremer City leidet unter einer wahrgenommenen „Kleinheit“, die aufgrund der gegebenen Begrenzung der 1a-Lagen entsteht. Die unglücklich enge Nachbarschaft der beiden größten Häuser – Karstadt und Kaufhof/Saturn – und die Verbindung der beiden Häuser durch die LLOYD PASSAGE, führt zu einer extrem kompakten 1a-Lage. Alle Randlagen – Wall, Schnoor, Knochenhauerstraße und eben Ansgarikirchhof – werden nicht direkt durch Rundläufe erschlossen. Ein Mangel an Frequenz ist die Folge. Der Ansgarikirchhof muss deshalb bekannter werden und wieder wie selbstverständlich zu einem City-Bummel dazugehören. Die Kundenfrequenz auf dem Platz und damit in den Geschäften und Dienstleistungsbetrieben soll erhöht werden. Insbesondere muss es gelingen, die Laufwege stärker über den Platz und z.B. in den Lloydhof bzw. entlang der Geschäftszeile Bremer Carree auf dem Ansgarikirchhof zu lenken.

Doch der Ansgarikirchhof und die angrenzenden Quartiere haben Stärken. Leerstände gibt es nur wenige und die Passantenfrequenz ist hoch. Im direkten Umfeld gibt es viele hoch qualifizierte Arbeitsplätze. Der „Sprung an die Schlachte“ eröffnet zusätzlich zahlreiche Möglichkeiten zur Kooperation. Mit der herausragenden Fassade der Handwerkskammer steht ein architektonisches Schmuckstück direkt am Platz.

Das Ansgariquartier soll wieder Kernbestandteil der lebendigen Mitte der Bremer Innenstadt werden. Ein Ort, an dem ein besonderes Shopperlebnis, Bummeln und soziale Begegnung genauso attraktiv sind wie der tägliche Einkauf. Die Bewohnerinnen und Bewohner Bremens sollen sich in ihrer Fußgängerzone genauso zuhause fühlen, wie Kunden und Besucher aus dem Umland.

Die folgenden grundlegenden Ziele, insbesondere zugunsten der Grundeigentümer, sollen für den Innovationsbereich Ansgarikirchhof erreicht werden:

Mehr Sicherheit für Eigentümer durch eine langfristige Stabilisierung des Mietniveaus.

Überzeugung und Gewinnung solventer Mieter durch die Erarbeitung und Kommunikation eines klaren Standortprofils.

Entwicklung eines stabilen Kundenpotenzials für Mieter durch die Schaffung besonderer Angebote und einer prägnanten Platzgestaltung.

Gewinnung neuer Zielgruppen und Stärkung des Einkaufsstandorts Bremer City insgesamt.

Die Zusammenarbeit mit der Verwaltung und der lokalen Politik soll weiter verbessert werden, um Regelaufgaben der Stadt zügiger abwickeln zu können und Sonderaufgaben gemeinsam angehen zu können.

Diese Ziele sollen mit der Einrichtung eines auf drei Jahre angelegten Innovationsbereiches nach dem Bremischen Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (Business Improvement District) und eines damit verbundenen Maßnahmenpakets innerhalb eines Innovationsbereiches umgesetzt werden.



3. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

Die folgenden Maßnahmen sind vorgesehen:

3.1. Imageprägender Veranstaltungen

Dem Ansgarikirchhof fehlt ein grundlegendes und in die Zukunft gerichtetes Veranstaltungskonzept. Innerhalb der ersten Stufe des Innovationsbereiches sind über die Gemeinschaft zunächst nur zwei Veranstaltungen vorgesehen:

1. Eine Berücksichtigung bei den Aktivitäten im Rahmen der Eröffnungsveranstaltung Musikfest Bremen mit kleiner Bühne, Programm und Beleuchtung,
2. Eine deutliche Beteiligung an einer temporären Begrünung.

Weihnachtsbeleuchtung

Das Thema Weihnachtsbeleuchtung ist insbesondere für den Einzelhandel von großer Wichtigkeit, trägt eine attraktive Beleuchtung zur Weihnachtszeit doch erheblich zur Attraktivität des Platzes in der Weihnachtszeit bei. So muss z.B. die Wegführung von der Hutfilterstraße über den Ansgarikirchhof in Richtung Lloydhof und Hanseatenplatz verbessert werden.

3.2. Marketing für den Ansgarikirchhof

Aktive Pressearbeit und Werbung

Eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung des Ansgarikirchhofes ist auch die positive Berichterstattung in der lokalen Presse und anderen Medien. Hier soll über regelmäßige Pressegespräche mit lokalen Medien, den Aufbau von Pressekontakten, die Nutzung bestehender Kontakte zu den Medien sowie die Bereitstellung von Informationsmaterialien für die Presse intensiv für den Ansgarikirchhof geworben werden.

In Kooperation mit einer regionalen Zeitung könnte ein Wettbewerb zur Namensfindung angestoßen werden, dieser Name sollte in den Bezeichnungen und Werbemitteln der Anlieger stark aufgegriffen werden. Daneben ist die Sicherstellung einer Grundwerbung für die Platzanlieger über Gemeinschaftsanzeigen notwendig, um das Quartier nachhaltig im Bewusstsein der Besucher zu verankern.

Um der geforderten Informationspflicht des Gesetzes zu genügen und um gleichzeitig die Werbemaßnahmen für das Quartier zu unterstützen wird ein Internetauftritt aufgebaut. Der Internetauftritt muss beständig erneuert und mit allen wichtigen Terminen und Ereignissen aktualisiert werden.

3.3. Entwicklung eines abgestimmten Gestaltungskonzeptes und zeitnahe Umsetzung des Konzeptes

Eine abgestimmte Gestaltungsplanung mit dem Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (SfUBVuE), dem Senator für Wirtschaft und Häfen (SfWH), Stadtamt und Ortsamt ist vorgesehen, folgende Punkte sollten in dieser Planung verbindlich festgeschrieben werden:

Standorte Fahrradständer, Plakatierung, Aufsteller, Werbefahnen

Öffentliche Bänke

Öffentliche Beleuchtung unter Einschluss der Handwerkskammer

Beschilderung auf dem Platz

Bereits im ersten Jahr des Innovationsbereiches sollen möglichst alle Baumaßnahmen aus dem abgestimmten Planungskonzept umgesetzt werden.

Auch im zweiten und dritten Betriebsjahr ist eine Sondergrundreinigung durch den Innovationsbereiches eingeplant.



3.4. Administration für den Ansgarikirchhof

Die Belange des Ansgarikirchhofes können durch den Aufgabenträger gezielt bei den zentralen Akteuren kommuniziert werden (u.a. Politik, Verwaltung). Das Quartier spricht dann mit einer Stimme. So können im Rahmen einer gezielten Lobbyarbeit auch langfristige und komplexe Anliegen gezielt verfolgt werden.

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa sowie der Senator für Wirtschaft und Häfen sind von Anfang an in die Planung für den Innovationsbereich einbezogen worden und haben diese unterstützt. Zielsetzung ist es, den Dialog weiter zu intensivieren. In der konkreten Zusammenarbeit mit der öffentlichen Verwaltung wird es um folgende Aspekte gehen:

Erstellung eines abgestimmten Platzkonzeptes unter enger Einbindung des SfUBVuE, SfWH, des Ortsamtes und des Stadtamtes und ggffs. weiterer öffentlicher Stellen.

Optimierung der Wegeführung in der Bremer Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung des Lloydhofes und des Bremer Carreés

Reinigung von Schildern und Laternen, Pflege/Rückschnitt/Austausch von Grünpflanzen, Überprüfung der Standorte und ggffs. Entfernen bzw. Versetzen von Schildern und Stadtmöblierung in Absprache mit den entsprechenden Behörden

Sondernutzungen (Veranstaltungen, Auslagen, Markisen, Schirme etc.)

Terminkoordination (Verkaufsoffene Sonntage, sonstige Veranstaltungen)

3.5. Finanzierungskonzept

Im Folgenden sind die einzelnen Maßnahmen und das kalkulierte Budget aufgeführt. Sämtliche Kostangaben verstehen sich als Brutto-Preise und sind für drei Jahre berechnet. Das Gesamtbudget für den Innovationsbereich beträgt rund 150.000 EURO. Damit müssen jährlich 50.000 EURO auf die Immobilienbesitzer umgelegt werden. Die Umlage wird in drei Jahresraten gezahlt. Höhere Aufwendungen in einem einzelnen Haushaltsjahr sind durch den Aufgabenträger vorzufinanzieren.

Tabelle: Kostenübersicht

Aktionen / alle Werte in EURO		2009	2010	2011	Gesamt	Anteil in %
Administration	Vorlauf- und Konzeptkosten	6000			6000	4,0
Imageprägende Veranstaltungen 3.1.	Eventkosten Temporäre Begrünung Musikfesteröffnung Aktionen zur Weihnachtszeit	15000	15200	15400	45600	30,4
Marketing 3.2.	Werbung Agenturauswahl und Briefing Internet, Grundaufbau, Hosting Pressearbeit Anzeigenschaltung	12500	11250	11250	35000	23,3
Abgestimmtes Gestaltungskonzept 3.3.	Entwicklung eines Konzeptes für die Platzgestaltung und Umsetzung Planungsbürokosten einheitliche Schirme, Schirmhülsen, Pflanzen, Bänke Umsetzung Sofortmaßnahmen* Reserve/Unvorgesehenes	22000	2800	2800	27600	18,4
Administration	Gebühren und Rechtsberatung, Verwaltungsgebühr an die Stadt, Finanzierungskosten	1000	1000	1000	3000	2,0
Administration für den Ansgarikirchhof 3.4. Aufgabenträger	Aufgabenträger Vorbereitung der Sitzungen Finanzcontrolling	5500	1800	1500	8800	5,9
		8000	8000	8000	24000	16,0
Gesamtkosten	Jährliche Kosten	70000	40050	39950	150000	100,0

* Der Innovationsbereich übernimmt nur Kosten die von der Stadtgemeinde nicht im Umfang der Regelaufgaben übernommen werden.

Hebesatz:

Um die Aufwendungen durch den Innovationsbereich für jeden Immobilieneigentümer im Innovationsbereich für die Gesamtlaufzeit berechnen zu können, wird ein Hebesatz ermittelt. Der Hebesatz im Innovationsbereich „Ansgari“ (Maßnahmekosten für die Gesamtlaufzeit im Innovationsbereich / Gesamtsumme der Einheitswerte) ergibt sich aus dem Einheitswert aller Immobilien. Bei einem Einheitswert von 13.589.984,8 EURO aller Immobilien im Innovationsbereich (Teilflächen sind anteilig berücksichtigt) und Gesamtkosten in drei Jahren von 150.000 EURO für den Innovationsbereich „Ansgari“ ergibt sich ein Hebesatz von 0,01103754. Dies bedeutet für eine Immobilie mit einem Einheitswert von 100.000 EURO fallen 1.103,75 EURO in der Gesamtlaufzeit und 367,92 EURO pro Jahr an Abgaben für den Innovationsbereich an.

4. Räumliche Abgrenzung

Um einen Innovationsbereich einvernehmlich und zügig gründen zu können, ist der Flächenzuschnitt so zu wählen, dass gemeinsame Interessen gebündelt werden. Für den Innovationsbereich Ansgari ist bewusst ein sehr enger Ausschnitt gewählt worden, damit nur die tatsächlich von den angestrebten Maßnahmen profitierenden Grundstücke eingeschlossen sind.

Für das sehr große Grundstück der BREPARK wird eine Teilung vorgesehen. Die Immobilien der Eigentümer Schöler, Ristedt, Handwerkskammer und Finke sind vollständig eingeschlossen. Das Bremer Carrée ist mit dem halben Gebäude eingebunden. Die Geschäftsflächen des Lloydhofes welche unmittelbar bzw. mittelbar durch die beiden Eingänge Ansgaritorstraße bzw. Ansgarikirchhof erschlossen werden, sind der Innovationsbereich hinzugerechnet (siehe Detailplan).





Liste der Flurstücke im Innovationsbereich

lfd.Nr.	Flurstückskennzeichen	Adresse
1	041003-003-00133/005	Ansgaritorstraße 16, 17, 18, 19, 20; Bürgermeister-Smid-Straße 94, 96; Wandschneiderstraße
2	041003-003-00134/001	Ansgaritorstraße 21
3	041003-003-00136/008	Ansgaritorstraße 22
4	041003-003-00137/009	Ansgaritorstraße 24
5	041003-003-00137/011	Ansgaritorstraße 24
6	041003-003-00137/014	Ansgaritorstraße 24
7	041003-003-00138/003	Hutfilterstraße 1, 3, 5
8	041003-003-00297/012	Ansgarikirchhof 14, 16, 18; Hanseatenhof 8, 10, 12; Obernstraße 65, 67, 69, 71
9	041003-003-00315/001	Ansgarikirchhof 19, 21; Ansgaritorstraße 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11; Hanseatenhof 3, 5, 7, 9; Wegesende 21, 22, 23, 24, 25
10	041003-003-00315/002	Ansgarikirchhof 19, 21; Ansgaritorstraße 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11; Hanseatenhof 3, 5, 7, 9; Wegesende 21, 22, 23, 24, 25
11	041003-003-00315/003	Ansgarikirchhof 19, 21; Ansgaritorstraße 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11; Hanseatenhof 3, 5, 7, 9; Wegesende 21, 22, 23, 24, 25
13	041003-003-00317/014	Ansgarikirchhof 19, 21; Ansgaritorstraße 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11; Hanseatenhof 3, 5, 7, 9; Wegesende 21, 22, 23, 24, 25
14	041003-003-00317/012	Ansgarikirchhof 19, 21; Ansgaritorstraße 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11; Hanseatenhof 3, 5, 7, 9; Wegesende 21, 22, 23, 24, 25
15	041003-003-00401/010	Ansgarikirchhof 19, 21; Ansgaritorstraße 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11; Hanseatenhof 3, 5, 7, 9; Wegesende 21, 22, 23, 24, 25
16	041003-003-00401/011	Ansgarikirchhof 19, 21; Ansgaritorstraße 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11; Hanseatenhof 3, 5, 7, 9; Wegesende 21, 22, 23, 24, 25
17	041003-003-00401/012	Ansgarikirchhof 19, 21; Ansgaritorstraße 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11; Hanseatenhof 3, 5, 7, 9; Wegesende 21, 22, 23, 24, 25
18	041003-003-00401/013	Ansgarikirchhof 19, 21; Ansgaritorstraße 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11; Hanseatenhof 3, 5, 7, 9; Wegesende 21, 22, 23, 24, 25
19	041003-003-00401/014	Ansgarikirchhof 19, 21; Ansgaritorstraße 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11; Hanseatenhof 3, 5, 7, 9; Wegesende 21, 22, 23, 24, 25
20	041003-003-00401/015	Ansgarikirchhof 19, 21; Ansgaritorstraße 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11; Hanseatenhof 3, 5, 7, 9; Wegesende 21, 22, 23, 24, 25
21	041003-003-00401/028	Ansgarikirchhof 19, 21



5. Aufgabenträger

Die Maßnahmen werden von einem von der Lenkungsgruppe bestimmten Aufgabenträger (CS City-Service GmbH) im Sinne des Gesetzes umgesetzt: Der Aufgabenträger ist Mitglied und unterwirft sich der Aufsicht der Handelskammer Bremen im Sinne des § 6 *Umsetzung und Überwachung Abs. 3* des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren. Der Aufgabenträger ist finanziell und personell in der Lage, die Maßnahmen durchzuführen. Eine Gebietsabgrenzung mit Erläuterung ist dem Antrag beigelegt. Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ist im Antrag enthalten.

Die CS City-Service GmbH als Tochterunternehmen der CityInitiative Bremen Werbung e.V. und der BREPARK GmbH tritt als Aufgabenträger auf, die Geschäftsführung liegt bei Dr. Jan-Peter Halves.

Der Aufgabenträger ist unmittelbar auf die Unterstützung der Grundeigentümer und Gewerbetreibenden im Quartier angewiesen. Die Kommunikation mit einer Vielzahl von Akteuren ist mit großem Aufwand verbunden, der aber unbedingt notwendig ist. Entscheidungswege werden durch gegenseitiges Vertrauen erheblich verkürzt und die gemeinsame Arbeit schafft dieses Vertrauen. Dazu ist es wichtig, vor Ort präsent zu sein und als Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen.

Darüber hinaus werden wir transparent haushalten und die Ausgestaltung des Maßnahmen -und Finanzierungskonzeptes gemeinsam mit den Akteuren vor Ort vornehmen. Die von den Grundeigentümern eingezogenen Mittel werden getrennt von den eigenen Mitteln auf einem eigenen Treuhandkonto verwaltet. Die Handelskammer Bremen wird die Haushaltsführung des Aufgabenträgers kontrollieren.

Die Grundeigentümer innerhalb des Innovationsbereiches erhalten zudem einen jährlichen Bericht zur finanziellen Situation des Innovationsbereiches postalisch zugestellt. Zusätzlich wird dieser Bericht im Internet veröffentlicht.

Die folgenden Maßnahmen zur Führung des Innovationsbereiches Ansgarikirchof sind geplant:

- Vor- und Nachbereitung von vierteljährlichen Lenkungsgruppensitzungen
- Finanzielle Überwachung des Projekts
- Organisation jährlicher Grundeigentümerworkshops
- Erarbeitung und Veröffentlichung jährlicher Zwischenberichte

Bei der Kostenplanung müssen folgende Anforderungen berücksichtigt werden:

- Externe Steuerungsanforderungen (Beteiligungsverpflichtungen)
- Rechts- und Steuerberatungskosten für die Mittelverwendung
- Kosten für die Kontoführung
- ggf. Vorfinanzierung von Maßnahmen
- Reserven für Unvorhergesehenes

CS City-Service GmbH
Kurze Wallfahrt 3
28195 Bremen

Tel. 0421-1655551
Fax 0421-1655553



6. Nachweis über Antragsquorum

Liste der bisher zustimmenden Grundeigentümer

BREPARK GmbH
Modehaus Ristedt
Schuhhaus Wachendorf



7. Organisatorisches und Zeitplanung

Für den Innovationsbereich Ansgarikirchhof wurde ein enger und ambitionierter Zeitplan festgelegt:

Juni 2008	Erstellung des ersten Konzeptes
Juli 2008	Weiterentwicklung des Konzeptes
Juli 2008	Einbindung des Baurechts für weitere Projektideen
Juli 2008	Ermittlung der Einheitswerte
Juli 2008	Einbindung des Beirates und der Verwaltung
August 2008	Abstimmung des Konzeptes zwischen den weiteren Eigentümern
August 2008	Detaillierte Kostenplanung, Verteilung der Kosten auf die Eigentümer
November 2008	Entwicklung einer Internetseite
November 2008	Sicherstellung der 15 % Zustimmung Immobilieneigentümer
Dezember 2008	Förmliches Verfahren
Mai 2009	Auslegung
Sommer 2009	Start des BID

Die Internetseite www.ansgari-bid.de informiert über den Prozess.