

Protokoll zur Sitzung der Lokalen Partnerschaft

Datum/Uhrzeit: 27.10.09, 19:30 bis 22 Uhr

Ort: Rathaus, Schlossbergsaal (1. OG)

Teilnehmer: Herr Dr. Engelhard
Herr Herbert (ab TOP 2)
Frau Herold-Binz
Herr Hörner
Frau Menninger
Herr Dr. Naumann
Frau Pfeilsticker (ab TOP 2)
Frau Schürmann
Herr Steiner
Frau Sutholt
Herr Vettel (ab TOP 2)
Planungsbüro Eigler & Partner: (E&P): Herr Eigler, Frau Bormann, Herr Kaffenberger
Nassauische Heimstätte (NH): Frau Gröning

Abwesend/Entschuldigt:

Herr Golzer
Herr Guthier
Herr Knapp
Herr Vock
Frau Dr. Wunderle

Verteiler: Mitglieder der Lokalen Partnerschaft

Protokoll: NH|Projektstadt

Tagesordnungspunkte:

1. Zusammensetzung der Lokalen Partnerschaft
2. Kurzvorstellung zu Interviews mit Gewerbetreibenden und Eigentümern
3. SWOT-Analyse
4. Szenarien zu Entwicklungsstrategien

Nr.	Tagesordnung	Wer
1	<p>Zusammensetzung der Lokalen Partnerschaft</p> <p>Fr. Gröning erläutert, dass die Mitgliedschaft in der Lokalen Partnerschaft wie eine persönliche Berufung anzusehen ist. Vom Ministerium wurde im Förderantrag für 2009 eine namentliche Aufstellung der Lokalen Partnerschaft verlangt. Außerdem war gem. Ziffer 5.4 RiLiSe (Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung) ein Beschluss über die Lokale Partnerschaft erforderlich. Weitere sachliche Gründe dafür, keine Vertreter zu entsenden, sind die vergleichsweise weitreichenden Kompetenzen und Aufgaben der Lokalen Partnerschaft, die Notwendigkeit der Verschwiegenheit sowie die Kontinuität der Arbeit.</p> <p>Hr. Dr. Engelhard, Fr. Schürmann, Fr. Menninger, Fr. Herold-Binz und Hr. Steiner beantragen, dass Hr. Hörst ebenfalls in die Lokale Partnerschaft aufgenommen wird. Gründe hierfür sind seine besondere Rolle als Vorsitzender der Wirtschaftsvereinigung und sein Engagement bei „Ab in die Mitte“ von Anfang an. Fr. Schürmann bietet an, dass sie ihren „Platz“ für Hr. Hörst zur Verfügung stellen würde, falls die Mitgliederzahl nicht erhöht werden soll.</p> <p>Der Antrag, Hr. Hörst als Mitglied der Lokalen Partnerschaft aufzunehmen, ist zu prüfen.</p>	
2	<p>Kurzvorstellung zu Interviews mit Gewerbetreibenden und Eigentümern</p> <p>Hr. Eigler stellt die Ergebnisse aus den Interviews vor (s. Anlage). Die Befragung der Geschäftsleute und Gewerbetreibenden ist abgeschlossen und ausgewertet. Für einen Versand an die Lokalen Partner bedarf es aber noch einer redaktionellen Überarbeitung.</p> <p>Vorab dazu werden auszugsweise einige ausgewählte Ergebnisse vorgestellt, soweit sie für die weitere Arbeit in der Sitzung von Bedeutung erscheinen. Die Ergebnisse zu Standortqualitäten und -defiziten, Miethöhen und Zufriedenheit mit der geschäftlichen Entwicklung sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.</p> <p>Darüber hinaus führt Hr. Eigler in der Diskussion (im Vorgriff auf den ausführlichen Bericht) aus, dass die Gewerbetreibenden wenig eigene Werbemaßnahmen durchführen und sich eher auf die Werbung für den Gesamtstandort verlassen. Dieses könnte ein Ansatzpunkt für weitere Maßnahmen sein.</p> <p>Ergebnis der Gespräche mit Eigentümern von Schlüsselgrundstücken</p> <p>Aus den Eigentümerbefragungen ergaben sich folgende wesentliche Aussagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • es gibt keine akuten Vermietungsprobleme • es gibt im Wirtschaftsverhalten und der Bindung an Heppenheim sehr unterschiedliche Gruppen: Immobilienhändler versus Kleineigentümer 	

	<ul style="list-style-type: none"> • die einzelnen Positionen und Kalküle der Eigentümer sind nachvollziehbar, aber in der Summe nicht förderlich für die Innenstadtentwicklung im Sinne einer aktiven Partnerschaft • woraus eine Strategie erforderlich wird, die Eigentümer „ins Boot zu holen“ <p>Hr. Hörner ergänzt zum Thema Miethöhen und Leerstände, dass den Eigentümern bereits vorgeschlagen wurde, Staffelmieten zu vereinbaren, um lang leerstehende Einheiten überhaupt wieder auf den Markt zu bringen. Dieses habe aber noch keine Anwendung gefunden. Dies deckt sich auch mit den Äußerungen aus dem Kreis der interviewten Eigentümer. Weiter erinnert Herr Hörner, dass die im Rahmen der Zukunftswerkstatt unter Mitwirkung der Sparkasse gestartete Initiative, die Eigentümer zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung zu bewegen (Stichwort: Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien), wenig Resonanz fanden.</p> <p>Zu Ergebnissen der Interviews mit Gewerbetreibenden</p>	
<p>3</p>	<p>SWOT-Analyse</p> <p>Die SWOT-Analyse ist zwingender Bestandteil des vom Fördergeber geforderten Integrierten Handlungskonzeptes. Sie gibt Aussagen darüber, wo man steht und welchen Strategietyp man verfolgen sollte.</p> <p>Die Rückmeldungen der Mitglieder der Lokalen Partnerschaft zu Stärken und Schwächen, Chancen und Bindungen wurden vom Büro Eigler und Partner ausgewertet und in eine Matrix übertragen (vgl. Anlage). Bei den inneren Faktoren überwiegen deutlich die Schwächen. Bei den äußeren Einflüssen leicht die Chancen. Daraus ergibt sich der Strategietyp „Schwächen eliminieren“.</p> <p>Die Diskussion kann in der nächsten Sitzung der Lokalen Partnerschaft im Zusammenhang mit der Ziel- und Maßnahmenentwicklung wiederaufgenommen werden.</p>	
<p>4</p>	<p>Szenarien zu Entwicklungsstrategien</p> <p>Das Büro Eigler stellte 3 verschiedene Szenarien vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Schlittenfahrt - „laissez-faire“ 2) Schlepplift – einige Großprojekte werden verfolgt, durch deren „Ausstrahlung“ auch die weitere Entwicklung positiv beeinflusst werden soll 3) „beschwerlicher Aufstieg“ – viele kleine Schritte zum Erfolg <p>Die einhellige Meinung in der anschließenden Diskussion war, Szenario 3 anzugehen, ohne die Großprojekte Metzendorf und Lebensmittler zu vernachlässigen.</p> <p>Diskussionsbeiträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heppenheim hat eine Innenstadt, die sich von anderen abhebt, z. B. viele inhabergeführte Geschäfte, Angebot an Gastronomie • es gibt viele kleine Maßnahmen, die man ohne großen Aufwand zeitnah durchführen könnte • Gestaltung der Sparkasse im EG ist negativ 	

	<ul style="list-style-type: none"> • das Thema Aufenthaltsqualität ist wichtig • Mutter-Kind-Parkplätze besser kennzeichnen oder durchsetzen • es sollen schnell Zeichen gesetzt werden • Notwendigkeit eines Parkleitsystems • Grüngestaltung ist wichtig • Spielbereich an der Sparkasse muss umgestaltet werden • Beispiel für attraktive Spielraumgestaltung: Le Vaisseau in Strassburg <p>Speziell zu Metzendorf-Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> • es wird vorgeschlagen, man solle besser vom Brüder-Weis-Gebäude sprechen als vom Kaufhaus Mainzer oder Gebäude Metzendorf • Herr Steiner wendet sich gegen ein Dämonisierung der Eigentümer und fragt, ob nicht das frühere Konzept, bei dem die Stadt den Erwerber durch Anmietung von Gebäudeteilen in der Realisierung des Konzepts unterstützt hätte, nicht auch mit den gegenwärtigen Eigentümern verhandelt werden kann. • Einvernehmen besteht darüber, dass eine Lösung für das „Brüder-Weis-Gebäude“ muss gefunden werden und wenn das Gebäude nur verhüllt wird • es werden drei Möglichkeiten andiskutiert: <ul style="list-style-type: none"> - Durchführung durch den Eigentümer, erforderlichenfalls auf dem Wege der Anordnung eines Gebotes durch die Stadt - Erwerb und Durchführung durch die Stadt - dem Eigentümer einen Investor zuführen • Für ein Modernisierungsgebot nach § 177 BauGB müssten zunächst die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden (z. B. Erörterungsgespräche nach § 175 BauGB, Modernisierungsgutachten erstellen, das detailliert die anzuordnenden Maßnahmen und ein Nutzungskonzept enthält, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Ermittlung etwaiger unrentierlicher Kosten und ggf. ihre Erstattung etc.). Auch ein solcher Weg benötigt Zeit und Geld sowie personelle Kapazitäten auf Seiten der Stadt, erst recht, wenn die Durchsetzung des öffentlichen Interesses Gegenstand einer Anfechtung vor dem Verwaltungsgericht würde. Ziel bei Gebotsverfahren ist deshalb i. d. R. eine Abwendung des Gebotes durch eine vertragliche Verpflichtung der Eigentümer auf die Durchführung der Maßnahmen, also die Beschreitung des Verhandlungsweges ggf. unter Androhung des Zwangsmittels. • Hr. Dr. Engelhard weist darauf hin, dass es momentan niemanden gibt, der Zugang zu den Brüdern Weis bei diesem Thema hätte (auch er hatte sich bereits als Moderator angeboten). 	
5	<p>Nächster Termin</p> <p>25.11.09, 19 Uhr, Landratsamt, Saal Bergstraße</p>	

<p>nachträglicher Hinweis: Die nächste Sitzung der Lokalen Partnerschaft wird sich mit Zielformulierung und Maßnahmenfindung befassen. Es wäre gut, wenn die Lokalen Partner hierzu bereits Stoff sammeln würden. Hilfreich zur Strukturierung könnte dabei das Tableau „Ziele“ mit den Handlungsfeldern sein, das in der Sitzung nicht mehr behandelt werden konnte und in der Anlage als Strukturierungsvorschlag für die Erarbeitung beigefügt ist.</p> <p>Herr Eigler bittet die Lokalen Partner, diese Stoffsammlung bereits vor der nächsten Sitzung an E&P zu senden - der einfacheren Auswertung wegen möglichst als EDV-Dokument und bis zum 18.11.2009.</p>	
---	--

Frankfurt, 29.10.09
Birgit Gröning

Anlagen

Ausgewählte Ergebnisse aus der Gewerbeuntersuchung
SWOT-Analyse, Auswertung und Matrix
Szenarien
Tableau Entwicklungsziele (in Vorbereitung der nächsten Sitzung)