



Fachwerkstädte – Impulse aus der Wirtschaft: Wohnen in der Fachwerkstadt - Eschweger Initiativen

Fachwerk Triennale 15
Auftaktveranstaltung am 12. Juni 2015 in Eschwege

Wolfgang Conrad M.A., Stabsstelle Wirtschaftsförderung Kreisstadt Eschwege & Geschäftsführer Projektentwicklungsgesellschaft Eschwege mbH sowie Vorstand Initiative Stadtmarketing Eschwege e.V.



Wo kommen wir her? Wo stehen wir?





Der Wirtschaftsstandort Eschwege im Kurzüberblick

Kreisstadt < 20.000 EW

Mittelzentrum mit hoher Beschäftigtenzentralität (138,5)

Eschwege: Eine Stadt in zentraler Randlage

"Vom Rand ins Zentrum der abgehängten Räume", denn ringsum von uns findet nur Schrumpfung statt (Nordhessen, Thüringen, Südniedersachsen).

zentrale Lage:

Oberzentren Kassel und Göttingen sind je 55 km entfernt

Mittelzentren:

Bad Hersfeld 55 Mühlhausen 35 Eisenach 45

km





Eschwege am Werratalsee – Idylle pur.















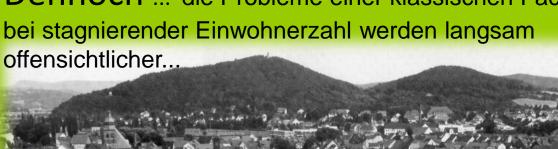


Tourismus: stark gewachsen und mit großen Wachstumschancen





Dennoch ... die Probleme einer klassischen Fachwerkstadt





Latente Gefahr: leerstehende Wohnungen, Geschäfte, Häuser





2005 – 2009 dramatische Zuspitzung der Lage in der Innenstadt: viele Leerstände im Einzelhandelsbereich







2005 – 2009 dramatische Zuspitzung der Innenstadtsituation

Höhepunkt: Schließung Hertie-Kaufhaus am 08.08.2009





Auf den Punkt - entsprechend unseres endogenen Potenzials.









Das Industriezeitalter alter Prägung ist vorüber - auch in Eschwege.





Strukturwandel (spezifische Entwicklung durch **ehemalige Grenzlage**) ist nahezu abgeschlossen (differenziert nach Produktion/Handel), Verlust prägender Branchen/Produktionen in früherer Zeit überwunden.





Eschwege heute:

Modernes Entwicklungs- und Anwenderzentrum für innovative Produktionstechnologien – Schwerpunkt Sonder-/Werkzeugmaschinenbau



Stabile Beschäftigungsentwicklung, (ESW 10/2011 5,6%, 04/2015 6,5%)





Eschwege überrascht



Einkaufs**StadtEschwege**

16



Eröffnung Schlossgalerie Eschwege 18.11.2010



Foto: Walter

12.06.2015





18

Das Hertie-Problem | Die Revitalisierung







Drucken Kontakt







21













Welche relevanten Handlungsfelder?

Welche sind essenziell?
Welche versprechen für die Zukunft eine städtische Rendite?
Welche lassen sich steuern?





Die Antwort gibt das Eschwege Programm:

Ein integriertes, strategisches Entwicklungskonzept, inkl. Stadtumbaukonzept, zur Zukunftsgestaltung + Zielausrichtung + Positionierung der Stadt mit 4 Handlungsfeldern:

TechnologieStadt

EinkaufsStadt

ErlebnisStadt

FamilienStadt

dazu brauchen wir:

ein selbstbewusstes, selbstironisches

STADT- | MARKETING

U. a. Entwicklungspolitisches Ziel:

Stabilisierung u. Neu-Profilierung Eschweges als zentraler Einkaufs-, Wohn-, Kultur-, Familien- und Arbeitsstandort für die Region im schrumpfenden Umfeld, Stichwort: angepasste Stadtentwicklur sowie als Tourismusdestination.

Aufgabe: Politisch steuern in ausgesuchten Handlungsfeldern.





2 Querschnittsaufgaben: u. a. Stadtumbau

Im Zuge der Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes wurden im Rahmen der Zukunftswerksatt Eschwege interessante Modelle für den Umbau der Altstadtquartiere erarbeitet,

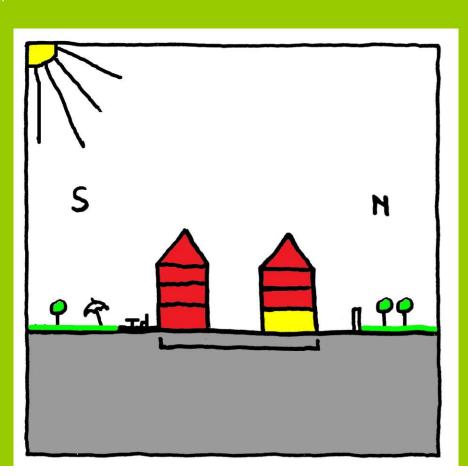
zum Beispiel die Nimm 2-Modelle.



26

Zukunftswerkstatt Eschwege – Innenstadt – Stadt am Fluss – Workshop – Februar 2006 – Team 3





Nimm 2 - über die Straße





Umsetzungsinstrumente



Anreize über Förderprogramme von EU/Bund/Land/Ko mmune



Wohnungsbaugesellschaft oder Stadtentwicklungsgesellschaft als Bauherr – Direktinvestition als Impuls oder in der Fläche Eigeninitiativen
/ Projekte der
Bürgerschaft
und von
Investoren

PPP – Projekte, vorhabensbezogen

Alternative: neue experimentelle Politikmodi





28

Umsetzungsinstrumente



Anreize über Förderprogramme von EU/Bund/Land/Ko mmune

Beispiele:

- Klassische Städtebauförderprogramme
- Stadtumbau West / sinnvoll: Verfügungsfonds nicht sinnvoll: in Hessen Pilotprojekte
- Lokale Ökonomie
- Problemlage aktuell: kommunale Haushaltslage und Finanzierung des kommunalen Eigenanteils (in ESW Deckelung der Gesamtinvestitionen auf 2 Mio. EUR jährlich)





Umsetzungsinstrumente



Anreize über Förderprogramme von EU/Bund/Land/Ko mmune

Beispiel: aus Stadtumbau West







29



Eschwege überrascht

Impulse durch das Innenstadt | Förderprogramm:

Das Eschwege Programm |
Innenstadt "Lokale Ökonomie"
Förderprogramm für
Unternehmen und
Existenzgründer

ausgelaufen 6/2015!



30





Impulse durch das Innenstadt | Förderprogramm



Ausgangspunkt

Strategien für die Hertie-Immobilie

Umsetzung

Hilfsstrategien für die Innenstadt

Fazit

Upgrade der Einkaufslagen

Der von der Hertie-Revitalisierung – jetzt ""Schlossgalerie Eschwege" – ausgelöste Aufschwung konnte Zielgerichtet in Impulse für die Innenstadt verstärkt werden.

Mit dem Eschwege Programm | Innenstadt i. R. des Programms Lokale Ökonomie konnte die Aufschwungphase sogar verstärkt und ein deutliches Upgrade sowohl der Geschäfte als auch der Einkaufslagen erreicht werden. Es entstanden neue Geschäfte, alte wurden modernisert oder erweitert. Der Branchenmix wurde verbessert.

Mit dieser Hilfsstrategie ist es gelungen, dass Eschwege aktuell eine historisch niedrige Leerstandsquote aufweist.





Impulse durch das Innenstadt | Förderprogramm







33

Impulse durch das Innenstadt | Förderprogramm

Juwelier Keulmann Inh. Kilisch









Impulse durch das Innenstadt | Förderprogramm

Chocolateria Café Mozart







Eschwege: Die Einkaufsstadt für die ganze Region

Die Sicherung und Revitalisierung der Innenstadt als Einkaufsstadt für die Region durch die Umwandlung der ehemaligen Karstadt-/Hertie-Immobilie zur Schlossgalerie Eschwege und parallel durch das Innenstadt-Förderprogramm spiegelt sich in den neuesten GfK-Zahlen:

191,7 beim Index Einzelhandelszentralität (Kassel 162,3; Korbach 141,8; Marburg 114,9) ESW führt beim Umsatzindex pro Einwohner und beim Umsatz pro Einwohner (2013).

Eschwege Nr. 1 in Nordhessen und Platz 78 von 11.329 Kommunen in Deutschland





Initiativen für die Innenstadt

Der Weg – Hertie-Revitalsierung & Innenstadtförderung - war ohne Alternative. Der Mut wurde belohnt.

Die Innenstadt floriert wieder – es ist wieder Leben in der Stadt und die Einkaufsatmosphäre läd zum Bummeln ein.

Frequenz und Umsatz sind zurück.

Die Schlossgalerie steht besser da als Hertie, denn das

Angebotsniveau liegt deutlich höher.

Deshalb konnten neue Kundenschichten und Kundengebiete

dazugewonnen werden.

Die Schlossgalerie sorgt - wie früher Hertie – wieder für Umsatz in

den anderen Geschäften.

Woolworth baut um und erweitert um 100 % für neue

Markengeschäfte. Adler hat sich in unmittelbarer Nähe

der Schlossgalerie neu angesiedelt.

Aus der Krise geht Eschwege als das Modezentrum an der

Werra hervor.

Ausgangspunkt

Strategien für die Hertie-Immobilie

Umsetzung

Hilfsstrategien für die Innenstadt

Fazit





Umsetzungsinstrumente

Stadt/Städt.

Wohnungsbaugesellschaft oder Stadtentwicklungsgesellschaft als Bauherr – Direktinvestition als Impuls

Beispiele:

- Gründung: Klassische Wohnungsbaugesellschaft (Kreisstadt Eschwege fällt als Anstoßer aus, da Haushaltssanierung ansteht)
- Gründung: Klassische Stadtentwicklungsgesellschaft
 Eschwege: Projektentwicklungsgesellschaft als 100 %-Tochter
 der Kreisstadt seit 2010; vorgesehen: Impulssetzungen;
 Problemlage: kommunale Haushaltslage lässt keine Finanzausstattung der 100 %-Tochter zu, also Bank-Vollfinanzierung





Impulssetzungen

Problemfelder:

- Fußgängerzone: Einzelobjekte und einzelne Straßen/Gassen (z. B. Forstgasse, Obermarkt, Herrengasse, Enge Gasse)
- Innenstadtquartiere: klassischen Altstadtquartiere in der Innenstadt wie zum Beispiele Brühl, Netergasse, Mittelgasse)
- Stadteingänge: z.B. Schlossplatz, Brückenhausen, Nikolaiplatz
- Querschnittsproblem: soziale Segregation in der Innenstadt





3 Zielkategorien

Kategorie 1 – Einzelobjekte

Beseitigung von städtebaulichen Missständen /Schrottimmobilien und Dauerleerstände

Kategorie 2 – Karreeobjekt

Karrees als ideale Maßeinheit für die Wiederherstellung der Mischung aus Wohnen und Handel sowie die Re-Urbanisierung und Entdichtung, gerade auch der Innenhofsituationen. Chance, neue sozialräumliche Typologien zu entwickeln für den Umbau von Mittelzentren/-städten, als Strukturvoraussetzung auf dem Weg zur vitalen & lebenswerten Transformationsstadt. Das Karree als Entwicklungsmodell lässt Platz für Individualisierung u. für modernen Wohnraum für unterschiedliche Einkommensgruppen. Moderne Energieeffizienzmaßnahmen (energieautarke Karrees als Ziel, regenerative Verund Entsorgungslösungen gleichzeitig als Klimaanpassungsmaßnahmen und gestalterischer Mehrwert (Gestaltung und Belebung der Karreeinnenhöfe mittels notwendiger Retentionsflächen und Pflanzenkläranlagen) zur optimalen Nutzung der Innenhofflächen und für die Herstellung von Rückzugsmöglichkeiten.





Green cities - Fit for life

Entwicklung von Visionen für energieautarke oder höchst energieeffiziente, klimaangepasste Stadt im Stadtumbau im postfossilen Zeitalter

(u. a. regenerative Ver- und Entsorgungsstrategien für eine energieautarke Mittelstadt)

Schrumpfung und Nachhaltigkeit

energieGARTENstadt

Quelle: reCHARDEDcity 21+ Diplomarbeit 2006/7 Felix Lüter und Thomas Meinberg Urbane Energiekonzepte







41

Konzentration auf Siedlungskerne. komplette Deckung des Energiebedarfs innerhalb der Stadtfläche und Schließung der Stoffkreisläufe vor Ort.

Anpassung an Klimaveränderung, Extremwetterlagen, Wasserknappheit, extreme sommerliche Hitze, als entwurfsbestimmende Elemente.

Gestaltung und Belebung der innerstädtischen Brachflächen mittels notwendiger Retentionsflächen und Pflanzenkläranlagen.

Nutzung der dabei auftretenden Synergieeffekte als gestalterischen Mehrwert.

Imagewandel – Aufzeigen einer Vision für das Leben im Solarzeitalter.

Quelle: reCHARDEDcity 21+ Diplomarbeit 2006/7 Felix Lüter und Thomas Meinberg Urbane Energiekonzepte







Kategorie 3 – Quartiersobjekte:

Moderner, aber bezahlbaren Mietraum für untere bis mittlere Einkommensgruppen; Wohnumfeldaufwertung (Grünflächen, Parkflächen, Begegnungsräume) für soziale Durchmischung. Evtl. Konzipierung von Haustypen für seriellen Fachwerkhaus-Ersatz.

"Höchste Leistungskraft und bestes Design"Uni Darmstadt gewinnt Solarhaus-Wettbewerb in den USA - Solar Decathlon 2007. Welches Haus produziert am meisten Energie, verbraucht am wenigsten und sieht dann auch noch gut aus - so die Vorgabe des US-Energieministeriums. Zum allerersten Mal nahmen auch Deutsche bei diesem Wettbewerb teil.

Und: Die EXPO eschwege

TU Darmstadt gewinnt 2009 zum 2. Mal mit dem intelligenten Solar-Haus "surPLUShome" in Washington. ABB hat die komplette Technik dafür geliefert.











Umsetzungsinstrumente

Anstöße/Impulse aus der Immobilienwirtschaft bleiben zunehmend aus, d. h. sinkende Investitionsbereitschaft, auf Grund geringer Renditeerwartungen.

Ausnahmen: Stad-Galerie, Forstgasse 21, Hotel Villa Ponte Visera, Buchhandlung Heinemann, Sporthaus Amman, Werraland Werkstätten, Verein Aufwind und wenigen Eschweger Familien.



Eigeninitiativen
/ Projekte der
Bürgerschaft
und von
Investoren











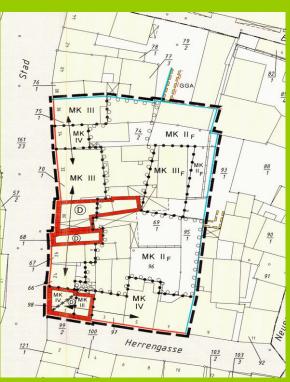


Stad-Galerie Neues mit Altem verbinden

Neues mit Altem verbinden

Kleinteilige, ungeordnete Situation im Kern und kleinteilige Eigentümersituation

Vorbild-Karree







Jantz-Immobilien



Stad-Galerie Neues mit Altem verbinden

Neues mit Altem verbinden

Das Ergebnis











Jantz-Immobilien







Forstgasse 21













Umsetzungsinstrumente

2 Beispiele:

Stadtbahnhof Eschwege
Revitalisierung Karstadt/Hertie



PPP – Projekte, vorhabensbezogen







2005 – 2009 dramatische Zuspitzung der Innenstadtsituation

Höhepunkt: Schließung Hertie am 08.08.2009







Die Hertie-Problematik und das Hauptzentrum Innenstadt

Die Innenstadt hat für Eschwege größte Bedeutung:

- _Innenstadt hat wesentliche Versorgungsfunktion;
- _größtes zusammenhängendes Versorgungszentrum;
- _la-Lage mit höchster Einzelhandelsdichte u. Frequenzwirkung durch Magnetbetriebe: Hertie (bis 2009), Woolworth, Filialisten wie Takko, Deichmann, Esprit, dm, Rossmann, Bonita, C & A, Jeans Fritz, Reno usw.;
- _Innenstadt ist aufgrund histor. Baustruktur "Stadtmittelpunkt";
- _alle Einzelhandelsfachgeschäfte partizipieren von der Frequenz- und Attraktionswirkung der Magnetbetriebe;
- "Verlieren wir die Innenstadt, verlieren wir die Einkaufsstadt"!





Innenstadt
= Einzelhandel
= ½ Altstadt



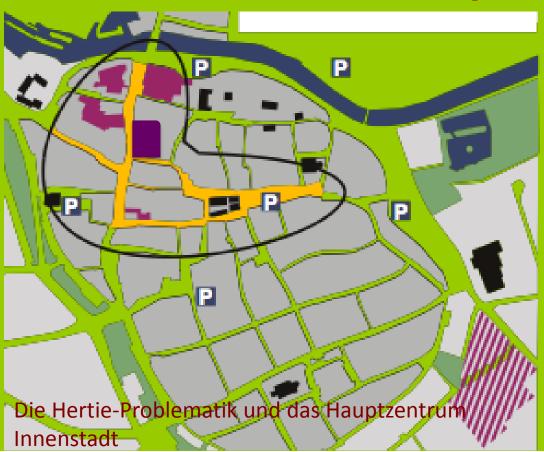
 $Quelle: zukunftswerkstatt\ eschwege\ _innenstadt\ am\ fluss.\ team\ 1\ _wohnen\ in\ der\ altstadt\ _r\"{a}nder$





55

Innenstadt mit Strukturproblemen Größere Verkaufsflächeneinheiten in Ia-Lage







Die Hertie-Problematik und das Hauptzentrum Innenstadt

Flächenzusammenlegungen in den letzten 40 Jahren

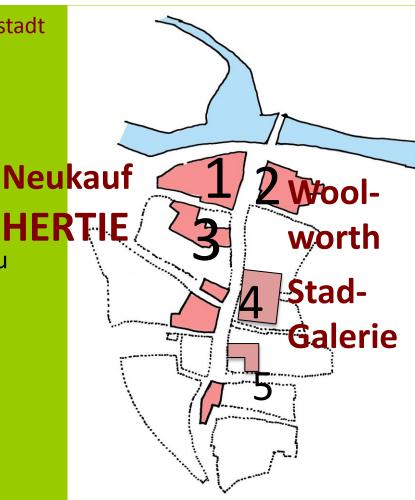
Von den Flächenbelegungen 1 – 4 partizipiert die gesamte Innenstadt (Frequenz/Umsatz).

"Neu" sind aber nur der Karstadt/Hertie -Umbau

(3) in 1997 und die Stad-

Galerie (4) in 2007/8...

Diese 4 Flächen sicherten bisher das Überleben der Innenstadt.









Hertie 2009 | vorne Fachwerk – hinten Moderne





Hertie: vorne Fachwerk

hinten Moderne

Mietfläche ca. 5.500 qm = ca. 25% der Gesamt-VK-Fläche Innen-Stadt 21.700 qm



Laut Befragung ist Ziel u. Häufigkeit des Besuchs:

Historische Fachwerkstadt – 1,3% Hertie –42,3% Anderes Geschäft – 2,5% Sonstiges – 53,9%

Häufigkeit Hertie-Besuch:

Einmal pro Woche – 43,3% Mehrmals pro Woche – 28,9%

Quelle: ingenhoven architects





59

Innenstadt hat für Eschwege größte Bedeutung:

Hertie hat für Innenstadt größte Bedeutung:

_von den ca. 21.700 qm VK-Fläche Innenstadt fallen auf

_Hertie: 5.150 qm (ca. 23 %) - Mietfläche gesamt ca. 5.500 m²

_Woolworth 2.800 qm (ca. 13 %)

_Neukauf 2.200 qm (ca. 10 %)

insgesamt ca. 46 % der VKF der Innenstadt!!!

Eschweger Einkaufsgutschein 07 – 09: 802.410 EUR

davon Hertie allein 347.000 EUR = 43 %



Eschwege: Die gefährdete Einkaufsstadt im Sog der Hertieproblematik

Ergebnis:

- Ohne Nachfolgenutzung für die Hertieimmobilie werden wir die Innenstadt als Einkaufsstandort nicht halten können!
- Ein zentrales Waren-/Kaufhaus ist für Eschweges Innenstadt / ist für Innenstädte in Mittelstädten / überlebenswichtig!

Ein adäquates Weiter nach dem Niedergang von Hertie und der Innenstadt wird es nicht mehr geben. Deshalb muss eine aktive kommunale Entwicklung der Hertie-Immobilie mit Hilfsstrategien für notleidende Einkaufslagen beginnen.



Das Hertie-Problem in Eschwege

Ausgangspunkt

Strategien für die Hertie-Immobilie

Umsetzung

Hilfsstrategien für die Innenstadt

Fazit

Hintergründe | Fakten

Die Stadt als Projektentwickler? Vorüberlegungen.

Das Ziel: Reaktivierung des Objektes Karstadt/Hertie

- > möglichst ohne Beteiligung der Kreisstadt
- > WF akquiriert Mieter und Investoren. Offenes Shop-in-Shop-System als Ziel.

Gründe:

- > Funktionsfähigkeit/Überleben der Innenstadt ist ernsthaft gefährdet.
- > Warenkaufhaus ist für Innenstadt unverzichtbar.
- > Abwarten ist bei akuter Gefährdungslage für die Innenstadt nicht verantwortbar.
- > Wenn die Stadt selbst sucht und steuert, ist eine qualitative Entwicklung gesichert.





Das Hertie-Problem in Eschwege

Ausgangspunkt

Hintergründe | Fakten

Strategien für die Hertie-Immobilie

Die Stadt als Projektentwickler?

Umsetzung

Hilfsstrategien für die Innenstadt

Fazit

Warum nicht? Eschwege wählt den Weg, die Flächen über die Wirtschaftsförderung zu vermarkten und einen Investor für die Immobilie zu finden.

Notfalls muss auch an die Gründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft gedacht werden, da hier die Entwicklung der Immobilie zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt im "öffentlichen Interesse" liegt. Nicht jede Nachfolgenutzung muss zwangsläufig im Interesse der qualitativen Entwicklung der Angebotsvielfalt liegen.





63

Das Hertie-Problem | Die Revitalisierung

Zwischenstand: Reaktivierung Hertie ist

- > nicht ohne finanzielle Beteiligung der Kreisstadt erreichbar. Potentielle Investoren scheuen Risiko oder fordern zumindest zeitliche Garantenstellung der Stadt.
- > Die Beteiligung der Stadt sieht unterschiedliche Zeithorizonte vor.

Gründe:

> zur Zeit noch fehlende End-Investoren

Das bedingt unterschiedliche Risikopotenziale & Exit-Szenarien.

ERGEBNIS: Stadt muss selbst investieren und GmbH & Co. KG gründen.





14. September 2009 WF legt Entwurf eines Gesellschaftsvertrags für eine zu gründende Stadtentwicklungsgesellschaft vor.

November 2009 wird WF beauftragt, die Gründung einer Projektentwicklungsgesellschaft zum 1. Januar 2010 vorzubereiten und die Gründung einer Objekt-KG in die Wege zu leiten.

Dezember 2009: Amtsantritt neuer Bürgermeister.

Ende Dezember 2009 erzielt Projektentwickler IPC mit den Eigentümern Dawnay Day überraschend Einigung über die Eckpunkte des Erwerbs der Immobilie. Es läuft nun eine Exklusivitätsfrist (Head of Terms 18./28.12.2009).

Mitte Januar 2010 erste Gespräche mit der Sparkasse und dem Landrat.

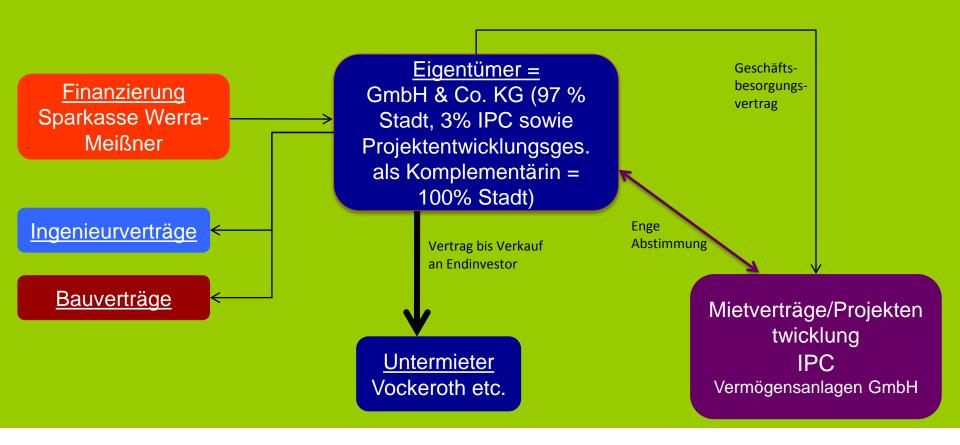
Rechtsaufsichtlich löst die von der Kreisstadt vorgeschlagene Lösung

keine Freude aus, aber es gibt zu diesem Zeitpunkt keine Alternativen. Die Gründung einer Projektentwicklungsgesellschaft (Stadtentwicklungsges.) ist formal kein Problem. Die Objektgesellschaft (KG) wird wohl nur unter Auflagen zu gründen sein. KG wird rechtsaufsichtlich zunehmend kritischer gesehen. Krise.





Ablaufstruktur nicht realisiertes Modell: Kreisstadt Eschwege als Investor







- **20. Januar 2010:** Stadtverordnetenversammlung beschließt einstimmig die Gründung einer Projektentwicklungsgesellschaft ESCHWEGE mbH.
- **25. Februar 2010:** Stadtverordnetenversammlung beschließt einstimmig die Gründung einer Objekt-KG zur Reaktivierung des Hertie. WF erarbeitet umfangreichen und komplexen Businessplan sowie KG-Vertrag, um Prüfungsvoraussetzungen des § 121 HGO (wirtschaftliche Betätigung) gerecht zu werden. Die rechtsaufsichtlichen Hürden für die KG-Gründung werden unüberwindbar. WF spricht kurzfristig die OFB Projektentwicklung GmbH in Kassel als Investor an (mit GHT Projektmanagement, als Tochter der Landesbank Hessen-Thüringen).

Es beginnt das lange Warten auf einen endverhandelten Kaufvertrag durch die Rechtsbeistände beider Kaufvertragsparteien. Inzwischen laufen die Umbauplanungen der beauftragten Architekten.

26. März 2010 WF stellt der interfraktionellen Arbeitsgruppe nach intensiven Verhandlungen eine Alternativlösung zur GmbH & Co. KG-Lösung vor: die Projektentwicklungsgesellschaft als Generalmieter der Hertie-Immobilie, endgültig abgesegnet am 26. Mai 2010: Die Projektentwicklungsgesellschaft ESCHWEGE mbH soll Generalmieter des Hertie-Objektes werden und die Flächen an die jeweiligen Einzelhändler vermieten.





Das Hertie-Problem in Eschwege

Die Stadt als Projektentwickler

Stabsstelle Wirtschaftsförderung startet PPP-Modell mit Projektentwickler/Investor, Projektberater und städtischer Projektentwicklungsgesellschaft in enger Absprache mit den städtischen Gremien sowie den Mietern.

Ausgangspunkt

Strategien für die Hertie-Immobilie

Hilfsstrategien für die Innenstadt

Fazit

25. Juni 2010 Projektentwicklungsgesellschaft wird gegründet. Notwendige Innenumbau des "Eschweger Kaufhauses" wird zu Umbaukonzept mit Bauzeitenplan verdichtet.

17. August 2010 Aufsichtsrat der Projektentwicklungsges. beschließt den Abschluss des Generalmietvertrages.

14.09.2010 Kaufvertrag für den Erwerb der Hertiegeschlossen. Der Umbau hat begonnen u. die Werbegemeinschaft wird gegründet. WF schlägt Namen Schlossgalerie Eschwege vor sowie Slogan und Signet. Während noch umgebaut wird, ziehen schon die Mieter ein.





Am **18.11.2010** eröffnet die Schlossgalerie Eschwege. Es muss noch ein Parkdeck gebaut sowie eigens dafür schon wieder eine neue GmbH gegründet werden.

14.07.2012 Verkauf Schlossgalerie Eschwege an Kristensen

2012 – Gründung ESP-GmbH Eschweger Schlossplatz Parkdeckgesellschaft

15.07.2013 Inbetriebnahme Parkdeck

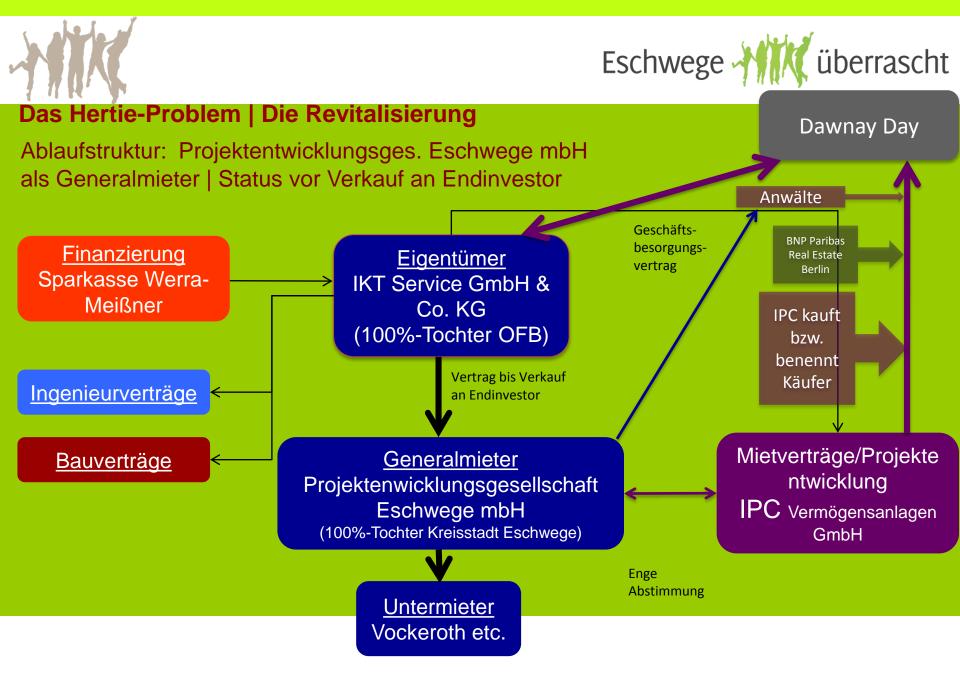
16.07.2013 Kündigung Generalmietvertrag zum 31.07.2013

Es bestehen keine Sonderkündigungsrechte mehr.

Management Werbegemeinschaft: Übergabe an Stadtmarketing

Mission erfüllt.

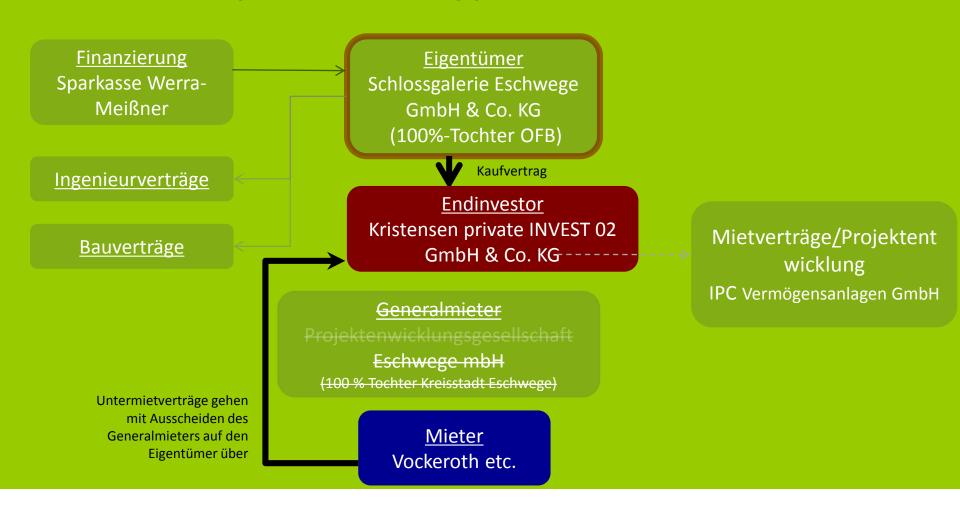








Das Hertie-Problem | Die Revitalisierung | Status nach Verkauf an Endinvestor







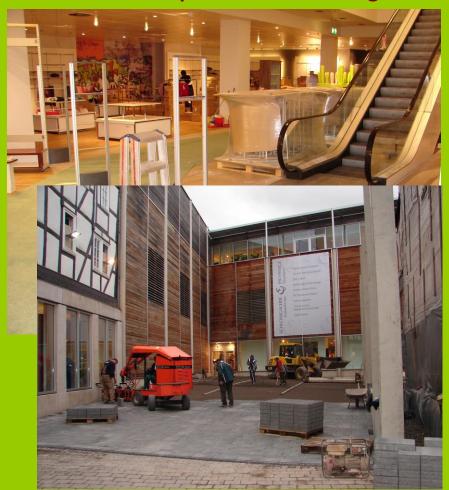
71

Das Hertie-Problem | Die Revitalisierung















73

Das Hertie-Problem | Die Revitalisierung



Eröffnung 18.11.2010

Foto: Sagawe





Das Hertie-Problem | Die Revitalisierung



Foto: Greim

Das Hertie-Problem **Die Revitalisierung**



Eröffnung 18.11.2010

Foto: Walter





Umsetzungsinstrumente



Sind wir nicht dafür bekannt, mal andere Wege zu gehen?



Alternative:

neue experimentelle

Politikmodi





Deshalb... wir brauchen: neue Sichtweisen







Beispiel 1:

Das BürgerSolarProjekt ESCHWEGE







Dächer der Kreisstadt Eschwege Nutzungsvertrag

Bürger gibt Darlehen

Sparkasse Kreditvertrag

Lieferant PV-Anlage

Eschweger Bürgersolarfonds GmbH & Co. KG

Gründungskommanditisten und Komplementärin

Gesellschaftsvertrag

Darlehensvertrag mit Bürgern

Netzbetreiber Stadtwerke
Eschwege GmbH
Energieeinspeisevertrag

Eschweger PV-GmbH realisiert Anlagen und verwaltet

GmbH & Co. KG als Komplementärin

Versicherung Versicherungsvertrag

12.06.2015

Wolfgang Conrad M.A

Kreisstadt Eschwege

79





Zeitplan

Stadtverordnetenversammlung | Beschluss 21.08.08 zu Modell 4

Gesellschaftsverträge etc. beschlossen bis 21.11.08

GmbH-Gründung 26.11.08, zum Handelsreg. angemeldet am 05.12.08

KG-Gründung 18.12.08

Inbetriebnahme PV-Anlagen 1 bis 4 am 19.12.08, PV-Anlage 5 im Feb und PV-Anlage 6 im Juli/09, PV-Anlage 7 im Juni/10,

Die PV-Anlagen

1722 m² Fläche Solargenerator auf 7 Dächern

Nennleistung gesamt ca. 176,160 kWp

Jahresenergieertrag ca. 151.562 kWh Sonnenstrom

Investitionskosten brutto 816.800 EUR

u. a. Parkhaus am Stadtbahnhof mit 53,760 kWp

Solarprojekt Eschwege mit attraktiver Rendite für die Bürger | 5 % 15 Jahre fest, ab 1000 €

Bis jetzt: 346.000 EUR Bürgermittel | lange Warteliste bzw. Nachfrageüberhang

(Anlagenpreis brutto 816.000 EUR, 3 Dächer voll über Bürgerdarlehen finanziert)









81









INNENSTADTKARREES
Ausstellung mit der Red BOX

Beispiel 2:





INNENSTADTKARREES > Grundüberlegung

_Einstieg in die baulich-qualitative Entwicklung der Innenstadt zu deren nachhaltigen Belebung und Stabilisierung.

_Neue Re-Urbanisierung und Ent-Dichtung mit der Chance auf neue sozialräumliche Typologien: Stadtraum-System i.F. der Anlage von Karrees als sozialräumliches Entwicklungsmodell für den Stadtumbau in Mittelzentren/-städten - Strukturvoraussetzung auf dem Weg zur vitalen, lebenswerten Stadt - Karree lässt Raum für Individualisierung und öffentliche Kommunikation





INNENSTADTKARREES

> Wettbewerbskonzept: Eschwege auf neuen Wegen

_Motto: Konkrete Konzepte für die Innenstadt

- >Wettbewerb für den Bereich Innenstadt in Form eines offenen Stadtentwicklungsprozesses
- >Innerhalb selbst definierter Innenstadtkarrees sollten sich die Hauseigentümer, Geschäftsbesitzer, Investoren und Bürger zu neuen Kooperationen zusammenfinden und konkrete, umsetzungsfähige Maßnahmekonzepte für neue Nutzungen, Umbauten, Umnutzungen, altengerechtes Wohnen oder die Beseitigung von Laden- und Wohnungsleerständen erarbeiten und an Hand von Zeichnungen veranschaulichen. Thematisiert wurde auch die Wiederbelebung von Innenhöfen als innenstadtrelevante Raumpotentiale.





INNENSTADTKARREES

Ergebnis

- 17 eingereichte Karree-Projekte
- 15 Wettbewerbsprojekte
- 5 Projekte als "Bestes Konzept" ausgezeichnet
 - Barrierefreies Wohnen am Obermarkt
 - Sophienhaus-Karree
 - Licht-Lounge am Obermarkt
 - 2x Grüner Weg-Karree, barrierefreies Wohnen

Aufnahme in das Stadtumbaukonzept

- Marktplatzkarree
- Barrierefreies Wohnen am Obermarkt
- Barrierefreies Wohnen in der Marktstraße





INNENSTADTKARREES

Projektqualität

- > Wettbewerb initiiert erhöhtes Engagement der lokalen Akteure und der Betroffenen
- > Fokus auf Karree als überschaubare Handlungsebene
- > Einstieg in bauliche Neuentwicklung erreicht ein besonderes Maß an konkreter Verbindlichkeit, das zu realen Veränderungen führt und Bestandsentwicklung fördert
- Unterschiedliche Akteure arbeiten gemeinsam an Ideen, Maßnahmen und Zielen – Übernahme von Verantwortung für den Standort
- > Öffentlicher Diskussionsprozess über Innenstadtentwicklung kommt in Gang - große Resonanz bei Bürgern
- > Innenstadtkarrees als weiteres strategisches Instrument einer integrativen Stadtentwicklung; Ergänzung zur BID-Diskussion







Eschweger "Innenstadtkarrees" am 02.07.07 i. R. des Kongresses "Nationale Stadtentwicklungspolitik" als beispielhafte Initiative für lebenswerte Innenstädte ausgezeichnet.





Alternative: neue experimentelle Politikmodi

Einführung neuer experimenteller Politikmodi für die politische Steuerung von Stadtentwicklung bzw. Stadtumbau in Form von dezentraler Kontextsteuerung. D. h., die Stadtpolitik gibt die Richtung vor – problemadäquate Politikformulierung, die Umsetzung und Steuerung erfolgt über autonome kooperative Akteursnetzwerke.

Diese Akteursnetzwerke brauchen für ihren Erfolg eine freiwillige Selbstorganisation "von unten".

Im Falle des peripher gelegenen Mittelzentrums Eschwege muss es dazu Anstoßer, einen engen Zirkel an Stadtakteuren und die kooperative Ansprache von Akteuren von "innen wie außen" geben.

Die städtische Projektentwicklungsgesellschaft kann dabei eine wichtige Rolle spielen.





Visionen für Eschwe

Samstag, 28. Juni 201

Alte Stadt mit neuem Raum



Geschlossen: Die Fachwerkhäuser im dem Quartier Wallgasse, Mittelgasse, Netergasse sind meist nur wenige Meter breit und bilden eine geschlossene Front zu Straße hin. Um Wohnraum zu

Die Eschweger Altstadt mit seiner geschlossenen Fachwerkarchitektur ist ein einzigartiges Ensemble. Doch um sie zu erhalten und vor allem wieder zu beleben, muss es an die Substanz gehen. Gefragt und gesucht sind Eigentümer und Investoren.

Fachwerten der ganz klassischen Fachwerten die Eschweges Altrade zwischen Markplatz und Neustaft priegen und zugleich ein einzigsertiges Einsemble und Fachwerthaus, manchmal aufrecht, manchmal so schief, dass es aussieh als wurden sich die Gebtude gegenseitig stützen. Die Häuser sind aufrecht, ausgehört der der der zwei keine Fenster und eine Haustur. Der Rest liegt im Verborgenen.

"Hier ist es am schwierigsten a der Kleinteiligkeit des Fachwerk auszubrechen", sagt Wolfgang Co rad, Geschäftsführer der stadtei nen Projektentwicklungsgest geball deren Arichbersteiler

schen die Geschossen eine Wohnfläch guadratmetern n und en legen zwisc der Gassen rie ri sich lauf- Hobby oder Gasse sass es gend eignen. Ze baude

the data designation between the control of the con

Innenhof des Quartiers entstehen.

erwerbspreis extrem niedrig*, sagt
Conrad.

Deshalb sollen Eigentumer und Investoren jetzt mit dem Angebot
nen und barriserferien Wohr

rste Projekte in dem Altstadtliaet es sind in der Phanungsphase,
chewerkfronten barrierefteien
fohnraum schaffen. Dabei entsteht
n vollig neues Gebäude im Innenreich, die Fassade zur Straßenseite
grisch in das Ensemble ein siehe
ratiki, Mit solchen Projekten letefe
eine zeitgemäße Entwicklung der
isten der der der der der der
straßen der der der der der
straßen der der der der der
straßen der der der der
straßen der der der der
straßen de

To the Kulisen; from on kinnings datadrome rather as Kiels, after schick; and kinn trabachbase town

The THE AS THE MET AS THE MET.

Kleine Zeitungsserie an 4 Wochenenden in der WR sowie in "Eschwege überrascht"

mit Visionen und Ideen zur Stadtentwicklung

und mit dem Aufruf an die Bürgerschaft, sich zu engagieren.

Aufgabe Altstadtquartiere: Kaufen, sanieren und/oder Teil-/Abriss, Neubau - für Einzug der Moderne in der Stadt für alle Lebensqualitätsbereiche.



Moderne trifft Fachwerk











Brückenhausen: Das alte Eschweger Viertel der Handwerker und Lohgerber liegt malerisch eingebettet auf einer Insel zwischen den Flassammen der Werra. Heute ist Brückenhausen im Wisterlichen ein reines Wohnwiertet. Doch die Stadt hat das züschebaufiche Potential der nie der leinant und sucht nun Einsteiger, Mitmacher und Investoren, die den mitteläterlichen Stadtteil zu neuert Debanischung erheiten oder grad das zogen, dass sich hier ein Kunsterheirert sich sollt zu eublieren.

Die Insel Brückenhausen gleicht einem Guckloch ins Mittelalter. Doch zugleich liegt in dem malerischen Viertel mit seinen engen Gassen und großen Handwerkerhäusern ein enormes Potenizal für die Stadt. Ideen und Visionen für das Kleinod gibt es, gesucht werden

You Straum SALEMAN

In mixthleave won der Besserges alles Logberbereiter Bleit
ges alles Logberbereiter Bleit
ges alles Logberbereiter Bleit
Allenderschaltunger, offene Höte, gefene Handwerkerhalten, offene Höte, gefen uch mit dem Rauschen der Weitres. An woederter Front offene sich die
Bebauung zum Waser ihn und
erschafft sofort dem Wilmen, lauge
mauer über dem toereden Weihr zu
sitzen und Yole und Seile baumein
zu lassen.

Das ersofie Bottervild dieses stellen.

sitem und Pulse und Seele baumein zu Insen.

Das große Potenzal dieses statiginteraction auf der Statiginteraction auf der Statiginteraction auf der Statigzen Riche auf der sind von der

Jene Statigzen Riche auf der

Jene Statigzen Riche auf der

Jene Statigzen Riche und Arbeiten's

Jene Statig
Jene Sta

Solche Modelle haben in vielen tädten weltweit unter dem Stichort Gentrifizierung (soziookonomi-

Alleger and helders as to see the head

Kreatives Leben und Arbeiten in einer Stadt am Fluss, hier auf der "Insel Brückenhausen"



91





Auf die Plätze, fertig, los!

Der Nikolaiplatz gehört zu den Stiefkindern in















Wanted: Visionäre Seesüchtig am Ufer







Vision: schwimmende Ferienhäuser und Seerestaurant





95





12.06.2015

Projekte



Seeterrassen Eschwege





97



98







99













Seeterrassen Eschwege





101







...wenn Sie es schön haben wollen

Eschwege



eschwege marketing



Überrascht??

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Wolfgang Conrad M.A., Stabsstelle Wirtschaft, Kreisstadt Eschwege, 05651-304337, wolfgang.conrad@eschwege-rathaus.de

03/09/2013 Wolfgang Conrad M.A. 104