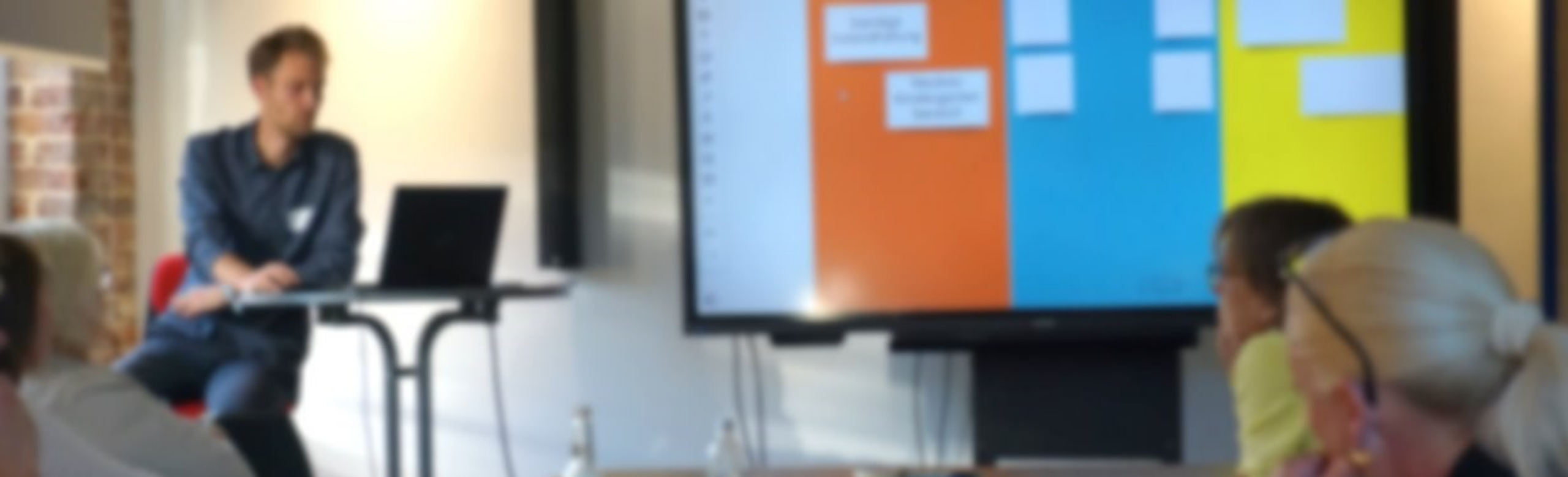




AUFBAU EINES INNENSTADTMANAGEMENTS FÜR DIE MINDENER INNENSTADT

Ergebnisse und zentrale Erkenntnisse der Beteiligungsformate

November 2022

Dipl.-Geogr. Martin Kremming
M.A. Soziologie Marie Veltmaat

Förderung



Landesinitiative
**in!Zukunft.
nenstadt.**
Nordrhein-Westfalen.



1. Ergebnisse der Workshops mit Innenstadtakteur*innen

- a) **Workshop #1:** 25. April 2022: Fokusgruppe
Innenstadtakteur*innen & Stakeholder
- b) **Workshop #2:** 14. Juni 2022: Fokusgruppe Eigentümer*innen
Innenstadtimmobilien

2. Ergebnisse der Online-Eigentümer*innen-Befragung

3. Ergebnisse der Expertisegespräche

4. Ergebnisse der WikiMap-Beteiligung

5. Leerstandssituation in der Innenstadt

6. Fazit + Ausblick

Beteiligungsbausteine

im Überblick



	A Konzept-Workshops	B Eigentümer*innen-befragung	C Expertisegespräche	D WikiMap
Teilnehmende	Innenstadttakteur*innen, Eigentümer*innen, Mitarbeitende der Verwaltung Insgesamt 67 Personen (zwei Termine)	Eigentümer*innen 74 Personen (29 vollständige Rückläufe)	Eigentümer*innen, Vertretende von Hausverwaltungen 9 Personen	Öffentliche Beteiligung (anonym) 139 Beiträge und 1349 Bewertungen
Methodik	Moderierte Workshops in thematischen Arbeitsgruppen	Online- und Print-Fragebogen	Leitfadengestützte Expert*inneninterviews	Interaktive Karte mit Beteiligungsmöglichkeit über eine öffentliche Webseite
Termin / Laufzeit	25. April 2022 und 14. Juni 2022, jeweils ca. 2 Stunden	22. März – 17. Juli 2022	6 Termine im August 2022, durchschnittliche Dauer: 60 Minuten	28. Mai – 17. Juli 2022 online auf www.minden-gestalten.de
Themen / Inhalte	Abgrenzung von Innenstadtbereichen, Stärken, Schwächen, Ideen und Defiziten, Trading-Down, Leerstand, Förderprogramme, Erfolgsfaktoren funktionierender Immobilien, Netzwerke	Immobilienstrukturen Innenstadt, Leerstandssituation und -risiken, Zustand und Flächenstrukturen, Sanierungsabsichten und -aktivitäten, Bedarfe und Wünsche	Mietstrukturen, Nutzungsmöglichkeiten einzelner Immobilien, Erweiterungsmöglichkeiten und Nutzungsperspektiven, Perspektiven für die Innenstadt und das Innenstadtmanagement	Lieblingsorte, Stärken, Schwächen, Leerstände, Projektideen in der Innenstadt



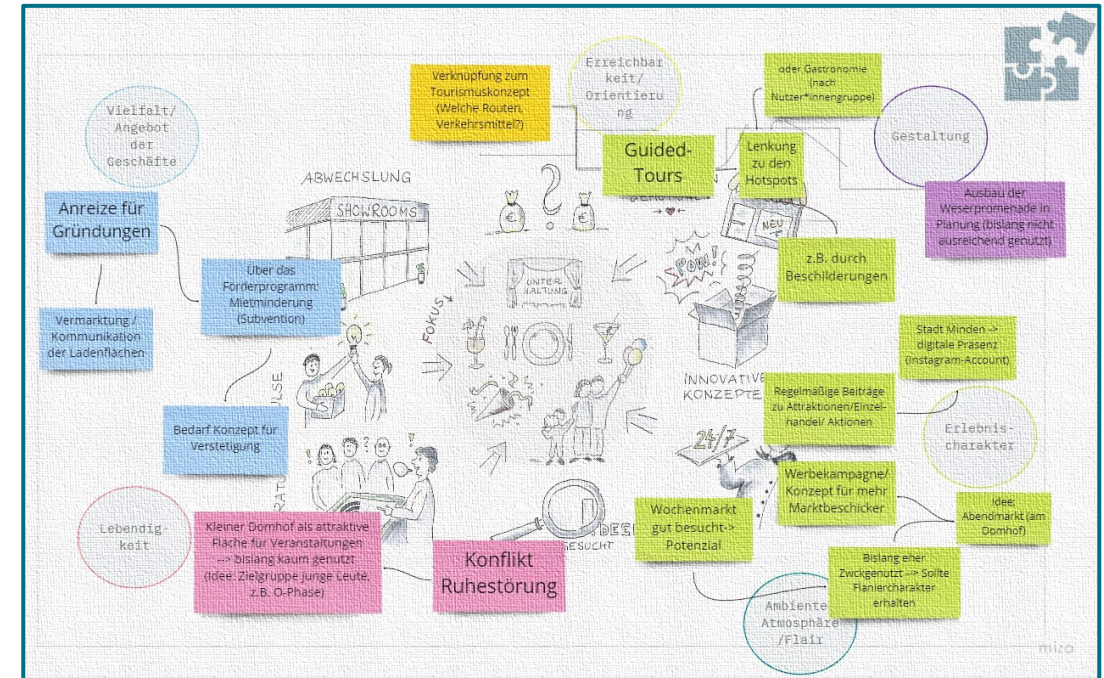
ERGEBNISSE DER WORKSHOPS MIT INNENSTADTAKTEUR*INNEN

Workshop #1

- 25.04.2022: **Innenstadtakeur*innen & Stakeholder**
- drei Arbeitsgruppen:
 - Quartiere und deren Entwicklung
 - Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Analyse
 - Nutzungs- und Projektideen

Workshop #2

- 14. Juni 2022: **Eigentümer*innen** Innenstadtimmobilien
- vier Arbeitsgruppen:
 - Trading-Down & Leerstand
 - (Städte-)Bauliche Rahmenbedingungen und Förderprogramme
 - Erfolgsfaktoren einer funktionierenden Immobilie
 - Netzwerk Immobilieneigentümer*innen
- Jeweils: Protokoll und Erarbeitung via Miro



Vorschau-Ergebnisboard Workshop #1

Workshop #1

Gruppe 1: Quartiere und deren Entwicklung

1 Schwächen

Branchenstruktur - Einzelhandel	Transformationsthemen	Aufenthaltsflächen/öffentlicher Raum
Angebotssättigung im Bereich Friseur*innen, Barbershops o. ä.	Erreichbarkeit der Innenstadt + Einbindung obere Altstadt	Mehr Angebote für Kinder und Jugendliche schaffen
Wenige inhabergeführte Geschäfte	Stand der Digitalisierung (Infrastruktur)	Umgang mit sozialen Randgruppen (insb. bezogen auf Kriminalität)
Trading-Down zu erkennen (viele Handyshops, viele Kioske)	Marketing : Fehlendes Storytelling, nicht in Medienwelt präsent	Schaffung von konsumfreien Räumen
Angebotslücken : Elektronikfachmarkt & Lebensmitteleinzelhandel	(Fehlende) Satzung für die Organisation von Events + hohe Auflagen	Aufenthaltsorte (nicht identitätsprägend) schaffen
	Aktivierung/Miteinbezug der Immobilieeigentümer*innen	

2 Stärken

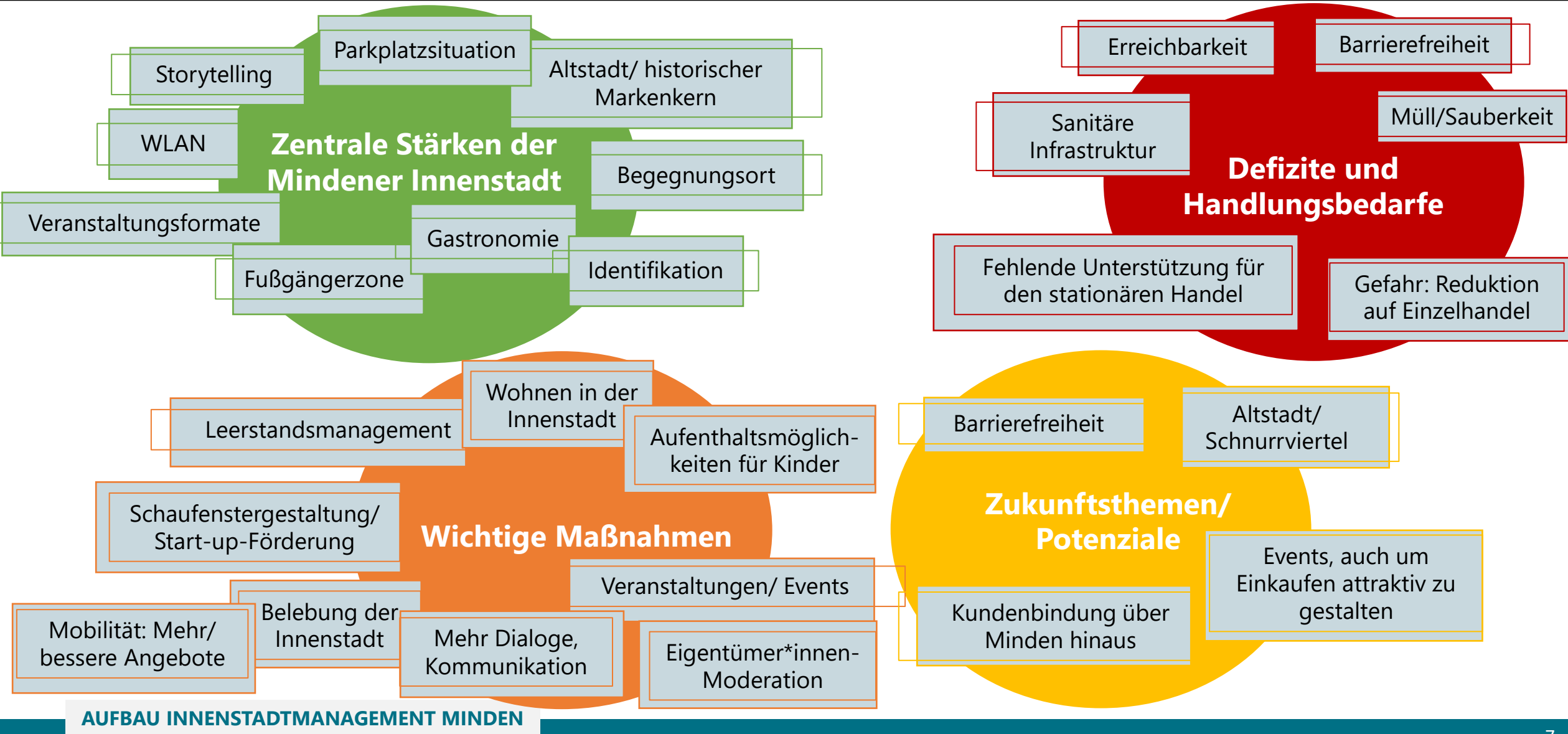
Erscheinungsbild/ Infrastruktur	Angebote	Attraktionen
Potenzial zur Aufenthaltsqualität	Modehaus Hagemeyer	Wasserstraßenkreuz
Glacis als Naherholung	Gastronomie am Markt	Schnurrviertel
Wesernähe		Grundriss Mittelalter
Schulen innerstädtisch (Frequenz)		Architektur , historische Gebäude
Potenzial für attraktive Innenstadt		

3 Alleinstellungsmerkmale

Concept Stores – Geschäfte mit einem angelegten Konzept. Beispiel: Home Deluxe

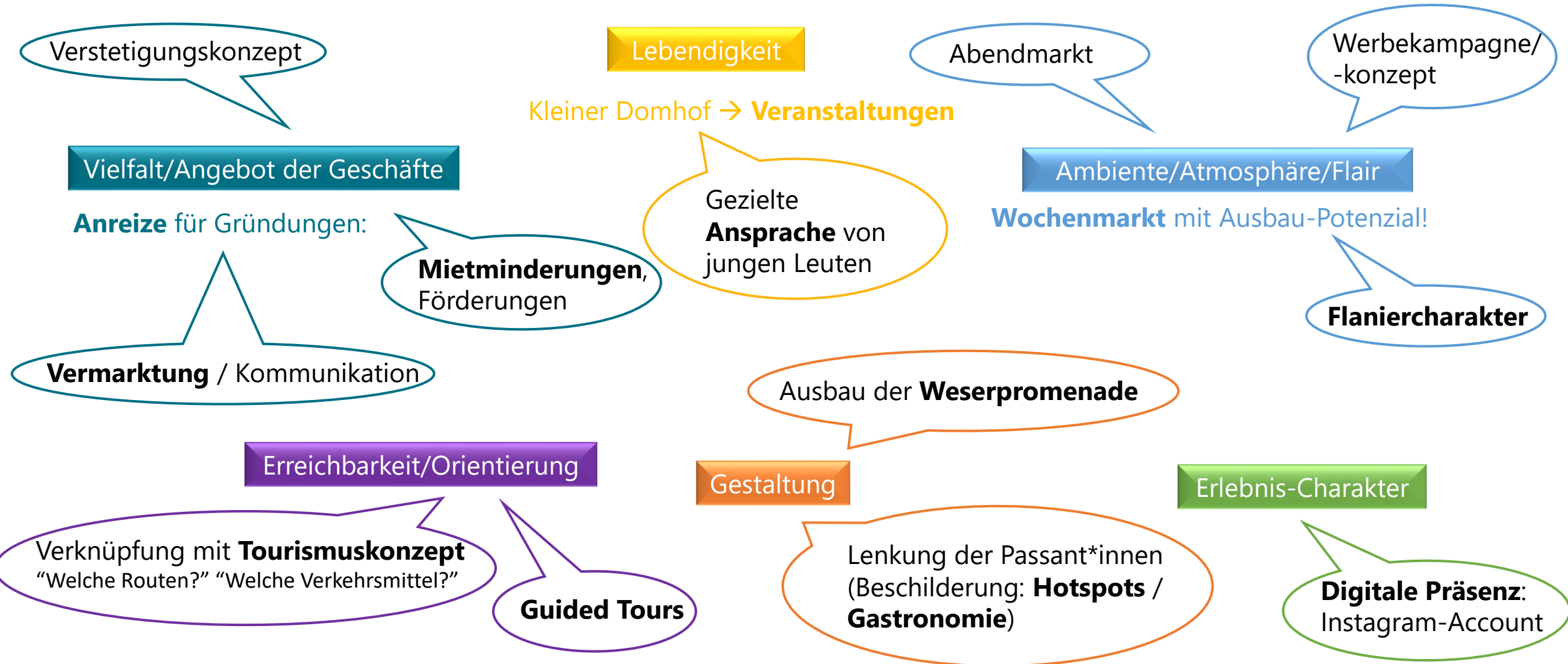
Workshop #1

Gruppe 2: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse



Workshop #1

Gruppe 3: Nutzungs- und Projektideen



1 Wechselwirkungen mit dem Standortumfeld



- Angebot > **Nachfrage**
- Niedrigere Mieten → **minderwertigere Nutzungen**
- abhängig von **Art und Lage** der Immobilie
- Die Stadt behindert z. T. Möglichkeiten, z. B. Einrichtung Außengastronomie, Anfahrt.

- Die unterschiedlichen Quartiere weisen z. T. einen **eigenen Charakter** auf.
- **Branchenmix** wird mitbetrachtet (Handel, Dienstleistung, Gastronomie).
- Z. T. gibt es bereits einen **Austausch untereinander**.

2 Bereitschaft für Zwischennutzungen



- Anfragen von z. B. Gebetshäusern werden abgelehnt und **Zwischennutzung problematisch**.
- Ausstellung/Flohmarkt eher aufwendig hinsichtlich Regelungen und Absprachen mit Mietenden, bedarf angepasster Verträge (**Aufwand**).
- Aber auch **gute Erfahrungen** gemacht
 - Beispielsweise im Bereich **Kunst, Möbel, Mode**

Hemmende Faktoren bei Leerstandsbespielungen:

- **Umnutzungen** sind erschwert möglich
- Zu **geringe Nachfragen**
- **Bauphasen** rund ums Rathaus als negativer Effekt
- (Anwohner*innen-) **Parken**
- **Anfahrt**



3 Potenzielle Zwischennutzungen

- **Gastronomie** unter vereinfachten Auflagen
- Unterstützung von **inhaber*innengeführten Geschäften und lokalen Modellen**
- Angebote für **Kinderbetreuung** (durch die Stadt)
- **Pop-Up-Café**
- Länge der Mietverträge
- **Kulturelle Veranstaltungen**
- Verdichtete Bereiche fehlen



4 Sonstiges/Zwischenspeicher

- **Wohnen** in der Innenstadt ermöglichen
- **Problem: Parkplatzablöse**
- Konzept für **Nachfragen/Bedarfe** erstellen
- **Taubenmanagement** – Stadttauben-Initiative einführen



1 Instandhaltung der Immobilien

- Bei Leerstand: **Entsprechend der Nachfrage**
- Es bedarf Investitionen im öffentlichen Raum, um **Anreize zu schaffen**.
- **Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** (Fenster, Umbauten im Innenraum etc.) finden vereinzelt statt
- **Maler- und Fassadentätigkeiten** (zwischen 5-7 Jahren)
- **Graffitis** werden sofort entfernt
- **Größere Investitionen**: Heizung erneuert → Nebenkosten eingespart



2 Förderungen/Förderprogramme

- Förderung wurde **auf Nachfrage nicht angeboten**.
- Bei anderen Förderprogrammen: **Komplexe Anforderungen**; lohnt sich nicht.
- Beide Förderprogramme **kaum bekannt**

2.1 Hof- und Fassadenprogramm

- **Wunsch: Schlankere Abwicklung**
- **Kriterien** entscheidend (nicht alle Maßnahmen werden gefördert – Bezug Denkmalschutz)

2.2 Verfügungsfonds Anmietung

- **Auflagen** schrecken ab
- Stadt muss auf **Nutzungen** achten



3 Historische Fassadengliederung

- **Denkmalschutz als Hürde**
- „Akademischer Denkmalschutz“ vs. „Was wird als schön wahrgenommen“

4 Sonstiges/Themenspeicher

- Wunsch: **Investitionen und Sanierung im öffentlichen Raum**
- Einrichtung von **Fahrradbügeln**
- Im Einzelfall **bauliche Anpassungen** ohne Einfügung in das Standortumfeld (Baudenkmal? Beispiel: Sprossenfenster)
- Einhaltung Gestaltungssatzung? **Kontrolle**



Häufig gestellte Fragen

Woraus bildet sich der Verfügungsfonds?

Der Verfügungsfonds setzt sich zu maximal 50 % aus öffentlichen und zu mindestens 50 % aus privaten Finanzmitteln zusammen.

Wer kann gefördert werden?

Einzelpersonen, Vereine und Initiativen, Verbände, gemeinnützige Träger, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen mit einer Projektidee innerhalb des Geltungsbereiches des Verfügungsfonds.

Was wird gefördert?

Alle Projekte, die zur Aufwertung und Belebung der Mindener Innenstadt beitragen.

Wie hoch ist die Förderung der Projekte?

Der reguläre Zuschuss pro Maßnahme beträgt bis zu 10.000 Euro pro Jahr. Ausnahmen sind möglich.

Wann kann man die Anträge stellen?

Ganzjährig bei der Stadt Minden, spätestens 4 Wochen vor der nächsten Gremiumssitzung.

Wer entscheidet über die Antragsbewilligung?

Das Vergabegremium des Verfügungsfonds. Die Sitzungstermine finden Sie auf der Internetseite.

Wo erhalten Sie eine Beratung?

Bei der Stadt Minden. Ansprechpartner und Adresse finden Sie auf der Rückseite.

Kontakt

Adresse

Stadt Minden
5.2 Stadtplanung und Umwelt
Stichwort: Verfügungsfonds
Kleiner Domhof 17
32423 Minden

Ansprechpartner

5.23 Stadterneuerung und Denkmalschutz
Cindy Werner
Telefon: 0571/ 89 236
E-Mail: c.werner@minden.de



Geltungsbereich des Verfügungsfonds

gefördert durch



VERFÜGUNGSGRUND HISTORISCHE INNENSTADT MINDEN
Förderung neuer Ideen!

Förderung in Minden: Flyer „Verfügungsfonds Anmietung“, verfügbar unter: <https://www.minden.de/rathaus-service-zukunft/mitgestalten/ideen-foerdern-verfuegungsfonds/>

Vorgehen bei Leerstand

„Wie ist ihr Vorgehen beim Falle eines Leerstandes? Suchen Sie aktiv nach neuen Mietern? Welche Plattformen nutzen Sie dabei?“

- **Überregionale** Makler*innen ansprechen
- **Vorteil:** Makler*innen sind auf gängigen (Online-) Plattformen aktiv
- Leerstände überregional und **gebündelt** vermarkten
- Große Nachfrage im **Wohnraum**, da ist kein Management erforderlich (Vertragsbindungen etc.)

Aktuelle Anforderungen an Ladenlokale

„Inwiefern berücksichtigen Sie aktuelle Anforderungen an Ladenlokale bzw. sind Sie mit diesen vertraut? Haben Sie hier Handlungsbedarf?“

- Vereinbarkeit mit Anforderungen teils zu schwierig, nicht wirtschaftlich genug, da Mieter*innen ggf. nach **kurzer Zeit** wieder gehen
- **Wunsch:** Nutzungen darstellen und aktuell halten, um Orientierung zu geben
- Problem/Hindernis: Entstehung eines **Mietpreiswettbewerbs**
- **Nachfrage** nach Mietwohnungen

Austausch mit den Mieter*innen

„Stehen Sie in regelmäßigem Austausch mit den Mietern in Bezug auf die Präsentation der Immobilie/des Angebotes und die Außendarstellung?“

- **Erscheinungsbild** wichtig, z. B. Thema Außengestaltung und Werbung
- **Müllproblem** Take-away Gastronomie
- Werbung **uneinheitlich** genehmigt
- Renovierungsmaßnahmen werden z. T. **aufgeteilt** (in Abhängigkeit nach Nutzung und Anforderung)

„Würden Sie eine Plattform zum Austausch zwischen Immobilieneigentümer*innen nutzen? Gibt es bereits Austausch zwischen benachbarten Immobilieneigentümer*innen?“

- Müsste **differenziert** nach Lagebereichen stattfinden, da es nicht sinnvoll für den gesamten Innenstadtbereich ist
- Themen sind innerhalb der Innenstadt unterschiedlich
- Wunsch: Innenstadtmanager als **Schnittstelle/Kommunikator** → vorstellen
- Kein reger (Problem-)Austausch
- Problem **Datenschutz**
- **Austauschbedarf** vorhanden
- Themenspezifische Veranstaltungen organisiert von der Stadt

„Ist das Thema ISG-Gründung auch für Teile Ihrer Innenstadt interessant? Falls ja, wie würden Sie die Erfolgchancen einer ISG in Minden einschätzen und wo würden Sie sie verorten?“

- Ggf. bei **gezielter Ansprache** der Eigentümer*innen
- Sinnvoll, weil Nachbar*innen auch erfolgreich sein sollen
- Abhängig von Teilnehmenden
- **Zusammenschluss** generell befürwortet
- Integration aller Teilnehmenden als Problem gesehen
- Z. T. hohe Frustration – hoher **Zeitaufwand**, können viele nicht leisten
- **„Kümmerer-Funktion“** entscheidend
- ASP seitens der Stadt wünschenswert („offenes Ohr, Unterstützung“)
- Für gewachsene Quartiere mit eigener **Identität** sinnvoll

Workshop #2

Ergebniszusammenfassung



- Wechselwirkungen mit dem Umfeld erzwingen **quartierspezifische Maßnahmen und Handlungsvorschläge**.
- Die Verbindungen und Beziehungen der Quartiere untereinander sollten **nachhaltig und gesund** gestaltet werden.
- Durchaus **positive Erfahrungen mit Zwischennutzungen**, viel Potenzial, wenn Initiative von Betreibenden ausgeht (funktionierendes Zwischenmodell oder kommende Nachmietung). Dabei sollten die hemmenden Faktoren möglichst entschärft werden (**Umbaumaßnahmen, Kurzweiligkeit**).
- Bei Leerstand: Trotz vielseitiger Bemühungen ist es schwierig, ein passendes Modell für eine Nachvermietung zu finden. Hier könnte das Innenstadtmanagement als **verbindendes Glied** weiterhelfen (Leerstandskataster, Sammlung und Aufbereitung der Nachfragen/Bedarfe).
- Ein breites Spektrum an potenziellen Zwischennutzungen ist denkbar (von **Pop-Up-Café** über **kulturelle Veranstaltungen** bis zu Angeboten durch die Stadt, z. B. **Kinderbetreuung**).
- Ein Großteil sieht die **Sanierung und Instandhaltung als verbindliche Pflicht** an, allerdings gibt es auch Probleme: Schwierigkeiten bei Teileigentümer*innen, **Denkmalschutz als Hürde**.
- Viel Potenzial bei den **Förderungen/Förderprogrammen**: fehlende Information und Probleme bei der Realisierung.
- Vielseitige Anforderungen an Ladenlokale führen zu **kleinteiligem Unterstützungsbedarf** für die Eigentümer*innen.
- **Plattform zum Austausch** untereinander trifft auf allgemeine Zustimmung, allerdings sollte diese quartierspezifisch oder fachspezifisch angeboten werden.



Leerstehendes Ladenlokal am Markt,
Foto: cima 2022



ERGEBNISSE DER ONLINE-EIGENTÜMER*INNENBEFRAGUNG



Online-Eigentümer*innenbefragung

im Überblick



Ansprache **online** und **per Post**: Öffentlicher Link auf der Projekthomepage und verschickt an 72 Immobilien-eigentümer*innen, Erbbauberechtigte, Verwaltungen



Laufzeit: 22. März bis 17. Juli 2022



74 Teilnehmende, von denen **29** den Fragebogen beendet haben (Rücklaufquote 39,2 %)



28 Personen sind **Grundstückseigentümer*innen**, sieben Personen sind **Verwaltende, Generalbevollmächtigte oder Filialleiter*innen**



20 Teilnehmende sind **mehr als 15 Jahre im Besitz der Fläche**, weitere vier Personen seit 9-15 Jahren, fünf Personen sind erst seit 0-2 Jahren im Besitz der Fläche



21 Personen vermieten bis zu 5 Einheiten, acht Teilnehmende vermieten 10 oder mehr Einheiten



Quelle: unsplash.com

Online-Eigentümer*innenbefragung

im Überblick

Details auf der Rückseite

Minden  **cima.**

INNENSTADT MINDEN



Einladung zur Eigentümer*innenbefragung zur Immobilien- und Leerstandssituation in Mindens Innenstadt

Durch sich stetig ändernde Rahmenbedingungen hat sich die Funktion der Innenstadt verändert. Infolgedessen verloren Innenstädte an Bedeutung - teils resultierend in Leerständen. Folglich ist es mehr denn je erforderlich, einen offenen Diskurs über die Leerstände in der Innenstadt zu führen und eine Wiederbelebung der Innenstadt einzuleiten, sodass auch die Mindener Innenstadt wieder aufblühen kann. Dafür ist Ihre Meinung gefragt!

Details auf der Rückseite

Minden  **cima.** Innenstadtmanagement Minden

Eigentümer*innenbefragung

Um zu erfahren, wie zufrieden Sie in der Innenstadt Minden mit dem Standort sind und mit der aktuellen Leerstandssituation umgehen, möchten wir Sie herzlich zu der nachfolgenden Umfrage einladen. Aus den Ergebnissen der Befragung können wir gemeinsam mit Ihnen die zentralen Handlungserfordernisse und Ansätze zur gezielten Unterstützung der Eigentümer*innen in der Innenstadt ableiten.



https://survey.lamapoll.de/cima-Eigentuerer_innenbefragung
QR-Code einscannen und mitmachen!

Teilnahme ab sofort bis 17. Juli 2022 möglich

Weitere Informationen zum Projekt

Teilen Sie uns bei der Befragung auch Ihre Wünsche, Kritik und Anregungen mit, sodass eine möglichst schnelle Umsetzung erfolgen kann. Weitere Informationen zum aktuellen Stand des Projekts finden sie unter:

www.minden.de/innenstadt



Schwerpunktt Themen

- Immobilienstrukturen Innenstadt
- Leerstandssituation und Risiken
- Zustand und Flächenstrukturen
- Sanierungsabsichten und -aktivitäten
- Bedarfe und Wünsche der Eigentümer*innen

Ergebnis

- Zahlen zu **Mietkosten** konnten nicht hinreichend erfasst werden.
- Überwiegend **Offenheit ggü. Zwischennutzungen**.
- Durch das Umfeld der Immobilien begünstigte **Leerstandsrisiken** sollten, wo möglich, minimiert werden (prekäre Nachbarschaft, Fluktuationen, unattraktive Lagen).
- Häufig **starke oder moderate Modernisierungsmaßnahmen** bei Leerständen notwendig. Allerdings sind, mit 5 von 11 Leerständen, auch grundsätzlich direkt zu nutzende Flächen vorhanden.
- Das am meisten genannte Hemmnis beim Erhalt/ Weiterentwicklung der Immobilie ist die **mangelnde Qualität des Umfeldes**, gefolgt von **hohen Sanierungs-/ Modernisierungskosten** und **Restriktionen/ Denkmalschutz**.

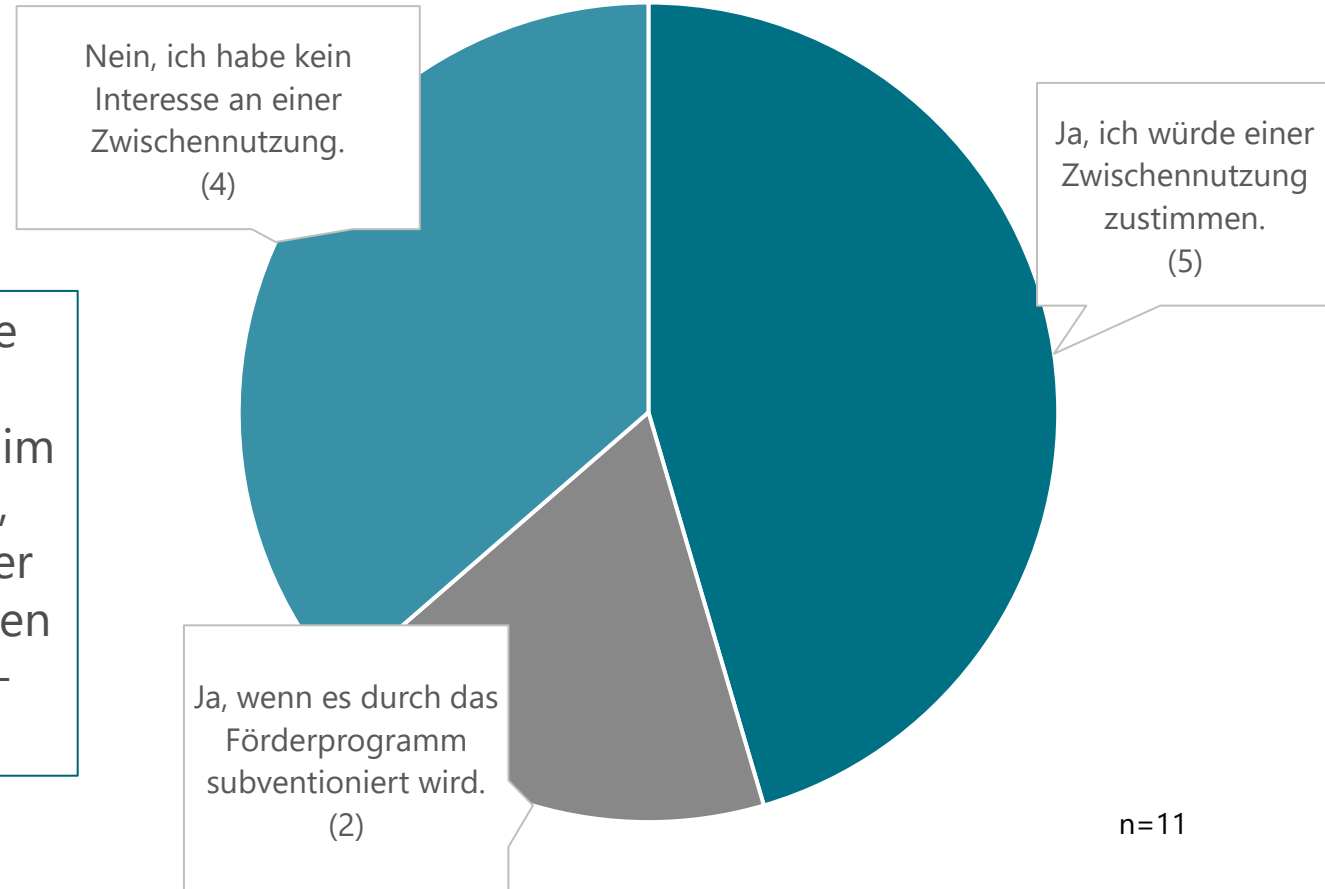
Online-Eigentümer*innenbefragung

Gründe für ein Leerstandsrisiko, Zustimmung für Zwischennutzung

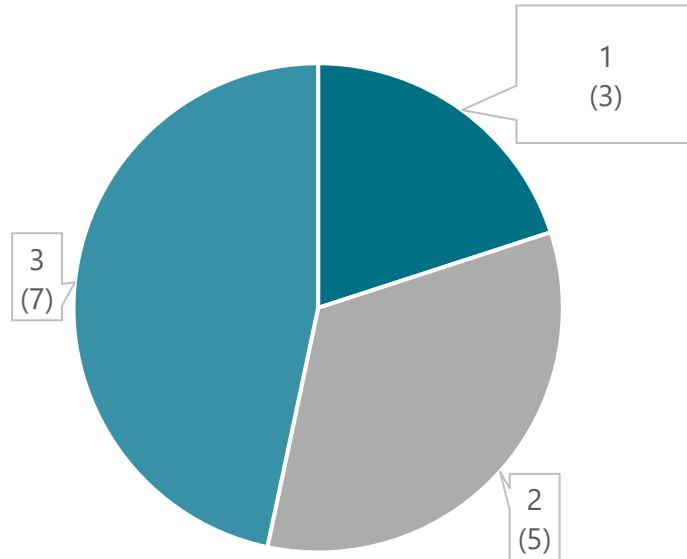
Genannte Gründe für ein Leerstandsrisiko



Würden Sie einer Zwischennutzung Ihres Leerstandes zustimmen?



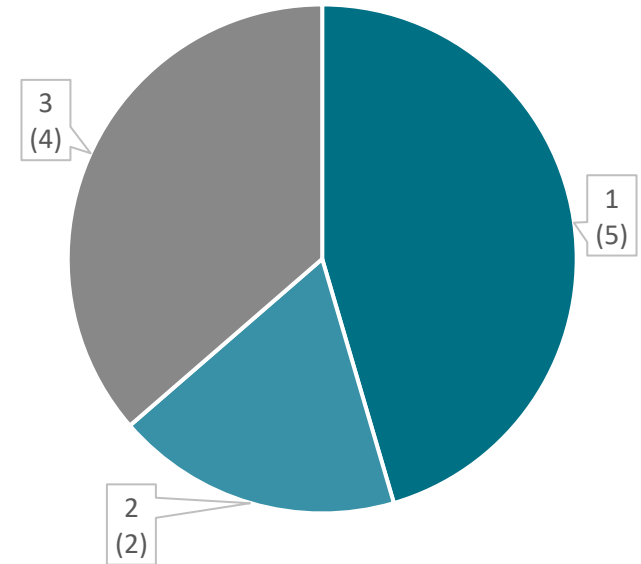
Wie wurde der Leerstand/die leerstehende Einheit zuvor genutzt? (Mehrfachnennungen möglich)



n=11

- Ein Fünftel der leerstehenden Flächen wurde in der Vergangenheit unter anderem gewerblich oder handwerklich genutzt.
- Ein Drittel der heutigen Leerstände wurde unter anderem als Einzelhandelsfläche genutzt.
- 47 % der Leerstände wurden zuletzt u. a. als Wohnfläche genutzt.

Wie bewerten Sie den Zustand des Leerstandes/der leerstehenden Einheit?

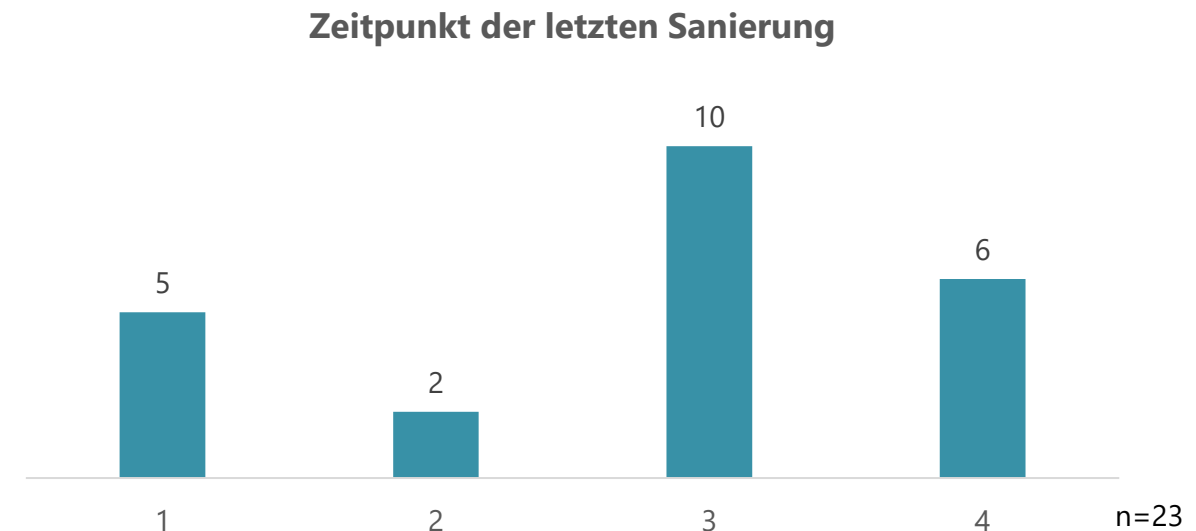
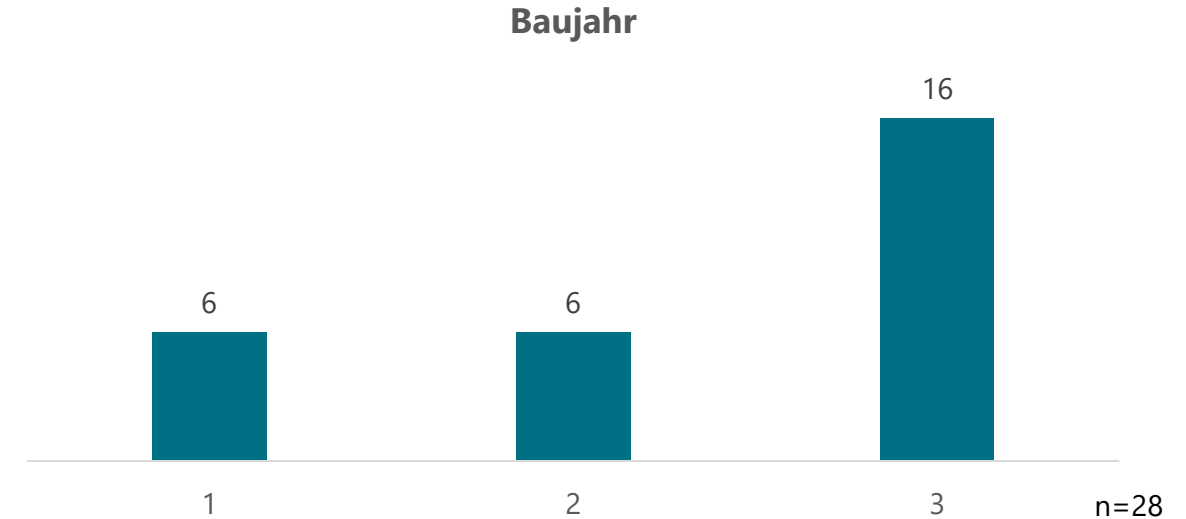


n=11

- Modernisierungsbedarf: Dichotome Zustände der leerstehenden Einheiten
- Mehrheitlich Modernisierung notwendig (starke und moderate Modernisierungsnotwendigkeit zusammen 64 %)

Kenndaten und Zustand der Immobilie

- Viele historische Bauwerke (14./15. Jh.)
- Keine Neubauten (jüngstes Baujahr = 1991)
- Über ein Fünftel der Befragten haben angegeben, dass die letzte Sanierung über 22 Jahre her ist.
- Vereinzelt verfügen die Gebäude über besondere Ausstattungen, z. B.:
 - Denkmalschutz
 - Wiederverwendung historischer Baustoffe
 - Photovoltaik-Anlagen
 - Fahrstuhl
 - Sicherheitsgitter
 - Klimaanlage
 - Gewölbekeller

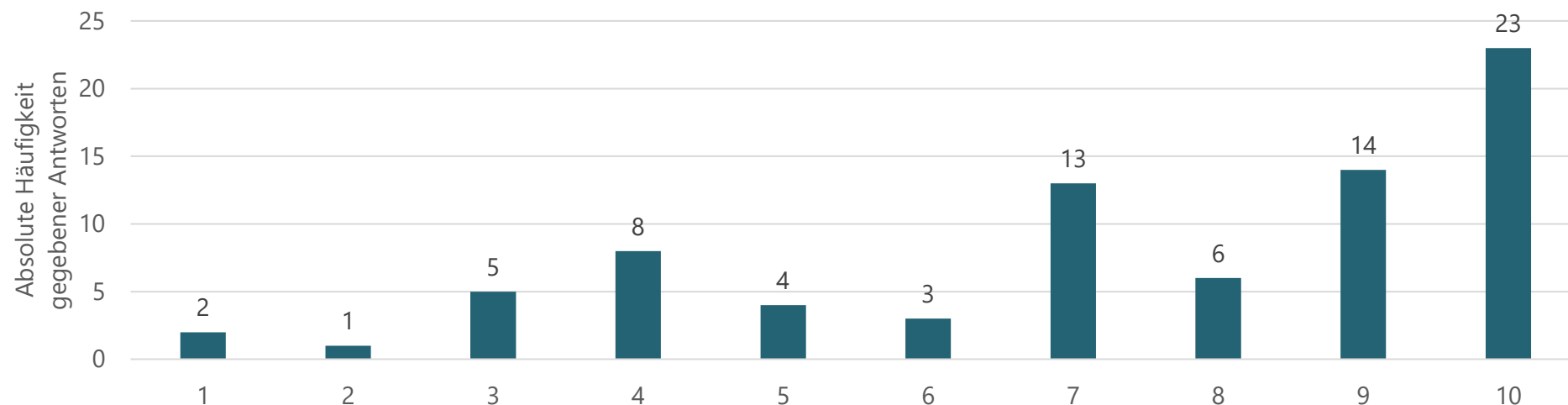


Online-Eigentümer*innenbefragung

Aktuelle Nutzungen der Fläche bzw. der Immobilie, Zukunftsabsichten

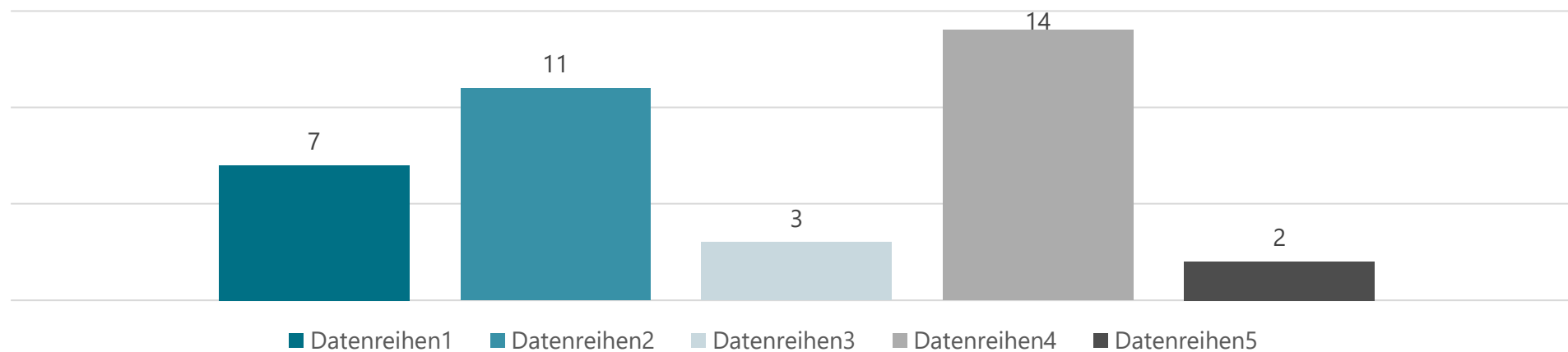
Aktuelle Nutzungen der Fläche bzw. Der Immobilie:

Teilnehmer*innen (n)=30 //
gegebene Antworten=79



Welche Absichten haben Sie für die nächsten 5 Jahre in Bezug auf Ihre Fläche bzw. Immobilie?

Teilnehmer*innen (n)=25 //
gegebene Antworten=37



Online-Eigentümer*innenbefragung

Geplante Veränderungen – Vertiefungen in den Einzelgesprächen

Geplante Sanierungs-/Modernisierungs-Vorhaben der Eigentümer*innen:

Durchfahrtsbegrenzung
in der Poststraße

Dämmung/Isolierung,
energetische Sanierung

Anbau von Balkonen

Dachreparaturen

Fassadensanierung
+ Fensteraustausch

Abwasserkanäle

Einbau Solarenergie

Fassade in den alten
Zustand der
Erbauung bringen

Geplante Nutzungsänderungs-Vorhaben:

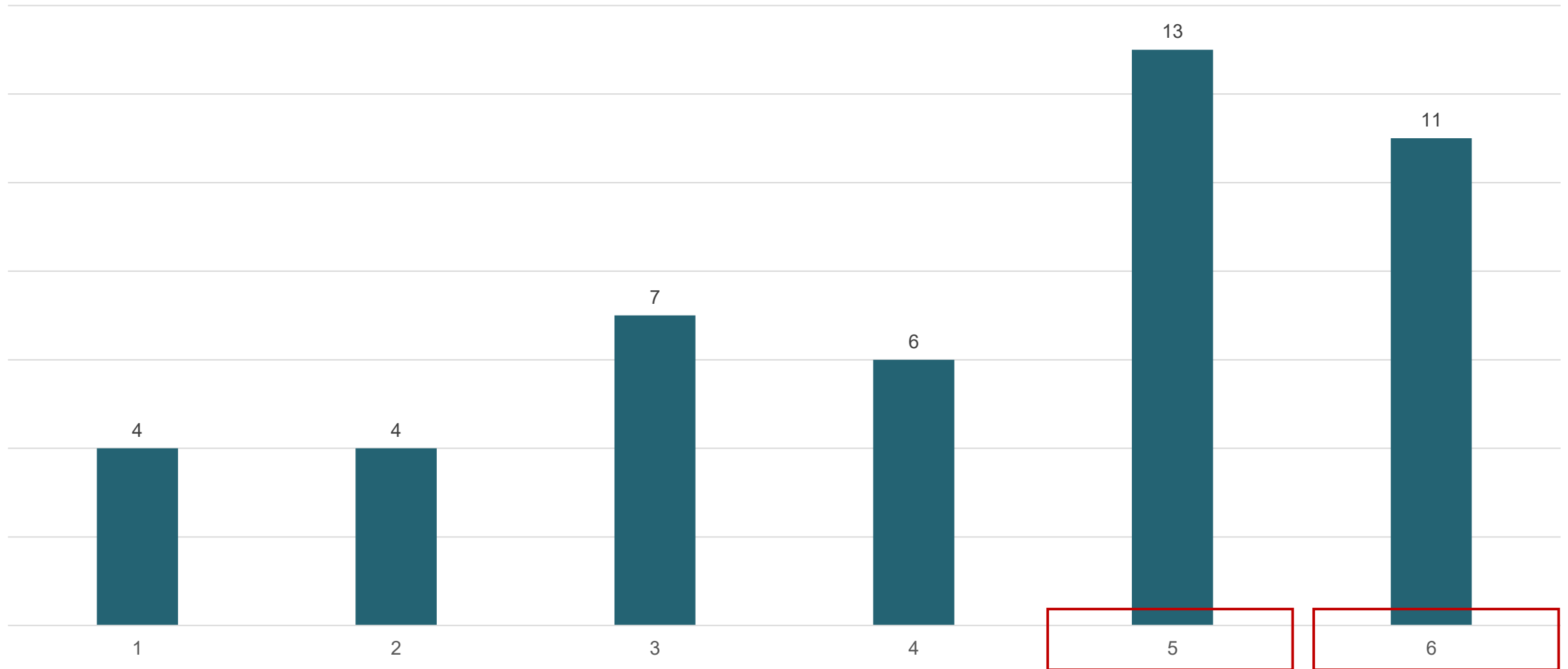
Gastronomie ins Hinterhaus

Gewerbefläche → Gastronomie

Dachgeschoss →
Wohnraum/Dachterrasse

Online-Eigentümer*innenbefragung

Hindernisse/Probleme beim Erhalt bzw. bei der Weiterentwicklung



Teilnehmer*innen (n)=24 // gegebene Antworten=45

Online-Eigentümer*innenbefragung

Wünsche in Bezug auf Werterhaltung der Innenstadt-Immobilie

ANGEBOT

Mehr Cafés
Inhaber*innengeführte Geschäfte
Concept Stores entwickeln
Gastronomie unterstützen
Kleine Supermärkte
Qualität statt Quantität der Geschäfte
Verhinderung von Leerstand + Leerstands-Netzwerk
Wohnungen schaffen
Obermarktpassage wiederbeleben (z. B. durch Kinocenter)
Weniger Kioske

STADTGESTALTUNG

Sanierung Martinitreppe
Attraktivitätssteigerung
Attraktivität des Wesertors steigern
Mülleimer aufstellen
Ensembleschutz in der oberen Altstadt
Auswahl des Stadtmobiliars
Langfristiger Erhalt denkmalgeschützter Gebäude
Qualitative Aufwertung der oberen Altstadt
Regelmäßige Pflege der Blumenkübel
Einrichtung von öffentlichen Toiletten

HANDLUNGSFELDER INNENSTADT

ERREICHBARKEIT

Durchfahrtsbegrenzung
Mehr/bessere Parkmöglichkeiten
Besucher*innenfrequenz/Mehr Tourismus
Abschaffung von Stellplatzauflagen

ERLEBNIS & KOMMUNIKATION

Maßnahmen gegen Vandalismus treffen
Pflege- und Sauberkeitsmaßnahmen
Kameraüberwachung installieren
Präsenz des Ordnungsamtes
Klarer Markenkern/Identitätsstiftung
Überregionale Strahlkraft erzeugen
Netzwerke bilden und voneinander profitieren
Dialoge der Innenstadtakteur*innen
Soziale Kontrolle
Quartiersmanagement
Kontrollen des Gewerbeaufsichtsamts
Verkehrskontrollen
Glasfaserausbau

*Die Befragten konnten zum Abschluss des Fragebogens Themen/Wünsche äußern, die von Relevanz, aber nicht in den vorangegangenen Fragen behandelt worden sind.
Die Antwort(-themen) sind kategorisiert nach vier Handlungsfeldern der Innenstadt zugeordnet.
Hinweis: Mehrfach genannte Antworten sind fettgedruckt.*



ERGEBNISSE DER EXPERTISEGESPRÄCHE

Zentrale Erkenntnisse



Insgesamt **positives** Stimmungsbild zur Innenstadtentwicklung

- Effekte durch Umgestaltungen (Scharn) und weitere Baumaßnahmen werden positiv bewertet
- Einrichtung des Innenstadtmanagements mit „Kümmererfunktion“ wird positiv bewertet



Allgemeine **Unsicherheit** bzgl. aktueller Situation in der (Welt-)Wirtschaft und Auswirkungen durch die Corona-Pandemie

- Häufig als Gründe für zögerliches Verhalten in Bezug auf Sanierungsmaßnahmen, Inanspruchnahme von Förderprogrammen etc. genannt
- Auch als Gründe für zu geringe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt genannt



Aber es werden auch **Anforderungen** an ein Innenstadtmanagement gestellt

- „Ermöglichendes“ Verhalten und „Nutzungsgebote“ statt Auflagen und Einschränkungen erwünscht
- „in Aktion treten“ seitens der Stadt bzgl. Aufenthaltsqualität und Gestaltung im öffentlichen Raum gewünscht
- Ausbau von Beratungsangeboten und diese sichtbar machen, aktiv auf Akteur*innen zugehen
- Wünsche nach innerstädtischen Kinderbetreuungsangeboten, Pop-Up-Stores (Vielfalt und Innovation im EH, DL & Gastro), Veranstaltungsformaten (kulturell; verkaufsfördernd)

Gewerbe- und Immobilienentwicklung in der Innenstadt



Positive **Einkaufsstruktur**, viel Besatz und Lebendigkeit.



Problem **Sauberkeit**: Insb. Bei großflächigen Leerständen oder Passagen → negativer Einfluss auf die Umgebung.



Weniger **Magnetbetriebe**, konzentriert (Scharn).



Negativ-Trends (Leerstand, mangelnde Nachfrage, Trading Down) schon länger vorhanden (vor 2020), jedoch seit der Corona-Pandemie spürbarer - darunter leidet der Nutzungsmix.



Seit der Corona-Pandemie: **Gezieltes Aufsuchen** von Geschäften, weniger Flanieren, weniger Frequenz in Randlagen.



Rückzug der **Filialist*innen** + Schwierigkeit, Nachmieter zu finden.



Große Ladenflächen sind seltener gefragt (zu geringe Zentralität und/oder Frequenzen in der Innenstadt).



Zu hohe Mieten am Markt.

Scharn und Bäckerstraße:

- Positive Entwicklung (Einkaufsmeile) durch Neugestaltung und -ansiedlungen.
- Konzentration der beliebten Lagen, trotzdem inzwischen Leerstände vorzufinden sind.

Markt:

- Einst klassische Einzelhandelslage, inzwischen Fokus auf Gastronomie – belebend, aber schwierig für Anwohnende (Lautstärke).
- Zu viele sichtbare Leerstände für eine so zentrale Lage.

Obermarktstraße:

- Erkennbare Trading Down Effekte (schon vor Corona-Pandemie) – ungesunde Gewerbestruktur (viele Kioske und Friseurgeschäfte).
- Probleme mit Sauberkeit und unerwünschtem Klientel.
- Fehlende Frequenz – Historischer Rundgang endet in der der Ritterstraße und auch ZOB-Besuchende nehmen andere Wege.

→ Folge: schlechtes Image

Expertisegespräche mit Eigentümer*innen

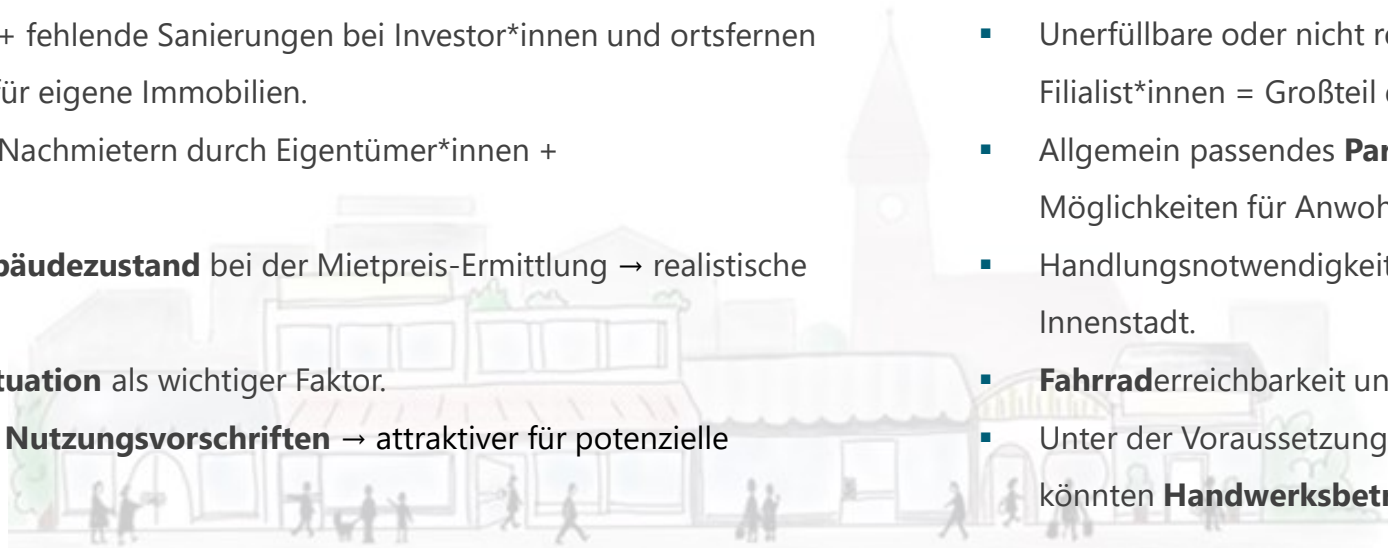
Ergebnisse

Zentrale Herausforderungen und Entwicklung der Immobiliensituation

- Herstellung oder Stärkung des **Nutzungsmixes** (einzelne Immobilien/ Innenstadt) ist wichtig.
- Fehlende **Ankermieter** als Negativeffekt für die Entwicklung der Innenstadt.
- Problembereich **Umfeld**: Leerstand + fehlende Sanierungen bei Investor*innen und ortsfernen Eigentümer*innen → Negativeffekt für eigene Immobilien.
- Aktive und qualitative **Akquise** von Nachmietern durch Eigentümer*innen + Innenstadtmanagement.
- Berücksichtigung von **Lage und Gebäudezustand** bei der Mietpreis-Ermittlung → realistische Mietpreise.
- Die **Parkplatz- und Anlieferungssituation** als wichtiger Faktor.
- Mehr Anpassungsmöglichkeiten bei **Nutzungsvorschriften** → attraktiver für potenzielle Nachmietende.

Angebotsbedarfe in der Innenstadt

- Geringe Nachfragesituation im gewerblichen Bereich ↔ im Gegensatz zum Bereich Wohnen.
- Unerfüllbare oder nicht rentable **Anforderungen** von Filialist*innen = Großteil der Nachfragen.
- Allgemein passendes **Parkraumangebot**, aber zu wenig Möglichkeiten für Anwohnende.
- Handlungsnotwendigkeit bei **Lieferanfahrten** in die Innenstadt.
- **Fahrraderreichbarkeit** und -services sind ausbaufähig.
- Unter der Voraussetzung guter Anlieferungsmöglichkeiten könnten **Handwerksbetriebe** in die Innenstadt kommen.



Folgende Angebotsbedarfe wurden mehrfach geäußert:

- | | | |
|--|---|--|
| ▪ Angebote für Familien und Kinder, v. a. auch Betreuungsmöglichkeiten | ▪ Bibliothek | ▪ Bildungsangebote |
| ▪ Cafés | ▪ Teehaus | ▪ Angebote für internationales Publikum |
| ▪ Individueller Einzelhandel | ▪ Möbelfachgeschäfte (Ikea) | ▪ Hochwertigere Bekleidungsgeschäfte, Lederwaren |
| ▪ Schuhgeschäfte | ▪ Kino | ▪ Parkmöglichkeiten für Anwohnende (Quartiersgaragen) |
| ▪ Flohmarkt (Obermarktstraße) | ▪ Kunstausstellungen, Kunsthalle, Ateliers | ▪ Öffentliche Toiletten |
| ▪ Nahversorgung | ▪ Touristische Angebote | ▪ Bezahlbarer Wohnraum |
| ▪ Wochenmarkt (Ausbau und Stärkung) | ▪ Hotel | ▪ (Kleine) Concept-Stores für Kultur- und Handwerksbetriebe |
| | ▪ Geschäftsstellen von Sportvereinen mit Merchandising. | ▪ Repair-/Serviceshops für Fahrräder |
| | | ▪ Vielfältigere gastron. Angebote, auch in Kombination mit Einkauf |

Expertisegespräche mit Eigentümer*innen

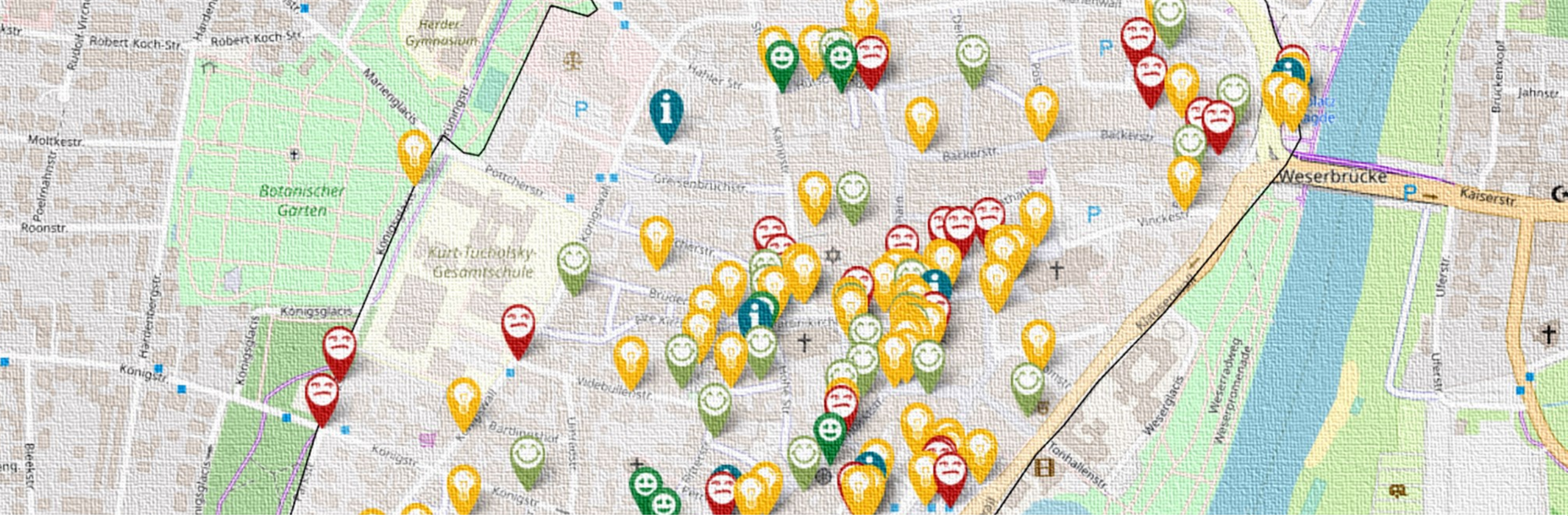
Potenziale für die Innenstadt

- Die Innenstadt nicht mehr nur auf **Einzelhandel und Shopping** einrichten.
- Lauflagen/frequentierte bzw. zentrale Lagen der Innenstadt beschränken sich auf **Bäckerstraße, Scharn und Markt**
 - Obermarktstraße als Randlage mit eigenem Profil mitdenken, **weiterentwickeln** und somit Frequenzen steigern.
- **Nutzungsmix** in allen Bereichen der Innenstadt forcieren.
- Alternative Orientierung der **Obermarktstraße** mit Fokus auf Familien und Kinder.
- **Aufenthaltsqualität** durch Schaffung von Orten ohne Konsumzwang, Begrünung und Möblierung - Randlagen einbeziehen.
- **Mietpreise** für Gewerbeflächen müssen angepasst werden.
- Alternative Nutzungen für **großflächige Leerstände**: Behörden, Büchereien, junge Unternehmen, individuelle Geschäfte.
- Anregungen und höhere Anforderungen an das Gewerbe → Stärkung von **hochwertigeren Angeboten**.
- **Tourismuspoteziale** ausschöpfen und **Alleinstellungsmerkmale** sichtbarer machen.
- **Temporäre Beispielungen** von Leerständen ermöglichen, Vorgänge **vereinfachen**.



Zeichnung: cimaroenthal 2021





ERGEBNISSE DER WIKIMAP-BETEILIGUNG

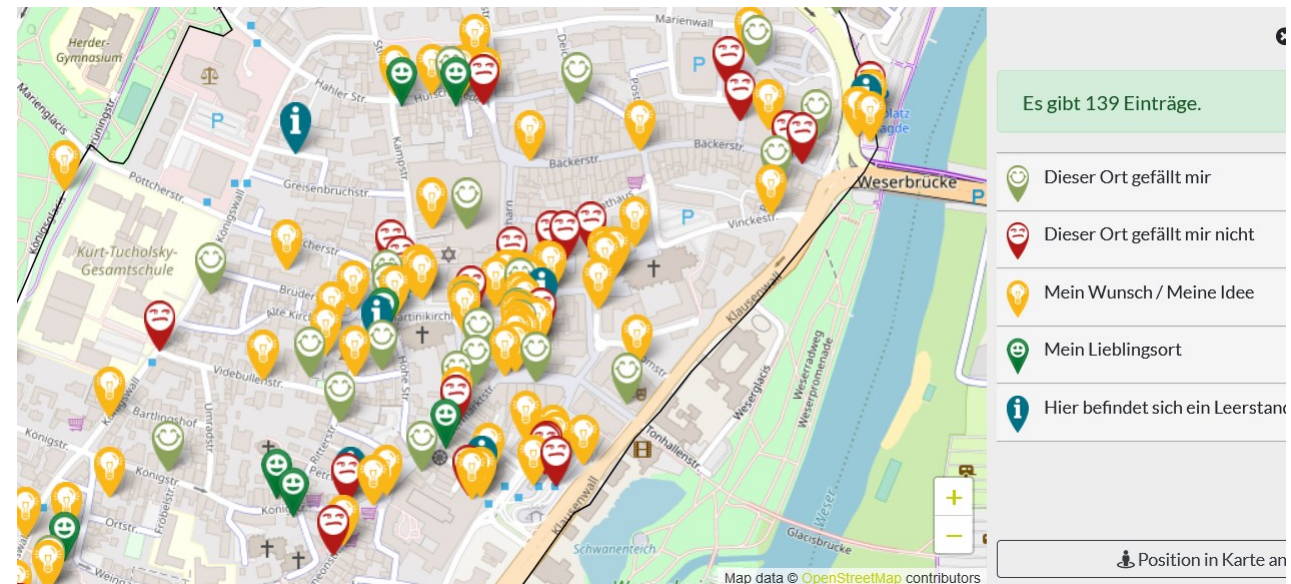
Kurzauswertung WikiMap

im Überblick

Wann? 28. Mai bis 17. Juli 2022
Wie? Online über die Projekthomepage
www.minden-gestalten.de

Ziel und Zweck:

- Verortung von Stärken, Schwächen, Projektideen und Leerständen auf einer interaktiven Innenstadt-Karte
- Integration/Ergänzung durch eigene Fotos oder Best-Practice-Beispiele
- Kommentarfunktion und Bewertung (Like/Dislike) durch alle Teilnehmenden
- Keine repräsentative Befragung!
- Die Ergebnisse vermitteln jedoch einen Eindruck über die räumliche Verortung von Stärken, Schwächen, Projektideen und Leerständen sowie ein Stimmungsbild der Bevölkerung und Gewerbetreibenden





139 Beiträge (Marker)

davon 28 „Dieser Ort gefällt mir“

davon 26 „Dieser Ort gefällt mir nicht“

davon 72 „Mein Wunsch /Meine Idee“

davon 7 „Mein Lieblingsort“

davon 6 „Hier befindet sich ein Leerstand“

50 % Ideen



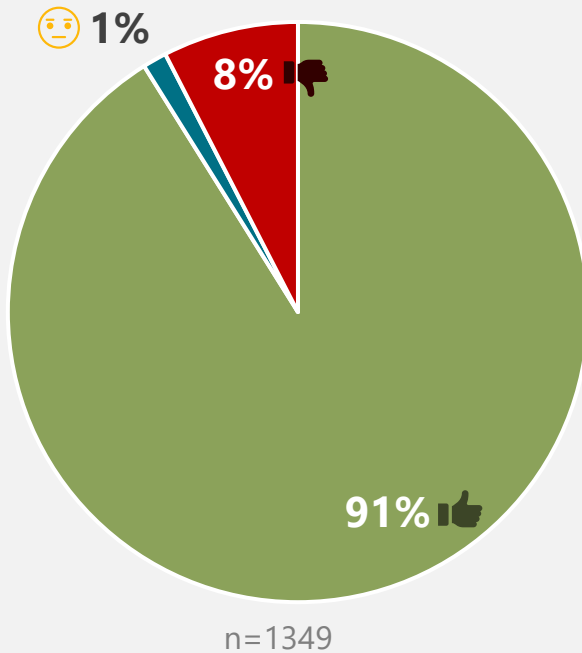
103 Kommentare



1349 Bewertungen (gesamt auf Beiträge & Kommentare)

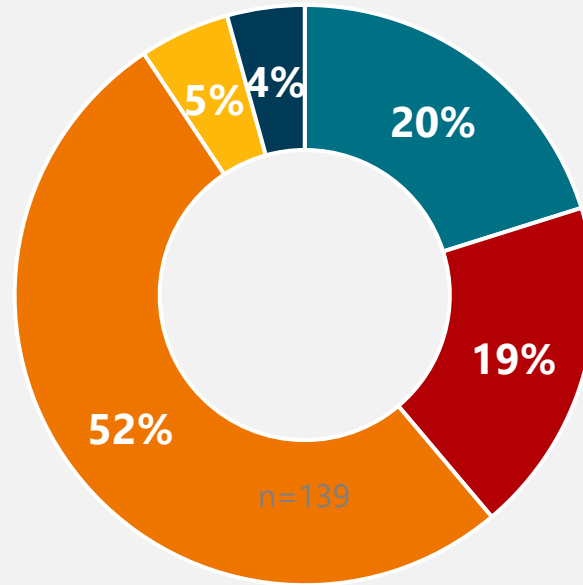


Verteilung der Beitragsbewertungen



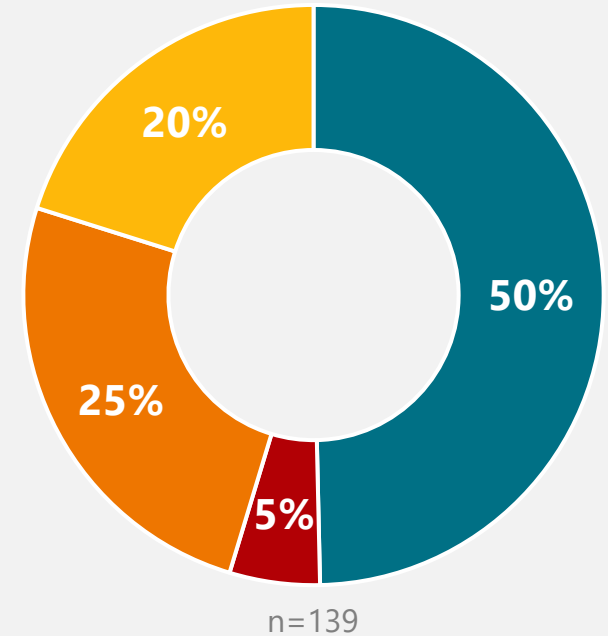
1 2 3

Verteilung der Beiträge nach Kategorien



1 2 3 4 5

Verteilung der Beitragseinordnungen



1 2 3 4

Zusammenfassung: Beliebteste Beiträge

- Betreuten **Taubenschlag** im Bereich der Weserbrücke einrichten: **33** 👍
- Cafés, Geschäfte, Möblierung und Begrünung im **Bereich des Rathauses** ansiedeln/installieren: **32** 👍
- **Freizeitangebote** in Form von Billardcafé, Darts, Kicker, Flipperautomaten für jüngere Generationen in der **Obermarktpassage** anbieten: **28** 👍
- Attraktive und bezahlbare **inhabergeführte Geschäfte** in der Bäckerstraße ansiedeln: **27** 👍
- **Vielfältige und individuelle Geschäfte** in der unteren Bäckerstraße ansiedeln: **24** 👍



Fokus: (Sauberkeit/Gestaltung) öffentlicher Raum, Branchenmix/-vielfalt, Erlebnischarakter

Insgesamt wurden

1229

Likes 👍 und

102

Dislikes 👎 auf alle Beiträge vergeben

sowie

18x

mit Neutralität 😐 eingestuft

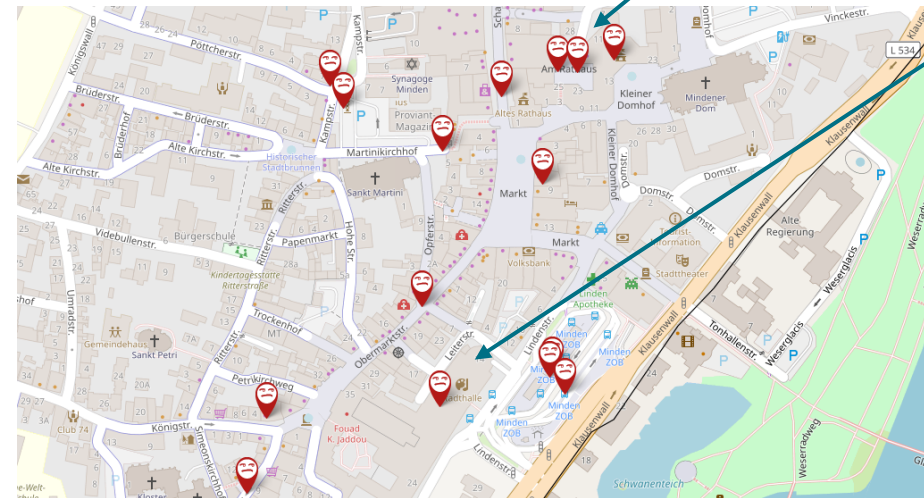
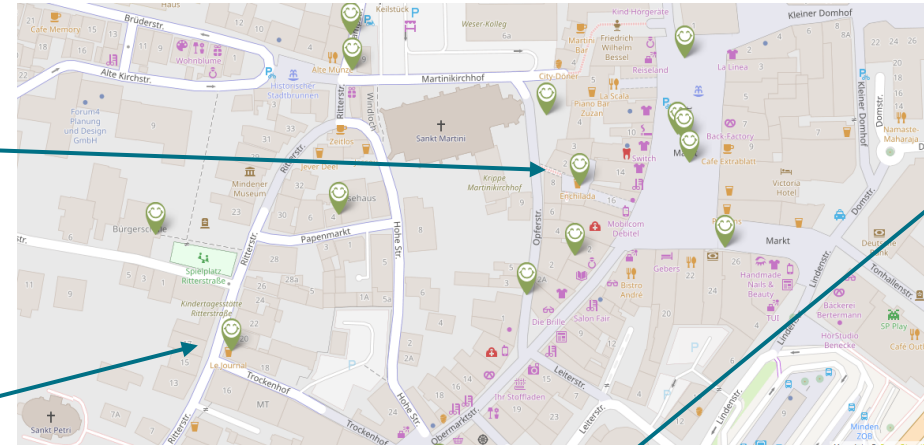
Kurzauswertung WikiMap

„Dieser Ort gefällt mir“-Beiträge & „Dieser Ort gefällt mir nicht“-Beiträge



Beliebteste Beiträge

- „Das **Enchilada** ist toll gestaltet. Die alten Gewölbe haben Charme und auch der kleine Innenhof ist gemütlich und lädt zum Verweilen ein.“
- „Läden wie das **Journal** sind in Minden leider am Aussterben. Um das **Nachtleben** bei uns ein wenig anzukurbeln würde ich mich über mehr **klassische Pubs** zum Feiern freuen. Cocktail-Bars sind damit nicht gemeint. Vielleicht ein paar Friseure weniger, von denen wir nun wirklich mehr als genug haben und dafür **mehr Gastro** :-)"



Beliebteste Beiträge

- „**Am Rathaus**: Der Ort ist zu wenig belebt. Es **fehlen Cafés oder Geschäfte** und der Platz sollte **schön gestaltet** werden und zum **Verweilen** einladen. Ein paar **Bäume oder Pflanzen** wären toll.“
- „**Obermarktpassage**: „Schade, dass man die Passage so runterkommen lassen hat. Wir sind dort früher gern am Sonntag bummeln gegangen, haben im Lindengarten etwas getrunken und die anderen Besucher beobachtet. Warum kann man dieses Gebäude nicht sinnvoll nutzen? Etwas für die jüngere Generation, davon gibt es in Minden nämlich nicht viel. Billardcafe, Darts, Kicker, Flipperautomaten usw.“



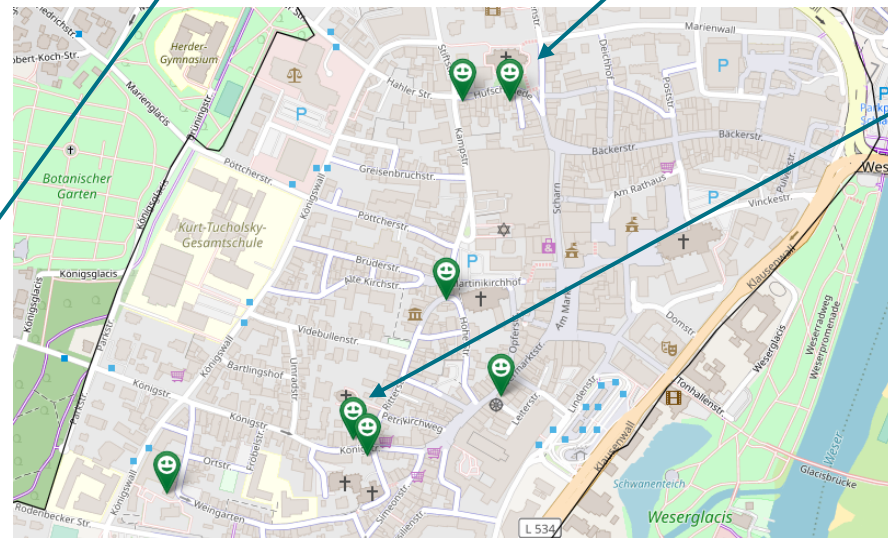
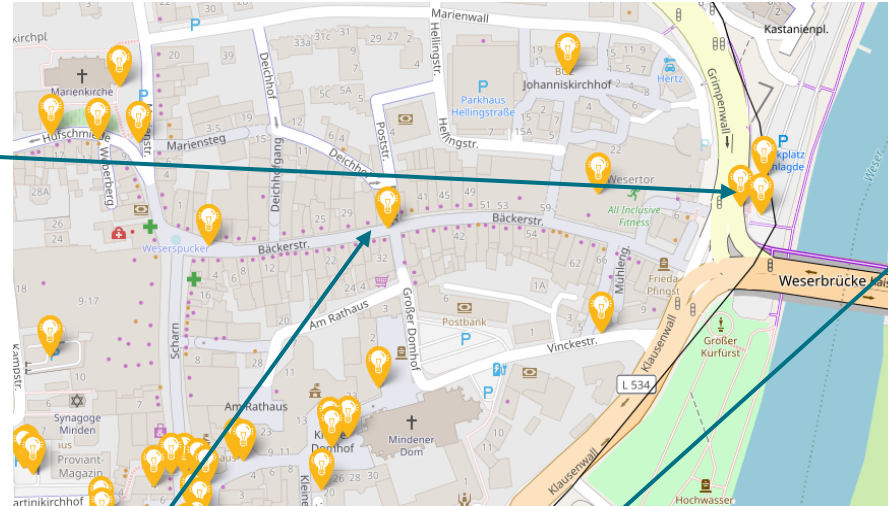
Kurzauswertung WikiMap

„Mein Wunsch /Meine Idee“-Beiträge & "Mein Lieblingsort" -Beiträge



Beliebteste Beiträge

- „Im Bereich der **Weserbrücke** leben sehr viele **Stadtauben**. Das sind Haustiere und die Stadt hat Fürsorgepflicht und muss sie artgerecht versorgen. Durch Einrichtung eines **betreuten Stadtaubenschlages** und Austausch der Gelege an diesem Standort könnte man die Anzahl der Tauben reduzieren und den Schwarm gesund halten.“
- „**Bäckerstraße**: Keine weiteren Ketten! Wir brauchen attraktive und bezahlbare Möglichkeiten, **inhabergeführte Geschäfte anzusiedeln**.“



Beliebteste Beiträge

- „**Kofi** (Kaffeebar und -rösterei): Place to be in Minden. Einer unserer wertvollsten Orte. Große Bereicherung nicht nur durch Kaffee und Gebäck, sondern auch durch Herzlichkeit.“
- „**Cosimo Vini**: Tolles kleines Restaurant mit Liebe gestaltet und geführt. Solche Orte braucht Minden mehr.“





LEERSTANDSSITUATION IN DER INNENSTADT

Leerstandssituation Innenstadt im Überblick

Leerstandserhebung

April 2022

Erfassung der Leerstände durch die cima

Erhebung

Dokumentation der Nutzung, Aufnahme und Bewertung der Ladenflächen, Immobilien- und Gebäudezustände

Erarbeitung von Leerstandssteckbriefen

Als eine Arbeitsgrundlage des Innenstadtmanagements
→ in Abstimmung mit Eigentümer*innen

Juni/August 2022

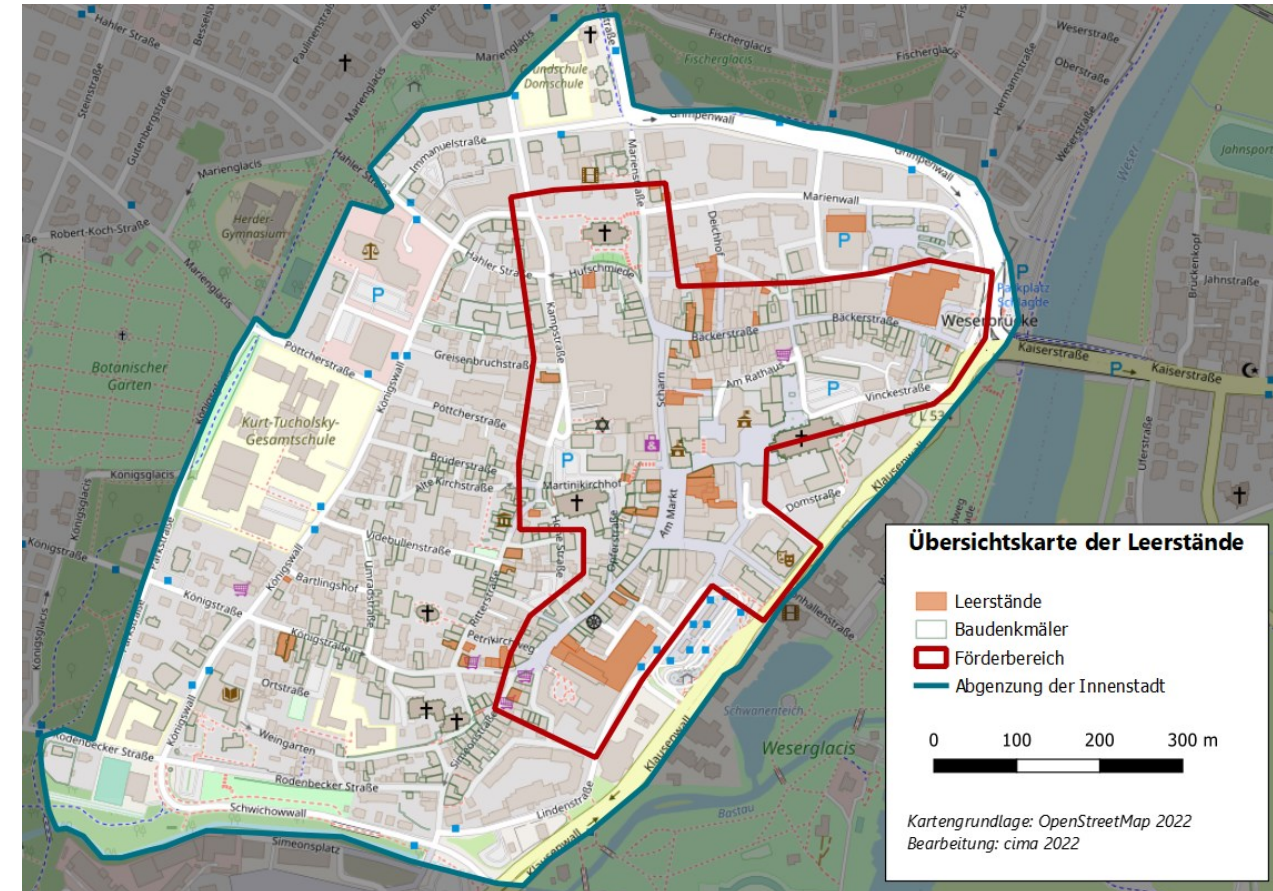
Überprüfung und Vervollständigung der Leerstände durch die cima

Anzahl Leerstände

Es wurden insgesamt 39 Leerstände im Untersuchungsgebiet ermittelt.

Definition Innenstadt-Leerstand:
Erdgeschossfläche mit kund*innenorientiertem Charakter

Übersicht der Leerstände im Untersuchungsraum



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2022; Bearbeitung: cima (2022)



Fassade

Werbeanlagen

Schaufenster

Außenbereich

Quelle: Handbuch für den stationären Handel, cima/Handelsverband Bayern 2020

Werbeanlagen

Fassade

Schaufenster-
dekoration

Außenbereich

Eingangsbereich

Vermarktung



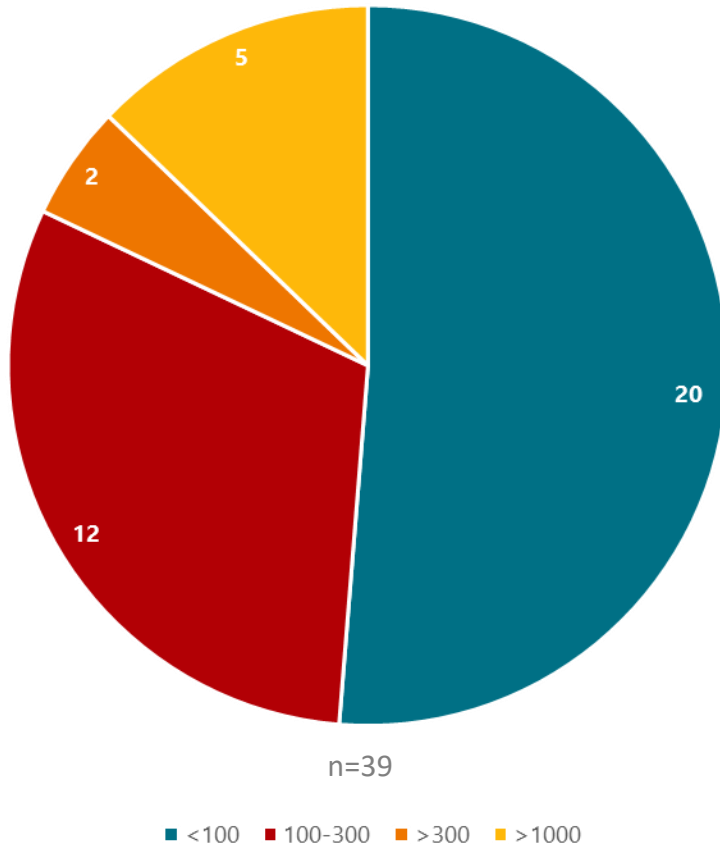
Foto: cima 2019

+ Nachbarnutzungen,
Branchenmix
+ städtebauliches Umfeld

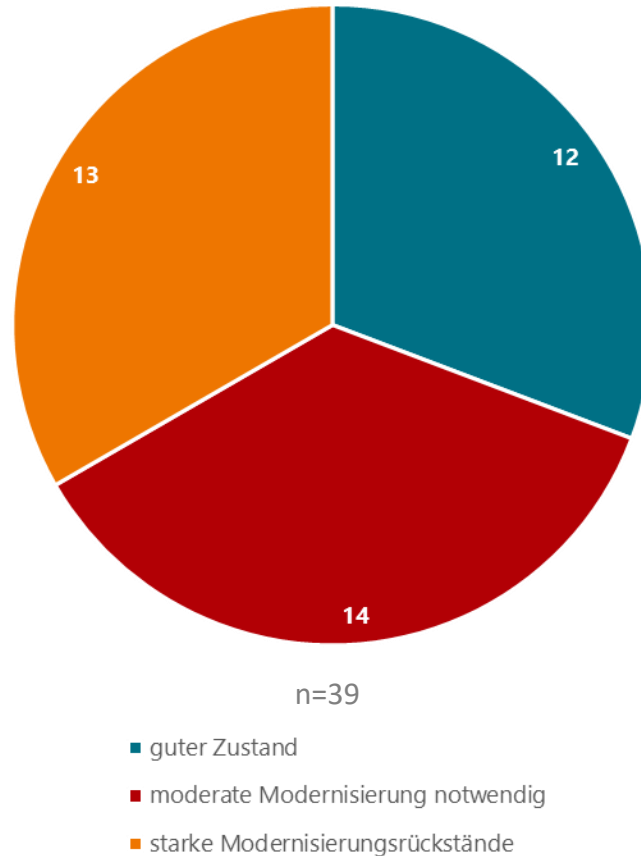
Leerstandssituation Innenstadt

Überblick Flächenverteilung, Fassadenzustand und Barrierefreiheit

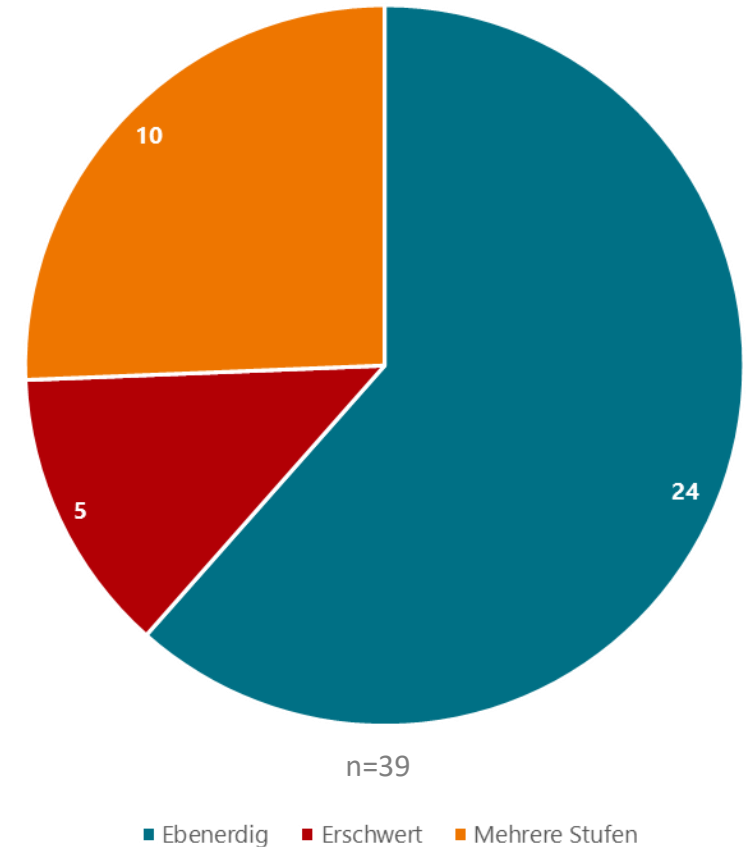
Flächen in m²



Zustand der Fassade



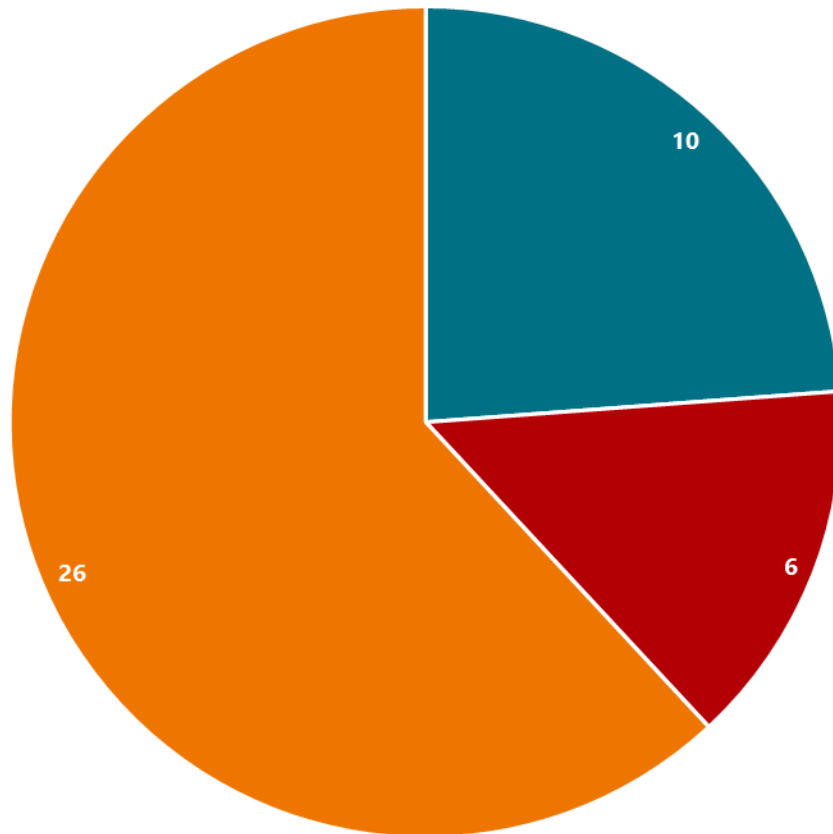
Barrierefreiheit (Zugang)



Leerstandssituation Innenstadt

Überblick Vermarktung und Dekoration

Vermarktung

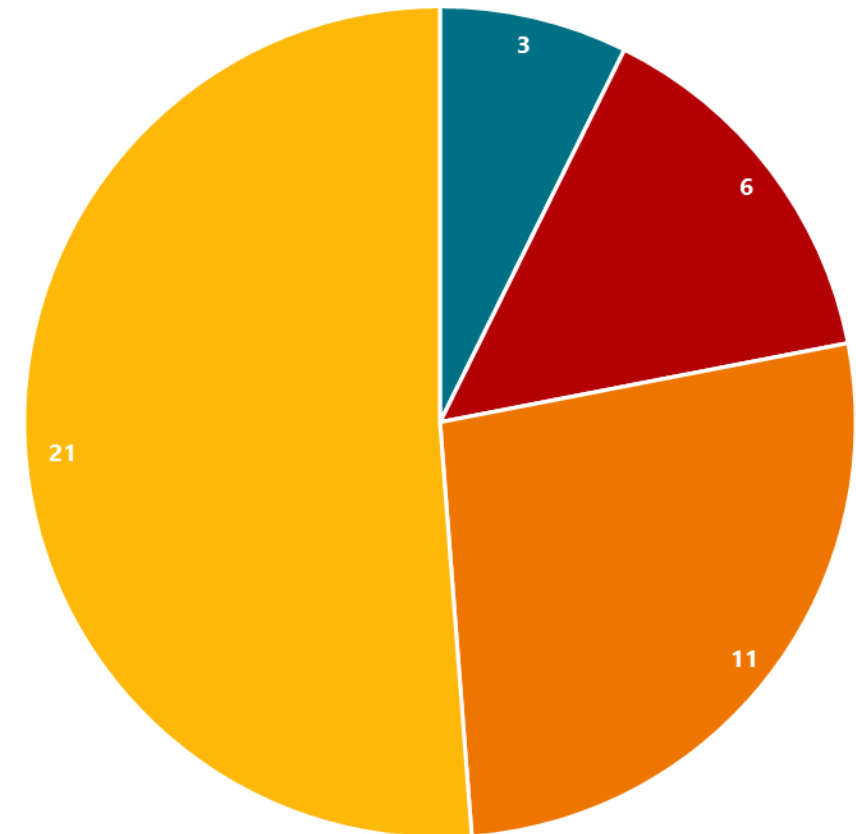


n=42*

*Mehrfachnennungen enthalten

■ Professionell ■ Ansatz erkennbar ■ Keine Vermarktung

Dekoration



n=41*

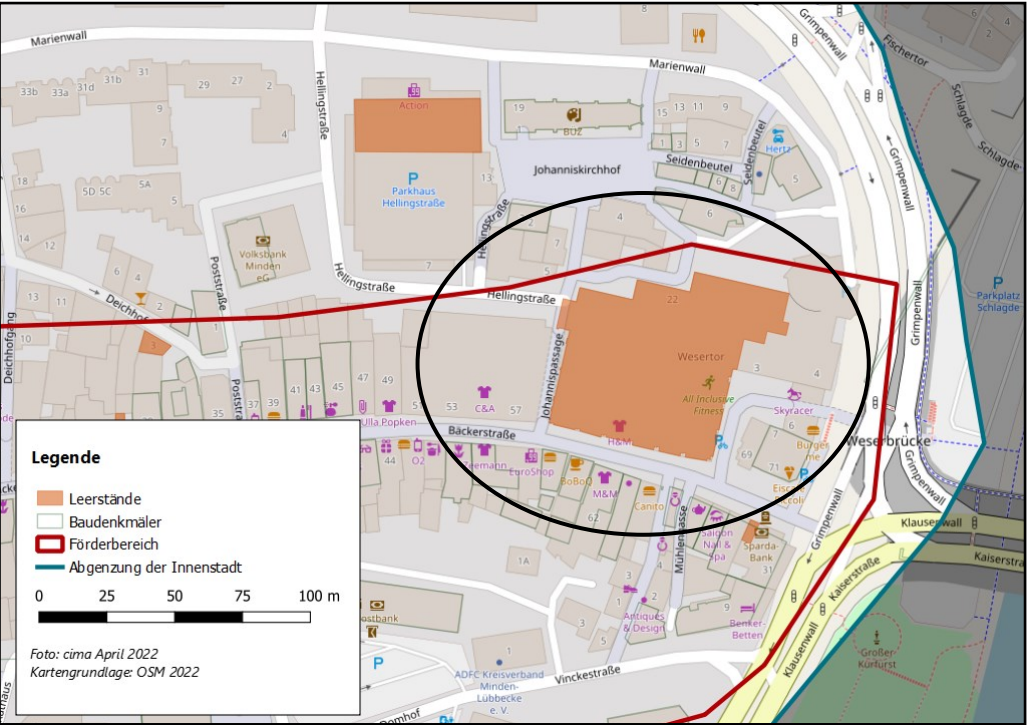
*Mehrfachnennungen enthalten

■ Ansprechend ■ Unansprechend ■ Schaufenster zugehängt ■ Keine Dekoration/einsehbar

Leerstandssituation Innenstadt

Beispielsteckbrief: Bäckerstraße 60

Objekt-Nr.	3
Adresse, Zentrum	Bäckerstraße 60, Nordosten Innenstadt
Lage	Bäckerstraße, nahe der Kreuzung Grimpenwall/Kaiserstraße
Fläche	Rd. 3.720 m ² (Luftbild)
Bisherige Nutzung	Einzelhandel



Bewertung Außenwirkung		Empfehlung
Zustand Fassade	☒ guter Zustand ☐ moderate Modernisierung notwendig ☐ starke Modernisierungsrückstände	▪ Gut positionierte Fläche (Ecklage) am nordöstlichen Eingang zur Innenstadt in zentraler Einzelhandelslage ▪ Das Gebäude ist prägend für (auswärtige) Kundschaft, die die Innenstadt über den östlichen Teil der Bäckerstraße besuchen ▪ Das Wesertor ist trotz H&M als Ankermieter ein langjähriger, struktureller Leerstand ▪ In guter Auflage gelegen, sollte zeitnah eine Einzelhandelsnachnutzung ermöglicht werden ▪ Kurzfristige Anpassung der Schaufenster durch Übergangsansprache (Werbung/Kunst) wird empfohlen, auch eine Teilnutzung durch Pop-Up- oder Concept-Stores ist denkbar ▪ Ggf. Nutzung als Dienstleistungsfläche (Kindertagesstätte, Bildungsstätte)
Schaufenster Zahl: 20 % Fassade: 90	☒ bodentief ☐ max. 50 cm Sockel ☐ Höherer Sockel	
Barrierefreier Zugang	☒ Optimal: Ebenerdig ☐ Moderater Investitionsbedarf ☐ Nicht gegeben: Mehrere Stufen	
Dekoration	☐ Ansprechende Leerstandsdekoration ☐ Schaufenster zugehängt ☒ Wenig Dekoration/ist einsehbar	
Vermarktung	☐ Professionelle Vermarktung ☒ Vermarktungsansatz erkennbar ☐ Keine Vermarktung	
Sonstige	Hinweis: Vermarktung über den Eigentümer	



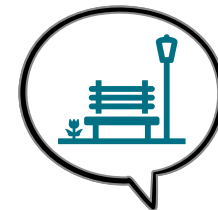
FAZIT + AUSBLICK



Kartenausschnitt © Geobasisdaten des Landes NRW und der beteiligten Gebietskörperschaften in Ostwestfalen-Lippe, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, OpenStreetMap, 2022

Was ist wichtig für die Innenstadt? Was braucht das Innenstadtmanagement?

- **Leerstandsportal** als zielgerichtete Maßnahme: Viele der genannten Kritikpunkte können mithilfe der weiteren Arbeit an den Leerstandssteckbriefen angegangen und verbessert werden (z.B. Immobilienvermarktung oder Modernisierungs-/ Sanierungsmöglichkeiten).
- Berücksichtigung von vielen **unterschiedlichen Interessensgruppen** (Workshops mit unterschiedlichen Fokusgruppen: Innenstadtakteur*innen, Stakeholder, Eigentümer*innen, Expert*innen + Beteiligung der breiten Öffentlichkeit durch die WikiMap).
 - direkte **Vernetzung** zwischen dem Innenstadtmanagement und den Akteur*innen
- Die Mindener Innenstadt soll gezielt weiterentwickelt und **attraktiver** werden. Darunter fällt nicht nur der Blick auf die Einzelhandelsstruktur, sondern auch die Aufwertung der **Aufenthaltsqualität und temporäre Aktionen und Veranstaltungen**.
- Wichtig dabei: Das Innenstadtmanagement allein kann diese Aufgaben nicht bewältigen!
 - Durch die Kooperation der Innenstadtakteur*innen und die aktivierende Funktion des Innenstadtmanagements sollen sowohl die innerstädtische **Kommunikation** als auch die **Netzwerke** zwischen den City-Akteur*innen ausgebaut werden und zielgerichtet und erfolgreich zusammengearbeitet werden.





Gesprächsführung und Beratung von Eigentümer*innen zu alternativen Nutzungen und Fördermöglichkeiten

- Auf Grundlage der erarbeiteten Leerstandssteckbriefe werden gezielte Beratungsgespräche zur individuellen Erörterung von Entwicklungs- und Fördermöglichkeiten durchgeführt.

Empfehlungen und Hilfestellungen für interessierte Eigentümer*innen im Hinblick auf eine Weitervermietung

- Informations- und Beratungsgespräche für individuelle Maßnahmen und Herangehensweisen im Rahmen von Weitervermietungen zu reduzierten Mietpreisen, „Leerstands-Checks“, etc.

Workshops/Arbeitsrunden

- Die weiteren Workshops dienen der Ausarbeitung, Konkretisierung und Vorbereitung von Maßnahmen des Innenstadtmanagements.

Netzwerk- und Informationsveranstaltungen des Innenstadtmanagements

- Start des Informations- und Netzwerkprozesses mit Eigentümer*innen, Innenstadtakteur*innen und lokalen sowie regionalen Stakeholdern relevanter Bereiche (IHK, Handelsverband etc.), um die Innenstadt in den Fokus zu rücken, Ergebnisse und Zielrichtungen vorzugeben sowie Netzwerke und Kontakte zu knüpfen und zu stärken.



Nächste öffentliche Netzwerkveranstaltung jetzt schon vormerken!
1. Netzwerk- und Informationsveranstaltung für Innenstadtakteur*innen am
19.01.2023

Ihr Kontakt



Bei Fragen, Anregungen oder Beratungswünschen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!



Marie Veltmaat
M.A. Soziologie – Stadt und Raum
Beraterin und Quartiersmanagerin

T 0511 220079-78, veltmaat@cima.de



Dipl.-Geogr. Martin Kremming
Geschäftsführer, Partner cima Deutschland,
Büroleiter Hannover + Leipzig

T 0511 220079-65, kremming@cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen ggf. die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.