

Ein „PACT“ für Flensburg

„Partnerschaft zur Attraktivierung von
City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen“

Oberbürgermeister
Klaus Tscheuschner
Stadt Flensburg

Flensburger Fakten:

- **kreisfreie Stadt / Oberzentrum**
- **160 km nördlich von Hamburg**
- **Hafenstadt direkt an der deutsch-dänischen Grenze**
- **ca. 90.000 Einwohner**
- **Einzugsbereich ca. 400.000 Menschen in Deutschland und Dänemark**



Die Ausgangslage 2005

- Eine der ältesten Fußgängerzonen Deutschlands (seit 1968)
- Mehr als 1 Kilometer lang
- Seit 1976 keine baulichen Veränderungen / Renovierungsmaßnahmen
- entsprechend veraltet und wenig attraktiv
- politische Zielsetzung: Stärkung der Innenstadt, Kaufkraft in die City zurückholen
- aber: schwierige Finanzlage der Stadt und Anliegerbeiträge rechtlich kaum durchsetzbar; deshalb keine kommunale Finanzierung einer Neugestaltung möglich



Die Lösung

BID („Business improvement District“):

- lokale Unternehmensinitiativen (z.B. von Grundeigentümern, Einzelhändlern, Gastronomen und Dienstleistern)
- zur Aufwertung klar definierter und räumlich begrenzter Stadtquartiere
- in eigener Organisation und Verantwortung
- auf der Grundlage eines gemeinsamen und für alle verbindlichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept (also ohne „Trittbrettfahrer“)
- durch Landesgesetz rechtlich abgesichert

„BID“ in Schleswig-Holstein = „PACT“ („Partnerschaft zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen“)

Die Vorbereitung

- Ab Herbst 2005

Stadt und IHK laden Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer zu ersten Gesprächen über eine mögliche Neugestaltung der Innenstadt ein

- Februar 2006

Erste Ideenwerkstatt mit Eigentümern und Gewerbetreibenden

- Juni 2006

Verabschiedung des PACT-Gesetzes durch Landtag SH
(Aktive Begleitung des Gesetzgebungsverfahrens durch Stadt Flensburg)

- Oktober 2006

Einstimmiger Beschluss der Flensburger Ratsversammlung, den Innenstadtbereich auf private Initiative als so genannten „abgegrenzter Bereich zur Förderung der Wirtschaft“ festzulegen und anschließende Information der Grundstückseigentümer über geplante Maßnahmen und Finanzierung



Die „Abstimmung“

- Mit der Information wurde den Grundeigentümern / Erbbauberechtigten ein Widerspruchsrecht eingeräumt. Nach dem PACT-Gesetz (§ 2 Abs. 4) hätte die Maßnahme dann nicht durchgeführt werden können, wenn mehr als 1/3 der Eigentümer widersprochen hätten.
- Bei insgesamt 124 betroffenen Grundstücken hätte also der Widerspruch von 42 oder mehr Eigentümern die Maßnahme verhindert.
- Tatsächlich haben jedoch lediglich 13 Eigentümer (10 %) Widerspruch erhoben
- 95 Eigentümer (77 %) haben hingegen ausdrücklich schriftlich bestätigt, dass sie die PACT-Maßnahme begrüßen, obwohl dieses nach dem Gesetz gar nicht notwendig gewesen wäre
- Lediglich 16 Eigentümer haben gar nicht reagiert und der Maßnahme dadurch (nur) stillschweigend zugestimmt

Entscheidung und Projektstart

- | | |
|-----------|--|
| März 2007 | Befragung der Eigentümer bestätigt breite Zustimmung |
| Mai 2007 | Ratsversammlung beschließt Flensburger PACT-Satzung |
| Mai 2007 | Eigentümer benennen privatrechtlichen Aufgabenträger zur Umsetzung und Koordinierung der Maßnahmen zwischen allen Beteiligten |
| Mai 2007 | Eigentümer richten eigene Lenkungsgruppe ein, welche den Aufgabenträger begleitet und die notwendigen Einzel-Entscheidungen für die Eigentümer trifft (städtische Berater werden regelmäßig eingebunden) |
| Juni 2007 | Beginn der umfangreichen Tiefbauarbeiten |

Kosten und Finanzierung

- Kosten der neuen Oberflächengestaltung rd. 4 Mio. €
- Stadt Flensburg beteiligt sich unmittelbar (freiwillig) mit 865 T€ an den Gesamtkosten und verzichtet zudem auf eine nach dem Gesetz mögliche Verwaltungskostenpauschale
- Die verbleibenden Kosten von rd. 3,1 Mio. € werden den Eigentümern anteilig zugeordnet - und zwar auf Basis der Einheitswerte
- Durchschnittliche PACT-Abgabe je Grundstück damit rd. 25.000 EUR (Einzelsummen zwischen 4.000 EUR und 200.000 EUR)

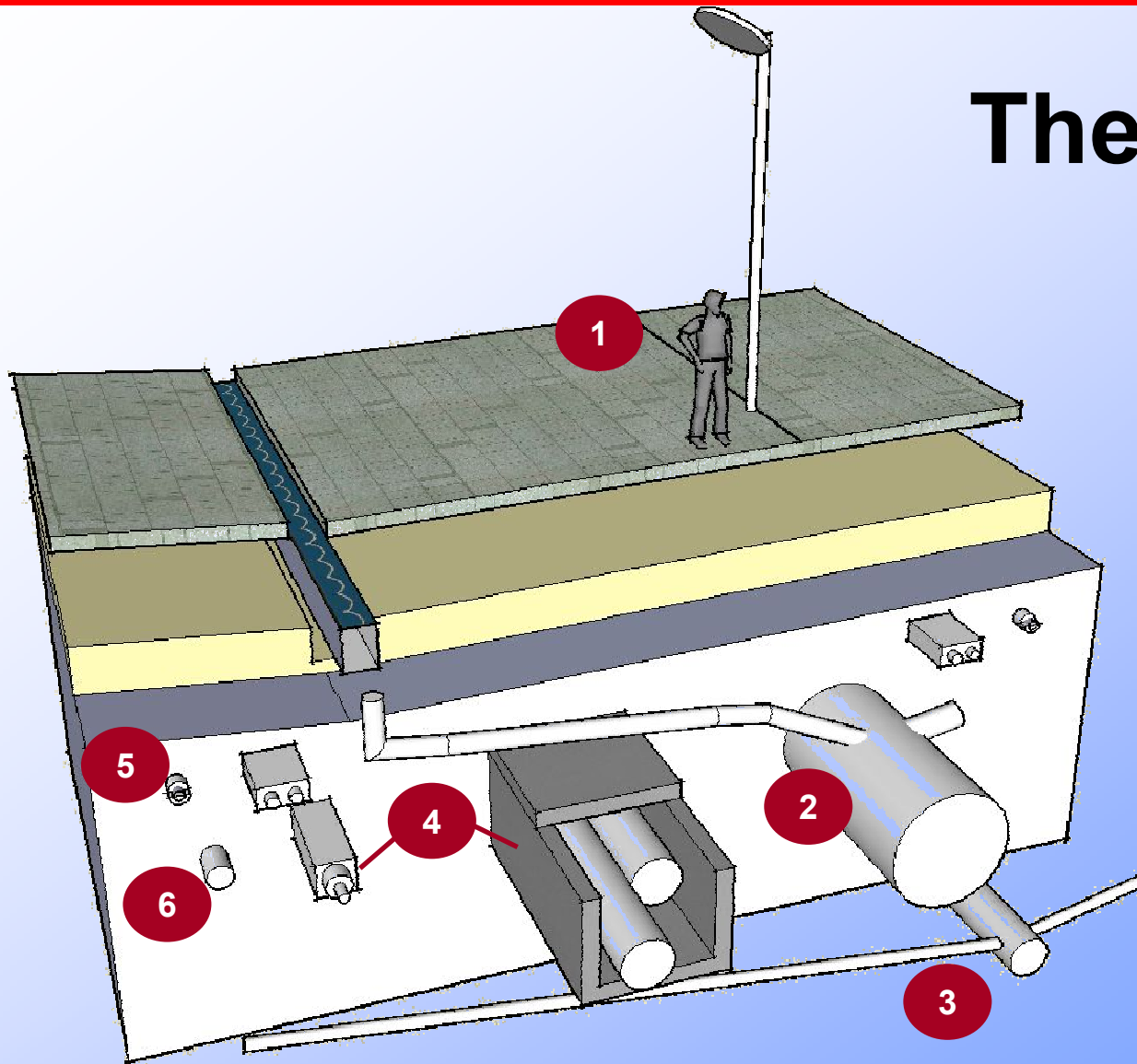
„Alles auf einmal“ - und das ganz bewusst

- Um die Innenstadt nach erfolgter Neugestaltung möglichst langfristig baustellenfrei zu halten, zogen Stadtwerke, Telekom und Stadt ihre für die Folgejahre geplanten Baumaßnahmen im Untergrund vor
- Dadurch entstand jedoch eine sehr aufwändige Baustelle mit einer relativ langen Bauzeit von 18 Monaten Dauer

Innerhalb dieser Zeit wurden

- 832 m Regenwasserkanäle saniert
- 930 m Schmutzwasserkanäle saniert
- 12 km Kabel verlegt für Mittel- und Niederspannung, Straßenbeleuchtung und Fernmeldeanlagen
- 13.000 m² Oberfläche neu gestaltet (4.000 Tonnen Granit)

Theorie...



1. PACT „Oberflächen“
2. Regenwasserkanal
3. Schmutzwasserkanal
4. Fernwärme
 - Hauptleitung
 - Nebenleitung / Hausanschlüsse
5. Elektrizitätsversorgung
6. Wasserversorgung
7. (Telekommunikation)

... und Praxis



Massive Beeinträchtigungen
der Kundenströme

2 Sommer lang findet kaum
Außengastronomie statt

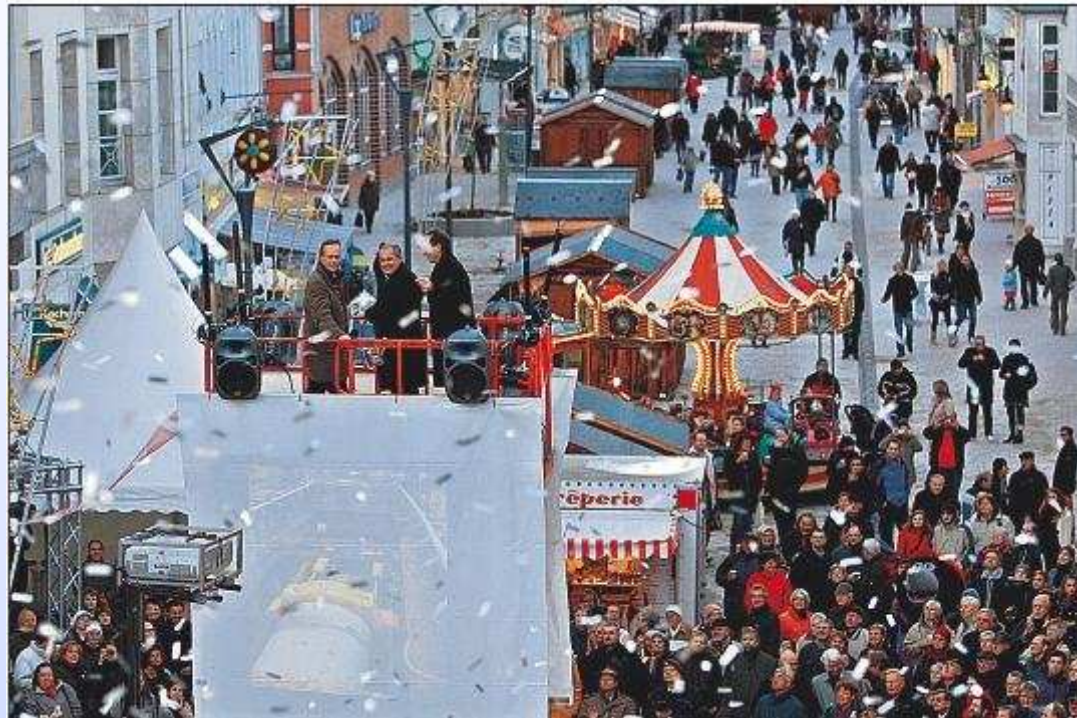


Kommunikation und Marketing

- ständig aktualisierte PACT-Homepage z.B. mit konkreten Bauzeitenplänen für alle einzelnen Teilbereiche
- regelmäßige Baustellenführungen mit Erläuterungen für Anlieger
- Einstellung eines „City-Service-Guide“ als Ansprechpartner / Ratgeber vor Ort für Besucher und Anlieger
- unterschiedliche Sonderaktionen zur Überbrückung der Bauzeit („Baustellen-Modenshow“, Licht-Illumination durch Lichtbänder an Bauzäunen, „Handball PACT mit an“)
- Baustellenmaskottchen „Mulle“



Neugestaltung der Flensburger Innenstadt



Einweihung der neuen Fußgängerzone
nach 17 Monaten Bauzeit am 21. November 2008.

Es hat sich gelohnt!

Vorher



Nachher



Ergebnis:

- Die PACT Maßnahme in Flensburg war sehr erfolgreich
- Bauzeitplanung und Kostenkalkulation eingehalten
- Gewinner des 1. BID Award des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (2009)
- Ziel der Belebung der Innenstadt wurde erreicht (z.B. positives Ranking durch Jones Lang LaSalle)
- Gutes Beispiel dafür, was erreicht werden kann, wenn alle an einem Strang ziehen!
- Gründungsinitiative IHK Flensburg / Stadt Flensburg für noch vorhandene Leerstände 2010

win - win

Vorteile Eigentümer / Anlieger

- Kostenteilung
- Attraktivitätssteigerung sichert nachhaltig Vermietbarkeit / Umsätze
- unmittelbarer Einfluss auf konkrete Ausgestaltung der Baumaßnahme / Möblierung
- weitere Schutzmaßnahmen für Innenstadt durch Stadt Flensburg

Vorteile Stadt

- Kostenteilung
- Attraktivitätssteigerung sichert nachhaltig Umsätze / Arbeitsplätze
- hohe Akzeptanz der Maßnahme bei allen Beteiligten, kaum Rechtsbehelfe
- kaum Beschwerden während der Bauphase trotz massivster Beeinträchtigungen

Insgesamt hat die PACT-Maßnahme Flensburg zudem ein neues „wir-Gefühl“ und Vertrauen zwischen den Beteiligten erzeugt, welches zuvor undenkbar schien.

Nur durch diese Kooperation von
Grundeigentümern, Handel und
Stadt konnte die Flensburger
Fußgängerzone neu und attraktiv
gestaltet werden!

PACT sei Dank!