

Protokoll 1. Sitzung der Expertenrunde Masterplan Innenstadt für die Stadt Delmenhorst

25.02.2014, 14:00-16:30 Uhr, Ratssaal, Rathaus der Stadt Delmenhorst

Tagesordnung der 1. Expertenrunde

- TOP 1: Begrüßung, Tagesordnung
- TOP 2: Inhaltliche Einführung
- TOP 3: Vorstellung bisheriger Ergebnisse und festgestellten Handlungsbedarfs
- TOP 4: Ergänzungen und Herausarbeiten des prioritären Handlungsbedarfs
- TOP 5: Fazit und Ausblick

Teilnehmer/-innen:

Herr Bödecker	Seniorenbeirat Delmenhorst
Herr Bohlmann	Seniorenbeirat Delmenhorst
Frau Havekost	Oldenburgische IHK
Herr Heckmann	Oldenburgische IHK
Herr Heimlich	Fachdienst Stadtplanung Delmenhorst
Herr Hettler	OLB Immobiliendienst GmbH
Herr Jankowsky	Fachdienst Stadtentwicklung und Statistik Delmenhorst
Herr Mahlstedt	Immobilien Mahlstedt, Delmenhorst
Herr Schröter	Polizeiinspektion DEL / OL-L / WEMA Präventionsteam - BfK
Frau Schulze	Fachdienst Stadtplanung Delmenhorst
Frau Tewes- Meyerholz	Fachdienst Stadtplanung Delmenhorst
Herr Wüstner	Kaufmannschaft fünf vor Zwölf
Frau Holst	GEWOS
Frau Pöttsch	GEWOS

TOP 1: Begrüßung, Tagesordnung

Frau Holst (GEWOS) begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Expertenrunde und stellt einleitend das Team von GEWOS sowie das Unternehmen vor.



TOP 2: Inhaltliche Einführung

Die Expertenrunde des Masterplans Innenstadt für die Stadt Delmenhorst setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung sowie Innenstadttageurinnen und -Akteuren Delmenhorsts zusammen und dient als Diskussions- und Steuerungsgremium im Prozess des Masterplans Innenstadt. Die Expertenrunde hat die Aufgabe, die verschiedenen Perspektiven zum Thema Innenstadt zusammenzuführen und in den Prozess einzubringen.

TOP 3: Vorstellung bisheriger Ergebnisse und festgestellten Handlungsbedarfs

Handlungsbedarfs

Zu Beginn der ersten Sitzung der Expertenrunde wurden Hintergründe des Masterplans Innenstadt sowie die Rolle der Expertinnen und Experten durch Frau Holst einfürend dargestellt. Es folgte die Vorstellung der bisherigen Grunddatenanalyse sowie des zusammengetragenen Handlungsbedarfs aus dem ISEK-Prozess zum Handlungsfeld „Innenstadt“ und der Befragung der „CityKaufleute“. Anschließend wurden die Ergebnisse (Stärken, Schwächen und Erwartungen an die Delmenhorster Innenstadt) aus der Auftaktveranstaltung vom 21. Februar 2014 vorgestellt.

TOP 4: Ergänzungen und Herausarbeiten des prioritären Handlungsbedarfs

Das Ziel der ersten Expertenrunde war das Diskutieren und Zusammentragen des prioritären Handlungsbedarfs für die Delmenhorster Innenstadt. Im Folgenden wird das Ergebnis der Sitzung differenziert nach einzelnen Themenbereichen vorgestellt. Insgesamt wurden prioritäre Handlungsbedarfe zu den Bereichen Einzelhandel, Gewerbe, Gestaltungsqualitäten, Aufenthaltsqualitäten, Mobilität/Erreichbarkeit, Kultur, Wohnen, Sicherheit und themenübergreifende Aspekte gesammelt.

Themenbereich Einzelhandel

- a) Leerstand neuen Nutzungen zuführen
 - o Schlüsselimmobilien:
 - Ehemaliges Hertie-Kaufhaus
 - Kaufpark-Passage



- b) Prüfung der Zusammenlegung von Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss zur Rentabilitätssteigerung bei Vermietung oder Verpachtung
- c) Öffentliche Erschließung der rückwertigen Grundstücke z.B. Lange Straße/Am Knick → Rundläufe ermöglichen
 - Problem der Privatstraßenerschließung lösen u.a. in der Bebelstraße, Am Knick, Blumenstraße
- d) Räumliche Hoffnungsträger im Themenbereich Einzelhandel sind:
 - Blumenstraße
 - Parkplatz „Am Knick“
 - Cramerstraße
 - Lange Straße
 - Schweinemarkt
- e) City-Management einführen
 - Ladenflächenmanagement (Leerstands-/ Zwischennutzungsmanagement)
 - Öffnungszeiten und sonstige Serviceabsprachen (z.B. „nette Toilette“)
 - Sprachrohr und Interessenvertretung der Kaufleute vor Ort
 - uvm.

Themenbereich Gewerbe

- a) Standortauswahl für Büroflächen
 - Büroflächen bereitstellen
 - Dienstleistungsunternehmen für die Innenstadt gewinnen

Themenbereich Gestaltungsqualitäten

- a) Gestaltungskonzept/-Richtlinien für den öffentlichen Raum diskutieren und abstimmen (Aufstellung der Bänke etc.)
- b) Weiterverfolgung beschlossener Gestaltungskonzepte (u.a. zum Thema Wasser)
- c) Städtischer Erwerb von Grundstücken zur Freiflächengestaltung prüfen
- d) Entwicklung des städt. Grundstücks Am Stadtwall ("Hundewiese").

Themenbereich Aufenthaltsqualitäten

- a) Im privaten Raum:



- Mehr Sitzgelegenheiten auch im Sinne variabler Bänke, die abends in den Läden untergestellt werden
 - Möglichkeiten zur eigenen Ausstattung der Freiflächen vor ihren Geschäften für die Kaufleute schaffen (mit Patenschaften u. Beschilderung)
 - Toilettennutzung im privaten Raum ermöglichen → Prüfung der Einrichtung einer „netten Toilette“ in Gastronomie und Einzelhandelsbetrieben der Innenstadt
 - Außengastronomie auf öffentlichen oder privaten Flächen erweitern bzw. ermöglichen (Beispiel Bahnhofstraße)
- b) Im öffentlichen Raum:
- Einrichtung eines Kinderspielplatzes mit Pumpen und Wasserspielen (wie am Rathaus) bzw. Mehrgenerationenspielplatz für Jung & Alt
 - erster Vorschlag: Am Schweinemarkt anstelle der dortigen Parkplätze
 - Erste Projektidee: Strandkörbe an den Stufen zur Delme am Marktplatz aufstellen
 - Einrichtung eines nicht-kommerziellen Treffpunktes für Jugendliche („Jugendcafé“, Sitzgelegenheiten)
 - Mehr Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum z.B. in der Bahnhofstraße
 - Zusätzliche barrierefreie, öffentliche Toilette am Schweinemarkt (zusätzlich zu den barrierefreien, öffentlichen Toiletten am alten ZOB/Wasserturm und am Bahnhof)
 - Zugänglichkeit von Wasserflächen weitgehend herstellen (z.B. Delme)

Themenbereich Mobilität/Erreichbarkeit

- a) Übergang zwischen dem Bahnhof/ZOB und Beginn der Fußgängerzone barrierearm gestalten → betrifft die Wittekind-, Koppel- und Bahnhofstraße
- b) Parkraumkonzept erarbeiten (Laut Befragung der City-Kaufleute kommt derzeit auf 91 Einwohner der Stadt ein Parkplatz. Dieser Zustand wird als unbefriedigend dargestellt.)
 - Ehemaliges Hertie-Parkhaus wieder öffnen
 - KFZ-Erreichbarkeit der Innenstadt sichern und weiter ausbauen
 - Kostenfreies Kurzzeitparken erweitern (Ziel: bis zu einer halben Stunde kostenfrei)



- Kostenfreien Shuttle zwischen GraffTherme-Parkplatz und altem ZOB/Wasserturm prüfen
- Wegebeziehungen prüfen und ggf. ausbauen

Themenbereich Kultur

- a) Informationstafeln für geschichtsträchtige Gebäude und Plätze prüfen → Initiierung eines „Kultur-/Geschichtsrundgangs“ durch die Innenstadt
- b) IKK-Gebäude/Gebäude der ehemaligen Handwerkskammer als Kulturcafé- oder Jugendtreffpunkt ausbauen/umfunktionieren
- c) Ausstellungen in Leerständen prüfen
- d) Flohmarkt in die Innenstadt bringen z.B. in der ehemaligen Hertie-Immobilie oder Leerständen der Kaufpark-Passage
 - Idee: Jeder Flohmarktstand bekommt eine eigene Ladenfläche
 - Ggf. an Großveranstaltungen koppeln (Kartoffelfest, Kramermarkt u.a.)
- e) Mehr Jugendprojekte in der Innenstadt initiieren
- f) Mehr kulturelle Veranstaltungen
 - Stadtfest/Fest der Kulturen umsetzen (siehe ISEK)
 - Weinfest in der Markthalle etablieren

Themenbereich Wohnen

- g) Mehr Single-Wohnungen (Miete/Eigentum) für junge Bewohnerinnen und Bewohner sowie altengerechtes/barrierefreies Wohnen
- h) Energetische Sanierung
- i) Wirtschaftlichkeitsprüfung bei der Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen erstellen, um (externe) Immobilieninteressenten auf Leerstand in der Innenstadt aufmerksam zu machen
- j) Bebauungspläne auf Umsetzbarkeit prüfen z.B. bei der Umwandlung von Gewerbeflächen zu Wohnraum

Themenbereich Sicherheit

- a) Bei Sanierung/Modernisierung: Berücksichtigung von Einbruchschutzmaßnahmen
- b) Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten bei der Planung, Maßnahmengestaltung/-umsetzung (Kriminalitäts- und Unfallprävention)



Themenübergreifender Handlungsbedarf

- a) Städtischer Erwerb von „Schlüsselgrundstücken“, um die Weiterentwicklung/Umnutzung zu ermöglichen
- b) B-Pläne prüfen und ggf. ändern/neu aufstellen

Ergänzungen und Anmerkungen zu dem oben beschriebenen prioritären

Handlungsbedarf

- **City Management**

Leerstandsmanagement ist ein wichtiges Instrument, um die Attraktivität der Innenstadt wieder herzustellen. Die Immobilieneigentümer brauchen Leitlinien, wie mit den Immobilien zukünftig und zwischenzeitlich umgegangen werden kann. Das Leerstandsmanagement wird als Aufgabe eines City Managements gesehen.

- **Büroflächen**

Der Status Quo an Büroflächen in der Innenstadt wird von den Expertinnen und Experten als ausbaufähig angesehen. Künftig sollten vermehrt Dienstleister für die Innenstadt geworben werden, indem bestehende (leerstehende) Flächen in Büroflächen umgewandelt werden und weitere Standorte/Immobilien für Dienstleistungsunternehmen geprüft werden. Auf diese Weise wird gleichzeitig der Ausbau von Arbeitsplätzen in der Innenstadt gefördert.

- **Räumlich differenzierte Entwicklungen verfolgen**

Im Rahmen der Erarbeitung von Maßnahmen und Entwicklungszielen sollten neben thematischen auch räumliche Handlungsbedarfe/Schwerpunkte unterschieden werden. Die Cramerstraße/Schweinemarkt haben die Chance als Vorzeigebispiele Potenziale der Innenstadt sichtbar zu machen. Sie heben den Altstadtcharakter in besonderer Weise hervor und sind schützenswert.

In der Langen Straße ist das bipolare Entwicklungskonzept aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst zu beachten. Kaufpark und das Hertie-Gebäude bilden hierbei Schlüsselimmobilien.

- **Historie der Stadt betonen**

Ein Vorschlag betrifft die historischen Wurzeln der Stadt. Delmenhorst könnte die Stadtgeschichte sichtbar herausarbeiten und inszenieren. Ein Vorschlag



ist die Anbringung von Infotafeln an historischen Gebäuden. Hier ist eine Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern angedacht. Weiterhin wird vorgeschlagen, großflächige Ausstellungen an Häuserfassaden oder in Leerstandsobjekten in Kooperation mit weiteren Akteurinnen und Akteuren zu prüfen.

- **Vorplatz und Anbindung des Bahnhofs**

Grundsätzlich sind sich die Mitglieder der Expertenrunde einig, dass die Anbindung des Bahnhofs verbessert werden kann und die Gestaltung des offenen Bereichs des Bahnhofs barrierefrei zu gestalten ist. Als wesentliche Punkte werden für den Bahnhof bzw. die Bahnhofsstraße festgehalten:

- Belebung der Bahnhofsstraße und des Bahnhofsvorplatzes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Beachtung der barrierefreien Gestaltung
- Barrierefreie Anbindung an den Bahnhof (Wittekind-, Koppel- und Bahnhofsstraße)

- **Aufenthaltsqualitäten**

Ein einheitliches Konzept für die Gestaltung der Innenstadt ist wünschenswert. So könnten Bänke durch den Einzelhandel in Abstimmung mit der Stadt aufgestellt werden. Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten, wird die Verständigung über ein Gestaltungskonzept und dessen Umsetzung als sinnvoll erachtet. Zudem ist eine vermehrte gastronomische Nutzung von Außenflächen unter anderem in der Bahnhofsstraße wünschenswert. Da die Straße sehr eng ist, sind die Möglichkeiten begrenzt. Hier ist zu prüfen, ob räumliche Lücken bestehen und vermehrt genutzt werden können.

- **Stadt am Wasser**

Das Thema „Erlebarmachen der Wasserläufe in der Innenstadt“ wurde bereits im ISEK-Konzept thematisiert. Die Delme wird als positives Merkmal herausgestellt. Es fehlt jedoch bislang die städtebauliche Öffnung der Zugänge und die Inszenierung des Fließgewässers. Allgemein werden Brunnen und Wasserinszenierungen als ein positiv empfundenes Gestaltungsmerkmal von Städten wahrgenommen. Die Stadt Delmenhorst hat bereits einige Standorte, an denen Wasserspiele und Brunnen realisiert werden könnten, politisch beschlossen. Offen ist bislang die Frage einer Finanzierung.



- **Räume für Jugendliche**

Benötigt werden in der Innenstadt kommerzielle und nicht-kommerzielle Räume für Jugendliche. Die Standorte müssen unter dem Gesichtspunkt der Konfliktvermeidung sorgfältig ausgewählt und intensiv mit allen Beteiligten abgestimmt werden.

- **Öffentliche Toiletten**

Bereits bei der Auftaktveranstaltung wurde neben den zwei barrierefreien Toiletten am Bahnhof und alten ZOB/Wasserturm eine weitere Toilette am Schweinemarkt vorgeschlagen.

- **Mobilität und Erreichbarkeit der Innenstadt**

Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Verkehrsnutzerinnen und -nutzern ist trotz kontroverser Meinungen folgender Bedarf festzuhalten:

- Parken in der Innenstadt gewährleisten
- Die Anbindung von Menschen aus dem Umland muss gewährleistet sein und zum Teil verbessert werden (Busanbindungen auch später am Abend prüfen) → Bahn/ÖPVN
- Fuß- und Radwege müssen klar voneinander abgetrennt werden; Radwege sind weiter auszubauen
- Zu überlegen ist die Einrichtung eines kostenfreien Shuttle-Services vom Parkplatz außerhalb der Innenstadt Graftwiesen in die Innenstadt hinein

Zur strategischen Entwicklung des innerstädtischen und ruhenden Verkehrs wird ein Parkraumkonzept für Delmenhorst vorgeschlagen.

- **Wohnen**

Diskutiert wird die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung von Grundstücken und Gebäuden. Möglich erscheint laut den Mitgliedern der Expertenrunde die Schaffung von zusätzlichen 150 Wohneinheiten in der Innenstadt. Damit würde bei Realisierung von kleineren Wohneinheiten Wohnraum für 200 bis 300 Menschen geschaffen werden. Die Umbauten insbesondere von Gewerbeimmobilien sind jedoch kostspielig. Als positiv wird die derzeitige kurze Vermarktungszeit von Wohnraum in Delmenhorst gesehen sowie die steigende Nachfrage von außerhalb. So ist die Stadt



Delmenhorst zu einem nachgefragten Wohnort geworden, nicht zuletzt aufgrund des günstigen Miet- und Kaufpreisniveaus. Auch Bewohnerinnen und Bewohner der Umlandgemeinden wie z.B. Ganderkesee sind inzwischen auf das günstige Wohnraumangebot in Delmenhorst aufmerksam geworden. Insbesondere ältere Menschen würden Wohnlagen präferieren, die über eine ausgebaute Infrastruktur mit kurzen Wegen verfügen wie die Innenstadt Delmenhorsts.

- **Sicherheit**

Herr Schröter verweist auf das Programm des Landeskriminalamtes Niedersachsen „Städtebau und Kriminalprävention“ sowie das Thema „öffentliche Sicherheit“. Themen wie Bepflanzungen oder die Gestaltung von Wohnquartieren oder des Wohnumfeldes sind unter sicherheitstechnischen Anforderungen umzusetzen, sodass die subjektive Sicherheit erhöht wird und die Kriminalitätsrate vermindert werden kann. Im Zuge energetischer Sanierung können bereits einige Sicherheitshinweise umgesetzt werden, die dem Einbruchschutz dienen. Ansprechpartner ist das Landeskriminalamt Niedersachsen, das bei Fragen zur Umsetzung und Gestaltung hinzugezogen werden kann.

- **Verbesserung des Images der Stadt**

Das Image der Delmenhorster Innenstadt wird häufig als schlechter eingestuft, als es tatsächlich ist. Dies wurde auch im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt ausführlich diskutiert. Dabei verfügt die Innenstadt über einige positiv darzustellende Merkmale, die zur Verbesserung des Images beitragen könnten. Ein Beispiel ist das Glockenspiel oder das architektonisch wertvolle Rathaus. Diese positiven Qualitäten als auch zukünftige Potenziale der Innenstadt sind in das Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger sowie Innenstadtakteurinnen und -Akteure zu rücken.

- **Erste Themenvorschläge für die Planungswerkstätten**

Im Laufe der Sitzung kristallisieren sich erste Themen heraus, die in den Planungswerkstätten näher beleuchtet werden könnten. Dabei handelt es sich zum einen um das Thema „Wohnen“. Themen einer Planungswerkstatt zum Thema „Wohnen in der Innenstadt“ sollten mögliche Standorte und Umsetzung neben der Wirtschaftlichkeit von Wohnprojekten sein. Zum anderen wird dem „City Management“ eine wichtige Rolle zugeschrieben,



dessen Umsetzung auch im Rahmen einer Planungswerkstatt diskutiert werden sollte.

TOP 5: Fazit und Ausblick

Die Expertenrunde wird bei der zweiten Sitzung um je zwei Anwohner/innen und Bürgervertreter/innen ergänzt, die im 1. Bürgerforum gewählt werden. Im Rahmen des 1. Bürgerforums werden gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Delmenhorst räumliche und thematische Handlungsschwerpunkte der Innenstadt erarbeitet. Auch hierzu sind die Mitglieder der Expertenrunde herzlich eingeladen. Die nächste Expertenrunde wird am 18. März 2014 im Multifunktionsraum/CCD der Stadt Delmenhorst von 14.00 bis 16.30 Uhr stattfinden. bei der 2. Expertenrunde wird auch Frau Müller des Büros „plan zwei“ aus Hannover zugegen sein. „Plan zwei“ Stadtplanung und Architektur ist mit der wissenschaftlichen Begleitung des Modellvorhabens „Kommunales Weißbuch“ in acht Kommunen beauftragt. In der 2. Expertenrunde sollen neben der Festlegung thematischer und räumlicher Handlungsschwerpunkte die Ziele des Masterplans Innenstadt diskutiert und erarbeitet werden. Im Vorfeld wird über die Ergebnisse des 1. Bürgerforums informiert werden.

- **Information des Runden Tisches der Einzelhändler**

Herr Jankowsky erklärt sich bereit den Runden Tisch der Einzelhändler im März über die Ergebnisse und weiteren Schritte des Masterplans in Kenntnis zu setzen. Daneben wird festgehalten, dass ausreichend Vertreter des Einzelhandels in der Expertenrunde vertreten sind, die den Runden Tisch informieren können. Um die Diskussionsfähigkeit der Expertenrunde zu gewährleisten, wird festgehalten, dass die maximale Teilnehmerzahl von 20 Personen nicht überschritten werden sollte.

