

Bitte schicken Sie den ausgefüllten
Erhebungsbogen bis spätestens

20.01.2006

als Rückantwort an



Bundesamt
für Bauwesen
und Raumordnung

FIRU mbH
Dipl.-Ing. Sabine Herz
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

per Fax:
0631/36245-99

per E-Mail
s.herz@firu-mbh.de



Erhebungsbogen zur Sammlung von guten Beispielen für "Lebenswerte Innenstädte – Initiativen, die bewegen!"

Ziel des Projektes "Lebenswerte Innenstädte" ist die Sammlung, Dokumentation und Präsentation besonders erfolgreicher und innovativer **Projekte und Aktivitäten** von lokalen Trägern in verschiedenen Handlungsschwerpunkten, die auch miteinander verknüpft werden. Die Projekte und Aktivitäten sollen als gute Beispiele für die Entwicklung und Stabilisierung lebenswerter Innenstädte dienen.

Dabei werden vorrangig solche Projekte und Aktivitäten gesucht, die von lokalen Akteuren, Trägern, Vereinen oder Initiativen angestoßen, getragen und ausgestaltet werden und die maßgeblich durch bürgerschaftliches Engagement und den persönlichen Einsatz dieser Akteure geprägt sind. Gesucht werden Akteure und Initiativen, die gemeinsam in ihrer Innenstadt etwas bewegen und deren Projekte zu einer dauerhaften Aufwertung unserer Innenstädte führen. **Kurzum geht es um Projekte und (lokale) Initiativen, die bewegen!**

1 Rahmendaten zum Projekt / zur Aktivität

1.1 Titel

Regional denken, kommunal steuern, lokal handeln – Das Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler und Integrierte Handlungskonzepte in Bonn

1.2 Ort

Bundesland **Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz**

Stadt / Gemeinde **Bonn** Einwohnerzahl **ca. 315.000**
 (Bonn/Rhein-Sieg-Kreis/Kreis Ahrweiler) (ca. 1.000.000)

1.3 Sachstand

Projektbeginn: **seit 2000**

Projektlaufzeit: **Erarbeitungszeitraum ca. 2 Jahre**

Projektende: **Projekt fortlaufend**

In welcher Phase befindet sich ihr Projekt?

- Vorbereitung / Planung / Konzepterstellung von **2001** bis **2003**
 Umsetzung / Implementierung seit **2003**

1.4 Ansprechpartner auf Projektebene

Institution / Verein / Stadt **Regionaler Arbeitskreis Entwicklung Planung und Verkehr (:rak)**
c/o Stadtverwaltung Bonn - Stadtplanungsamt

Adresse **Berliner Platz 2, 53103 Bonn**

Name **Dipl.-Ing. Michael Isselmann**

Funktion **Leiter des Stadtplanungsamtes**

Telefon **0228 – 77 3784** Telefax **0228 – 773097**

E-Mail michael.isselmann@bonn.de

1.5 Welchem Handlungsschwerpunkt ist Ihr Projekt zuzuordnen?

Gesucht werden vorrangig integrative Ansätze, die mehrere Schwerpunkte verfolgen. Insofern können Sie mehrere Antworten ankreuzen.

- Einzelhandel, Innenstadt- und Standortmarketing
 Kultur und Bildung
 Öffentlicher Raum und Sicherheit
 Regionale Kooperation

2 Projekt und Strategie – ein vertiefter Blick

2.1 Ziele, Inhalte und Strategie

Was gab den Anstoß für die Initiierung Ihrer Aktivität bzw. Ihres Projektes?

- Förderprogramm *Bitte geben Sie hierzu eine kurze Erläuterung:*
 Wettbewerb _____
 Eigeninitiative _____

Bitte fassen Sie die Projektidee, die Zielrichtung und Intention Ihrer Aktivität kurz zusammen
(maximal 1 Seite)

Im Mittelpunkt dieses Beitrags im Rahmen des Projektes 'Lebenswerte Innenstädte' soll die Erarbeitung und der Einsatz des 'Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler' stehen. Ebenso wichtig wie der regionale Betrachtungshorizont ist allerdings die kommunale Steuerung und lokale Implementationsebene. Insofern ist es konsequent, auf gemeindlicher Ebene konkretisierende Einzelhandelskonzepte zu erarbeiten und lokale Strategien zur Stärkung stabiler Strukturen zu entwerfen und einzusetzen. Erst in diesem Zusammenspiel kann sich nachhaltig ein lebendiger Organismus Stadt entfalten.

Die Entwicklung von (Einzelhandels- und Zentren-)Konzepten ist nicht neu, aber aktuell unverzichtbar. Stärker als in der Vergangenheit rückt allerdings der Erarbeitungsprozess, ja selbst die Formulierung der Aufgabenstellung in den Blickpunkt. Die gemeinsame Definition einer einvernehmlichen Ausgangsbasis soll dazu beitragen, Konflikte zu minimieren. Die wesentliche Chance im Rahmen solcher Kooperationen besteht in einem gelungenen Verfahren, das alte Projekte zum Abschluss bringt, neue Projekte initiiert, zu einer Verstetigung des Prozesses führt und die Basis für eine neue Planungskultur darstellt.

- Kooperative Verfahren gehen – über die bloße Beteiligung hinaus – von einer Stimulierung zur Mitwirkung der Akteure bereits in einem frühen Stadium aus. Unter dem Erfordernis einer hohen Einsatzbereitschaft aller Beteiligten können konfliktante Themenfelder versachlicht und Entscheidungsprozesse qualifiziert werden.
- Die Initiierung kreativer Prozesse und in Teilen auch unkonventioneller Methoden generiert neue Kooperationen und ermöglicht Synergien.
- Kommunikative Planungsformen dürfen nicht den experimentellen Einzelfall darstellen, sondern müssen im Sinne verstetigter Prozesse Handlungsprinzip sein.

Die Ansiedlung von Einzelhandelszentren 'auf der grünen Wiese' bindet Kaufkraft außerhalb der historisch gewachsenen Stadt- und Ortskerne und führt somit langfristig zu deren Verödung. Die Auswirkungen überschreiten dabei oftmals die Stadt- und Gemeindegrenzen. Zum Erhalt lebendiger, funktionsfähiger Ortszentren bedarf es daher der Betrachtung größerer räumlicher Zusammenhänge bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zu diesem Zweck wurde in den Jahren 2001 und 2002 seitens des :rak das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler als Baustein einer nachhaltiger Regionalentwicklung erarbeitet.

Die Bestandsaufnahme der Einzelhandelssituation ergab, dass die Region derzeit noch eine günstige Versorgungsinfrastruktur besitzt. In ländlich geprägten Gebieten beginnen diese Strukturen bereits zu bröckeln, die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist hier schon heute nicht mehr gesichert. Angesichts des steigenden Konkurrenzdruckes im Einzelhandel und des sich wandelnden Verbraucherverhaltens ist eine solche Entwicklung auch für die übrige Region zu erwarten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sollten laut Empfehlung des regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit gemeindeübergreifender Wirkung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Ortskerne untersucht und Standort, Größe und Sortiment zwischen den betroffenen Gemeinden abgestimmt werden. Die Umsetzung dieser Empfehlung erfolgt nunmehr auf Basis einer Vereinbarung, welche zwischen den Städten und Gemeinden des :rak geschlossen wurde. Diese legt - über die gesetzlichen Vorgaben hinaus - die Handlungsweise bei Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe fest. Ziel des Verfahrens ist die Konsensfindung zwischen allen von dem projektierten Einzelhandelsbetrieb betroffenen Kommunen. Die kommunale Planungs- und Entscheidungshoheit wird durch die Vereinbarung nicht berührt. (siehe Anlage 1)

Umso wichtiger sind Umsetzungsstrategien auf gemeindlicher Ebene. Obschon die Überarbeitung des Zentrenkonzepts der Stadt Bonn gerade erst fünf Jahre zurückliegt, wird derzeit eine Fortschreibung vorgenommen. Hierdurch soll nunmehr eine gesamtstädtische, verbindliche Entscheidungsgrundlage für Ansiedlungsvorhaben geschaffen werden, die sowohl Investoren als auch den ortsansässigen Einzelhändlern eine verlässliche Perspektive und Planungssicherheit bietet. (siehe Anlage 2)

Parallel dazu werden seit 2000 für die Innenstadt (und in den Stadtbezirkszentren) sog. Integrierte Handlungskonzepte erarbeitet und kooperativ entwickelte Maßnahmen umgesetzt (siehe Anlage 3)

2.2 Angaben zur Initiative und zur Organisationsstruktur

Beschreiben Sie die Organisationsform bzw. Struktur der Initiative und die Trägerschaft des Projektes. (Gibt es einen Verein? Gibt es eine Geschäftsführung? Gibt es eine Satzung?)

Wie arbeiten die Beteiligten zusammen?

Der Regionale Arbeitskreis Entwicklung Planung und Verkehr (:rak) ist eine freiwillige Kooperationsform, in der alle 28 Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler in Aufgabenfeldern der räumlichen Planung aktiv sind. Ziel ist es, mit dem Instrument der freiwilligen Kooperation die nachhaltige Raumentwicklung in der Region zu fördern und auf die sich immer rascher ändernden gesellschaftlichen Anforderungen reagieren zu können. Der :rak stellt ein Bindeglied zwischen der örtlichen Planungshoheit der Städte, Gemeinden und der Landesplanung dar, indem er durch Informationsaustausch und Kommunikation dazu beiträgt, gemeinsam abgestimmte Projektentwicklungen auf die kommunale Ebene zu befördern.

Konkret ist diese Vorgehensweise durch nicht-förmliche Verfahren auf der Basis der freiwilligen Selbstbindung (Kommunikation, Moderation) gekennzeichnet. Der :rak hat eine zentrale, steuernde Funktion, indem er den Diskussionsprozess bei der Definition gemeinsamer Ziele/Qualitäten mit den regionalen Akteuren moderiert, und damit die gemeinsame Basis dezentralen Handelns bildet. Neben ständigen Mitgliedern, Beratern (Gutachtern) werden themenbezogen Gäste eingeladen. Der :rak beschreitet als informeller Arbeitskreis neue Wege der Projektsteuerung und Verfahrensweisen. Er hat keine Beschlusskompetenz, spricht jedoch Empfehlungen aus, die von den entsprechenden Planungsgremien (Kreistagen, Stadt- bzw. Gemeinderäten) entschieden werden können. Seit November 2001 ist die freiwillige regionale Kooperation durch einen Kooperationsvertrag vertraglich geregelt. Danach wechselt die Geschäftsstelle alle zwei Jahre zwischen dem Landkreis Ahrweiler, dem Rhein-Sieg-Kreis und der Bundesstadt Bonn.

Welche Akteure arbeiten in der Initiative / im Projekt mit?

Bitte geben Sie die wichtigsten Einzelakteure an

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Wirtschaftsvertreter | Einzelhandelsakteure |
| <input checked="" type="checkbox"/> Öffentliche Hand | Vertreter unterschiedliche Stellen der Stadtverwaltung |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürger | Engagierte Akteure im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts |
| <input type="checkbox"/> Vereine | |
| <input type="checkbox"/> Weitere | |

2.3 Finanzierung und Förderung

Bitte erläutern Sie kurz, wie Ihr Projekt finanziert wird (z.B. Förderprogramme, Spenden / Sponsoring, Eigeninitiative, Stadtteilbudget). Wie wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit sichergestellt?

Die Erarbeitung des Regionalen Zentrenkonzepts wurde mit Fördermitteln unterstützt; die verfahrenstechnische Umsetzung (interkommunaler Abstimmungsprozess) bedingt keine zusätzlichen Kosten, etwaige erforderliche Gutachten sind projektorientiert zu finanzieren.

Die Beauftragung der Fortschreibung des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird aus städtischen Mitteln finanziert.

Die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes `Bonn Innenstadt´ wurde anteilig aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert. Dies gilt auch für hierauf aufbauende investive Maßnahmen zur Umgestaltung des öffentlichen Raums. Hinzu kommen mit den `Innenstadt-Akteuren´ abgestimmte Maßnahmen wie Gestaltungs- und Werbesatzungen bzw. Abstimmung über die Veranstaltungssteuerung, sowie Aktivitäten im Rahmen des Programms `Ab in die Mitte´.

3 Ergebnisse, Innovation und Übertragbarkeit

3.1 Ergebnisse / Zwischenergebnisse

Was konnte Ihr Projekt / Ihre Initiative bislang zur Aufwertung der Innenstadt beitragen?
Was wurde bewegt?

- Die Sanierung und Aufwertung der Fußgängerzone (öffentlicher Raum) ist nahezu abgeschlossen
- Neben baulichen Veränderungen haben die Regelungen zu Gestaltung und Werbung, sowie zur Bespielung der Innenstadt zu einer Qualitätsverbesserung geführt
- Nach Investitionen im öffentlichen Raum ist ein deutliches Engagement (Investment) im privaten Bereich (an und in Gebäuden) zu verzeichnen
- Die Wahrnehmung der Innenstadt ist positiv (siehe Anlage 4)

3.2 Besonderheiten und innovativer Ansatz

Bitte erläutern Sie kurz die besonders innovativen Ansätze Ihrer Initiative oder Ihres Projektes

- Verzahnung unterschiedlicher Projekte und Prozesse
- Integrierter Konzept- und Handlungsansatz
- Schaffung von Transparenz im Zuge der regionalen Abstimmung durch frühzeitige Information und Beteiligung der möglichen betroffenen kommunalen Nachbarn sowie künftig auch eine Einbindung in eine Internet gestützte GIS-Plattform als Planungunterstützendes Tool

3.3 Übertragbarkeit

Ist das Projekt bzw. sind einzelne Bausteine daraus modellhaft übertragbar? (Auf welche Städte? Bei welcher Problemlage? Bei welchen Voraussetzungen?)

Ja

4 Ergänzungen

4.1 Dokumentation

Wurde das Projekt bereits dokumentiert? Wenn ja, wo?

nein ja **siehe Anlagen**

Gibt es ergänzende Materialien, Literaturhinweise, Zeitungsartikel, Websites usw. mit weiteren Informationen**?

- vergleiche auch: <http://www.wohnregion-bonn.de> zum Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- vergleiche auch: http://www.bonn.de/umwelt_gesundheit_planen_bauen_wohnen/stadtplanungsamt/buergermitwirkung/integrierte_handlungskonzepte/index.html zu den Integrierten Handlungskonzepten in Bonn

** Bitte fügen Sie Ihrem Projektbeitrag 4 aussagekräftige Fotos oder Abbildungen mit Untertitel und Quellenangabe bei.

4.2 Präsentation des Projektes

Besteht das Interesse, das Projekt im Rahmen einer Veranstaltung zum Forschungsprojekt zu präsentieren?

nein ja

4.3 Anmerkungen

Platz für Anmerkungen / Hinweise / Informationen

5 Wer meldet das Projekt?

Institution / Verein / Stadt	Regionaler Arbeitskreis Entwicklung Planung und Verkehr (:rak) c/o Stadtverwaltung Bonn - Stadtplanungsamt	
Adresse	Berliner Platz 2, 53103 Bonn	
Name	Dipl.-Ing. Michael Isselmann	
Funktion	Leiter des Stadtplanungsamtes	
Telefon	0228 – 77 3784	Telefax 0228 – 773097
E-Mail	michael.isselmann@bonn.de	

Anlage 1

Vereinbarung zwischen den Gebietskörperschaften des Regionalen Arbeitskreises Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler zum Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Baustein einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Baustein nachhaltiger Siedlungsentwicklung

Vereinbarung zwischen den Gebietskörperschaften des Regionalen Arbeitskreises Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler - rak

Präambel

Die Partner Bundesstadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis, Kreis Ahrweiler sowie deren Städte und Gemeinden bearbeiten seit mehr als zehn Jahren gemeinsame Projekte und Konzepte zu Fragestellungen einer nachhaltigen Siedlungs- und Strukturpolitik. Gemeinsames Arbeits- und Koordinierungsgremium ist der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr (*rak*). In diesem Rahmen wurde in den Jahren 2001 und 2002 ein Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Baustein nachhaltiger Siedlungsentwicklung mit Unterstützung durch die Büros von Rothkirch und Partner, Düsseldorf, Planquadrat Dortmund und Ursula Stein - Büro für Raumplanung und Kommunikation, Frankfurt a.M., in einem gemeinsamen kommunikativen und auf common sense ausgerichteten Prozess erarbeitet.

Eine grundsätzliche Erkenntnis der Arbeit ist, dass die Versorgung in der Region noch überwiegend zufriedenstellend ist und bisher keine tiefgreifenden Konflikte um großflächige Einzelhandelsansiedlungen entstanden sind. Gleichwohl beobachten die Partner, dass die gegenwärtige Einzelhandelsentwicklung zunehmend die Versorgung einzelner Orts- und Siedlungsteile in Frage stellt und immer häufiger auch die Zentrenentwicklung beeinträchtigt.

Im östlichen Rhein-Sieg-Kreis, aber auch in den Eifelgemeinden des Kreises Ahrweiler fällt die Grundversorgung immer häufiger brach. In vielen Orten, Ortsteilen und Wohnquartieren gibt es keine Läden mehr.

Die Beeinträchtigungen der Zentren entstehen vielfach aus den nicht beabsichtigten Auswirkungen der sogenannten Nebensortimente von Fachmärkten, insbesondere Bau-, Garten- oder Möbelmärkten. Ebenso ist zu beobachten, dass Gewerbegebiete sich schleichend in Einzelhandelsstandorte verwandeln. Der dadurch mitverursachte Verlust der Angebotsvielfalt in den Ortskernen schränkt deren Vitalität erheblich ein und droht dort eine negative Entwicklungsspirale auszulösen.

Die betriebswirtschaftlichen Zwänge und Strategien der Einzelhandelsunternehmen und die fehlende Berücksichtigung gemeindeübergreifender Auswirkungen sind wesentliche Ursachen für diese Entwicklungen. Die regionalen Partner beabsichtigen deshalb, die größeren Projekte in den Bereichen Einzelhandel und Freizeit, deren Wirkungen die kommunalen Grenzen überschreiten, in gemeinsamer Verantwortung in einer vertrauensvollen, kooperativen Zusammenarbeit umzusetzen. Diese Zusammenarbeit richtet sich auch an die Investoren und Unternehmen. Für die konkrete Organisation geben sich die Partner, gestützt auf die Untersuchung zum regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eine Verfahrensordnung.

Diese Verfahrensordnung schränkt die kommunale Planungs- und Entscheidungshoheit nicht ein, sondern stützt sich auf die freiwillige Selbstorganisation der jeweils berührten Kommunen.

Die Partner Bundesstadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis, Kreis Ahrweiler und ihre Städte, Gemeinden bzw. Verbandsgemeinden geben sich diese Verfahrensordnung zur Unterstützung der regionalen Entwicklung und um die Möglichkeiten zur Sicherung der Grundversorgung zu stärken.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Vereinbarung gilt für die unterzeichnenden Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler.

§ 2 Zielsetzung der Vereinbarung

Zur Sicherstellung der Einzelhandelsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen strebt die Region die Erhaltung und Entwicklung der Stadt- und Siedlungszentren als Kristallisationskerne der lokalen Identität durch wirtschaftliche, kulturelle und soziale Aktivitäten an.

§ 3 Verfahren

Für die Behandlung von Ansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsbegehren im Bereich des Einzelhandels wird ein Verfahren vereinbart, das auf offener Kommunikation und Kooperation beruht und in allen Fällen, in denen gemeindeübergreifende Belange berührt sind, in freiwilliger, aber verbindlicher Verpflichtung nach vereinbarten Prinzipien und Regeln erfolgt.

Das Verfahren sowie die Flächengrößen, bei denen das Verfahren regelmäßig anzuwenden ist, sind im Anhang zu dieser Vereinbarung beschrieben.

§ 4 Informationsaustausch

Um Informationsaustausch und offene Kommunikation zu unterstützen, werden die Städte und (Verbands-)Gemeinden im Zusammenhang mit der regionalen Kooperation alle regional relevanten Neuansiedlungswünsche, Erweiterungsabsichten sowie Umwandlungsabsichten im Sinne des § 3 der Geschäftsstelle des regionalen Arbeitskreises anzeigen und die abschließenden Entscheidungen über Ansiedlungsverfahren, Umnutzungs- oder Erweiterungsbegehren in das regionale Online-Planungssystem frühestmöglich einstellen.

Anhang:

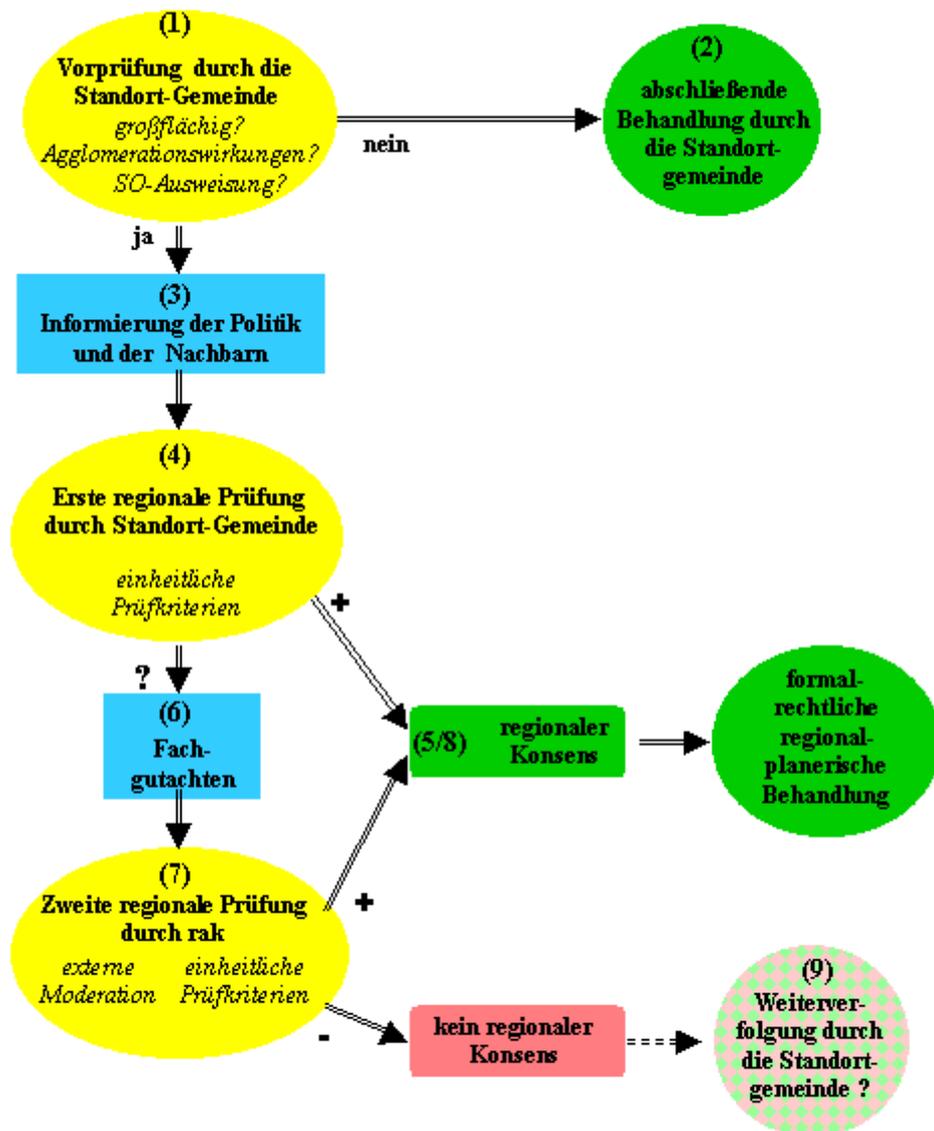
Vorbemerkung

Als Anhang zur Vereinbarung dienen die entsprechenden Passagen aus der Kurzfassung des Untersuchungsberichts.

1. Verfahrensablauf

1. In einer ersten Vorprüfung klärt die betroffene Standortgemeinde selbst, ob ein Verfahren „regional relevant“ ist. Dies gilt in jedem Fall für großflächige Vorhaben, bei jeder geplanten SO-Ausweisung und bei Vorhaben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, die Agglomerationswirkungen gemäß § 11, Abs.3, Satz 2 BauNVO oder/und des Einzelhandelserlasses NRW nach sich ziehen könnte.
2. Trifft keines dieser Kriterien zu (d.h. geht es um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb an einem integrierten Standort), dann behandelt die Standortgemeinde das Projekt selbst und alleine gemäß kommunalem Planungs- und Genehmigungsrecht.
3. Ist dagegen die „regionale Relevanz“ gegeben, informiert die Standortgemeinde - spätestens zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage - die lokale Politik, die *rak*-Geschäftsstelle und die möglicherweise betroffenen Nachbarkommunen über das Projekt (wobei die Grenze im Zweifelsfall eher weit zu ziehen ist). Die Daten zum Vorhaben werden in Absprache mit den Beteiligten in das ROPS gestellt, spätestens jedoch nach Verfahrenspunkt 8.
4. Anschließend lädt die Standortgemeinde die Nachbarn - und sinnvoller Weise auch schon die *rak*-Geschäftsstelle, die zuständige Bezirksregierung in Köln bzw. die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz sowie die zuständigen Einzelhandelsvertretungen (IHK, EH-Verband und Handwerkskammer) - zu einer gemeinsamen Prüfung des Projektes ein. Diese Prüfung erfolgt nach einheitlichen Kriterien (s.u.).
5. Wenn diese Prüfung dergestalt ausfällt, dass keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das eigene oder benachbarte Zentrum sowie in verkehrlicher Hinsicht zu befürchten sind, wird der regionale Konsens festgestellt, den die Standortgemeinde in das weitere formalrechtliche Verfahren einbringen soll - was nach Erfahrungen anderer Regionen und nach Aussagen der für die Region zuständigen Mittelbehörden dessen deutliche Beschleunigung bewirken kann. Fällt die erste Prüfung dagegen negativ aus oder reichen die Informationen für eine abschließende Beurteilung nicht aus, kann die Standortgemeinde ein zweites Prüfverfahren in Gang setzen.
6. Dafür holt die Standortgemeinde ein neutrales Fachgutachten ein, dessen Auftrag im Konsens der Teilnehmer der ersten Prüfung formuliert und das nach den gleichen einheitlichen Kriterien, allerdings ggf. mit zusätzlichen Recherchen durchgeführt wird.
7. Das Gutachten liefert zusätzliche Bewertungs- und Entscheidungshilfen für die zweite regionale Prüfung. Die Verfahrensführung liegt bei der Standortgemeinde. Auf Wunsch der Beteiligten kann die Geschäftsstelle des *rak* und/oder eine neutrale Moderation hinzugezogen werden.
8. Eine positive Bewertung führt wiederum zur Feststellung des regionalen Konsenses, die zur Argumentation im Zuge des formellen Verfahrens herangezogen werden kann.
9. Auch nach einer erneuten negativen Beurteilung hat die Standortgemeinde die Möglichkeit und das formale Recht, das Verfahren in ihrem Sinne weiter zu betreiben.

2. Verfahrensablauf - Schema



3. Prüfkriterien

Die erste und ggf. zweite regionale Prüfung sowie auch das Fachgutachten verwenden die folgenden einheitlichen Kriterien:

- a) Verträglichkeit mit dem Zentralitätsgefüge: Größe und Sortimente müssen mit der Zentralität der Standortgemeinde gemäß Einzelhandelserlass NRW (Ziffer 3.1.1.2) bzw. nach dem Landesentwicklungsprogramm III Rheinland-Pfalz und dem weiteren regional-planerischen Vorgaben der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (vgl. Verfahrensablauf Ziffer 1.) verträglich sein.

Hierbei sind jedoch Abweichungen auf Grund siedlungsbedingter gemeindeübergreifender Einzugsgebiete in zweierlei Hinsicht zulässig:

- im ländlichen Raum, wenn mit der Ansiedlung eines flächenmäßig größeren Geschäftes oder kleineren Einkaufszentrums die Grundversorgung eines gemeindeübergreifenden Einzugsgebietes sichergestellt werden kann und hierüber Einvernehmen der betreffenden Gemeinden hergestellt worden ist,
 - in verdichteten Räumen, wenn bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Möbel- und evtl. Baumärkte mit größerem Einzugsgebiet) ein Standort im Mittel- oder Unterzentrum z.B. verkehrlich geeigneter ist als im Oberzentrum.
- b) Zentrenverträglichkeit: Die Verkaufsflächen sowohl der Hauptsortimente (bei zentrenrelevanten Sortimenten wie z.B. Elektro-/ Medien, Sport usw.) als auch der Nebensortimente (bei Bau-, Garten und Möbelmärkten) dürfen keine nachteiligen Auswirkungen für die Zentren der Standortgemeinde und evtl. betroffener Nachbargemeinden haben.
- c) Nebensortimente: Flächenbegrenzungen für die Nebensortimente werden rechtlich verbindlich (z.B. Grundbucheintrag und/oder städtebaulicher Vertrag) fixiert und durch die Standortgemeinde regelmäßig überprüft (u.a. in Form eines Berichtes des Betreibers, der auf Anforderung der Standortgemeinden gefertigt wird)¹.
- d) Kaufkraftverträglichkeit: Der überwiegende Anteil (wenigstens 75 %) der zu erwartenden Umsätze sollten aus dem jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsraum bzw. dem kommunalübergreifenden Einzugsgebiet (siehe Punkt a) kommen.

Darüber hinaus kann die Region im regionalen Konsens weitere Anforderungen (z.B. zur verkehrlichen Anbindung) als Prüf- und Beurteilungskriterien aufnehmen.

¹ Diese Form, ein Bericht auf Anforderung, wenn es z. B. Beschwerden oder Bedenken zum Nebensortiment gibt, ist die einfachste und praktikable Lösung. → positive Erfahrungen liegen vor.

Anlage 2

Leistungsbeschreibung zur Fortschreibung des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Exposé

**Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
der Bundesstadt Bonn**

Leistungsbeschreibung Stufe II zur endgültigen Honorarermittlung



Bonn, August 2005

Vorbemerkung

Kaum ein Themenfeld der räumlichen Planung hat in der jüngeren Vergangenheit eine solche Dynamik entfaltet, wie die Diskussion um die Frage der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen. Strukturelle Aspekte der Nahversorgung stehen ebenso auf der Agenda wie stadtgestalterische Fragen. Die Verwaltung der Bundesstadt Bonn – und ebenso andere Städte – wird derzeit verstärkt mit Anfragen von Investoren hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben konfrontiert. Dahinter stehen Expansionswünsche aufgrund des herrschenden Wettbewerbs- und Flächendrucks im Einzelhandel. Auch die hohe Kaufkraft am Standort Bonn verstärkt das Interesse des Einzelhandels, in Bonn vertreten zu sein.

Die Stadt Bonn hat auf diese Thematik frühzeitig reagiert; das ursprüngliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept von Bonn wurde 1977 erarbeitet und zählt damit zu den ersten dieser Art, die in Deutschland entwickelt wurden. 1999 wurde das Konzept fortgeschrieben und als „räumlich funktionales Zentrenkonzept im Sinne einer nachhaltigen Siedlungspolitik“ erneut beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, ein „regionales Zentrenkonzept“ zu erarbeiten; dieses wurde im Jahr 2003 fertig gestellt, in der Sitzung des Rates der Stadt Bonn am 13.11.2003 beschlossen und dient als Grundlage der interkommunalen Abstimmung bei Ansiedlungsinteressen von Einzelhandelsvorhaben.

Obschon die Überarbeitung des Zentrenkonzepts der Stadt Bonn gerade erst 5 Jahre zurückliegt, bedarf es wegen der aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel (Stichwort: Konzentration/Verdrängungswettbewerb/`Dis-

counterisierung`) sowie aufgrund von Erfordernissen der neuen Gesetzeslage und Rechtsprechung (standortspezifische Sortimentslisten, Umgang mit Einzelhandel in Gewerbegebieten) gleichwohl einer weiteren Anpassung.

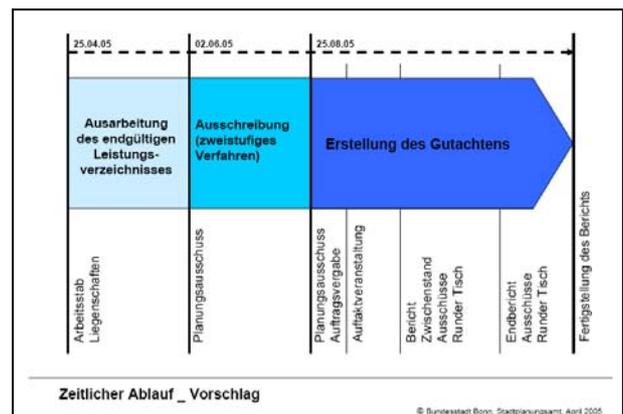


Abb. 1: Verfahrensvorschlag zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Bundesstadt Bonn

Durch die Fortschreibung des Zentrenkonzepts soll nunmehr eine gesamtstädtische, verbindliche Entscheidungsgrundlage für Ansiedlungsvorhaben geschaffen werden, die sowohl Investoren als auch den ortsansässigen Einzelhändlern eine verlässliche Perspektive und Planungssicherheit bietet. Die Verwaltung soll in die Lage versetzt werden, neben der (rechtssicheren) Abwehr nicht konformer Ansiedlungsvorhaben gleichzeitig eine aktive Standort- und Flächenpolitik zu betreiben. Im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzepts sollen daher sowohl alte Standorte für Nahversorgung und für großflächigen Einzelhandel auf Erweiterungsbedarf und Verbesserungsmöglichkeiten überprüft als

auch neue mögliche (unschädliche) Standorte gefunden werden.

Hierbei gilt es zu vermeiden, dass sich die Entwicklungen im Einzelhandel negativ auf zentrale Nahversorgungsbereiche auswirken. Die Stadt Bonn mit ihren gewachsenen Stadt-, Stadtbezirks- und Ortsteilzentren ist daran interessiert, diese Struktur zu erhalten und zu stärken. Im Vordergrund muss dabei die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung und damit der Qualität des Wohnumfelds stehen; zu berücksichtigen sind auch die bereits bestehenden Handelsstrukturen in den Zentren. Zugleich ist auch die Wirkung bereits im unmittelbaren Umland errichteter Handelsflächen auf das Stadtgebiet darzustellen und die (Rück-)Wirkung auf Standorte innerhalb des Stadtgebiets zu untersuchen.

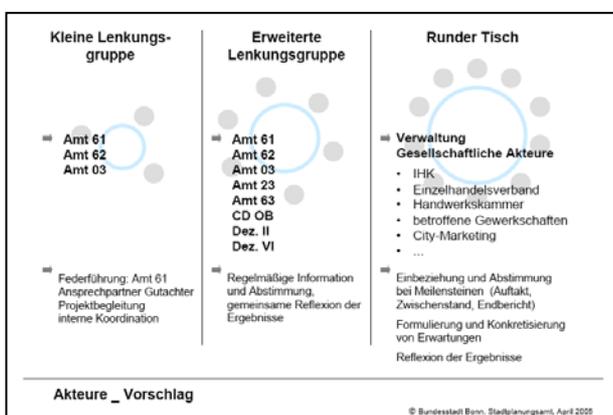


Abb. 2: Differenzierte Einbindung unterschiedlicher Akteure und Akteursgruppen in den Prozess der Konzepterarbeitung

Das anstehende Gutachten soll die Datengrundlage des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aktualisieren und die Konzeption an die veränderte Gesetzes- und Ausgangslage anpassen. Ziel ist es, rechtlich sichere Beurteilungsgrundlagen und -strategien zum Umgang mit Ansiedlungsvorhaben (weiter) zu entwickeln.

Die Ausschreibung zur Auftragsvergabe (siehe Abb. 1) definiert die Aufgaben des Gutachters in drei Bereichen:

- Struktur- und Bedarfsanalyse: Aktualisierung der Datenlage, Definition von Bereichen der Nahversorgung und unterversorgter Bereiche bzw. Bereichen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen, mit

entsprechenden Folgerungen und Handlungsempfehlungen.

- Rechtliche Beurteilung: Definition von Änderungserfordernissen des bestehenden Konzeptes aufgrund der veränderten aktuellen Rechtsprechung, Baurechtsanalyse Bonn, Strategien zur optimierten planungs- und baurechtlichen Steuerung (bereichsspezifische Sortimentsliste, Vorgehen im 34er-Gebiet, Empfehlungen zum Umgang mit nicht konzepttreuen Ansiedlungsvorhaben).
- Umsetzungsstrategien: Auswahl und Einbeziehung von Akteuren (siehe Abb. 2), Definition von Projektzielen, Arbeitsschritten, Entwicklung eines Konzeptes zur Anwendung im Arbeitsalltag.

Im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens (siehe Abb. 3) werden geeignete Gutachterbüros aufgefordert, auf der Basis einer von der Verwaltung erarbeiteten Leistungsbeschreibung (einschließlich eines angemessenen Zeitrahmens für die Fertigstellung des Gutachtens) in der ersten Stufe eine eigene Konzeptvorstellung mit einer ersten groben Honorarschätzung vorzulegen. Auf der Grundlage der Angebote werden diejenigen Gutachter ausgeschieden, die nicht den Anforderungen der Aufgabenstellung entsprechen.

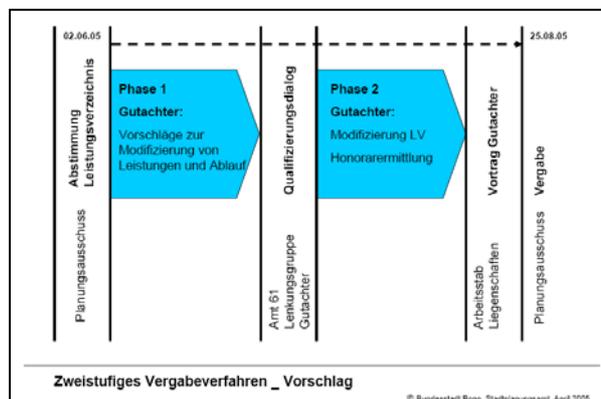


Abb. 3: Zweistufiges Ausschreibungsverfahren zur Qualifizierung der Aufgabenbeschreibung

Alle weiteren Gutachterbüros werden in der nächsten Stufe zu einem persönlichen Erörterungsgespräch eingeladen, um offene Fragen zu klären und um zu ermitteln, ob der Gutachter für die Aufgabe geeignet scheint. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in ein endgültiges Leistungsverzeichnis ein, zu dem die verbliebenen Büros ein endgültiges Angebot abgeben.

Inhaltsverzeichnis

Zielsetzungen.....	2
Leistungsbeschreibung	2
I. Struktur- und Bedarfsanalyse.....	3
A Strukturuntersuchung	3
B Bedarfsprognose.....	4
C Räumlich-funktionale Gliederung	5
II. Rechtliche Beurteilung	6
III Umsetzungsstrategien.....	6
Nebenkosten / sonstige Leistungen	8
Honorarermittlung	8
Grundlagen.....	9
Zeitlicher Ablauf zur Bearbeitung des Gutachtens.....	10
Lieferumfang/Abgabe der Unterlagen.....	10

Zielsetzungen

Vorrangiges Ziel ist die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung vor dem Hintergrund künftiger Entwicklungen (Mobilität, demographischer Wandel) und der Erhalt der Qualitäten der funktionsgemischten Zentren als tragfähiges Gerüst der künftigen Bonner Stadtentwicklung.

Die einzelnen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren sollen in ihrer Gliederung und Funktionsfähigkeit daraufhin untersucht werden, inwieweit dort planerischer Handlungsbedarf besteht. Dabei sind auch städtebauliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen, beispielsweise die mögliche Verbesserung von Erreichbarkeit und Anbindung bzw. Erweiterungsmöglichkeiten.

Entscheidungen sollen beschleunigt und Prüfverfahren optimiert werden.

Das fortzuschreibende Zentrenkonzept soll möglichen Investoren und ortsansässigen Einzelhändlern, aber auch der Verwaltung einen verlässlichen Planungs- und Investitionshorizont bieten.

Neben der Abwehr nicht konformer Vorhaben auf fundierter rechtlicher Grundlage will sich die Stadt auch in die Lage versetzen, „offensive“ Standortpolitik betreiben zu können, indem gezielt Flächen für Ergänzungen und Erweiterungen bestehender Zentren oder für Neuansiedlungen vorgeschlagen werden. Der Standort Bonn soll auch an Wachstumsbereichen des Einzelhandels partizipieren können.

Leistungsbeschreibung

Die Auswertung der Leistungsbeschreibung der Stufe I und die Ergebnisse der Einzelgespräche ergaben Vorgaben für die abschließende Honorarermittlung. Diese sind in die vorliegende **Leistungsbeschreibung der Stufe II** eingearbeitet.

Die Honorarermittlung ist auf Grundlage der nachfolgenden Leistungsbeschreibung zu erstellen und **bis zum 2. September 2005** per Post oder vorab per E-Mail oder Fax an das Stadtplanungsamt zu senden.

Eine umfassende Beschreibung der Leistungen von Seiten der Bieter ist bereits mit der Abgabe des ersten Angebots erfolgt, daher ist in dieser Stufe des Verfahrens lediglich eine kurze Übersicht der nach den Leistungen aufgeschlüsselten Honorare (max. 4 Seiten) mit der entsprechenden Anpassung an die aktuelle Leistungsbeschreibung erwünscht. Zur näheren Erläuterung können Querverweise zu den dem Stadtplanungsamt bereits vorliegenden Angebotsbeschreibungen gegeben werden.

Innerhalb der Bausteine sind die Leistungen dem Umfang des Aufwandes entsprechend zu gewichten und mit Honoraren zu versehen. Der Auftraggeber behält sich vor, Bausteine ggf. einzeln zu beauftragen.

In der Darstellung der Honorarermittlung ist nach der vorliegenden Leistungsbeschreibung vorzugehen. Die Ordnungsziffern der Leistungsbeschreibung sind in der Honorarermittlung zu verwenden.

In der folgenden Leistungsbeschreibung sind die Änderungen gegenüber der Leistungsbeschreibung der Stufe I hervorgehoben.

I. STRUKTUR- UND BEDARFSANALYSE

A Strukturuntersuchung

Zur Strukturuntersuchung werden dem Gutachter die Daten der bereits vorliegenden Erhebung der Universität Bonn sowie die Überprüfung der Stadt Bonn und dazugehörige Kartierungen zur Verfügung gestellt.

Dargestellt sind: Verkaufsflächenbestand, Betriebsgrößen, Ladenleerstände, Zuordnung von Hauptwarengruppen nach Sortimentsschwerpunkten, Standorte von Gastronomiebetrieben und einzelhandelsnahen Dienstleistungen.

Eine vollständige Neuerhebung ist nicht erforderlich. Ergänzende und korrigierende Erhebungen von Mehrsortimentern und großflächigen Betrieben nach Teil- bzw. Randsortimenten sind anzubieten und **in der Honorarermittlung separat darzustellen.** Diese Daten sind im Anschluss vollständig und adressweise der Stadt Bonn zu übergeben.

Ebenfalls als Grundlage heranzuziehen sind außerdem die vorhandenen Kartierungen zum Einzelhandelsbesatz sowie die Daten aus dem Regionalen Zentrenkonzept 2001 (siehe Grundlagen S. 9).

A1

Betrachtung des Einzelhandels unter qualitativen und quantitativen Aspekten (aus Anschauung, schriftlich, kartografisch)

Einordnung der Stadt Bonn in den regionalen Kontext

Betriebs- und branchenbezogene Einschätzung der durch die Einzelhandelsbetriebe erzielten Umsätze

Aussagen über Zentralität, Kaufkraftbindung und Leistungsfähigkeit des jeweiligen Versorgungsbereichs/Zentrumsbereichs

Aussagen zur städtebaulichen Qualität und Funktionsfähigkeit

A2

Einkaufsverhalten der Bevölkerung

Einkaufsverhalten, Kundenschichtung, Frequentierung von Geschäften

Falls Befragungen angeboten werden, sind diese nach Art, Methodik und Umfang (erforderliche Stichprobengröße) zu benennen und in der Honorarermittlung separat darzustellen.

A3

Meinungsbilder von Schlüsselpersonen zur zukünftigen Entwicklung

Fachverwaltung, Arbeitskreise der Integrierten Handlungskonzepte, IHK, Einzelhandelsverband, Gewerbevereinigungen, Einzelhandelsinvestoren etc.

Diese können nach Absprache mit dem Auftraggeber sowohl im Rahmen der geplanten Veranstaltungen eingeholt werden als auch im Rahmen von Expertengesprächen. Art, Umfang und ggf. Anzahl der Gespräche sind darzustellen.

B Bedarfsprognose

B1

Kurze Darstellung der allgemeinen Entwicklungstrends im Einzelhandel, Schwerpunkt Nahversorgung

Betriebsformen, Standortanforderungen
Kaufkraftentwicklung, Konsumentenverhalten

B2

Darstellung des Bonner Entwicklungstrends im Einzelhandel unter Berücksichtigung der Strukturuntersuchung

Aussagen zu sortimentsspezifischen Flächenbedarfen unter Zentralitätsgesichtspunkten

Aussagen zur Wettbewerbsfähigkeit aufgrund aktueller Trends

Darstellung von mindestens zwei Szenarien und deren Folgewirkungen basierend auf den ermittelten Daten und unter Berücksichtigung allgemeiner, sich verändernder Faktoren (Bevölkerungsentwicklung – Kaufkraftentwicklung – Umsatzentwicklung) und verschiedener Steuerungsansätze als mittelfristige und langfristige Prognose

Ableitung von Handlungszielen

C Räumlich-funktionale Gliederung

C1

Aktualisierung der räumlich-funktionalen Gliederung der Stadt Bonn auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Bonn 1999

Prüfung und ggf. Modifizierung der vorhandenen Zentren- und Nahversorgungsbereichs-Struktur **hinsichtlich Hierarchie und Funktion** basierend auf den Strukturanalysedaten, der Bedarfsprognose und dem gewählten Szenario

Räumliche Abgrenzung von Zentren- und Nahversorgungsbereichen

C2

Beschreibung von Stärken und Schwächen (**funktional und räumlich**) der

Zentrenbereiche/Nahversorgungsbereiche (integriert)
Standorte großflächigen Einzelhandels (nicht integriert)

allgemeine Zielaussagen zu den Bereichen:

Stärkung des Vorhandenen, Aussagen zu Wachstumsmöglichkeiten / Erhalt des Standortes / Umorientierung

Handlungsempfehlungen zur Gegensteuerung bei unterversorgten Bereichen

C3

Darstellung von sinnvollen Ergänzungsflächen zur Erweiterung, Weiterentwicklung oder Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe in den verschiedenen Bereichen entsprechend des gewählten Szenarios in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber.

C4

Exemplarische Fallgestaltung anhand fünf aktuell diskutierter Standorte nach Absprache
Dieser Baustein ist im Honorar gesondert auszuweisen.

C5

Fortschreibung des hierarchischen Zentrumsystems mit realistischen Zielaussagen und Handlungs-/Maßnahmenkatalogen, auch anhand kartografischer Darstellungen.

Exemplarische Darstellung von städtebaulichen Maßnahmen für einzelne Standorte nach Absprache.

II. RECHTLICHE BEURTEILUNG

Kurze Darstellung der aus der aktuellen Rechtsprechung und Gesetzeslage (neuer § 34 Abs. 3 BauGB, relevante Urteile) zum Thema Einzelhandelssteuerung abzuleitenden Konsequenzen für die Rechtssicherheit des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bonn

Ergänzungen/Veränderungsvorschläge/Optimierungen der planungs- und baurechtlichen Steuerungsstrategien und -instrumentarien zur Sicherung bzw. zum Aufbau der Grundversorgung

Erstellung einer standortgenauen Sortimentsliste („Bonner Liste“) entsprechend des hierarchischen Zentrensystems

Festsetzung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz von Warengruppen für die spezifischen Bereiche, VKF-Obergrenzen

III UMSETZUNGSSTRATEGIEN

Da das Konzept nur umsetzbar sein wird, wenn es einen breiten Rückhalt bei den wesentlichen Akteuren in Politik, Verwaltung und Einzelhandel hat, ist eine den Prozess gestaltende und gliedernde Konzeption notwendig, die die wesentlichen Akteure konsequent und angemessen einbindet. Die Einbindung der wichtigsten Akteure in den Prozess sowie die Öffentlichkeitsarbeit erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber.

Der Gutachter entwickelt **Empfehlungen zum Einsatz des Konzeptes im Arbeitsalltag**, die einen Vorschlag zur Organisation sowie zur Frage der einzubeziehenden Akteure beinhalten.

Die Verwaltung beabsichtigt, den Prozess wie folgt zu gestalten:

- Intern: Es sind 10 Gespräche mit der („kleinen“ bzw. „erweiterten“) Lenkungsgruppe in ca. ein- bis zweistündigen Veranstaltungen vorzusehen, in denen der Gutachter seinen bisherigen Bearbeitungsstand darstellt und die weitere Bearbeitung abstimmt. Weitere Akteure aus der Verwaltung können ggf. hinzugezogen werden. Die Kosten für ggf. zusätzliche Termine sind anzugeben.

▪ Gremien: Es wird erwartet, dass der Gutachter die Zwischen- und Endergebnisse des Gutachtens nach Absprache mit dem Auftraggeber dem Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz, dem Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft und Technologie und den Bezirksvertretungen vorstellt.
Die Kosten der Termine sind einzeln auszuzeichnen.

▪ „Runder Tisch“/Fachöffentlichkeit: Regelmäßige Information und Beratung im Rahmen von ca. zweistündigen Veranstaltungen mit 15-20 Personen aus Verwaltung und Fachöffentlichkeit (IHK, EHV, Werbegemeinschaften, City-Marketing etc.)
Die Kosten der Termine sind einzeln auszuzeichnen.

Öffentlichkeitsarbeit

Zwischenergebnisse und Ergebnisse sollen im Rahmen von durch die Stadt Bonn organisierten öffentlichen Veranstaltungen (vergl. 1. Bonner Einzelhandelskonferenz) präsentiert werden.
Die Kosten für die Teilnahme an solchen Veranstaltungen sind einzeln auszuzeichnen.

Ergänzt wird die Öffentlichkeitsarbeit durch regelmäßige Pressegespräche/ Pressearbeit zur Sensibilisierung der Medienöffentlichkeit nach Absprache.

Zusätzliche / Optionale Leistungen

Die hier dargestellten Leistungen stellen die zu erbringenden Leistungen dar. Darüber hinaus gehende zusätzliche Leistungen können nicht berücksichtigt werden. Sind zu erbringende Leistungen nicht einer der hier dargestellten zuzuordnen, so sind diese gesondert aufzuführen und unter Angabe des Honorars deutlich gekennzeichnet darzustellen.

Nebenkosten / sonstige Leistungen

Inhaltliche Abstimmungen über die in der Leistungsbeschreibung nicht genannten zusätzlichen Leistungen sind Bestandteil der Grundleistung. Ebenso sind Gespräche mit dem Auftraggeber und anderen am Gutachten beteiligten Bestandteil der Grundleistung und nicht gesondert zu berechnen.

Nebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören Post- und Fernmeldegebühren, Kosten für die Vervielfältigungen von Zeichnungen und von schriftlichen Unterlagen sowie die Anfertigung von Filmen, Fotos, Fahrtkosten für Reisen. Entgelte für dem Auftragnehmer obliegende Leistungen, die von ihm im Einvernehmen mit dem Auftraggeber Dritten übertragen worden sind, sind Leistungen des Leistungsverzeichnisses und keine Nebenkosten.

Sonstige Leistungen

Sonstige Leistungen sind Leistungen, die mit der Begleitung des Verfahrens durch die Öffentlichkeitsbeteiligung zu erbringen sind.

Honorarermittlung

Das Honorar ist im Angebot deutlich zu kennzeichnen und inklusive Mehrwertsteuer darzustellen. Die Honorare sind in Einzelnachweisen mindestens nach den in der Leistungsbeschreibung dargestellten Teilen auszuweisen (Strukturuntersuchung, Bedarfsanalyse, räumlich-funktionale Gliederung, rechtliche Beurteilung, Umsetzung) Zusätzlich und zwingend erforderliche Leistungen, sonstige Leistungen und Nebenkosten sind im Einzelnachweis mit Honoraren darzustellen.

Die Teilnahme und Mitwirkung an den im Abschnitt „sonstige Leistungen“ dargestellten Veranstaltungen ist in Einzelnachweisen und pauschal auszuweisen.

Die Nebenkosten sind pauschal oder pauschal in % der Gesamtsumme der Leistungen der Leistungsbeschreibung einschließlich sonstiger Leistungen anzugeben.

Zusätzlich anfallende Kosten, die über diese Leistungsbeschreibung hinaus entstehen, können weder nach Stundensätzen, noch nach Einzelnachweisen berücksichtigt werden.

Grundlagen

Zur Orientierung wurden bereits folgende Unterlagen für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Verfügung gestellt:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bonn 1977
- Ratsbeschluss 1999 zum räumlich-funktionalen Zentrenkonzept Bonn (Drucksachen-Nr: 9800271 mit Anlagen und Ergänzungen)
- Rothkirch, C., Bonny, H.W., Stein, U. (2001) Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler als Baustein einer nachhaltigen Regionalentwicklung. Kurzbericht. Bonn
- Ratsbeschluss zum Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Drucksachen-Nr: 0311879)
- Mitteilung zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bonn (Drucksachen-Nr: 0511492)

Seitens der Stadt Bonn wird nach Auftragsvergabe außerdem zur Verfügung gestellt:

- Verkaufsflächenermittlung der Universität Bonn 2004 mit Fortschreibung 2005 mit WZ-Liste; Zugang zur Datenbank und Excel-Auflistung
Erfasst sind neben einzelhandelsrelevanten Sortimenten **auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Points of Interest, Gastronomie und Handwerk sowie Leerstände.**
- Vorhandene Kartierungen (Art der Datenbereitstellung in Absprache mit dem Auftraggeber: als CAD oder GIS-Dateigrundlagen)
 - Darstellung Handel - Ortsteilzentren mit Einzugsbereichen
 - Darstellung Lebensmittler mit Einzugsbereichen
 - Darstellung der in der Vergangenheit diskutierten Standorte mit Nutzungsüberlegungen
 - Entwicklung Vollversorger/Discounter seit 1995
- Ab ca. Mitte Oktober: Darstellung einzelner Nutzungen im geschützten Bereich der Bonner Internetseite mit standort- und sortimentsbezogener Abfragemöglichkeit (Zugangsnummer wird gestellt)
- Statistikerhebungen zu Einwohnerentwicklung der Statistikstelle Bonn (zu entsprechenden Fragestellungen)

Zeitlicher Ablauf zur Bearbeitung des Gutachtens

Die Auftragsvergabe soll durch den Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz am 22.09.2005 erfolgen. Es wird insgesamt von einer Bearbeitungszeit bis Mai 2006 ausgegangen, so dass eine abschließende Behandlung in den politischen Gremien der Stadt Bonn vor der Sommerpause 2006 erfolgen kann.

Lieferumfang/Abgabe der Unterlagen

Alle vom Gutachter gefertigten und beschafften Unterlagen werden Eigentum des Auftraggebers. Während der Laufzeit der Beauftragung erhalten die Auftraggeber ein uneingeschränktes Nutzungsrecht an den übergebenen Ergebnissen.

Der Auftraggeber erhält, unbeschadet urheberrechtlicher Bestimmungen, nach Abschluss der Auftrags alle Nutzungsrechte am vollständigen Ergebnis des Gutachtens.

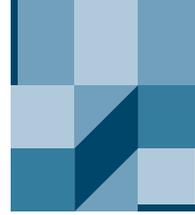
Das Gutachten ist als illustrierter Bericht im DIN A4-Format zu erstellen. Es ist in fünffacher Ausführung, gebunden und mit Heftstreifen versehen zu übergeben. In einfacher Ausfertigung ist eine farbige Fassung als lose Blattsammlung zu erstellen.

Farbige Planzeichen/Tabellen/Grafiken, die mit Bezug auf die Lesbarkeit einen Originalmaßstab erfordern, sind ebenfalls in fünffacher Ausfertigung in DIN-Formaten zu erstellen und auf DIN A4-Format zu falten.

Alle Dokumente (schriftliche Dokumentation (Bericht), Pläne, Zeichnungen, Tabellen und Grafiken) sind im .pdf-Format als CD zur Verfügung zu stellen. Pläne, Zeichnungen, Tabellen und Grafiken sind in einem geeigneten Grafikformat (z.B. .jpg oder .tif) ebenfalls auf CD zur Verfügung zu stellen.

Alle originären Daten erhobener Befragungen und Erhebungen sowie deren grafische Aufarbeitung in Geoinformationssystemen sowie CAD-Dateien sind in Formaten, die die Implikation in die Systeme des Stadtplanungsamtes ermöglichen, zur Verfügung zu stellen.

Anlage 3**Integrierte Handlungskonzepte in Bonn –****ein Beitrag im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes '3stadt2 – Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung'**



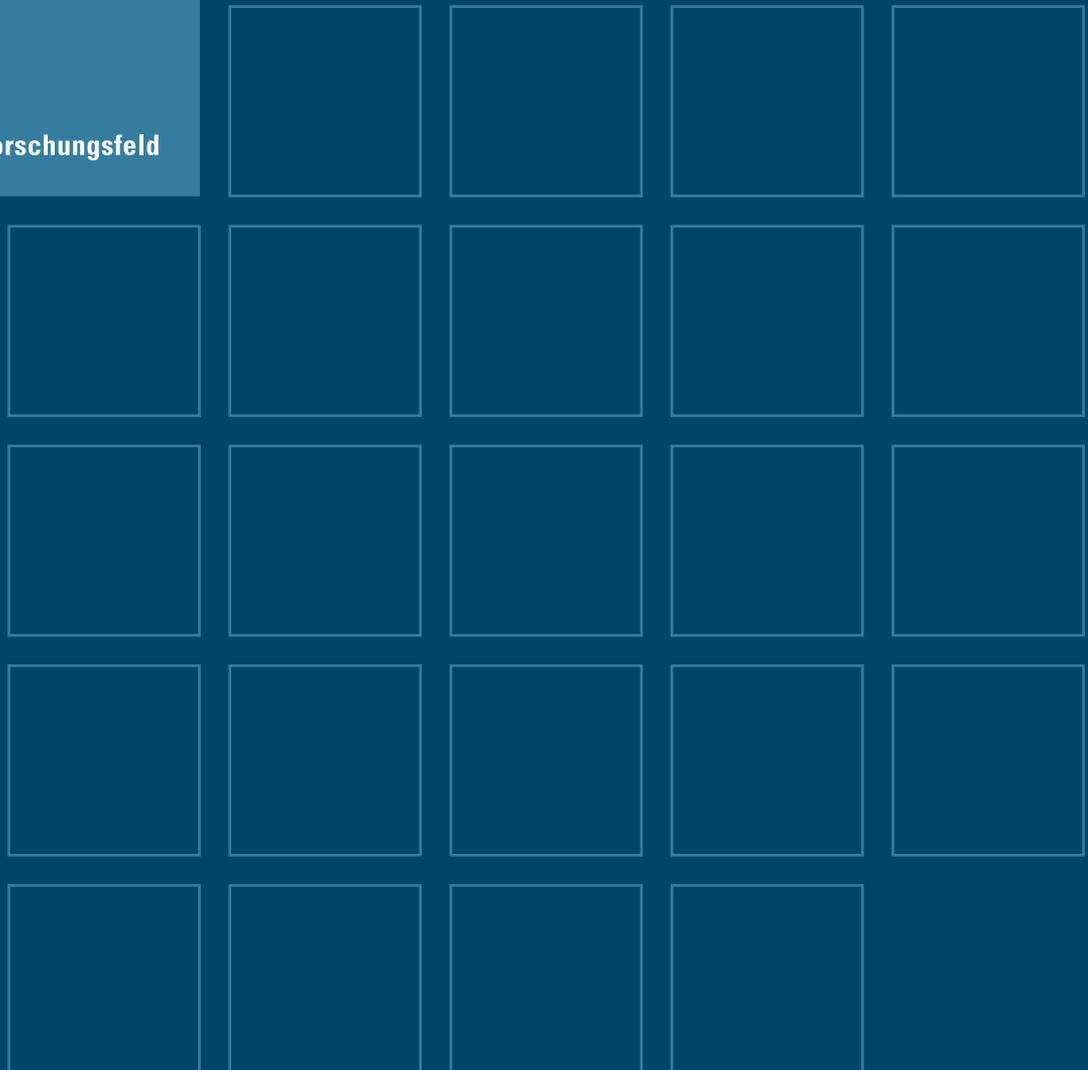
Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

ExWoSt-Informationen 24/5

3 stadt 2

Neue Kooperationsformen
in der Stadtentwicklung

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Integriertes Handlungskonzept Beuel-Mitte

Projektträger

Bundesstadt Bonn
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 2
53103 Bonn
Herr Michael Isselmann
Tel.: 02 28 / 77 37 84
EMail:
michael.isselmann@Bonn.de

Projektforschung

Lehrstuhl für Planungstheorie
und Stadtplanung
RWTH Aachen
52056 Aachen
Herr Prof. Dr. Klaus Selle
Tel.: 02 41 / 8 09 83-00
EMail.: selle@pt.rwth-aachen.de
Frau Marion Stock
Tel.: 02 41 / 8 09 83-03
EMail: stock@pt.rwth-aachen.de

Autoren:

Michael Isselmann, Marion Stock

Integrierte Handlungskonzepte in Bonn – Kooperatives Planen als Handlungsprinzip

Die Erarbeitung Integrierter Handlungskonzepte hat in Bonn bereits eine gewisse Tradition. Seit 1995 wurden sie in mehreren Stadtbereichen Bonns – teils zeitversetzt, teils parallel – entwickelt. Eines der Hauptanliegen ist es, möglichst viele Akteure in den Gestaltungsprozess einzubeziehen. Integrierte Handlungskonzepte werden als das Ergebnis offener Prozesse gesehen – offen für neue Projekte, offen für neue Akteure, offen für neue Verfahren.¹

Der Begriff der „Integrierten Handlungskonzepte“ entstammt den nordrhein-westfälischen „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadterneuerung“. Ziel ist es, Investitionen stärker aufeinander abzustimmen und zu bündeln. Neben Planungsüberlegungen enthalten Integrierte Handlungskonzepte Finanzierungsprogramme und Umsetzungsstrategien und besitzen damit den Charakter gebietsbezogener Investitionsprogramme.

Nachdem in Bonn bereits im Jahr 1995 ein Integriertes Handlungskonzept für Dransdorf aufgestellt wurde, folgten im Jahr 2000 für die Bereiche Bonn-Innenstadt und Bad Godesberg-Mitte, in 2001 für den Bereich Hardtberg und 2002 für Beuel-Mitte weitere Integrierte Handlungskonzepte.

Im Rahmen des Forschungsvorhabens 3stadt2.bonn wurde speziell

das Integrierte Handlungskonzept Bonn-Beuel untersucht und im Kontext der weiteren Handlungskonzepte in Bonn betrachtet. Hierbei ging es zum einen darum, die Erfahrungen, die im Rahmen der unterschiedlichen Prozesse gewonnen wurden, herauszuarbeiten, zum anderen wurden zwei größere Investitionsprojekte – im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes in Beuel bzw. im Bereich des Bonner Hauptbahnhofes – näher beleuchtet. Konkret sollten unter anderem Schlüsse über die Möglichkeiten der Optimierung dieser Prozesse abgeleitet sowie die Rollen unterschiedlicher Akteure näher betrachtet werden. Zudem wurde auch der Frage nach „Aufwand und Ertrag“ dieser Vorhaben der Stadtentwicklung nachgegangen.

Gleichgelagerte und unterschiedliche Situationen

Bevor im Weiteren einige wesentliche Erkenntnisse aus dem Forschungsvorhaben benannt werden, zunächst einige notwendige Grundlagen zum Verständnis der Situation: Das Planungsgebiet im Integrierten Handlungskonzept Bonn-Beuel besteht aus zwei strukturell sehr unterschiedlichen Bereichen: Beuel-Mitte beinhaltet die Wohn- und Hauptgeschäftsbereiche und grenzt unmittelbar an das Rheinufer. Demgegenüber ist das jenseits der Bahntrasse liegende Beuel-Ost geprägt durch historisch gewachsene industrielle und gewerbliche Strukturen, in welchem Betriebe unterschiedlicher Größen und Branchen angesiedelt sind. Beuel selbst ist ein wachsender Stadtteil mit einer eher jungen Bevöl-

kerung, hoher Wohnqualität und hohem Freizeitwert.

Im Integrierten Handlungskonzept Bonn-Beuel, das Ende 2001 startete, wurde zunächst ein breit gefächertes Spektrum an Themen bearbeitet. Im Laufe der Zeit rückten dabei allerdings die Planungen am zentralen Ort Beuels – dem Konrad-Adenauer-Platz – in den Mittelpunkt der Diskussion.

Das Integrierte Handlungskonzept Bonn-Innenstadt weist große Ähnlichkeiten mit dem Integrierten Handlungskonzept Bonn-Beuel auf und wurde so auch als Hauptvergleichsgegenstand herangezogen: Hier wie da handelt es sich um Wesentlichen um die Umgestaltung eines städtischen Zentrums. In beiden Handlungskonzepten wurde das Themenspektrum sehr breit gefächert (Soziales, Verkehr, Städtebau, Wirtschaft, ...); auch die Prozesse begannen in beiden Fällen sehr dynamisch – mit Werkstätten, daraus resultierenden Arbeitskreisen, Bürgerversammlungen sowie verwaltungsinternen Treffen. Wie in Bonn-Beuel steht in der Bonner Innenstadt die Planung an einem sehr prominenten Standort im Zentrum und eignet sich somit ebenfalls gut zum Vergleich, zumal in beiden Fällen Investorenverhandlungen stattfinden. Interessant ist die Gegenüberstellung mit dem Integrierten Handlungskonzept Bonn-Innenstadt auch deshalb, weil

(1)

Weitere Informationen finden sich im Internet unter der Adresse:
http://www.bonn.de/umwelt_gesundheit_planen_bauen_wohnen/stadtplanungsamt/buergermitwirkung/integrierte_handlungskonzepte/index.html?lang=de



Quelle:
Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung,
RWTH Aachen

es schon annähernd zwei Jahre länger läuft, als das Beueler Handlungskonzept, die Verhandlungen mit dem potentiellen Investor weiter gediehen sind und das Projekt insgesamt bereits stärker stabilisiert ist.

Prozessgestaltung und -genese

Die Erarbeitung sämtlicher Integrierter Handlungskonzepte in Bonn wurde durch externe Büros begleitet. Art und Umfang der jeweiligen Aufgabenstellung variierte allerdings. Aufbauend auf den gesammelten Erfahrungen der vorlaufenden Integrierten Handlungskonzepte hat es sich als sinnvoll erwiesen, bei der Prozessgestaltung eine Trennung von Prozessmoderation und stadtplanerischen Aufgaben vorzunehmen.² Der Vorteil dieser Vorgehensweise liegt vor allem darin, dass das Büro, welches das stadtplanerische Konzept entwickelt, seine Entwürfe subjektiv vorstellen sowie intensiv vertreten kann und nicht zugleich die Rolle der objektiven Moderation übernehmen muss.

Die Er- und Bearbeitung der Integrierten Handlungskonzepte in Werkstätten – mit jeweils ca. 80 bis 100 TeilnehmerInnen aus Bürgerschaft, gesellschaftlichen Vereinigungen, Wirtschaft, Politik sowie Verwaltung – und den daraus resultierenden Arbeitskreisen (5 bis 30 TeilnehmerInnen) hat sich bewährt. Die Werkstätten selbst erweisen sich allerdings nur bis zu einem bestimmten Arbeitsstand als sinnvoll. Nach der 5. oder 6. Werkstatt wirken sie eher demotivierend und ermüdend auf die Akteure, da die Diskussionen oftmals schon so ins Detail gehen,

dass nur diejenigen, die sich in den Arbeitskreisen intensiv damit befassen, mitdiskutieren können. In den Integrierten Handlungskonzepten Bonns wurden die Werkstätten deshalb nach einiger Zeit durch neue Organisationsformen ersetzt; hierzu zählen dezentral und selbständig organisierte Arbeitskreise und eine regelmäßig tagende Arbeitskreissprecherrunde als Koordinationsinstrument.

Grundsätzlich können im Laufe der Prozesse gewisse „Zyklen“ festgestellt werden, die sich – mehr oder minder ausgeprägt – in allen Bonner Handlungskonzepten wieder finden. Sie lassen sich folgendermaßen grob darstellen:

- 1. und 2. Werkstatt (Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes)
Aufbruchstimmung, Wust an Themen, zum Teil Skepsis
- 3. Werkstatt (Entwurf des Integrierten Handlungskonzeptes steht)
Freude über das erreichte Ergebnis
- 4. Werkstatt (Reflexion der Ergebnisse)
Ernüchterung, gewisses Maß an Frustration, regelmäßig die Frage, ob es sich nicht nur um „Sandkastenspiele“ handelt, Auseinandersetzungen
- danach
neue Organisationsformen, neue Energie für weitere Arbeit

Wichtig ist in diesem Kontext auch, die Unterschiedlichkeiten in den Arbeitsabläufen und -zyklen der beteiligten Akteure zu beachten: Sind die Grundlagen im Prozess gelegt – meist nach Erarbeitung des ersten Entwur-

fes zum Integrierten Handlungskonzept und dessen Zustimmung durch die Politik – haben die BürgerInnen, aber auch die VertreterInnen der Wirtschaft den dringenden Wunsch nach baldiger Umsetzung „ihrer Projekte“. Häufig sehen sie aber zunächst keinen Fortschritt und glauben Politik und Verwaltung wären untätig oder unwillig. Während dieser „vollzugsbezogenen Planungsphase“ werden aber bei der öffentlichen Hand wichtige Grundlagen für die Prozessfortführung und Projektumsetzung gelegt, die nach Außen hin nicht oder zu wenig sichtbar sind. Gerade in dieser Phase ist eine kontinuierliche Kommunikation und ein Austausch über den Prozessverlauf zwischen den beteiligten Akteuren von großer Bedeutung, um Missverständnisse und Unmut zu vermeiden.

Prozessmanagement durch die Verwaltung

Um diesen Austauschprozess „am Leben zu erhalten“ oder besser, um ihn zu verstetigen, muss der „Prozessmotor“ – gerade in der Anfangsphase – immer wieder neu gestartet werden. Die Rolle des „Anlassers“ übernimmt dabei zunächst die Verwaltung. Ihr fällt ein wesentlicher Anteil des Prozessmanagements zu; die ProjektleiterInnen sind ProzessmanagerInnen nach Innen und Außen. Sie verfügen über den Ver-

(2)
Zum ersten Mal wurde diese Aufgabenverteilung in Hardtberg vorgenommen; die guten Erfahrungen führten dazu, diese Strategie auch in Beuel anzuwenden und weiterzuentwickeln

fahrensüberblick, fungieren als zentrale AnsprechpartnerInnen und stellen Infrastruktur zur Verfügung. Im Laufe der Zeit in dieser Rolle gefestigt, vermögen sie auch „Puffer“ in Konfliktlagen zu sein.

Im Integrierten Handlungskonzept Bonn-Innenstadt, in dem im Laufe der bisherigen Arbeit verglichen mit den sonstigen Integrierten Handlungskonzepten die stärkste Konstituierung stattgefunden hat, verschieben sich mittlerweile gewisse Zuständigkeiten (s. o.): Aufgaben, die zu Beginn der Projektmanagerin zugefallen waren, übernehmen sukzessive SprecherInnen der Arbeitskreise. Ob es sich hierbei um eine Besonderheit im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Bonn-Innenstadt handelt, muss sich im Verlauf der weiteren Prozesse zeigen. Grundsätzlich stellt diese Arbeitsteilung das Ziel eines sich selbsttragenden akteursorientierten Planungsprozesses dar.

Neben der Koordinations- und Moderationstätigkeit sind weitere MitarbeiterInnen der Verwaltung bei den inhaltlichen Diskussionen in Werkstätten und Arbeitskreisen involviert. Hier übernehmen sie die Rolle einer fachlichen Beratung.

Politik als Träger von Entscheidungen

Die Erfahrungen aus den Integrierten Handlungskonzepten in Bonn zeigen, dass insbesondere „prominente“ Themen, welche Gegenstand der Diskussion in Werkstätten oder Arbeitskreisen sind, fast immer auch eine parteipolitische Relevanz haben. Zwangsläufig werden politische

Debatten dadurch in Arbeitskreise getragen, was bei den Bonner Akteuren an der einen oder anderen Stelle zu der Einschätzung führte, die Arbeit im Rahmen Integrierter Handlungskonzepte habe den Anschein eines (nicht zulässigen) „Schattenparlaments“.

Trotz der Tatsache, dass man sich bemühte, von Beginn an die Rollenverteilung der jeweiligen Akteure zu definieren und die letztendliche Entscheidungsgewalt der kommunalpolitischen Gremien hervorzuheben, kam es zum Teil zu Missverständnissen und Konflikten. Eine frühzeitige und eindeutige Klärung der Spiel- und Verhaltensregeln sowie der Rollenverteilung im Prozess ist deshalb unerlässlich.

Ein gewisses Maß an Normalisierung hat sich im Kontext des Integrierten Handlungskonzeptes Bonn-Innenstadt durch das Schaffen neuer Kommunikationsstrukturen ergeben. Seit einiger Zeit finden hier Treffen zwischen VertreterInnen der „gesellschaftlichen Akteure“ auf der einen und VertreterInnen der in der Bezirksvertretung repräsentierten Fraktionen auf der anderen Seite statt. Aufgabe dieser Gespräche ist es, „Korridore“ hinsichtlich Projektauswahl, Zielsetzung und Finanzierung auszuloten und zu definieren. Diese Abstimmungen sind ein wichtiger Schritt zur Vertrauensbildung, stellen eine Wertschätzung der Arbeit in den Arbeitskreisen dar und vermögen den angestoßenen Prozess nachhaltig zu verstetigen.

Projektentwicklung – die Einbindung von Investoren

Es ist bereits darauf hingewiesen worden, dass Integrierte Handlungskonzepte neben planerischen Inhalten auch Finanzierungs- und Umsetzungsstrategien enthalten (müssen). Dabei ist die Realisierung einzelner Maßnahmen – speziell die kurzfristige Umsetzung in der Anfangsphase – erklärtes Ziel, denn frühe Erfolgserlebnisse sind für die Etablierung einer noch gemeinsam zu erlernenden und einzuübenden Methode wichtig.

Neben Maßnahmen der öffentlichen Hand (beispielsweise der Sanierung der Fußgängerzone in der Innenstadt oder der Umbau von Stadtbahn- und Straßenbahnhaltestellen in Beuel) sind es auch private Investitionen, die maßgeblich eine Stadtentwicklung prägen.

Sowohl im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Bonn-Innenstadt als auch in Bonn-Beuel wurde für die Planungen an „prominenten“ Standorten Investoren eingebunden. Beide Handlungskonzepte in Vergleich gesetzt, erbrachten unterschiedliche Erfahrungen unterschiedlichen Erfolg. Während für die bauliche Entwicklung am Konrad-Adenauer-Platz in Bonn-Beuel in den politischen Gremien der Beschluss gefasst wurde, die bisherige Konzeptentwicklung sowie die Investorenverhandlungen nicht weiter zu betreiben und vor dem Hintergrund der gesammelten Erfahrungen und Ergebnisse einen „Neustart“ durchzuführen, hat sich der Prozess um den Bahnhofsbereich Bonn-Innenstadt verstetigt und gefestigt.



Quelle:
Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung,
RWTH Aachen

Aus der Sicht des dortigen Investors ist diese Vorgehensweise, die eine gezielte und strukturierte Einbindung unterschiedlichster Akteure in den Planungs- und Entscheidungsprozess vorsieht, kein übliches *Procedere*. Gleichwohl begrüßt er die frühe Einbeziehung gesellschaftlicher Akteure in das Verfahren. Gerade bei der Größe und Komplexität eines Vorhabens wie der Neugestaltung des Bahnhofsbereichs sieht er Vorteile darin, umfängliche und tiefgreifende Diskussionen in der Frühphase des Verfahrens zu führen, was zu einer Minimierung von Konfliktsituationen zu einem späteren Zeitpunkt beiträgt. Allerdings wird auch ein schmaler Grat zwischen intensiver Vorplanung im Vorfeld und rechtzeitiger Einbeziehung der Öffentlichkeit gesehen.

Als „wirklich neuartig“ in der Zusammenarbeit sieht der Investor in erster Linie das kontinuierliche Halten des Kontaktes, was einen steten und damit unkomplizierten Austausch der Faktenlage ermöglicht und wesentlich zur Vertrauensbildung beiträgt.

(Zwischen)Resümee – Erfahrungen und Erwartungen

Die Erarbeitung integrierter Handlungskonzepte hat in Bonn bereits eine gewisse Tradition – so lautete der Eingangssatz. Damit ist zum Ende dieses Beitrages die Frage aufgeworfen, ob die Umsetzung der integrierter Handlungskonzepte als erfolgreich bezeichnet werden können und woran der Zielerreichungsgrad jeweils gemessen werden kann. Vier Aspekte schälten sich im For-

schungsvorhaben 3stadt2.bonn heraus:

- Vergleich von Zeithorizonten – hinsichtlich der Erstellung von Handlungskonzepten und der Umsetzung von Maßnahmen
- Kosten von Integrierten Handlungskonzepten
- Innovationsgehalt dieser kooperativen Planungsform
- Stabilität erzielter Ergebnisse und Akzeptanz politischer Beschlüsse

Zeit: Der Aspekt „Zeit“ spielt bei der Bilanzierung aller Akteure eine wichtige Rolle. Von fast allen Beteiligten wird darauf hingewiesen, dass Integrierte Handlungskonzepte einen zeitlichen Gewinn brächten, ohne dies in Zahlen belegen zu können. Einigkeit besteht weitestgehend auch darin, dass die Arbeit im Rahmen der Integrierten Handlungskonzepte zwar anfangs einen hohen Diskussionsaufwand bedeuten, dass es dann aber schneller zur Umsetzung von Maßnahmen kommt. Eine zeitliche Spezifizierung war aber auch hier kaum möglich. Ein Hinweis auf Zeitgewinne besteht allerdings: Die Erstellung der im Integrierten Handlungskonzept Innenstadt erarbeiteten Gestaltungssatzungen benötigt mittlerweile weniger als ein Jahr, während die Durchsetzung des „Prototyps“ über drei Jahre dauerte.

Kosten: Bei der Umsetzung von Integrierten Handlungskonzepten entstehen Kosten in zweierlei Hinsicht. Zum einen wird Personal für die Erstellung und Fortentwicklung der Handlungskonzepte und die Prozesssteuerung eingesetzt, zum anderen entstehen Kosten für die Erarbeitung und Projektbegleitung durch

die Einschaltung externer Büros. Abhängig von dem jeweiligen Beginn der Erarbeitung der Handlungskonzepte (Erfahrungswerte führen durch Vermeidung von Redundanzen zu Kosteneinsparungen) bewegen sich die „externen“ Kosten zwischen 85.000 € und 100.000 € je Konzept für Ersterarbeitung und Anfangsfortschreibung. Für die kontinuierliche Weiterentwicklung sind zwischen 12.000 € und 15.000 € pro Jahr zu kalkulieren. Neben diesen „externen“ Kosten sind Personalkosten zu veranschlagen, für die nach einer generalisierten und auf Erfahrungswerte beruhenden Betrachtung ein Aufwand von ca. 60.000 € zur Ersterarbeitung zu kalkulieren ist. In der Folgezeit ist eine deutliche Reduzierung auf unter 10.000 € pro Jahr gerechtfertigt.

Innovationsgehalt: Ein immer wieder, nahezu von allen Akteuren benanntes Erfolgskriterium ist das Einbringen neuer Themen im Prozess. Die Offenheit für neue Aspekte, die Generierung neuer Formen und Verfahren und die lebendige Kommunikation werden als Stärken charakterisiert.

Stabilität und Akzeptanz: Die wesentliche Chance im Rahmen von Kooperationen besteht in einem gelungenem Verfahren, das alte Projekte zum Abschluss bringt, neue Projekte initiiert, zu einer Verfestigung des Prozesses führt und die Basis für eine neue Planungskultur darstellt. Eine endgültige Bilanzierung über einen konkretisierbaren „Nutzen“ Integrierter Handlungskonzepte im Speziellen oder kooperativen Planens im Allgemeinen wird allerdings erst in einigen Jahren möglich sein.

Begleitforschung

Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Dr. Peter Jakobowski

Tel: + 49 (0) 1888.401-2243

Fax: + 49 (0) 1888.401-23 46

E-Mail:

Peter.Jakubowski@bbr.bund.de

Internet: www.bbr.bund.de

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ist eine Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW).

Forschungsassistenz

FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Sabine Herz

Tel: +49 (0)631.3 62 45 23

Fax: +49 (0)631.3 62 45 – 99

E-Mail: S.Herz@FIRU-mbH.de

Internet: www.FIRU-mbH.de

**Herausgeber, Herstellung,
Selbstverlag und Vertrieb**
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Schriftleitung

Prof. Dr. Wendelin Strubelt

Dr. Hans-Peter Gatzweiler

Dr. Robert Kaltenbrunner

Druck

Dienstleistungszentrum Druck
im BBR

Bearbeitung

Dr. Peter Jakobowski, BBR

Dipl.-Ing. Sabine Herz, FIRU mbH

Dipl.-Ing. Martina Pauly, FIRU mbH

Zitierweise

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), ExWoSt-Informationen „3stadt2 – Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung“, Nr. 5 – 04/2004

Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet. Es wird um Zusendung von 2 Belegexemplaren gebeten.

ISSN 0937 – 1664

Anlage 4

Entwicklung der Bonner Innenstadt – Pressebericht im Bonner General-Anzeiger vom

Viele Häuser sind bereits von greller Reklame befreit

INNENSTADT Die City hat ihr Gesicht verändert. Die Sanierung der Fußgängerzone geht voran, und die Geschäftsleute zeigen, dass weniger oft mehr ist. Als nächstes soll der Schilderwald verschwinden

Von **Bettina Köhl**
und **Barbara Frommann** (Fotos)

Es hat sich viel getan, über und unter dem Pflaster. Wer sich alte Fotos der Bonner Innenstadt anschaut, ist erstaunt, wie anders es noch vor wenigen Jahren aussah. Holpriger Straßenbelag, düstere Markisen und Fassaden, sperrige Ständer auf der Straße und ein Marktplatz voller „Affenschaukeln“. So nennt die Stadt die Masten, an denen die Stromleitungen für die Markthändler hängen.

Das größte Projekt ist die Sanierung der Fußgängerzone und der darunterliegenden Kanäle. „Wir sind zu 85 Prozent fertig“, sagte Bauamtsleiter Werner Bergmann bei einem Rundgang durch die Fußgängerzone. Das gestalterische Konzept geht auf: In der Sternstraße laufen die Passanten zügig auf der roten Straßenmitte, während die farblich abgesetzten Randbereiche zum Flanieren einladen. Helle Steine markieren die Grenzen, bis zu denen die Geschäftsleute ihre Ständer und Auslagen stellen dürfen. Und auch das funktioniert, die Nachbarn kontrollieren sich gegenseitig. Die Sanierung der Fußgängerzone endet 2007/2008 mit der Acherstraße.

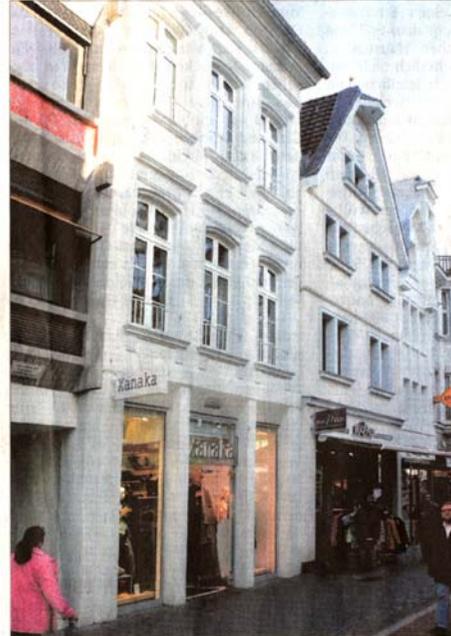
Dafür, dass die Sternstraße viel luftiger und heller wirkt, sorgt auch die Gestaltungssatzung. Sie regelt, wie Werbeschriftzüge, Tafeln und Fassaden aussehen sollen. „Bei 17 Gebäuden hat die Satzung bereits bei Geschäftswechsel ge-griffen“, berichtet Jürgen Linke vom Planungsamt. Er macht auf die vielen geschmackvollen Details wie schlichte Schriftzüge und nostalgische Schilder aufmerksam, aber auch auf die poppigen Aufkleber, die eine Drogeriekette in alle Fenster geklebt hat. „Da werden wir auch noch das Gespräch suchen“, sagt Linke. Zunächst habe man gedacht, die Ladeninhaber könnten Gestaltungsfragen untereinander regeln. „Das



Es tut sich was: In der Wenzelgasse (oben) muss eine alte Fassadenverkleidung weichen. Die Stadt plant, demnächst den Schilderwald zu lichten (unten). In der Sternstraße (Mitte) sind wieder einzelne Häuser zu erkennen, und auf dem Marktplatz steht nur noch ein letztes Relikt der alten Stromangeln für die Markthändler.

war aber nicht möglich. Der Anstoß zu einer ersten Gestaltungssatzung kam von den Geschäftsleuten der Sternstraße“, sagt Linke.

Ziel der Stadtplaner ist, die Häuserzeilen wieder in ihrer ursprünglichen Gestalt



sichtbar zu machen und Bausünden der Vergangenheit zu korrigieren. Große Glasfronten sollen wieder unterteilt, Fassadenverkleidungen und Kacheln abgerissen werden. „Wir wollen darauf hinwirken, wieder Putz und Naturstein zu verwenden“, erklärt Planungsamtsleiter Michael Isselmann. „Die Architekten greifen sehr schön den Gedanken auf, die historischen Gebäude in ihren ursprünglichen Zustand zurück zu entwickeln.“

Glücklich sind die Stadtplaner auch darüber, dass die Sternpassage als Durchgang für Fußgänger zur Friedrichstraße erhalten werden konnte. Ordnung soll demnächst in den Schilderwald kommen. Zurzeit sind an einem Mast Pfeile in braun, blau und weiß vereint. Die Schriften sind uneinheitlich und zum Teil unverständlich. Auf die Haltestelle Universität-Markt weist zum Beispiel ein braunes Zeichen hin, üblich wäre das blaue U. „Wir brauchen ein besseres und harmonischeres Leitsystem“, sagt Brigitte Denkel vom Planungsamt. Es gibt schon konkrete Vorschläge für Pfeilwegweiser und Tafeln, die aus einem Wettbewerb hervorgegangen sind. Die Verwaltung plant, Prototypen der Schilder an markanter Stelle aufzustellen und die Bürger über den besten Entwurf abstimmen zu lassen.

„Wir suchen die Vereinheitlichung, nicht die Uniformität“, fasst Isselmann das Ziel der Innenstadtgestaltung zusammen. Beim Mobiliar wird es auch künftig eine Vielfalt an Lampen und Bänken geben. „Es darf aber kein Sammelsurium sein“, meint

Isselmann. Wie auf dem Bischofsplatz. Hier muss noch kräftig aufgeräumt werden. Auf der kleinen Fläche neben dem Alten Rathaus drängen sich Briefkästen und Beton-Blumenkübel, Streusandbehälter und Telefonzellen, verschiedene Modelle von Fahrradständern, Mülleimern und Zeitungskästen um die Bushaltestelle.

Es sind Kleinigkeiten, die in der Innenstadt für Atmosphäre sorgen, aber nicht unbedingt ins Auge springen: Da hat zum Beispiel ein Gastronom die alten Plastikstühle gegen hübsche Korbmöbel ausgetauscht, und der Nachbar zog prompt nach. Auf dem Marktplatz verlaufen die Stromleitungen jetzt unterirdisch. Neue Mülleimer in dezentem Anthrazit passen besser zu den Laternen als die grünen Behälter. Gedanken macht sich die Stadt über eine sinnvolle Anordnung von Fahrradparkplätzen. Damit zum Beispiel der Brunnen am Dreieck nicht mehr von Drahteseln umzingelt wird. „Solche Plätze laden zum Abstellen ein“, so der Planungsamtsleiter. Es ist nicht immer leicht, Kompromisse für verschiedene Nutzer der Fußgängerzone zu finden. Und auch bei manchen Geschäftsleuten war Überzeugungsarbeit notwendig. „Man braucht Geduld und Beharrlichkeit“, weiß Isselmann.



Zufrieden sind (von rechts) Michael Isselmann, Jürgen Linke, Brigitte Denkel und Werner Bergmann mit der Sternstraße. Viel zu tun gibt es auf dem Bischofsplatz am Alten Rathaus.

