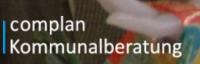


Dokumentation und Ergebnisse des ersten Fachworkshops "EINKAUFEN IN HELMSTEDT" zum ISEK Helmstedt

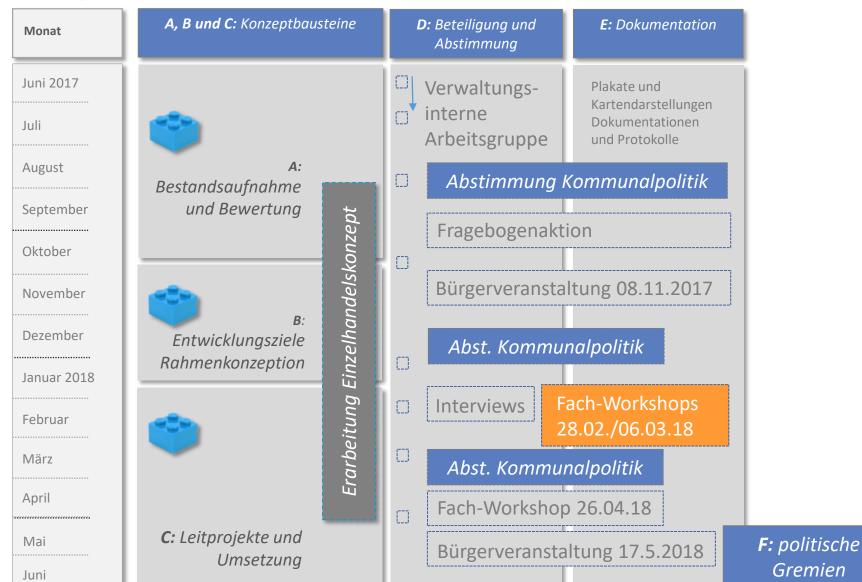
28. Februar 2018 · ISEK-Laden Marktpassage

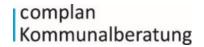




Gremien

Zeitplan









Ablauf



- Begrüßung und Einführung zum Thema Stadtentwicklung und Handel
 - Henning Konrad Otto Erster Stadtrat, complan Kommunalberatung
- **■** Impulsvorträge von Helmstedter Experten
- Fragerunde an die Experten zum
 Themenschwerpunkt
 Gelegenheit für Fragen und Nachfragen
 - Gelegenheit für Fragen und Nachfragen Erarbeitung von Maßnahmen und Lösungen
- Reflektion und Bewertung der diskutierten Maßnahmen und Ideen
- Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick

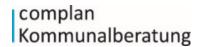


Einkaufen in Helmstedt!?



Die folgenden Leitfragen standen im Mittelpunkt der Diskussion:

Wie kann zukünftig die Stadt als Einkaufsstandort attraktiver werden? Mit welchen Problemen sind die ortsansässigen Händler konfrontiert? Welche Chancen und Risiken bringt die Digitalisierung? Wie können Leerstände mobilisiert werden?



Begrüßung und Einführung zum Thema Stadtentwicklung und Handel

Henning Konrad Otto – Erster Stadtrat







Bei kühlen Temperaturen kamen etwa 70-80 Interessierte in den leerstehenden Laden (ehemals During) in der Marktpassage. Neben interessierten Bürgern sowie Einzelhändlern nahm auch eine große Zahl von Ratsmitgliedern an der Veranstaltung teil.

Erster Stadtrat Henning Konrad Otto begrüßte die Zuschauer und geladenen Fachexperten. Außerdem führte er in das Thema ISEK sowie in den aktuellen Stand der Bearbeitung ein. Die Vorstellung der Experten schloss er mit einem Dank an Herrn Heidemann, welcher die Räumlichkeiten für die Veranstaltung zur Verfügung stellte.



Als Experten waren geladen (von links):

- Herr Kopp, Geschäftsführer Lange und Typky
- Herr Traumann,Einzelhandelsverband Helmstedt
- Frau Jenzen, helmstedt aktuell/Stadtmarketing e.V.
- Herr Heidemann,neuer Eigentümer der Marktpassage



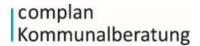


In kurzen Einführungsbeiträgen hatten die geladenen Experten die Möglichkeit sich zunächst selbst vorzustellen und danach ihre Sicht auf das Thema Handel und Einkaufen in Helmstedt darzulegen. Neben den Standortvorteilen in der Stadt sollten natürlich auch die Problemlagen, insbesondere der Innenstadt, im Fokus stehen. Jeder Referent war zudem aufgerufen, zwei konkrete Entwicklungsideen vorzustellen.









Herr Heidemann, neuer Eigentümer der Marktpassage

Als Geschäftsführer und Gesellschafter eines Berliner Immobilienunternehmens ist er fachlich mit dem Thema vertraut. Er hat die Marktpassage privat, für den langfristigen Bestand, nicht als Spekulationsobjekt, gekauft. Die wunderschöne, mittelalterlich geprägte Innenstadt hat ihn begeistert. Er hat sich im Zuge des Kaufs viel mit der Frage beschäftigt, was in der Innenstadt an Sortimenten noch fehlt und was in der Marktpassage evtl. noch Platz finden sollte. Nach der Eröffnung der Marktpassage Anfang der 90er Jahre gab es eher negative Entwicklungen, die Mieten seien gesunken und viele interessante Mieter hätten ihre Läden aufgegeben. Bestandsmieter werden nun von ihm angesprochen und dazu befragt, ob sie bleiben möchten, welche Pläne sie verfolgen und ob sie bereit sind neue Wege mitzugehen.

Einige Investitionen (Haustechnik, Fluchtweg-, Brandschutzmaßnahmen, Farbgestaltung) wurden bereits getätigt. Ein neues Konzept sieht für die Bestandsmieter auch Möglichkeiten für Vergrößerungen, Veränderungen und Aufwertungen vor. Hiervon erhofft sich Herr Heidemann eine Verbesserung der Besucherfrequenz in der Neumärker Straße.

Frau Jenzen, 2. Vorsitzende helmstedt aktuell/Stadtmarketing e.V. und Einzelhändlerin

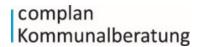
Frau Jenzen ist seit 25 Jahren gern in Helmstedt Einzelhändlerin und möchte auch nach Ihrem Berufsleben in Helmstedt wohnen. Die Stadt mit kurzen Wegen habe viele Angebote und Qualitäten, sagte sie. Helmstedt habe, auch aufgrund der historischen Altstadt ein Riesenpotential.

Veränderungen in den Konsumgewohnheiten, insbesondere durch den Online-Handel würden jedoch die Einzelhändler bedrohen.

Der Verein helmstedt aktuell/Stadtmarketing e.V. führt viele Veranstaltungen (Altstadtfest, Weihnachtsmarkt etc.) in der Stadt durch und unterstützt das Image der Stadt bspw. durch die Weihnachtsbeleuchtung. In Kürze wird zudem eine Imagekampagne Werbung für die Stadt nach außen aber auch nach innen, d.h. für die Bewohner selbst, machen.

Frau Jenzen bedauert, dass viele Helmstedter die Qualitäten der Stadt nicht schätzen würden. Genügend Parkplätze in der Innenstadt seien vorhanden, viele Menschen müssten jedoch auch ihre Einstellung gegenüber Fußwegen ändern. Defizite hat die Stadt zudem aufgrund des sich verstärkenden Leerstandes und weil dieser Leerstand nicht professionell vermarktet werde.

Frau Jenzen schlägt deshalb ein attraktives Leerstandmanagement und einen gestärkten Fokus der Wirtschaftsförderung auf die Innenstadt vor.



Herr Traumann, Vorsitzender des Einzelhandelsverbandes und Einzelhändler

Herr Traumann ist seit 1993 Einzelhändler in der Stadt und seit einem Jahr Kreisvorsitzender des Vereins Harz-Heide e.V. und zudem im Verein helmstedt aktuell/Stadtmarketing e.V. aktiv.

Nachteile des Standortes sieht er im Konkurrenzdruck der 'grünen Wiese', dem Onlinehandel sowie den drei Oberzentren (BS, WOB, MB). Das geänderte Einkaufsverhalten der Bürger befördere zusätzlich die Leerstandproblematik. Demgegenüber hat Helmstedt Standortvorteile wie die fußläufige Erreichbarkeit vieler wichtiger Funktionen in der Innenstadt (Behörden, Einkaufsmöglichkeiten, etc.). Es sei alles da, was eine Stadt braucht, sagte Herr Traumann. Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr sei ebenfalls – insbesondere durch die Bushaltestelle auf dem Marktplatz - sehr gut. Helmstedt habe einen sehr schöne Altstadt. Der Erhalt dieser und der einzigartigen Baudenkmäler sei eine wichtige Aufgabe und auch abhängig von der Belebung der Altstadt.

Mögliche Maßnahmen für die Weiterentwicklung Helmstedts sieht er in der Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen, damit mehr Menschen Geld in der Region ausgeben können. Zudem plädiert er für die Etablierung eines Innenstadtmanagements, das zwischen Handel, Gastronomie, Immobilienbesitzern, Verwaltung und Politik Netzwerke knüpft und fördert. Der Verein helmstedt aktuell/Stadtmarketing e.V. kann diese Aufgabe personell nicht leisten.

Zudem schlägt er vor, die Universität durch neue Studiengänge wieder zu

Zudem schlägt er vor, die Universität durch neue Studiengänge wieder zu reaktivieren. Auch die Wiederbelebung des Gröpern durch die Drehung der Verkehrsführung nennt er als mögliche Maßnahme.

Er appelliert: Nur durch den Einsatz und die Investitionen aller kann die Stadt sich positiv entwickeln und weiterbewegen.

Herr Kopp, Geschäftsführer Lange & Typky

Als Geschäftsführer und Gesellschafter des Bad- und Sanitärfachmarktes Lange & Typky seit 1988 hat er bereits viele Erfahrungen gesammelt. Seit der Grenzöffnung beobachte er einen stetigen Abwärtstrend, berichtet Herr Kopp. Der Helmstedter sei sehr an das Auto gebunden und die Außenwahrnehmung Helmstedts sei nicht unbedingt positiv, erzählt er. Auch möge der Helmstedter selbst häufig seine eigene Stadt nicht. Dabei seien Angebote – auch im kulturellen Bereich – durchaus vorhanden, man müsse nur hingehen. Die Besucherzahlen würden jedoch vielerorts immer geringer werden. Handel heiße zudem immer auch die Gastronomie zu unterstützen.

Die Konkurrenz des Internets oder von großen Fachmärkten (Baumärkte) sei nicht nur für ihn ein großes Problem, das letztlich den Einzelhandel und damit auch die Angestellten zermürbe.

Das Motto "Hier lebe ich, hier kaufe ich auch ein" müsse wieder mehr verinnerlicht werden von den Helmstedtern. Die Verhältnisse seien unterdessen gut, lobte er das Team im Einzelhandelsbereich und in der Verwaltung.

Herr Kopp schlägt innovative Lösungen im Einzelhandel – bspw. die Vermietung kleiner Ladenteileinheiten – in den Leerständen vor. Hier könnten zum Beispiel Markenware oder Waren ortsansässiger Einzelhändler verkauft werden.



Wie kann zukünftig die Stadt als Einkaufsstandort attraktiver werden? Mit Welchen Problemen sind die ortsansässigen Händler konfrontiert? Welche Chancen und Risiken bringt die Digitalisierung? Wie können Leerstände mobilisiert werden?





Einzelne angesprochene Themen und Ideen

- Ladenflächen
- Ladenmietpreise
- Denkmalschutz und Sanierung
- Innenstadtmanagement/Koordination
- Parkplätze
- Fachkräftemangel und Attraktivitätssteigerung für junge Familien
- **■** Internethandel



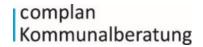
Neue Konzepte für Ladenbespielung

- positive Resonanz für den Vorschlag eine leerstehende Ladenfläche in kleinen Parzellen zu vermieten
- solche temporäre Nutzungen (Pop-up-Stores) haben jedoch selbst in großen Städten Probleme, wenn die Lage nicht touristisch geprägt ist
- Herr Heidemann (Eigentümer Marktpassage) würde Anschubfinanzierung übernehmen oder mietfreie Zeiten/kulante Mieten anbieten
- Voraussetzung ist jedoch das Interesse potentieller Mieter sowie langfristig ein tragbares Konzept
- Angebote: zum Beispiel Souvenirs oder regionale (Bio-)Produkte - auch außerhalb des Nahrungsmittelsegmentes

Leerstand, Einzelhandel und Denkmalschutz

- = vorhandener Leerstand in Helmstedt entspricht oft nicht den Anforderungen der Gewerbetreibenden (optimal zwischen 300 und 400 m² oder 400 bis 1.000 m² Ladenfläche)
- Anregung L\u00e4den zusammenzulegen, ist jedoch aus Denkmalschutzgr\u00fcnden schwierig zu realisieren
- Lt. Hr. Otto (1. Stadtrat) ist der Denkmalschutz und der Erhalt der Stadt wichtig, beiden Anforderungen gerecht zu werden erfordert jedoch Kompromisse und flexiblere Lösungen
- Ladenzusammenlegung bspw. auf der Neumärker und die Schaffung von nur noch 6-8 Läden mit je 1.000 m² wäre jedoch auch nicht zielführend
- ≡ für den vorhandenen Leerstand verspricht Stadtrat Otto, dass ab sofort jeder Immobilieneigentümer seine leerstehenden Wohnungen bzw. Ladenflächen auf der Internetseite der Stadt einstellen kann*

* Weitere Informationen finden Sie unter: http://www.stadt-helmstedt.de/wirtschaft-bauen/gewerbeobjekte.html

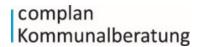


Sanierung, Auflagen und Denkmalschutz

- ≡ für Sanierung privater Wohngebäude sind die Auflagen des Denkmalschutzes sehr hoch
- ≡ etwas lockerere Handhabung ist Wunsch
- Erschwernisse gibt es bei der Sanierung, auch bei Gebäuden, die zwar nicht selbst unter Denkmalschutz stehen, sich jedoch in sog. Ensemblenähe zu denkmalgeschützten Gebäuden befinden
- Auflagen bedeuten für die Hauseigentümer nicht unerhebliche Kostensteigerungen
- ältere Menschen können sich Sanierung oft nicht leisten − auch weil sie keine Kredite bekommen

Fachkräftemangel und Attraktivitätssteigerung für junge Familien

- junge Menschen und Familien anzulocken und für ein Leben in Helmstedt zu begeistern ist wichtiges Ziel für die nächsten Jahre, um dem demographischen Wandel und der Abwanderung zu begegnen
- ≡ eine Möglichkeit für die Etablierung als Standort für qualifizierte
 Fachkräfte wäre die Revitalisierung der Universität diese
 Maßnahme ist jedoch umstritten und schwierig umsetzbar
- allerdings wird in den umliegenden Städten (WOB, MB, BS) der
 Wohnraum derzeit knapper und teurer Helmstedt könnte sich als
 Wohnstandort für Pendler weiter etablieren
- ≡ Zielgruppe: junge Menschen, Familien und Studenten
- vorhandener Wohnungsleerstand müsste entsprechend qualifiziert und beworben werden
- ≡ wichtige Maßnahme wäre zudem die Schaffung neuer Arbeitsplätze



Parkplätze

- Parkgebühren schrecken manche ab, in die Innenstadt zu fahren
- Gegenargument: mit der ParkCard (20€/3 Monate) ist Parken (3
 Std.) bereits heute zu sehr guten Konditionen möglich
- freies Parken überall in der Stadt würde nur dazu führen, dass Parkplätze durch Berufstätige belegt wären und Besucher keinen Parkplatz mehr fänden
- **≡** Parkhäuser sind nicht voll ausgelastet

Internethandel

- Die Konkurrenz aus dem Internet ist für den Helmstedter Einzelhandel ein wichtiges Thema
- auch die eigene Internetpräsenz ist für die Händler nicht zu vernachlässigen; zumindest die Auffindbarkeit der stationären Läden im Internet (Adresse, Öffnungszeiten, Kontaktdaten) wäre wichtig
- ≡ generell sollten die Händler diejenigen Stärken intensiv ausbauen, welche sie vom Internethandel abheben: Beratungsqualität und persönlicher Kontakt

Innenstadtmanagement/Koordination

- ≡ für die Koordinierung der anstehenden
 Aufgaben in der Innenstadt wird wiederholt
 die Einsetzung eines Innenstadtmanagers/managerin o.ä. Bezeichnung –
 vorgeschlagen
- **≡** Koordinator und Motivator
- Attraktivierung/Revitalisierung der Innenstadt und Kommunikation zwischen und mit den Akteuren/Netzwerkarbeit wären Aufgaben; zudem könnte er/sie das Leerstandmanagement übernehmen
- Helmstedt aktuell/Stadtmarketing e.V. hat bislang nicht die Kapazitäten alle Themen zu bearbeiten
- Voraussetzung ist gemeinsamer Wille aller
 Akteure für ein solches Management,
 einschließlich und v.a. des Einzelhandels



Fazit





Fazit

Der erste Fachworkshop war ein konstruktives Treffen und wurde durch die Beiträge der geladenen Experten sowie der Bürger bereichert. Der Erhalt und die Stärkung der Innenstadt als bedeutender Versorgungsstandort für Helmstedt und das Umland wurden als wichtige Ziele hervorgehoben.

Insbesondere die Reduzierung des Leerstandes ist eine wichtige Aufgabe. Die Sicherung der Aufenthaltsqualität und Belebung der Innenstadt werden für die Zukunft der Stadt entscheidende Faktoren sein. Dafür ist ein Zusammenarbeiten der unterschiedlichen Akteure die wichtigste Herausforderung. Es wurde deutlich, dass diese Kooperation besonderer Koordination bedarf.

Im Hinblick auf die Sanierungstätigkeit in der Stadt sind Eigentümer wie Verwaltung zu Kompromissbereitschaft aufgefordert und bereit.

Um den Leerstand (Wohnungen und Gewerbe) wieder mit Nutzungen zu füllen, bietet die Stadtverwaltung auf der städtischen Homepage ab sofort die Möglichkeit kostenfrei Wohnungs- und Ladenangebote einzustellen.











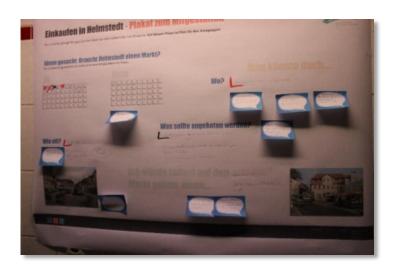


Ergebnisse der Mitmach-Plakate zum Thema Handel

Die Plakate zum Einkaufen in Helmstedt wurden in dem leerstehenden Laden in der Helmstedter Marktpassage ausgestellt. Sie waren zwischen 26. und 28. 02. sowie am 05. und 06.03. für alle interessierten BürgerInnen zugänglich.

Die folgenden Folien zeigen die Ergebnisse der Aktion.







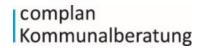
Ideen gesucht: Wie könnte man den vorhandenen Ladenleerstand füllen?





Welche Einkaufsangebote wünschen Sie sich noch in Helmstedt und wo?





Ja: 21x

Nein: 1x

Braucht Helmstedt einen Markt?

Wo?

"generell auf dem Marktplatz, nicht auf dem Holzberg" "auf dem Markt"

"Fischgeschäft in der MarktPassage!" "zu teuer, zu ungünstigen Zeiten, für arbeitende Bevölkerung; zu allg. Angebot"

"sehr gerne"

"Regionale Produkte"

"auf dem Marktplatz!"

"Wochenmarkt direkt auf dem Markt" (+ 2x Zustimmung)

"Wochenmarkt auf den oberen Gröpernplatz, gutes Beispiel Bauernmarkt"

"Wochenmarkt auf den Gröpern verlegen" "Imbissstand"

Was sollte angeboten werden?

"aktuelles Angebot an Gemüse, Blumen etc. ausbreiten" (+1x Zustimmung)

"Aktivitäten, Late night shopping, musikalisches Shopping" "saisonale + regionale Produkte"

"Regionale Produkte"

"...dort der Wochenmarkt stattfinden würde"

Ich würde öfter auf den Markt gehen, wenn...

"Wenn der Marktplatz abends besser ausgeleuchtet wäre! Schlechtes Bild für durchfahrende Gäste"

Wie oft?

"1x die Woche, dafür großes Angebot!"

"1x die Woche" (2 Nennungen) "2x die Woche"

"bessere Pflasterung (eben)!!!"

"Ich zu der Zeit nicht arbeiten müsste!"



Was wünschen Sie sich von Händlern und Gastronomen?

"auch vor 17:00 Uhr jeweils ein Lokal offen!""

Lieferservice: 4x

Hochwertiges Angebot: 10x

Andere Öffnungszeiten: **6X**

"Lieferservice Lebensmittel + Drogerieartikel"

"Gastronomie: weizenfrei, glutenfrei, Laktosefrei, Vollkorn, hochwertiges Gemüse und das auch abends!"

"Hochwertige Geschäfte, Elektro, Fernseher etc. (V, A.)"

> "bitte endlich mal ein Schuhgeschäft mit hochwertigem Angebot! + halben Grö-ßen!!"

Niedrigere Preise: 2x

Online-Bestell-Service:: 3x

Bessere Berartung: 2x

Online Präsenz: 3x

Weitere Wünsche:

"Ja"

√"mehr Parkplätze, kostenlose Kurzzeitparkplätze!" "Dringend: Spielzeugladen!"

"Ja"

"Kino Programmkino mit alt. Filmen, wenigstens 1 mal/Woche, 2mal/Monat"

"hochwertige Qualität (keine Fertigprodukte, wie Soßen etc.)