

WERK
STADT
ZUKUNFT

ZUKUNFTSFÄHIGE INNENSTADT : WIE WEIT GEHT DIE VERANTWORTUNG DER KOMMUNEN ?

Dienstag - 3. November 11:30 Uhr - WebTalk

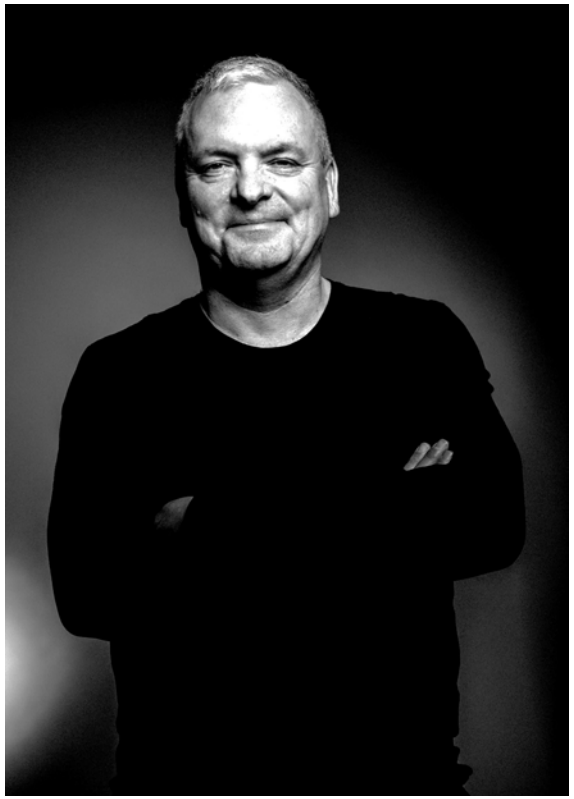
IMPULS

WERK
STADT
ZUKUNFT



ZUKUNFTSFÄHIGE INNENSTADT : WIR DISKUTIEREN MIT

WERK STADT ZUKUNFT



Martin Bieberle
Stadt Hanau –
verantwortlich für die Stadtentwicklung

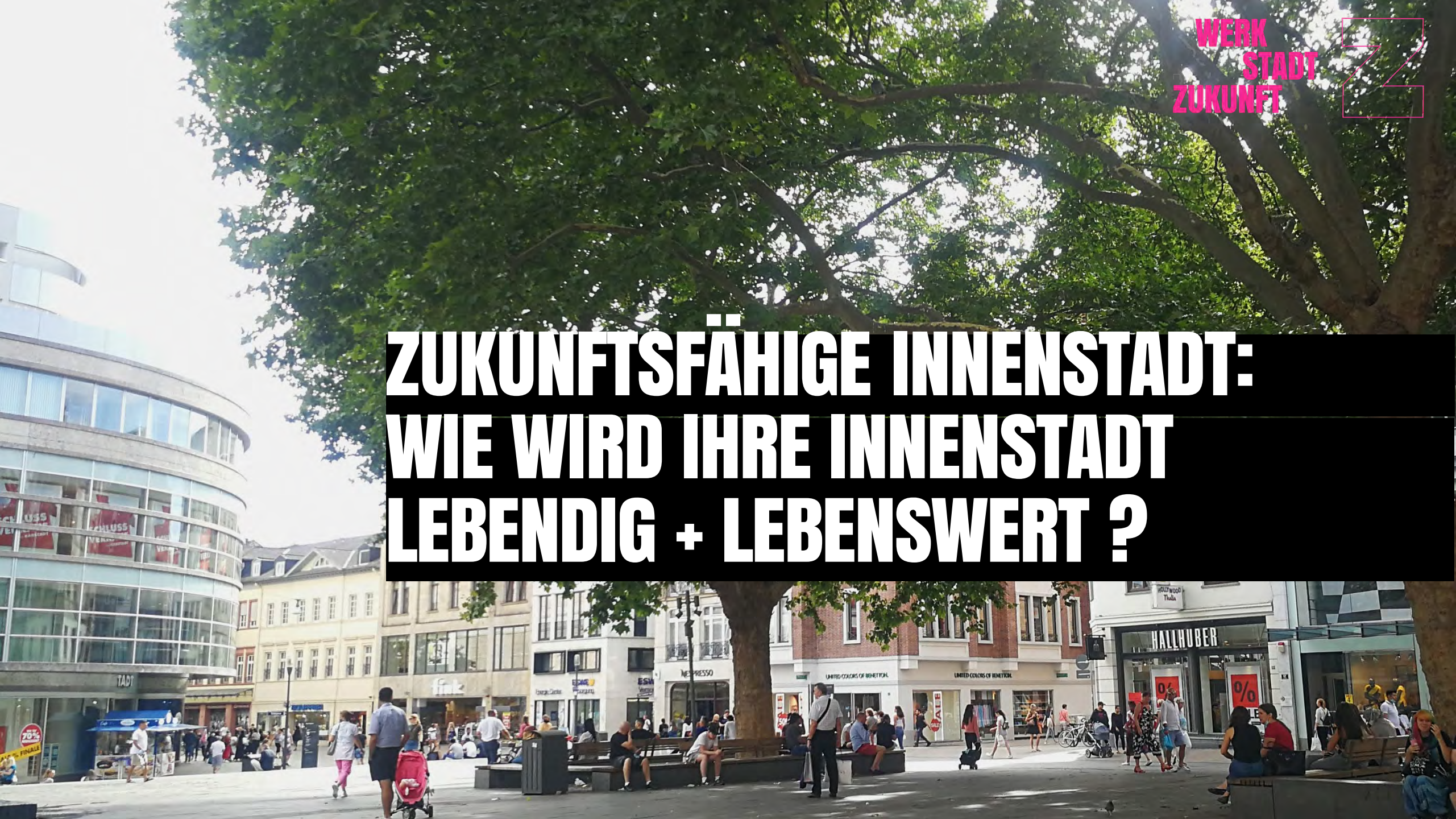


Will Houben – Bürgermeister von Voerendaal I +früherer Stadtrat in Heerlen - verantwortlich für Stadtentwicklung + u.A. auch Regionaldirektor von Parkstad Limburg + Handelskammer Limburg



Nico Eurlings – ehem. verantwortlich für zahlreiche Projekt- und Stadtentwicklungsprojekte in NL für verschiedene Unternehmen und Investoren und derzeit als „SeniorAdvisor“ Teil des WerkStadtZukunft -Netzwerks

WERK
STADT
ZUKUNFT



ZUKUNFTSFÄHIGE INNENSTADT: WIE WIRD IHRE INNENSTADT LEBENDIG + LEBENSWERT ?

WERK STADT ZUKUNFT

SCHLAGWORTE FÜR „DIE ZUKUNFT DER INNENSTADT“:



online +offline verbinden sich

Verkaufsräume werden Erlebnisräume

Social Media lenkt die Besucher

Städtebauliche Individualität als Markenzeichen

Stadt-Geschichte als Identitätsanker

die Stadtgesellschaft engagiert sich

Neue Mobilität wird gelebt

Qualität der Räume als Magnet

Temporär statt dauerhaft

Veranstaltungen werden zu Inszenierungen

Erleben statt Besitzen

Immobilieneigentümer als gestaltende Kraft

Individuelle Lageprofile für Nebenlagen

Heimat als Markenzeichen

City-Logistik wird neu gedacht „letzte Meile“

Re-use als Qualitätsmerkmal

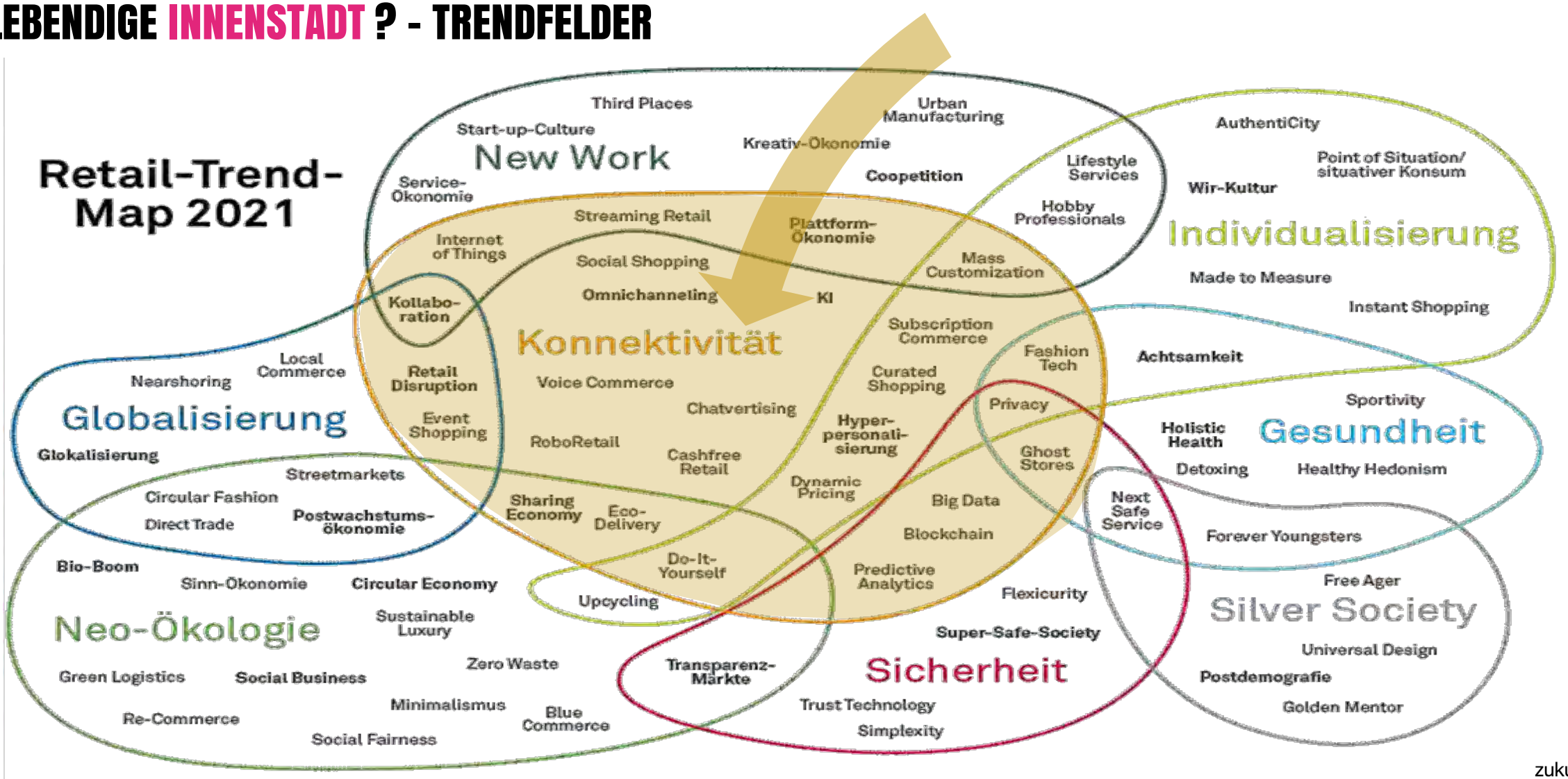
ZUKUNFTSTHESEN

WERK STADT ZUKUNFT

LEBENDIGE INNENSTADT ? - TRENDFELDER



LEBENDIGE INNENSTADT ? - TRENDFELDER



LEBENDIGE INNENSTADT ? - TRENDFELDER - KONZEPTE

In Mannheim

Sallys Welt: YouTube-Star eröffnet Flagship-Store

YouTube-Star Saliha "Sally" Özcan eröffnet im März im Mannheimer Einkaufszentrum Q6 Q7 einen eigenen Flagship-Store: Die Influencerin kann damit zweifellos als Vorreiterin in der Branche gelten.

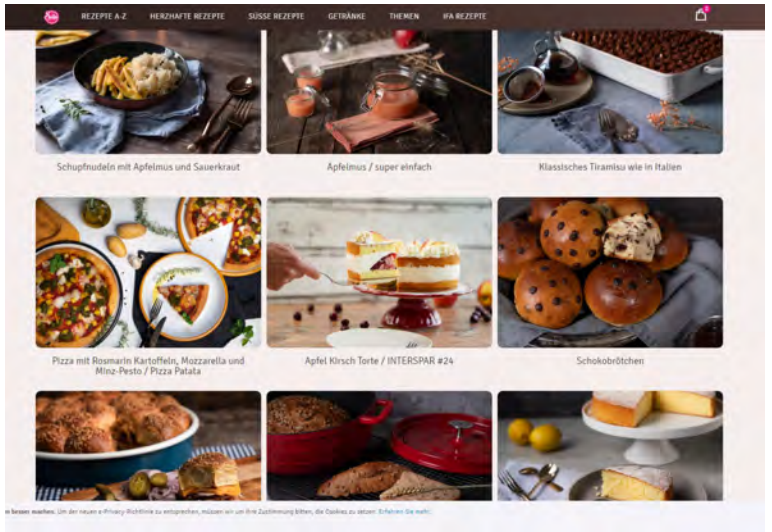
Text: Markus Weber
29. Januar 2020



Saliha "Sally" Özcan vor ihrem künftigen Laden in der Mannheimer Shopping Mall Q6 Q7.

Foto: Marcus Schwetasch für Q6 Q7





ONLINE + OFFLINE VERSCHMELZEN

https://sallys-shop.de/

WERK
STADT
ZUKUNFT

LEBENDIGE INNENSTADT ? - TRENDFELDER - KONZEPTE

tryff

ALS BRAND BEWERBEN | ALS LOCATION BEWERBEN | ENGLISH



Wir glauben an die Kraft einzigartiger Orte.

Reale Erlebnisse werden im Zeitalter der Digitalisierung immer wertvoller. Wir sind überzeugt von der Wirkung echter Erlebnisse und wollen besonderen Produkten den Raum geben, den sie wirklich verdienen. Besitzer von lokalen Shops investieren viel Kraft, Zeit und Liebe um einzigartige Atmosphären für ihre Besucher zu schaffen. Durch unsere Retail-as-a-Service Plattform wollen wir beiden Gruppen die Kooperation vereinfachen.

Genau aus diesem Grund haben wir tryff im September 2019 gegründet und arbeiten aus einer alten Kirche heraus an unserer Vision.

RETAIL AS A SERVICE:

TRYFF - AACHEN VERNETZT EINZIGARTIGE ORTE UND KONZEPTE

https://tryff.de/

WERK
STADT
ZUKUNFT

LEBENDIGE INNENSTADT ? - TRENDFELDER - KONZEPTE











NACHHALTIGKEIT :

REGIONALITÄT + PRODUKTION + VERKAUF

EYSERHALTE EYS / NL

https://www.eyserhalte.nl/

WERK
STADT
ZUKUNFT

LEBENDIGE INNENSTADT ? - TRENDFELDER - KONZEPTE











NACHHALTIGKEIT:

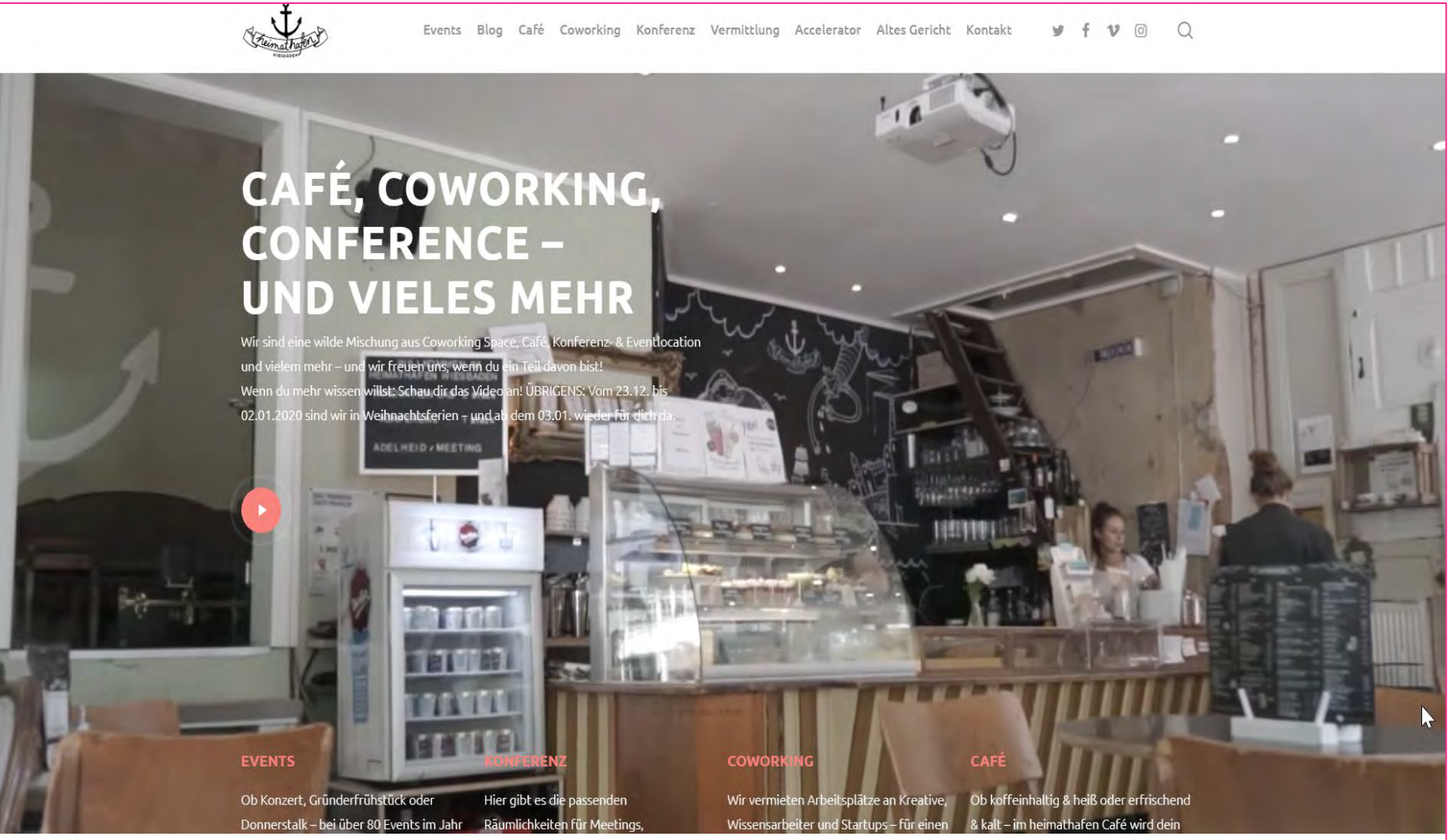
SECOND HAND
Re-+UP-CYCLING
KREISLAUFWIRTSCHAFT

Retuna - RECYCLINGMALL - SCHWEDEN - ESKILSTUNA

https://www.retuna.se

WERK
STADT
ZUKUNFT

LEBENDIGE INNENSTADT ? - TRENDFELDER - KONZEPTE



CO-KONZEPTE VERBINDEN:

CO-WORKING - TREFFPUNKT - CAFÈ - ORT FÜR KULTUR

HEIMATHAFEN WIESBADEN

https://heimathafen-wiesbaden.de/

WERK
STADT
ZUKUNFT

LEBENDIGE INNENSTADT ? - TRENDFELDER - KONZEPTE



CO-KONZEPTE VERBINDEN:

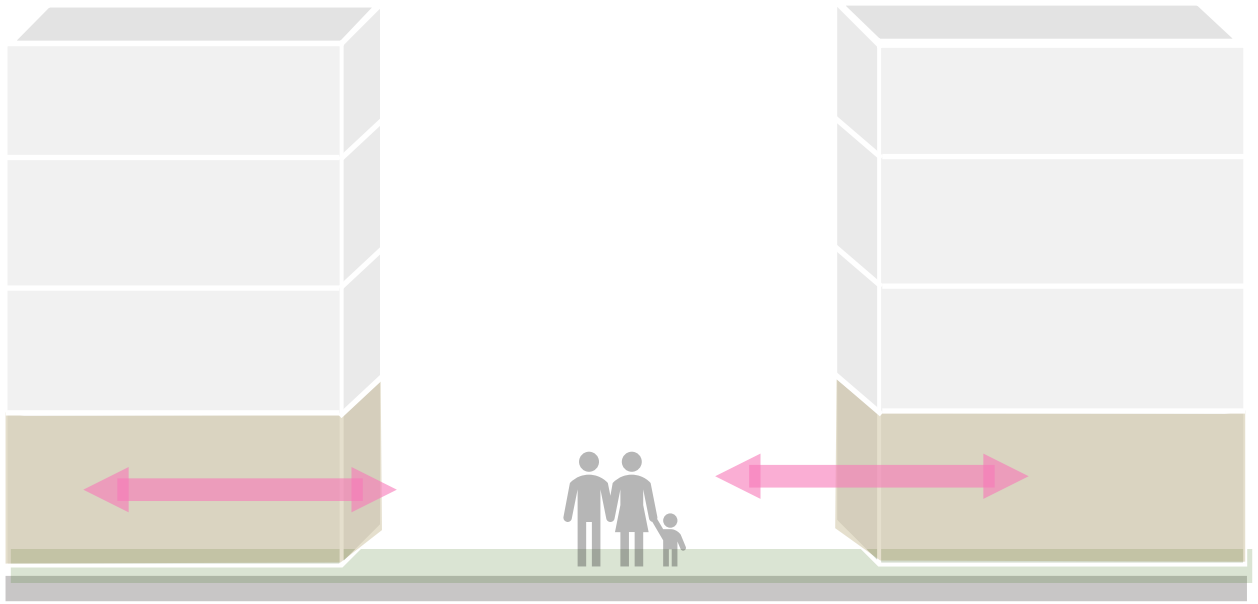
BUCHHANDLUNG + CAFÉ
EINZIGARTIGER TREFFPUNKT

BOEKHANDEL DOMINICANEN
MAASTRICHT

https://www.libris.nl/dominicanen

WERK
STADT
ZUKUNFT

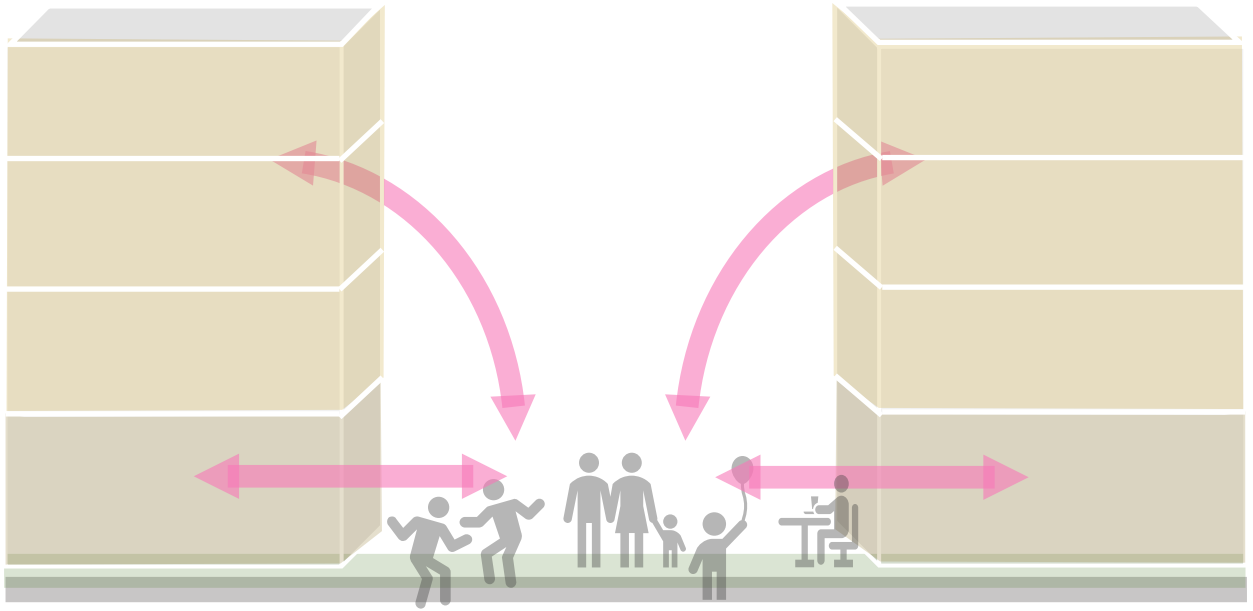
LEBENDIGE INNENSTADT - FUNKTIONEN ?



EINKAUFEN

WERK
STADT
ZUKUNFT

LEBENDIGE INNENSTADT - FUNKTIONEN !



INFORMIEREN

KOMMUNIZIEREN

TREFFEN

Lernen

MITMACHEN

ESSEN & TRINKEN

FORTBEWEGEN & TRANSPORTIEREN

WOHNEN

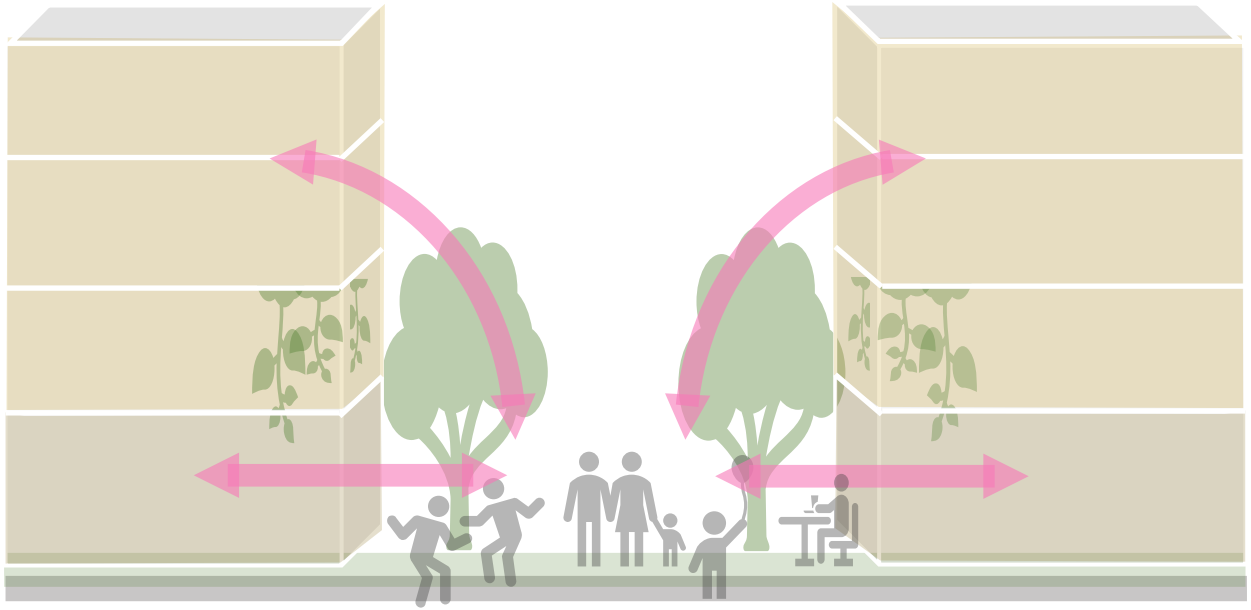
ARBEITEN

EINKAUFEN

ERLEBEN - KUNST & KULTUR

WERK
STADT
ZUKUNFT

LEBENDIGE INNENSTADT - FUNKTIONEN - UND QUALITÄT DER RÄUME !



INFORMIEREN

KOMMUNIZIEREN

TREFFEN

Lernen

MITMACHEN

ESSEN & TRINKEN

FORTBEWEGEN & TRANSPORTIEREN

WOHNEN

ARBEITEN

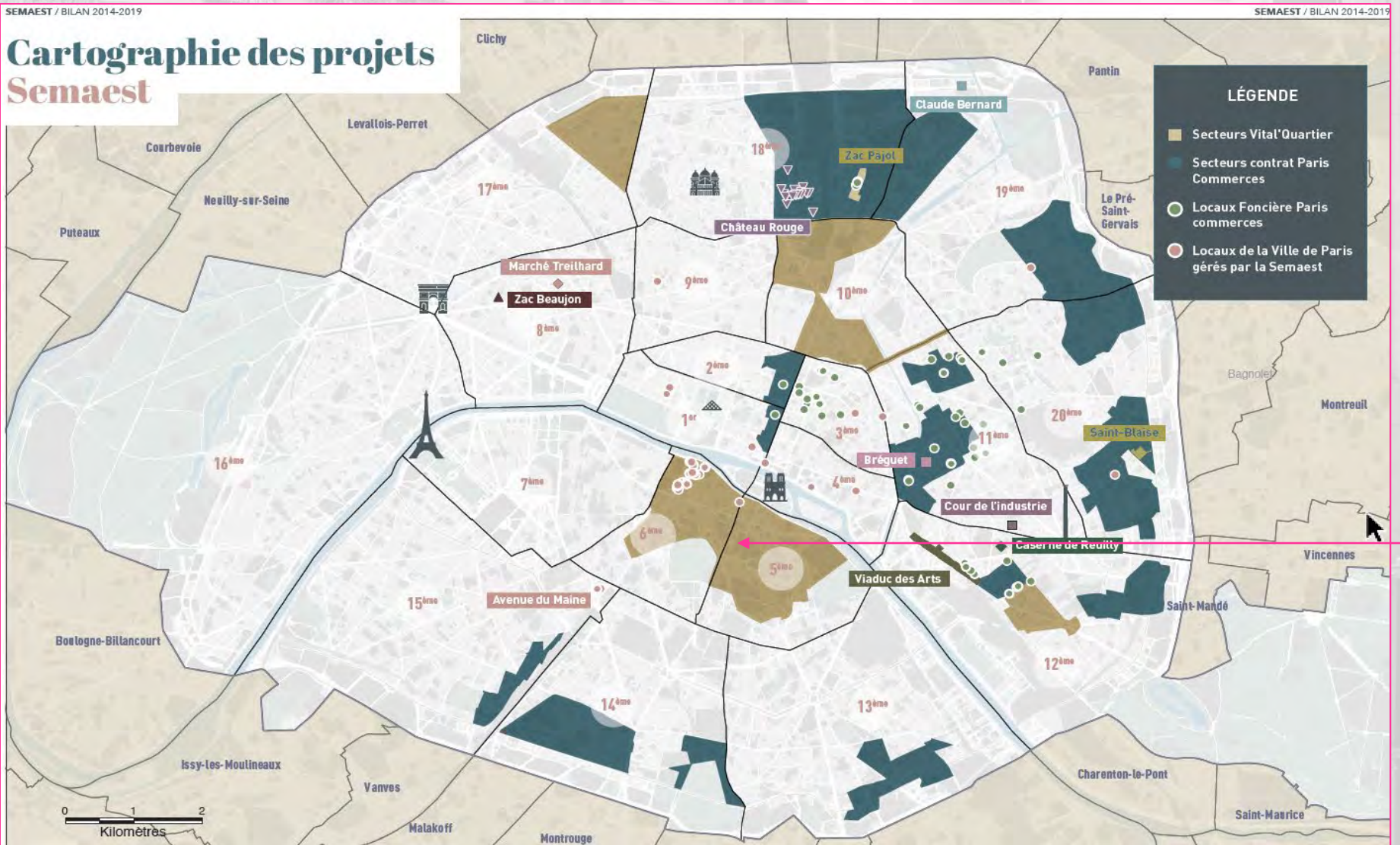
EINKAUFEN

ERLEBEN - KUNST & KULTUR



PARIS - SEMAEST

BEISPIEL: SEMAEST - PARIS - DER ANFANG: QUARTIERE IDENTIFIZIEREN



z.B. „VITAL-QUARTIER“ SEID 2004

VQ 1 : 2004 – 2015 I 6 Distrikte
VQ 2: 2008 – 2021 I 5 Distrikte

z.B. „PARIS COMMERCES“
2017 – 2929 I 12 Sektoren

Förderung lokaler Handel
Monoaktivität entgegentreten

z.B. Quartier Latin : Unterstützung der historische Präsenz der Buchläden

https://www.semaest.fr/

WERK STADT ZUKUNFT

BEISPIEL: SEMAEST - PARIS - ARTEN DER INTERVENTION - „BAUSTEINE“



- **Acquisition / Erwerb**
- **Renovierung**
- **Vermittlung** an lokale Händlern und
- **Management**

im Auftrag der Stadt Paris und
auf der Basis der Verträge mit der Stadt
„**Vital’Quartier**“ + „**Paris Commerces**“



- **Vermittlung**
- **Management**

im Auftrag von **öffentlichen + privaten** Vermietern sowie der Stadt Paris und der Besitzgesellschaft „**Foncière Paris Commerces**“
Im Rahmen von **langfristigen Mietverträgen**:



- **Marketing**

im Auftrag der öffentlichen Auftraggeber in festgelegten Sektoren

WERK STADT ZUKUNFT

BEISPIEL: SEMAEST - PARIS - ERGEBNISSE DER INTERVENTION - NACH 15 JAHREN

- über 650 Läden „unter Management“ - davon
  - 2/3 direkt von Semaest
  - 1/3 über Vereinbarungen mit privaten Eigentümern
- deutliche Veränderung des Händlerbesatzes

- Knapp 70.000 m² Fläche

- 80 % Überlebensrate
- Deutliche Rückgang des Leerstandes

- 1750 neue Arbeitsplätze

WERK
STADT
ZUKUNFT

BEISPIEL: SEMAEST - PARIS - ERGEBNISSE DER INTERVENTION

semaest
aménage et anime votre quartier

▶ Exemple : 41 rue de Lancry

Avant : un local vacant





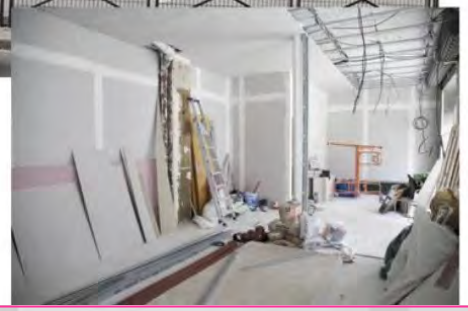
Après : un commerce alimentaire

semaest
aménage et anime votre quartier

▶ Exemple : 66 rue Cardinal Lemoine (5e)

Avant : un local associatif





Après : une librairie/maison d'édition





https://slideplayer.fr/slide/11845932/

WERK STADT ZUKUNFT

POP-UP- STORE ALS TEST SEMAEST - PARIS - TESTEUR DE COMMERCE

MENU semaest

Deux boutiques éphémères à Paris

Le Testeur de commerce Château d'Eau (Paris 10e)





Adresse : 14 rue du Château d'Eau (10e)
Quartier : situé à proximité de la place de la République et du canal Saint-Martin, dans le quartier très dynamique de Château d'Eau.
Superficie : 68 m²+ 27 m² en sous-sol
Durée de location : de 15 jours à 4 mois

LOUER CE LOCAL

Le Testeur de commerce Sedaine (Paris 11e)





Adresse : 67 rue Sedaine (11e)
Quartier : à proximité du métro Voltaire (ligne 9) au coeur du "Village Popincourt"
Superficie : 66 m² + 38 m² en sous-sol
Durée de location : de 15 jours à 4 mois

LOUER CE LOCAL

Seid 2015 gibt es die Möglichkeit, ein **Konzept** unter realen Bedingungen einigen Wochen bis einige Monate zu **testen**. Z.B:

- Ein umweltbewusster Concept Store
- engagierte Kunstgalerien
- ethische Modeprojekte
- große Lebensmittelgeschäfte
- lokale Produkte
- Handwerker und junge Künstler

Mehr als **50%** der „Tester“ eröffnen im Anschluss einen eigenen Laden – **semaest** unterstützt

https://www.semaest.fr/

EXKURS: HANAU AUFLADEN - ANMIETUNG + POP UP



Flächenanmietung durch „HanauMarketing"

Vermietung innovative Konzept als **Pop-Up** für 3 Monate

Unterstützung in Form von
- Mietsubventionierung
- Beratung

*„Der Magistrat und die Stadtverordneten-versammlung haben ein Hilfspaket beschlossen, das mit insgesamt **fünf Millionen Euro** Handel, Gastronomie und Dienstleister sowie Vereine, kulturelle Einrichtungen und Bildungseinrichtungen unterstützt – davon wird das Konzept „HanauAufLaden" mit einer **halben** Million Euro gefördert. Mit den Mitteln soll der Umsatz angekurbelt und Auswirkungen der Corona-Pandemie abgemildert werden."*

PM v. 08.09.2020

https://www.hanauaufladen.jetzt/home

WERK
STADT
ZUKUNFT

UNTERSTÜTZUNG : SEMAEST - PARIS - COSTO“ - NETZWERK - DIGITALISIERUNG - NACHHALTIGKEIT



CoSto (Connected Stores), ein **digitales Hilfsprogramm** für unabhängige Pariser Händler und Handwerker.

Netzwerk aus mehr als 1.400 Händlern + Handwerkern

Über 350 in „Digitalisierung“ ausgebildete Händler

Seid 2019 neuer Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit

Angebote – z.B.

- Webberatung & kommerzielle Animation
- Persönlicher & kostenloser Support
- Übungsvideos Branchennews

https://www.semaest.fr/
www.costo.paris

WERK STADT ZUKUNFT

BEISPIEL: SEMAEST - PARIS - VERMITTLUNG & VERMIETUNG

Commerces à louer



58 rue du Vertbois
Paris 3ème

Paris 3ème

environ
24 m²

Loyer annuel HC :
13 000,00 € /an *



1 rue Frédéric Sauton
Paris 5ème

Paris 5ème

88.1 m²

Loyer annuel HC :
27 600,00 € /an *

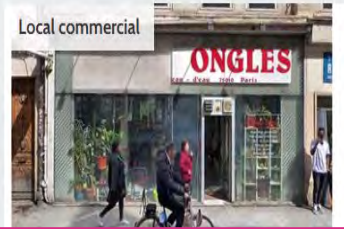


66 rue du Cardinal Lemoine
Paris 5ème

Paris 5ème

environ
66 m²

Loyer annuel HC :
28 000,00 € /an *

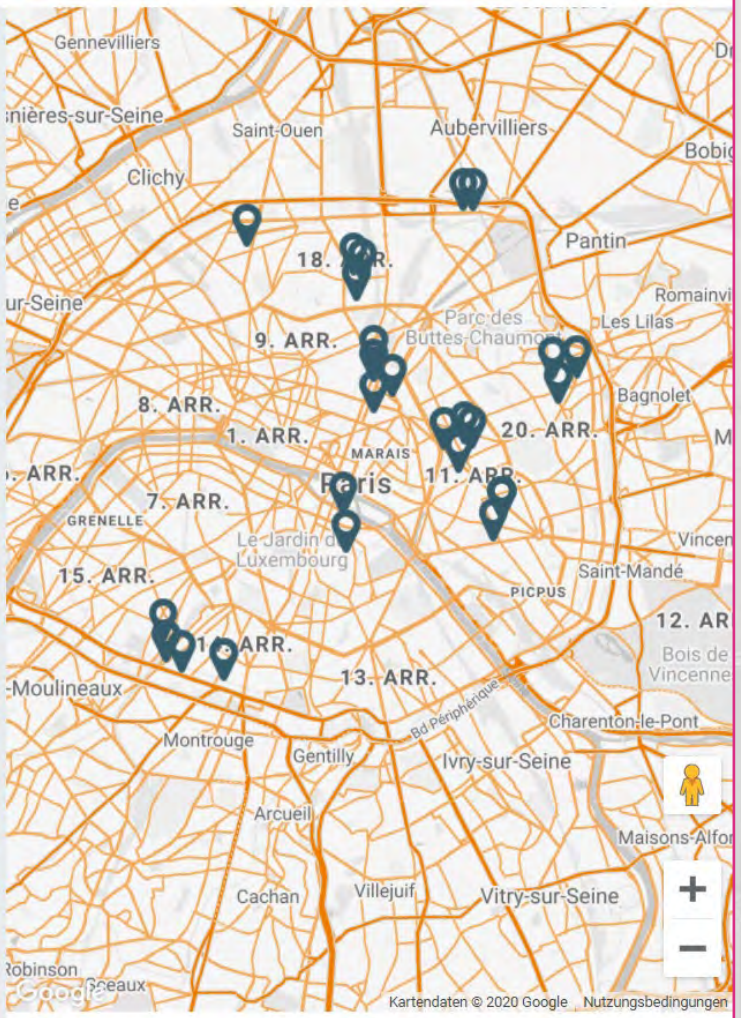


58 rue du Château d'Eau
Paris 10ème

Paris 10ème

environ
47.5 m²

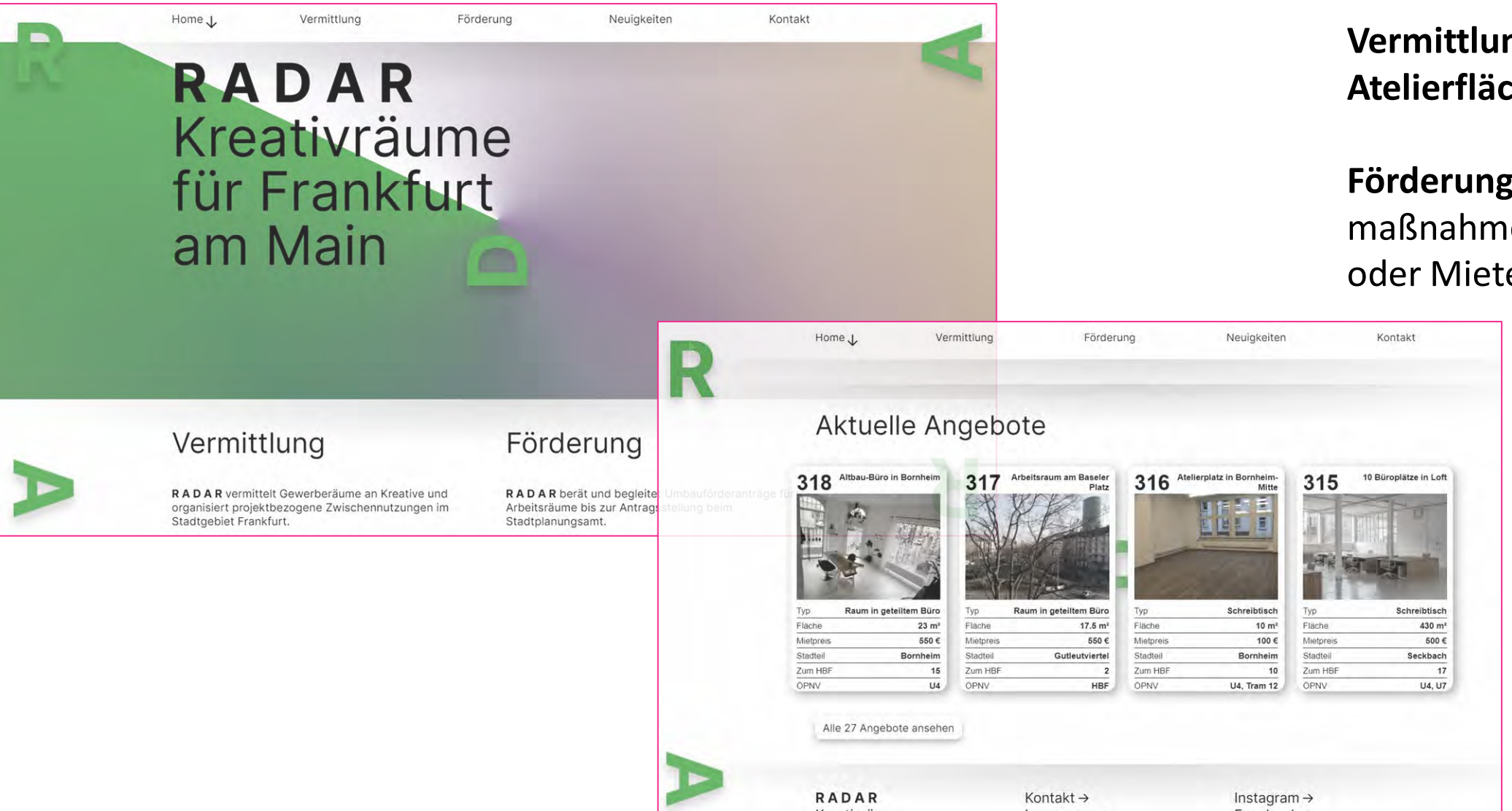
Loyer annuel HC :
23 000,00 € /an *



Aktives Steuerungsinstrument für den jeweiligen Mieterbesatz und die individuelle Ausrichtung der einzelnen Quartiere

https://www.semaest.fr/

EXKURS FRANKFURT: RADAR - VERMITTLUNG - BERATUNG - FÖRDERUNG - KREATIVWIRTSCHAFT



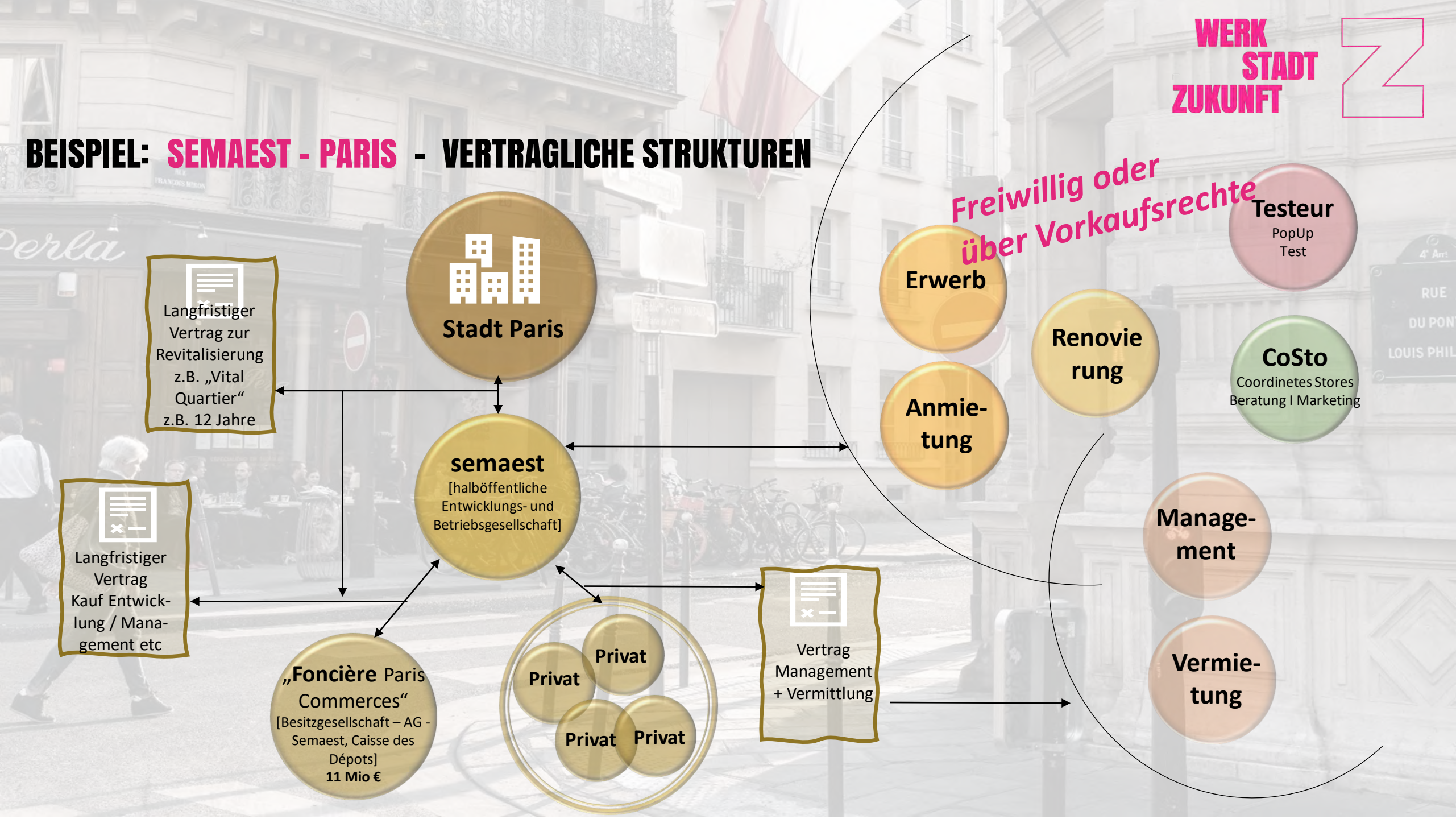
Vermittlung von Laden und Atelierflächen in Nebenlagen

Förderung von Umbau-maßnahmen für Eigentümer oder Mieter

https://www.radar-frankfurt.de

WERK STADT ZUKUNFT

BEISPIEL: SEMAEST - PARIS - VERTRAGLICHE STRUKTUREN



WERK
STADT
ZUKUNFT

MAASTRICHT + NL
WONEN BOVEN WIKNEL



BEISPIEL: WOHNEN BOVEN WINKEL MAASTRICHT + NL

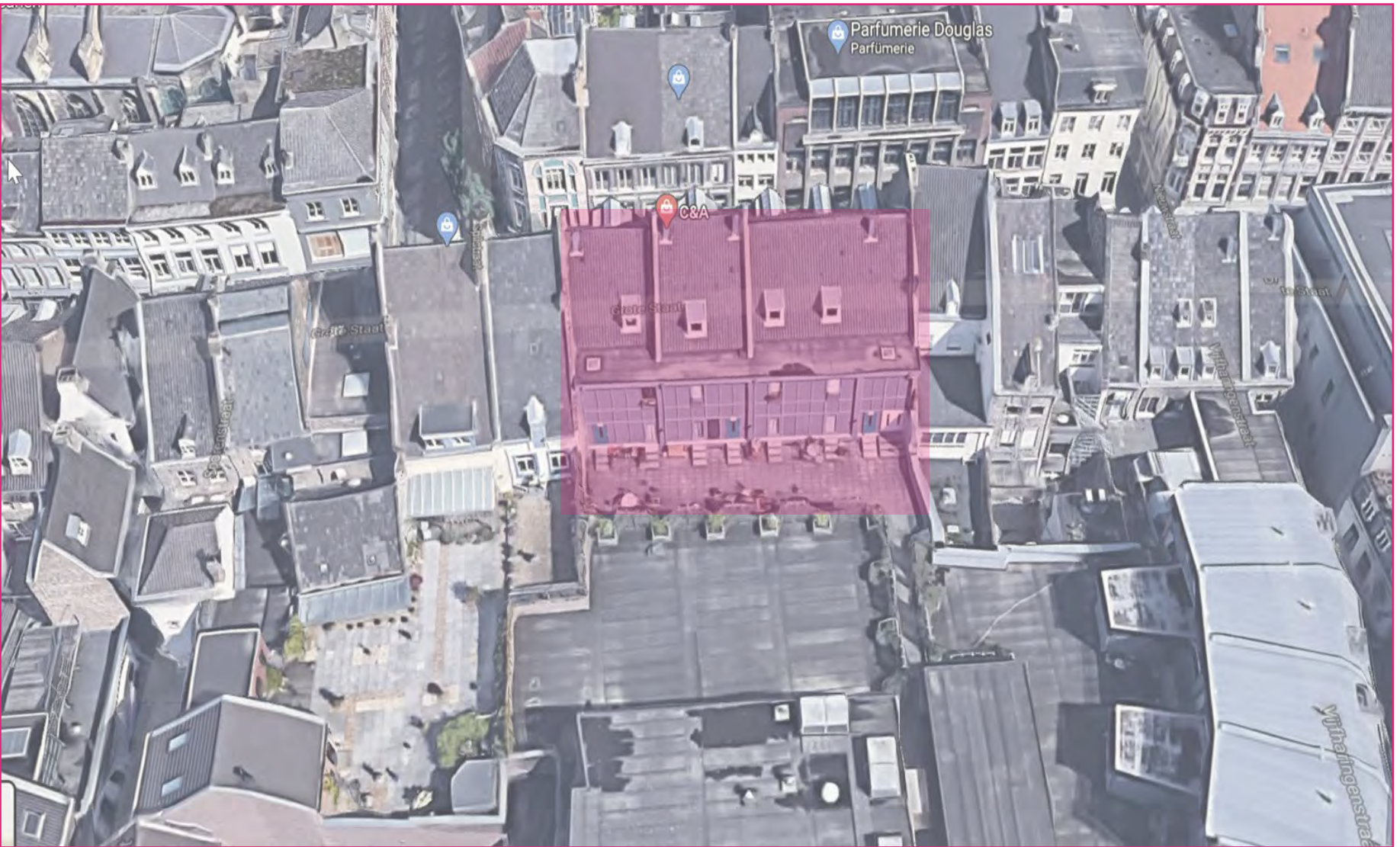


Problemzone Obergeschosse

Leerstand - Mononutzung EG

Oft ohne eigenen Zugang, da die Erschließungsflächen und TH durch die erdgeschossige Handelsnutzung „besetzt“ sind / waren

BEISPIEL: WOHNEN BOVEN WINKEL MAASTRICHT + NL



Beispiel: Dakstraat über C&A

Wohnungen in den Obergeschossen mit Zusammenfassung der Erschließung über mehrere Gebäude

BEISPIEL: WOHNEN BOVEN WINKEL MAASTRICHT + NL

Woningtypen

Van de 166 huizen in dit project zijn er nog 6 beschikbaar



Batterijstraat 61A01-63D09 Maastricht
Bovenwoning
Van € 350 tot 600 /mnd
32 tot 64 m² wonen
+ 1 huis beschikbaar



Boschstraat 88A01-88C Maastricht
Bovenwoning
€ 762 /mnd
45 m² wonen
2 kamers
+ 1 huis beschikbaar



Bredestraat 24B01-24D04 maastricht
Bovenwoning
Van € 650 tot 950 /mnd
35 tot 70 m² wonen
+ 1 huis beschikbaar



Grote Gracht 2B-2D04 Maastricht
Bovenwoning
Van € 710 tot 900 /mnd
95 tot 110 m² wonen
+ 1 huis beschikbaar



Corversplein 9B-9M Maastricht
Bovenwoning
Van € 630 tot 815 /mnd
53 tot 72 m² wonen
+ Geen huizen beschikbaar



Grote Gracht 42/44 Maastricht
Bovenwoning
Van € 350 tot 650 /mnd
25 tot 40 m² wonen
+ Geen huizen beschikbaar



Grote Staat 16C01-16D07 Maastricht
Bovenwoning
Van € 580 tot 710 /mnd
49 tot 82 m² wonen
+ Geen huizen beschikbaar



Hoenderstraat 21B t/m 21D Maastricht
Bovenwoning
Van € 725 tot 825 /mnd
56 tot 67 m² wonen
2 kamers
+ Geen huizen beschikbaar



Minckelersstraat 1C01-1E02 Maastricht
Bovenwoning
Van € 575 tot 775 /mnd
45 tot 85 m² wonen

https://www.funda.nl/nieuwbouw/maastricht/huurcomplex-40285619-wonen-boven-winkels/

BEISPIEL: WOHNEN BOVEN WINKEL MAASTRICHT + NL - „BAUSTEINE“

- **Acquisition / Erwerb durch WbWM** (halböff. Entwicklungsgesellschaft) z.T. auf Erbbaurechtsbasis
- **Entwicklung + Umbau + Renovierung –** insbesondere Einbau von **Erschließungen**

Auf der Basis eines langfristigen Vertrags mit der Stadt

- **Vermietung**
- **Management + Unterhaltung**

- **Beratung**

Von privaten Eigentümern, die auf eigenes Risiko agieren – z.B. durch einen kommunalen Koordinator

- **Förderung**

Sowohl **privater Eigentümer** über Zuschüsse zu definierten Maßnahmen z.B. TH-Einbau – als auch Abdeckung „**unrentabler Spitzen**“ bei halböffentlichen Entwicklungsgesellschaften

WERK
STADT
ZUKUNFT

BEISPIEL: WOHNEN BOVEN WINKEL MAASTRICHT - ERGEBINSSE

- ca. 500 Einheiten wurden entwickelt und vermietet
- Vorwiegend „Junges Wohnen„ + „Starter“
- Unterschiedliche Größen – ab ca. 30 m²
- Aktuell nur noch Vermietung und Verwaltung

- Ca. 50 % davon in Erbpacht realisiert

- Die Innenstadt ist dank Gastronomie und Wohnen auch nach Ladenschluss attraktiv

- Modell für viele andere NL-Städte z.B. Deventer - Den Haag - Utrecht- Amsterdam - Hoorn - Zwolle etc.

WERK STADT ZUKUNFT

BEISPIEL: WOHNEN BOVEN WINKEL MAASTRICHT + NL - VERTRAGLICHE STRUKTUREN



EXKURS: HANAU - VORKAUFSRECHT ÜBER DIE GESAMTE INNENSTADT

Häuserkampf in der Innenstadt

Stadt Hanau will mit Vorkaufsrecht gegen Spekulanten bei Läden vorgehen

18.12.19 - 16:40



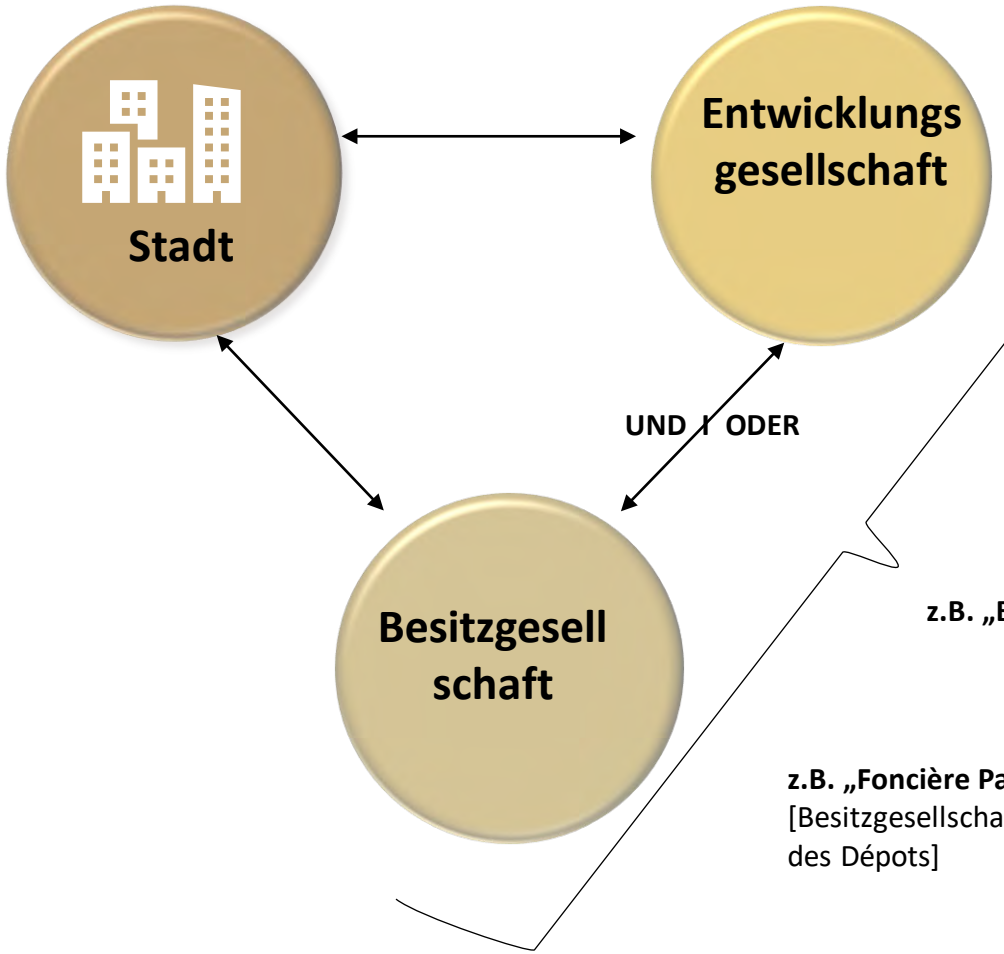
Positives Beispiel einer Gebäudenutzung: Der neue „Unverpackt"-Laden an der Römerstraße. © Foto: Kögel

Seriöse Investoren sind in Hanau nach wie vor höchst willkommen. Das unterstrich Oberbürgermeister Claus Kaminsky (SPD) bei der jüngsten Stadtverordnetensitzung. Aber: Fehlentwicklungen, Auswüchse und ausuferndem Spekulantentum will man mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln entgegentreten.

Hanau – Daran ließ der Rathauschef keinen Zweifel. Auch mit der Wortwahl: „Der Häuserkampf beginnt mit der Beschlussfassung. ".

https://www.op-online.de/region/hanau/hanau-will-vorkaufsrecht-gegen-spekulanten-fehlentwicklungen-vorgehen-13346937.html

VERTRAGLICHE STRUKTUREN



Risiko + Verantwortung

z.B. semaest
[halböffentliche Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft]

z.B. WbWM [AG – Stadt, Wohnungsbau-Gesellschaf, Uni Maastricht]

z.B. „BAUprojekt Hanau“ GmbH

z.B. „Foncière Paris Commerces“
[Besitzgesellschaft – AG - Semaest, Caisse des Dépots]

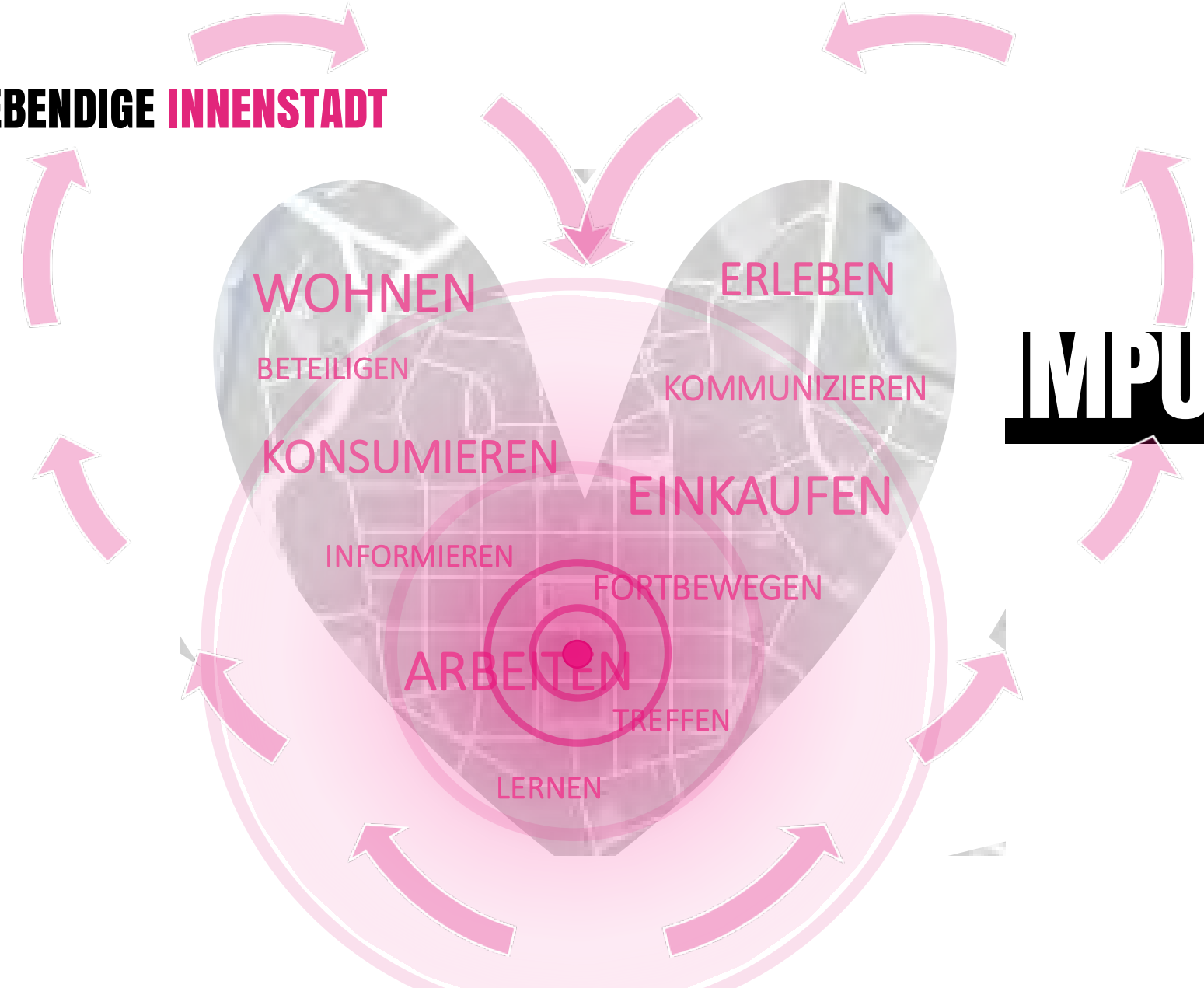
PARTNER:

- **Städte I Kommunen**
- **Städtische Gesellschaften**
- **Wohnungsbaugesellschaften** (in NL z.B. als Stiftung)
- **Banken**
- **Universitäten**

- **Externe Dienstleister**
  - Projektentwickler
  - Planer
  - Bau- und Projektmanager
  - Bauleiter
  - Verwaltung
  - Makler

WERK
STADT
ZUKUNFT

LEBENDIGE INNENSTADT

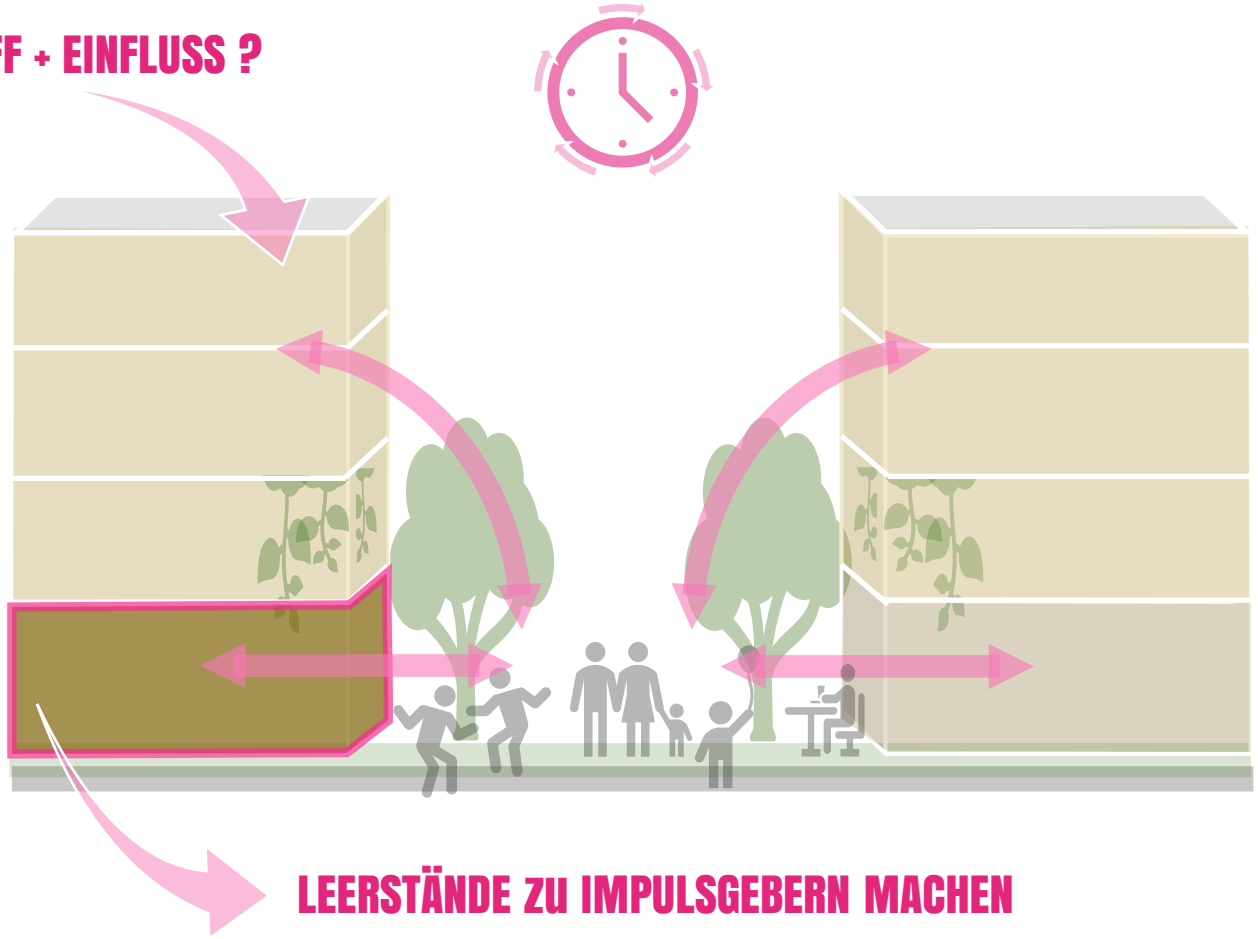


IMPULS GEBEN

WERK
STADT
ZUKUNFT

LEBENDIGE INNENSTADT

ZUGRIFF + EINFLUSS ?



LEERSTÄNDE ZU IMPULSGEBERN MACHEN

FAKTOREN

INNOVATIVE KONZEPTE - „RETAIL PLUS“

AKTIVE KOMMUNE - AUCH ALS EIGENTÜMER

BERATUNG + BEGLEITUNG + FÖRDERUNG

STÄDTISCHE AGENTUR ?

1 WELCHSELND - POP-UP - TEST

2 KONSTANTE - CAFÈ + MEHR

3 VERMITTLUNG + BERATUNG

WERK STADT ZUKUNFT

IHRE ANSPRECHPARTNER



Friedrich Doré – WerkStadtZukunft
c/o 3wImmobilien
Karlstrasse - 65185 Wiesbaden
T: +49(611)2053611 - M: +49(163)2555218
E: friedrich.dore@werkstadtzukunft.com



Hanna Neseker– WerkStadtZukunft
c/o 3wImmobilien
Karlstrasse - 65185 Wiesbaden
T: +49(611)2053613 - M: +49(163)2555219
E: hanna.neseker@werkstadtzukunft.com

https://werkstadtzukunft.com/