



AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

1. Ausgangssituation

1.1 Wettbewerbssituation

Die Fuldaer Innenstadt ist der wichtigste Einzelstandort innerhalb der Stadtregion Fulda bzw. Ostthessen. Im **Internetzeitalter** bedeutet diese Feststellung aber nicht mehr zwangsläufig, dass unsere Innenstadt ein prosperierender Standort ist und bleibt.

Es ist nüchtern festzustellen, dass das Internet-Shopping Jahr für Jahr Marktanteile hinzugewinnt, gerade in innerstädtischen Schlüsselbranchen wie Bücher, Parfümerie, Schuhe und Textilien. Neuerdings werden aber auch Waren des täglichen Bedarfs, wie Drogeriewaren oder Medikamente, immer häufiger über das Internet bezogen. **Bereits heute steht der Online-Handel für 50% des Wachstums im Einzelhandel.** Dieser Trend wird Experten zufolge anhalten. Auf mittlere Sicht wird der Umsatzanteil des Internet-Handels auf 20 bis 30% geschätzt. Diese Umsätze fehlen in den stationären Läden.

Das Risiko, dass dieser neue Wettbewerber für die Eigentümer von Innenstadtimmobilen mit sich bringt, liegt schlicht darin, dass man ein Einzelhandels-geschäft ins Internet verlagern kann, ein Gebäude aber nicht. Es droht perspektivisch eine schlechende Entwertung von „Offline-Standorten“ mitsamt den damit verbundenen Mietrück-gängen und Wertverlusten.

Ein wichtiger **Lösungsansatz** liegt in einer klaren Positionierung der Fuldaer **Innenstadt als Erlebnisort.** Hier muss DIE Gelegenheit Ostthessens sein, Waren „live“ an- und auszuprobieren, unterhaltsame Veranstaltungen zu genießen und in angenehmer Atmosphäre Freunde zu treffen. **In diesem Ansatz steht die Bahnhofstraße samt ihrem Umfeld für das urbane Fulda mit einem großzügigen, modernen Straßenraum, städtisch anmutenden Gebäuden und einem breiten Angebot.** Das können weder die kleineren Umlandorte noch das Internet bieten. Daneben verbreitet die Fuldaer Altstadt mit ihren kleinteiligen Gassen und Lädchen Altstadtflair. Eine solche Mischung ist im Grunde unwiderstehlich und sollte unsere Marktposition auf lange Zeit sichern.

1.2 Defizite der Bahnhofstraße samt Umfeld

Von der skizzierten Zukunftsperspektive sind die Bahnhofstraße und ihr Umfeld derzeit aber noch ein gutes Stück entfernt. Seien wir ehrlich – wir sind als Innenstadtbereich einfach zu schlecht aufgestellt.

Das spiegeln uns jedenfalls die Bahnhofstraßenbesucher sowie auch die Hauseigentümer und Geschäftsanlieger, die im vorletzten Jahr an unserer **Befragung zur Attraktivität des Bereichs** teilgenommen haben.

Die Befragung zeigt sich ein insgesamt „durchwachsendes“ Bild: Genau entgegengesetzt zum Straßenverlauf besteht ein **Zufriedenheitsgefälle** mit deutlicher Kritik insbesondere im oberen und mittleren Bereich der Bahnhofstraße.

Das **Erscheinungsbild** wirkt insbesondere im oberen und mittleren Bereich der Bahnhofstraße wenig gepflegt, **Sauberkeit und Ordnung** werden sowohl von den Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden, als auch von den Passanten kritisiert. Die **Aufenthaltsqualität** ist in diesem Bereich mäßig bis gering und wird im Bereich der oberen Bahnhofstraße durch zum Teil zweireihiges Taxiparken zusätzlich gesenkt. **Die Straßenmöblierung** ist wenig besucherfreundlich und oftmals verschmutzt und veraltet. Dies führt zu geringen Verweilzeiten der Kunden und Besucher.

(3 Fotografien)*

Beispiele für das ungepflegte Erscheinungsbild und die geringe Aufenthaltsqualität in der Bahnhofstraße

Unser **Geschäftsangebot** bleibt immer wieder hinter dem Anspruch zurück, den Besucher an eine gute Einkaufsadresse stellen dürfen. Beispielhaft ist die Unterausstattung mit Qualitätsgastronomie in unserem Innenstadtbereich anzuführen.

Auch das **Veranstaltungsangebot** bleibt hinter den Erwartungen zurück – es ist schlichtweg nicht vorhanden. Hier fehlen uns wichtige Besuchsanlässe und Aufenthaltsverlängerer. Während beispielsweise der benachbarte Universitätsplatz im Grunde schon zu viele Veranstaltungstage aufweist, schauen wir in die Röhre.

Schließlich zeigen uns die Befragungen, dass unser Bereich in der Vergangenheit **werblich kaum in Erscheinung** getreten ist und so (zu) wenig wahrgenommen wird.

Diese Defizite sind **hausgemacht und damit vermeidbar.** Sie beeinträchtigen schon heute und erst recht auf mittlere und lange Sicht unsere Wettbewerbsfähigkeit.

1.3 Positive Entwicklungsansätze

In der Beseitigung der beschriebenen Mängel sehen wir eine große Chance, um die Bahnhofstraße samt ihrem Umfeld für die Kunden attraktiv fortzuentwickeln. Unsere Erwartung, so eine stetige Positiventwicklung einleiten zu können, stützt sich auf drei Ansätze:

- (1) Die Stadt Fulda besitzt einen **bundesweiten Bekanntheitsgrad** und ein **positives Standortimage.** Das attraktive historische Zentrum sowie die zahlreichen barocken Sehenswürdigkeiten ziehen in einem sehr beachtlichen Umfang Gäste in die Innenstadt. Ein ähnliches Potenzial bietet die ausgezeichnete Tagungs- und Kongresslandschaft. Der Bereich der Bahnhofstraße kann und soll von diesen Kundenpotenzialen stärker profitieren als bisher.
- (2) Die Bahnhofstraße und ihr Umfeld besitzen ein beachtliches Maß an mehr oder weniger versteckten Entwicklungspotenzialen. Die Straße ist von ihrer Anlage her die **zentrale Innenstadtmagistrale** sowie die direkte Verbindung zwischen der barocken Altstadt und dem Bahnhof bzw. Kongress- und Kulturzentrum. Ein besonderes Gestaltungspotenzial bieten die **kleinen Platzbereiche** und die vorhandenen **historischen Fassaden.** Daraus lässt sich nach unserer Einschätzung mehr machen als heute sichtbar ist.
- (3) Die für Fuldaer Verhältnisse **großen Gebäudekubaturen bzw. Grundstückszuschneite** eröffnen dem einen oder anderen Grundeigentümer die Möglichkeit, in Zukunft vermehrt mittlere und größere Geschäftseinheiten zu platzieren. So lassen sich sowohl die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke

als auch die urbane Ausstrahlung des Bereichs weiter steigern.

Das gesetzlich verankerte Instrument des Innovationsbereichs bietet uns die Gelegenheit, diese Qualitäten im Zusammenspiel der zahlreichen Immobilieneigentümer unseres Innenstadtbereichs und der Stadt Fulda zur Geltung zu bringen und durchschlagende Lösungen zu erzielen.

Diese **Chance** sollten wir als Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende des Bereichs der Bahnhofstraße für uns zu nutzen wissen.

2. Zielsetzungen

2.1 Standortprofil des geplanten Innovationsbereichs

Mit den Maßnahmen des Fulda Central BID e.V. möchten wir eine eindeutige und in sich stimmige Entwicklungsrichtung verfolgen. Daher richten wir es auf ein klares Standortprofil aus. **In unserer Zielperspektive ist die Bahnhofstraße die lebendige Hauptachse und das urbane Aushängeschild Fuldas bzw. Ostthessens.** Hier kann man innerhalb der Region Stadt erleben. So wollen wir dem Internetkauf etwas Eigenständiges entgegensetzen.

Folgende **Profilelemente** haben wir herausgearbeitet, um die Bahnhofstraße und ihr Umfeld zukünftig positiv absetzen:

- (1) **Kompetenzen**, die der Bereich erlangen soll:
Die Bahnhofstraße positioniert sich als **1a-Lage** der Stadt Fulda. Die **Mischung aus Magnetbetrieben und kleineren Unternehmen** verleiht dem Bereich ein städtisches Flair. Ein Entertainmentprogramm trägt dazu dabei, die Bahnhofstraße zur **Erlebnisachse der Innenstadt** zu entwickeln.
- (2) **Atmosphäre**, die spürbar werden soll:
Die Bahnhofstraße und ihr Umfeld präsentieren sich als **lebendiger Einkaufsbereich** mit einem **einladenden, sauberen und gepflegten Erscheinungsbild.**
- (3) **Nutzwert**, der Besuchern und Kunden geboten werden soll:
Die Besucher und Kunden der Bahnhofstraße samt Umfeld finden eine **großzügige Angebotsauswahl** in den Betrieben vor. **Treffpunktmöglichkeiten und abwechslungsreiche Events** laden zum Verweilen und Entspannen ein.
- (4) **Bilder**, die mit dem Bereich verknüpft werden sollen:
Die Bahnhofstraße als **begrünte und belebte Allee** zwischen zwei städtischen Plätzen ist das Bild, welches in den Köpfen der Zielgruppen verankert werden soll.

2.2 Strategische Ziele für den Innovationsbereich

Mit Blick auf dieses Standortprofil konzentrieren wir das Maßnahmenprogramm für den geplanten Innovationsbereich auf folgende **strategische Entwicklungsziele:**

- Erhöhen der Besucherfrequenz und Verlängerung der Aufenthaltsdauer
- Anhebung der Wohlfühl- und Erlebnisqualität
- Verbesserung des Einkaufserlebnisses und Freizeitwerts

Als **Zielgruppen** haben wir mit diesem Zielkanon neben den Einwohnern Fuldas in erster Linie die Bevölkerung der Region vor Augen. Zusätzlich sollen Gäste des Kongresszentrums bzw. der Altstadt / Barockstadt verstärkt in die Bahnhofstraße gelenkt werden, um zusätzliche Kunden für die Bahnhofstraße und ihr Umfeld zu gewinnen.

2.3 Nutzwert des Innovationsbereichs

Mit diesen Zielsetzungen vor Augen wird der Nutzen unserer Initiative für die Beteiligten klar erkennbar. Er liegt in erster Linie in der **Steigerung der Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit** der Bahnhofstraße samt Umfeld.

Der direkte Vorteil, den wir für Immobilieneigentümer erreichen wollen, liegt

- im **Erhöhen der Attraktivität** ihrer gewerblichen Flächen für neue Gewerbemieten,
- in der **Sicherung und perspektivisch Steigerung der Mieteinnahmen,**
- in der **Wertstabilität der Immobilien.**

Daneben profitieren die Eigentümer indirekt von den Vorteilen, die ihre jeweiligen Gewerbemieten aus der Standortinitiative ziehen. Eine (gestalterische) Aufwertung des Ladenumfelds sowie die Lageverbesserung und eine erhöhte Publikumsfrequenz sollen sich positiv in den **Handelsumsätzen** und so auf Sicht in den **erzielbaren Mieten** niederschlagen.

Für uns als Trägerverein bietet die Einrichtung eines Innovationsbereichs die Chance für **neue Handlungsspielräume und mehr Professionalität.** Zudem verstehen wir uns als Vorbild für die Einrichtung weiterer Innovationsbereiche innerhalb der Innenstadt.

Für die Allgemeinheit liegt der Gewinn der geplanten Maßnahmen in einer **höheren Aufenthaltsqualität** mit einem **angenehmen Einkaufsumfeld** sowie einem insgesamt **positiven Stadteindruck.** Auch das kann uns als Eigentümern und Gewerbetreibenden nur recht sein.

Das Beispiel des **BID Seltersweg in Gießen** zeigt, dass eine solche Perspektive realistisch ist: Seit der Einrichtung des gesetzlichen Innovationsbereichs in 2006 hat sich der Standort sichtbar und finanziell spürbar positiv entwickelt. Aus diesem Grunde haben sich die Hauseigentümer 2011 und 2016 nach Auslaufen der dortigen Programme entschieden, deren Laufzeit jeweils um fünf Jahre zu verlängern. Dies spricht für die Überzeugungskraft der gemeinsam erreichten Erfolge.

3. Gebietsgrenzen

3.1 Geltungsbereich und kartographische Darstellung

Der geplante **Innovationsbereich Bahnhofstraße** erstreckt sich auf die Bahnhofstraße sowie daran angrenzende Straßenabschnitte und Plätze. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bereichs ist der untenstehenden Karte zu entnehmen:

(Grafik)*

Kartographische Darstellung des Innovationsbereichs Bahnhofstraße; einbezogen sind die farblich unterlegten Flächen

3.2 Einbezogene Flurstücke

Folgende Flurstücke fallen in den geplanten Innovationsbereich:

Lagebezeichnung	Flur	Zähler	Nenner
Am Bahnhof 2	13	124	8
Am Bahnhof 3	13	124	11
Am Bahnhof 3	13	16	66
Am Bahnhof 4	13	124	7
Bahnhofstraße 1	4	611	7
Bahnhofstraße 2	4	592	3
Bahnhofstraße 3	4	881	611
Bahnhofstraße 4	4	593	15
Lindenstraße 12	4	593	14
Bahnhofstraße 5	4	852	611
Bahnhofstraße 7	4	820	611
Bahnhofstraße 9	4	821	611
Bahnhofstraße 11	4	611	8
Bahnhofstraße 11	4	448	21
Bahnhofstraße 12	13	142	2
Bahnhofstraße 12	13	142	1
Bahnhofstraße 14	13	141	1
Bahnhofstraße 15	13	154	1
Bahnhofstraße 15	13	153	9
Bahnhofstraße 16	13	140	1
Bahnhofstraße 17	13	155	1
Bahnhofstraße 17	13	153	10
Bahnhofstraße 18	13	130	8
Bahnhofstraße 19	13	160	7
Bahnhofstraße 21	13	160	8
Bahnhofstraße 23	13	160	9
Bahnhofstraße 24	13	128	5
Bahnhofstraße 25	13	161	5
Bahnhofstraße 25, 25a	13	161	6
Bahnhofstraße 26	13	117	43
Bahnhofstraße 27	13	161	4
Heinrichstraße 6	13	153	8
Heinrichstraße 8	13	153	7
Heinrichstraße 10	13	130	7
Heinrichstraße 17, 19	13	128	3
Kurfürstenstraße 38	13	164	3
Lindenstraße 11/ Bahnhofstraße 13	13	145	2
Lindenstraße/ Rabanusstraße 19	4	585	7

4. Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept beruht auf einer intensiven Auseinandersetzung von engagierten Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden der Bahnhofstraße mit der Situation und den Potenzialen des Bereichs. In die entsprechenden **Workshop-Diskussionen** sind die Hinweise aus der im Spätsommer 2016 durchgeführten Anliegerbefragung sowie der im Oktober 2016 durchgeführten **Anliegerversammlung** eingeflossen.

Das Programm umfasst insgesamt **drei Investitionsfelder.** Es wird während der Laufzeit weiter zu konkretisieren und unter den Anliegern sowie mit der Stadt Fulda abzustimmen sein.

Uns ist wichtig, die geplanten Maßnahmen in Kooperation mit der Stadt Fulda auf den Weg zu bringen. Wir setzen dabei im Sinne einer **öffentlich-privaten Partnerschaft** darauf, dass die Stadt Fulda während der Laufzeit unseres Vorhabens eine grundlegende städtebauliche Umgestaltung der mittleren und oberen Bahnhofstraße nach dem Vorbild des unteren Abschnitts vornimmt. **Wichtig:** Daher sind die nachfolgenden privat zu finanzierenden Maßnahmen nicht als Ersatz, sondern als **Ergänzung der städtischen Aktivitäten** zu verstehen.

4.1 Investitionsfeld Erscheinungsbild

Sauberkeit und Ordnung

Ein **gepflegtes, aufgeräumtes Straßenbild, saubere Schaltkästen und Stadtmöbel sowie Hausfassaden** sind eine Grundbedingung dafür, dass sich Kunden bei uns wohlfühlen. Aus diesem Grunde setzen wir in diesem Feld einen Maßnahmenswerpunkt. Vorgesehen sind:

- **Sofortprogramm Sauberkeit:** Als konzentrierte Aktion planen wir eine zügige Verbesserung des Erscheinungsbildes. Konkret vorgesehen ist eine **Grundreinigung der Bahnhofstraße samt Umfeld** (Graffiti, Aufkleber, Verschmutzungen). Sie soll in Kooperation mit den zuständigen städtischen Stellen, Eigentümern und Gewerbemietern umgesetzt werden.
- **Hausmeisterdienst:** Der Befragung nach zu urteilen ist die dauerhafte Sicherung eines gepflegten Erscheinungsbildes ein Anliegen, dass bei allen Anliegern einen hohen Stellenwert genießt. Für die Umsetzung dieses Arbeitsziels sehen wir daher einen **Hausmeisterdienst als Straßenkümmerer** vor, der sich der Probleme annimmt. Dieser Dienst soll regelmäßig Sauberkeits- und Ordnungsschecks durchführen. Kleinere Probleme stellt er nach Möglichkeit sofort ab. Bei umfangreicheren soll er in Abstimmung mit der Stadt Fulda sowie Eigentümern, Gewerbetreibenden und Anwohnern für Abhilfe sorgen – stets mit der gebotenen Hartnäckigkeit.

Gestaltung des öffentlichen Raums

Bleibende **städtebauliche Aufwertungen** des öffentlichen Raums bilden den finanziellen Schwerpunkt des von uns geplanten Programms. Vorgesehen sind Maßnahmen, die die Erlebnis- und Wohlfühlqualität und damit die Aufenthaltsdauer im Innovationsbereich steigern. Dabei setzen wir auf Gestaltungselemente, die über den öffentlichen Standard der Stadt Fulda hinausgehen. Es geht uns also um sogenannte „On Top“-Maßnahmen: