



# Handlungskonzept für den Innovationsbereich Bahnhofstraße Fulda

23. Februar 2018

**Fulda Central BID e.V.**

Ansprechpartner: Reginald Bukel

Bahnhofstraße 26

36037 Fulda

Tel.: 0661 963230

Email: [r-bukel@centhof.de](mailto:r-bukel@centhof.de)

# Inhalt

<b>Auf ein Wort</b>	<b>3</b>
<b>1. Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
1.1 Wettbewerbssituation	
1.2 Defizite der Bahnhofstraße samt Umfeld	
1.3 Positive Entwicklungsansätze	
<b>2. Zielsetzungen</b>	<b>7</b>
2.1 Standortprofil des geplanten Innovationsbereichs	
2.2 Strategische Ziele für den Innovationsbereich	
2.3 Nutzwert des Innovationsbereichs	
<b>3. Gebietsgrenzen</b>	<b>9</b>
3.1 Geltungsbereich und kartographische Darstellung des Innovationsbereichs	
3.2 Einbezogene Flurstücke	
<b>4. Maßnahmenkonzept</b>	<b>11</b>
4.1 Investitionsfeld Erscheinungsbild	
4.2 Investitionsfeld Marketing	
4.3 Investitionsfeld Management	
<b>5. Finanzierungskonzept</b>	<b>15</b>
<b>6. Geplante Geltungsdauer</b>	<b>17</b>
<b>7. Handelnde Akteure</b>	<b>17</b>
7.1 Trägerverein Fulda Central BID e.V.	
7.2 Beteiligungsmöglichkeiten	

## Auf ein Wort

Die Aufgabe, die Fuldaer Innenstadt anziehend und attraktiv zu gestalten, stellt angesichts der Umwälzungen in der Einzelhandelslandschaft eine ernst zu nehmende Herausforderung dar. Die Bedrohung des stationären Handels, von dem wir direkt oder indirekt leben, ist der digitale Handel. Gesicherte Mieteinnahmen und Geschäftsumsätze sind nicht so selbstverständlich, wie sie manchem erscheinen mögen.

Wir haben daher im April letzten Jahres den Verein „Fulda Central BID“ als private Interessenvertretung der zentralen Innenstadt gegründet. Zudem haben wir uns mit Wegen befasst, wie Investitionen in die Innenstadt gebündelt und koordiniert werden können.

In diesem Sinne begrüßen wir es als wichtigen positiven Impuls, dass die Stadt Fulda den Standort Innenstadt in den letzten Jahren mit erheblichen Summen gefördert hat. Die Neugestaltung der unteren Bahnhofstraße und des Universitätsplatzes tragen als Schritte bereits jetzt zur Stärkung unseres Umfelds bei. Als Anlieger der zentralen Innenstadt setzen wir darauf, dass die Stadt Fulda ihren Kurs beibehält und sowohl die Bahnhofstraße als auch den Bahnhofplatz gestalterisch aufwertet.

Öffentliche Gelder alleine werden aber unsere Wettbewerbsfähigkeit nicht sichern können. Es bedarf vielmehr des Engagements von unserer Seite als Hauseigentümer und Gewerbetreibende, um die Stellung Fuldas als Einkaufsadresse zu sichern. Genauso wie jeder Einzelne regelmäßig in seine eigene Immobilie oder das eigene Ladengeschäft investieren muss, ist es an der Zeit, dass wir koordiniert in unser Umfeld investieren.

Ein wesentliches Ergebnis unserer bisherigen Arbeit ist daher das vorliegende Handlungskonzept zur Einrichtung eines Innovationsbereichs auf der Basis des hessischen Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE). Es umfasst eine Vielzahl von Maßnahmen, die geeignet sind, unser Umfeld in Zusammenarbeit der Anlieger und der Stadt Fulda aufzuwerten. Dieses Konzept ist durch und durch ökonomisch motiviert: Es dient in erster Linie dem Zweck, den Werterhalt unseres Eigentums zu stützen. Dabei wird der öffentliche Raum aufgewertet, was letztendlich auch für die Bürger und Besucher einen hohen Mehrwert bietet.

Für dieses Handlungskonzept hat der Verein von vielen Anliegern Zustimmung erfahren. Diese Tatsache bestärkt uns, das Handlungskonzept als zentrale Grundlage für das nunmehr anstehende förmliche INGE-Verfahren vorzulegen.

**Reginald Bukel**  
1. Vorsitzende

**Maximilian Traut**  
Vorsitzender und  
Kassenführer

**Antje Ferrara**  
Vorsitzende und  
Schriftführerin

# 1. Ausgangssituation

## 1.1 Wettbewerbssituation

Die Fuldaer Innenstadt ist der wichtigste Einzelstandort innerhalb der Stadtregion Fulda bzw. Osthessen. 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 Innenstadtimmobilien mit sich bringt, liegt schlicht darin, dass man ein Einzelhandelsgeschäft ins Internet verlagern kann, ein Gebäude aber nicht.** Es droht perspektivisch eine schleichende Entwertung von „Offline-Standorten“ mitsamt den damit verbundenen Mietrückgängen und Wertverlusten.

Ein wichtiger **Lösungsansatz** liegt in einer klaren Positionierung der Fuldaer **Innenstadt als Erlebnisort.** Hier muss DIE Gelegenheit Osthessens 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.



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 Besuchsanslässe 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 ausgezeichnet frequentierte 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. Grundstückszuschnitte** 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. Osthessens.** 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 Einkaufsambiente** sowie einem insgesamt **positiven Stadteindruck**. Auch das kann uns als Eigentümern und Gewerbetreibenden nur recht sein.

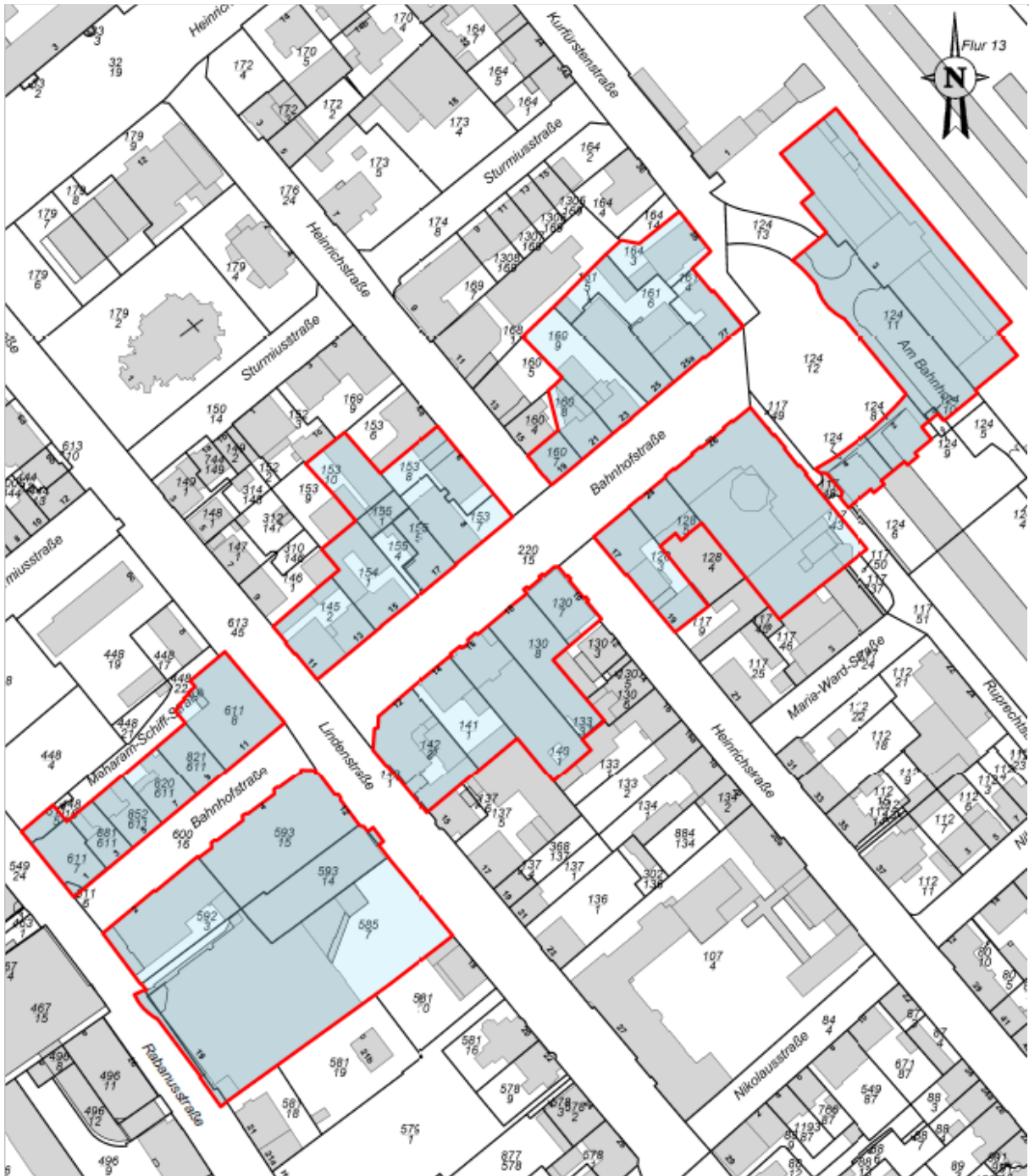
Das Beispiel des **BID Seltersweg in Gießen** zeigt, dass eine solche Perspektive realistisch ist: Seit der Einrichtung des gesetzlichen Innovationsbereichs in 2006 hat sich der Standort sichtbar und finanziell spürbar positiv entwickelt. Aus diesem Grunde haben sich die Hauseigentümer 2011 und 2016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



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 Maßnahmenschwerpunkt. 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 Gewerbetreibenden umgesetzt werden.
- **Hausmeisterdienst:** Der Befragung nach zu urteilen ist die dauerhafte Sicherung eines gepflegten Erscheinungsbildes ein Anliegen, das 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 Ordnung checks 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:

- **Illuminationskonzept:** Die Stadt Fulda entwickelt derzeit gemeinsam mit der Rhön-Energie Fulda ein allgemeines Rahmenkonzept für die Lichtgestaltung der Innenstadt. In diesen Prozess möchten wir uns mit einem umsetzungsorientierten **Gestaltungsentwurf für eine einladende und Identifikation stiftende Lichtgestaltung** der Bahnhofstraße „einklinken“. Ins Auge gefasst ist die gezielte Illumination von Häuserfassaden im Abend- und Nachtbild. Die vorhandene Gebäudesubstanz bietet dazu eine sehr gute Grundlage. Die genaue Ausgestaltung ist selbstredend mit den jeweiligen Eigentümern abzustimmen.
- **Winterlicht:** Ein privat zu finanzierender Anwendungsfall des Lichtkonzepts ist die Illumination unseres Innenstadtbereichs in den Wintermonaten, um Besuchern und Kunden in dieser konsumstarken, aber eben dunklen Jahreszeit ein **stimmungsvolles Ambiente** bieten zu können. Eine ganze Reihe von Städten macht es inzwischen vor, dass auf diese Weise über die Weihnachtszeit hinaus von Oktober bis Februar Atmosphäre erzeugt werden kann. Diesen Effekt streben wir auch für den Bereich der Bahnhofstraße an. In der Umsetzung werden wir darauf achten, dass für die Anwohner keine störende Wirkung entsteht.
- **Florale Blickfänge:** Unter dem Stichwort der „floralen Blickfänge“ planen wir in den Sommermonaten das Platzieren und die laufende Pflege eines **einheitlichen Blumenschmucks**. Ähnlich wie schon auf dem Universitätsplatz oder Bahnhofplatz soll das Platz- und Straßenbild unseres gesamten Innovationsbereichs aufgewertet werden. Die Maßnahme ist geeignet, um die axiale Struktur der Straße zu betonen und die Besucher in den Bereich hineinzuziehen.
- **Aufwertung Bereichszugang:** Die Zugangssituation zum Innovationsbereich ist ein weiterer Gestaltungsaspekt, den wir gerne als „On Top“-Maßnahme verbessern möchten. Ziel ist eine **einladende Begrüßungssituation**, die auf die Qualitäten der Straße hinweist und neugierig macht, sie zu erkunden. Als Umsetzung des Gedankens sind je nach Ausführung ein oder mehrere „Eingangstore“ ins Auge gefasst. Die Einzelheiten sind in der Mitgliederversammlung des Vereins und mit der Stadt Fulda abzustimmen.

- **Begleitung von Maßnahmen Dritter:** Wie oben bereits kurz dargelegt, werden wir uns im Rahmen des Vorhabens dafür einsetzen, dass die Neuaufstellung der Bahnhofstraße samt Umfeld als **öffentlich-private Partnerschaft** angegangen wird. Unser Eindruck ist: das wird gelingen. Damit aus öffentlichen und privaten Planungen eine schlüssige Gesamtinitiative wird, haben wir in unserem Programm im kleineren Umfang Mittel für die Begleitung städtischer und privater (Bau-)Maßnahmen eingeplant. Konkret geht es uns um die
  - **Ausweitung der Fußgängerzone** in der Bahnhofstraße
  - **Neupflasterung** des mittleren und oberen Abschnitts der Bahnhofstraße
  - **Verlegung des Taxistandes** in der oberen Bahnhofstraße im Rahmen einer Gesamtkonzeption des Bahnhofsumfelds

Der Fulda Central BID e.V. bietet uns die Möglichkeit, die verschiedenen Interessen zu bündeln und die Anliegerbelange mit starker Stimme zu vertreten.

## 4.2 Investitionsfeld Marketing

### Veranstaltungen

Der Bereich rund um die Bahnhofstraße bietet viel Potenzial, um sich als „**Erlebnis-Boulevard**“ ins Gespräch zu bringen. Der breite Straßenraum, der Bahnhofplatz sowie die kleinen Platzaufweitungen an der Heinrich- und Lindenstraße und nicht zuletzt das Straßengefälle bieten Raum für **reizvolle Inszenierungen**. Mit der Durchführung von Festen und Aktionen können und sollen Besucher auf den Standort aufmerksam gemacht und angelockt werden. Zu diesem Zweck haben wir ein attraktives Programm zusammengestellt. Es kann überdies weiter aufgestockt werden, wenn sich über den Fulda Central BID e.V. hinaus weitere Partner und Sponsoren dafür engagieren. D.h., je mehr Unterstützer sich einsetzen, desto bunter und vielfältiger werden wir die Veranstaltungen anlegen. Vorgesehen sind:

- **Weihnachtsprogramm:** Der Fuldaer Weihnachtmarkt ist für die Stadt ein beachtlicher Besuchermagnet, geht aber bislang gänzlich an der Bahnhofstraße vorbei. Geplant ist daher, für den Innovationsbereich **neue Vorweihnachtsaktionen und -elemente** zu entwickeln. Sie sollen der Bahnhofstraße ein eigenständiges vorweihnachtliches Gepräge geben und die Ausstrahlung Fuldas insgesamt verstärken.
- **Laufendes Entertainment:** Neben der nachfragestarken Vorweihnachtszeit sehen wir die warme Jahreszeit als geeignetes Zeitfenster, um die urbanen Qualitäten unseres Umfeldes zur Geltung zu bringen. Wir setzen hier auf die Durchführung einer Reihe von **charmanten Kleinaktionen und -veranstaltungen**. Es geht vor allem um kleine sympathische Überraschungen für Passanten inmitten des Alltags, die ihnen ein Lächeln aufs Gesicht zaubern.

## Werbung

Wenn wir für den Innovationsbereich einen nachhaltigen Positivtrend erreichen wollen, müssen wir am Standortimage arbeiten. Die Bahnhofstraße soll – so die Intention – samt ihrem Umfeld über einen **professionellen Werbeauftritt** weiter in den Fokus von potenziellen Besuchern und Kunden rücken. Über eine **gesteigerte werbliche Präsenz** sollen zudem neue Unternehmen auf unsere Straße aufmerksam gemacht werden:

- **Corporate Design:** Unerlässliche Grundlage aller Werbetätigkeit ist die Entwicklung einer markanten Gestaltungslinie für unser Quartier als Teil eines umfassenden Innenstadt-Designs. Nur so erzielen wir **Aufmerksamkeit** und bleiben im **Gedächtnis**. Die Linie muss stimmig zu unserer urbanen und lebendigen Positionierung passen – ihre Ausarbeitung gehört daher in die Hände einer professionellen Agentur. Zu diesem Zweck haben wir Innovationsmittel vorgesehen.
- **Öffentlichkeitsarbeit:** Auf Basis der Werbelinie streben wir ein zielgruppenscharfes Paket an Werbeaktivitäten an. Dabei soll die Nutzung **elektronischer Informations- und Werbekanäle** eine Schlüsselrolle spielen. Über Sozial Media können wir gerade jüngere und jung gebliebene, trendaffine Kundengruppen erreichen und das zu einem günstigen Aufwand-Nutzen-Verhältnis. Daneben werden wir aber soweit möglich auch die **klassischen Werbepfade** bedienen.

## 4.3 Investitionsfeld Management

Jede zugkräftige Initiative braucht Koordination, damit die Arbeit zügig und zielführend voranschreitet. Die Vorstandsarbeit des Fulda Central BID e.V. erfolgt dabei selbstredend ehrenamtlich.

Darüber hinaus werden aber Personalkapazitäten benötigt, um im Alltag „dran“ zu bleiben. Konkret werden die Managementmittel für die laufende **Programmabstimmung** mit der Stadtverwaltung, die **Verwaltung der Treuhandmittel** und den jährlichen Nachweis einer ordnungs- und zweckmäßigen **Mittelverwendung** benötigt. Zu berücksichtigen ist auch die **BID-Verwaltungspauschale** für die Stadt Fulda. Und natürlich wollen wir auch Ihnen als Anliegern eine **direkte Anlaufstelle** bieten. Wir planen, zu diesem Zweck Stellenanteile beim Citymarketing Fulda e.V. einzukaufen. Dies ist für alle eine preisgünstige Lösung mit großem Synergiepotenzial.

## 5. Finanzierungskonzept

Zur Finanzierung der unter Kap. 4 beschriebenen Maßnahmen ist eine Abgabe nach § 7 INGE vorgesehen. Deren Höhe bemisst sich für die einzelnen Grundeigentümer nach dem jeweiligen Einheitswert der Grundstücke.

Die **Gesamtkosten** des Programms kalkulieren wir für den **Zeitraum von 5 Jahren** auf **640.000 €**. Damit betragen die **durchschnittlichen Investitionen** in unser Umfeld **pro Jahr 128.000 €**.

Der **Kostenaufwand** verteilt sich entsprechend der nachfolgenden Tabelle auf die einzelnen Investitionsfelder. Die Investitionen in den Feldern „Erscheinungsbild“ und „Marketing“ verstehen sich inklusive Projektsteuerung und -umsetzung sowie Unterhaltung. Im Feld „Management“ haben wir den Gemeinaufwand ausgewiesen, der für die Abwicklung und Steuerung des Gesamtvorhabens entsteht.

Ein mehrjähriges Maßnahmenkonzept, wie das vorliegende, sollte in seinen Inhalten sinnvollerweise nicht vollständig festgelegt werden, um auf neue Sachverhalte und Entwicklungen oder Umsetzungsschwierigkeiten reagieren zu können. Um für die Laufzeit des Innovationsbereichs die **notwendige Flexibilität** sicherzustellen, sehen wir vor, dass die Positionen innerhalb der Investitionsfelder untereinander vollständig verrechnungsfähig sind. Zwischen den Investitionsfeldern sollen Verschiebungen um bis zu 20% möglich sein. Mehrkosten einzelner Maßnahmen können zu einer Kürzung der Leistungsbreite führen. In der nachfolgenden Tabelle ist die Darstellung der Mittelverteilung auf Maßnahmen in den Investitionsfeldern sowie auf die einzelnen Jahre der Laufzeit daher als nachrichtlich zu verstehen.

Der **konkrete Maßnahmenumfang und der jeweilige Durchführungszeitpunkt** werden in den nach § 6 Abs. 1 INGE jährlich zu erstellenden **Maßnahmen- und Wirtschaftsplänen** des Innovationsbereichs Fulda Central BID e.V. festgelegt. Die Entscheidung über die jährlichen Maßnahmen- und Wirtschaftspläne liegt bei der Mitgliederversammlung des Vereins.

**Nicht verwendete Mittel** werden wir nach Ablauf der Laufzeit gemäß § 8 Abs. 4 INGE über die Stadt Fulda an die Grundeigentümer erstatten bzw. im Fall der Verlängerung der Laufzeit an den neuen Aufgabenträger übertragen.

Investitionsfelder	€ / Laufzeit	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
<b>Erscheinungsbild des Innovationsbereichs</b>						
<b>Sauberkeit und Ordnung</b>						
○ Sofortprogramm Sauberkeit	<b>22.000 €</b>	22.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
○ Hausmeisterdienst	<b>64.000 €</b>	16.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
<b>Gestaltung des öffentlichen Raums</b>						
○ Illuminationskonzept	<b>37.000 €</b>	17.000 €	20.000 €	0 €	0 €	0 €
○ Winterlicht	<b>135.000 €</b>	9.000 €	27.000 €	33.000 €	33.000 €	33.000 €
○ Florale Blickfänge	<b>70.000 €</b>	18.000 €	13.000 €	13.000 €	13.000 €	13.000 €
○ Aufwertung Bereichszugang	<b>47.000 €</b>	0 €	0 €	0 €	25.000 €	22.000 €
○ Begleitung von Maßnahmen Dritter	<b>5.000 €</b>	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €
<b>Summe Erscheinungsbild</b>	<b>380.000 €</b>	<b>83.000 €</b>	<b>73.000 €</b>	<b>59.000 €</b>	<b>84.000 €</b>	<b>81.000 €</b>
<b>Marketing für den Innovationsbereich</b>						
<b>Veranstaltungen</b>						
○ Weihnachtsprogramm	<b>52.000 €</b>	0 €	13.000 €	13.000 €	13.000 €	13.000 €
○ Laufendes Entertainment	<b>85.000 €</b>	17.000 €	17.000 €	17.000 €	17.000 €	17.000 €
<b>Werbung</b>						
○ Corporate Design	<b>23.000 €</b>	13.000 €	10.000 €	0 €	0 €	0 €
○ Öffentlichkeitsarbeit	<b>40.000 €</b>	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €
<b>Summe Marketing</b>	<b>200.000 €</b>	<b>38.000 €</b>	<b>48.000 €</b>	<b>38.000 €</b>	<b>38.000 €</b>	<b>38.000 €</b>
<b>Management des Innovationsbereichs</b>						
○ Innovationsbereich-organisation	<b>60.000 €</b>	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
<b>Summe Management</b>	<b>60.000 €</b>	<b>12.000 €</b>	<b>12.000 €</b>	<b>12.000 €</b>	<b>12.000 €</b>	<b>12.000 €</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>640.000 €</b>	<b>133.000 €</b>	<b>133.000 €</b>	<b>109.000 €</b>	<b>134.000 €</b>	<b>131.000 €</b>

Geplanter Mitteleinsatz des Innovationsbereichs Bahnhofstraße



## 6. Geplante Geltungsdauer

Die Laufzeit des Innovationsbereichs Bahnhofstraße ist auf **fünf Jahre** angesetzt.

Die Kosten fallen mit wechselnden Schwerpunkten während der gesamten Laufzeit an.

## 7. Handelnde Akteure

### 7.1 Trägerverein Fulda Central BID e.V.

Als Fulda Central BID e.V. streben wir an, die **Trägerschaft** des geplanten Innovationsbereichs Bahnhofstraße und damit die Verantwortung für das vorstehende Konzept zu übernehmen. Der Verein ist als Zusammenschluss der Bahnhofstraßenanlieger **eigens für diese Aufgabe gegründet** worden und damit **als Trägerorganisation prädestiniert**.

Die Vereinssatzung sieht die Übernahme der Aufgabenträgerschaft vor, um so

*„die Attraktivität des zentralen Innenstadtbereichs in Fulda als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zu erhöhen, die Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich niedergelassenen Betriebe zu verbessern und den Werterhalt bzw. die Wertsteigerung der Immobilien des Bereichs zu unterstützen. Darüber hinaus zielt der Verein auf die Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnqualität des Bereichs ab.“*  
(§ 2 Abs. 1)

Zur Verwirklichung des Satzungszwecks ist im Rahmen der Trägerschaft u.a. vorgesehen (§ 2 Abs. 3):

- *„Erarbeitung von Konzepten zur Entwicklung des Innenstadtbereichs*
- *Finanzierung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen in Abstimmung mit den jeweils Berechtigten (u.a. Stadt Fulda)*
- *Erbringung von Dienstleistungen u.a. zur Unterstützung der Aufenthaltsqualität und eines attraktiven Branchenmix sowie zur Aufwertung des Immobilienbestands*
- *Durchführung imagefördernder Werbemaßnahmen und Veranstaltungen*
- *Kooperation mit öffentlichen Stellen, Kammern, Verbänden und Zusammenschlüssen sowie Unternehmen und Privatpersonen innerhalb und außerhalb des Innenstadtbereichs*
- *Abgabe von Stellungnahmen in förmlichen und nicht förmlichen Anhörungsverfahren*
- *Förderung des Informationsaustausches und Zusammenhalts der Mitglieder“*

Der Fulda Central BID e.V. wird im Rahmen des Verfahrens durch den Vereinsvorstand vertreten und repräsentiert. Vorstand im Sinne des § 26 BGB sind:

- 1. Vorsitzender **Reginald Bukel** (Centhof Fulda, Bahnhofstraße 26)
- Vorsitzender und Kassensführer **Maximilian Traut** (Miteigentümer Stadt-Apotheke, Fulda, Bahnhofstraße 12)
- Vorsitzende und Schriftführerin **Antje Ferrara** (Inhaberin Die Brille, Bahnhofstraße 4)

Darüber hinaus wird der Fulda Central BID e.V. durch einen großen Kreis von engagierten Anliegern unterstützt, so dass die **Verankerung des Vorhabens im Quartier** sichergestellt ist.

## 7.2 Beteiligungsmöglichkeiten

Hinter der Gründung des Fulda Central BID e.V. steht ausdrücklich die Absicht, den Immobilieneigentümern sowie gewerblichen Mietern des Innovationsbereichs die **Möglichkeit zur Mitwirkung** bei der Ausgestaltung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts zu eröffnen. Dabei ist natürlich der Rahmen zu beachten, der durch dieses Handlungskonzept gesteckt wird.

**Besondere Rechte haben die Vereinsmitglieder:** Jedes Mitglied kann laut Vereinssatzung an den Entscheidungen der Mitgliederversammlung zum jährlichen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan mitwirken (§ 7 Abs. 1). Das Recht zur ordentlichen Mitgliedschaft steht allen Anliegern des Innovationsbereichs zu, die dort Eigentümer, Nießbrauch- oder Erbbauberechtigte an einem Grundstück sind oder dort ein Unternehmen betreiben (§ 4 Abs. 1).

Auf diesem Wege werden die konkreten **Investitionsentscheidungen**, durch die das vorliegende Konzept weiter mit Leben gefüllt wird, auch zukünftig **demokratisch abgesichert**.