



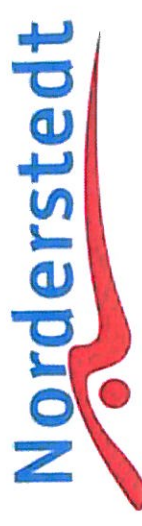
# ANTRAG ZUR EINRICHTUNG EINES PACT IV IM SCHMUGGELSTIEG



03.03.2014

Stadt- und Regionalmarketing  
City-Management  
Stadtentwicklung  
Einzelhandel  
Wirtschaftsförderung  
Immobilienentwicklung  
Personalberatung  
Tourismus

CIMA Beratung + Management GmbH



- **Ausgangslage**
- **Antrag auf Einrichtung eines PACT**
- **Ziel der Initiative**
- **Maßnahmen- und Finanzierungskonzept**
  - Maßnahmen und Finanzierung des PACT
  - Verteilung des Budgets auf die Laufzeit
- **Umsetzung der geplanten Maßnahmen**
  - Gestaltung der vertraglichen Regelungen
- **Gebietsabgrenzung**



Das Nahversorgungsquartier Schmuggelstieg ist ein städtebaulich schutzwürdiger, historisch gewachsener Einzelhandelsstandort in Norderstedt, der neben seiner Versorgungsfunktion hohe Identitätsstiftende Wirkung für Norderstedt und als Kommunikationsort angrenzender Wohngebiete, auch soziale Funktion hat.

Das Quartier konnte sich bis heute mit Abstrichen im Wettbewerbsumfeld behaupten, steht aber in diesen Jahren vor so großen Herausforderungen (Strukturwandel des Einzelhandels, aktuelle und geplante Baumaßnahme im Umfeld und direkt im Quartier), dass es ohne Unterstützung und gesteuerte Impulse kaum seine Existenz sichern kann.

Von 2007 bis 2009 erfolgt nach der erfolgreichen Sensibilisierung und Aktivierung der Grundeigentümer und Gewerbetreibenden im Quartier eine grundlegende Erneuerung des öffentlichen Raumes und seiner Ausstattung (Gesamtinvestition ca. 1,3 Mio Euro), die von einem Quartiersmanagement als Koordinator und Kommunikationsplattform der Quartiersakteure erfolgreich begleitet wird.

Von 2009-2014 wurde das Quartiersmanagement im Rahmen eines PACT (inkl. zwei PACT-Verlängerung) fortgesetzt. Die Aufgaben des PACT lagen in der Optimierung der Sauberkeit, im Marketing, der Verbesserung der Parksituation und im Leerstandsmanagement. Zudem sollte im Rahmen des PACT III die Fortentwicklung des Quartiersmanagements als Prozess des Strukturwandels und einer weiteren Stärkung des Quartiers ermöglicht werden.

Aktuelle und geplante Entwicklungen zeigen, dass der Aufwertungsprozess im Quartier noch nicht beendet und damit das Ziel noch nicht erreicht ist. Von 2014-2016 soll daher im Rahmen des PACT angesichts der aktuellen Herausforderungen ein weiteres gemeinsames Engagement für den Schmuggelstieg unterstrichen werden, um auch die Nachhaltigkeit bisheriger und geplanter Schritte und Investitionen nicht zu gefährden. Wichtige Aufgaben liegen u.a. im Bereich der Innen- und Außenkommunikation, im Marketing, im Baustellen- und Parkplatzmanagement sowie der Optimierung der Sauberkeit.

# Antrag auf Einrichtung eines PACT



Hiermit stellen wir, die CIMA Beratung + Management GmbH, auf der Grundlage des Gesetzes über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT-Gesetz) vom 13. Juli 2006 (GVOBl.2006, S. 158) den Antrag zur Einrichtung eines PACT für das Quartier „Schmuggelstieg“ (Geltungsbereich des PACT siehe Seite 20) und bitten Sie, den Antrag zu prüfen und nach §2 (4) GVOBl die Grundeigentümer/innen und Erbbauberechtigten zu unterrichten.

An dieser Stelle sollen nur Grundeigentümer/innen und Erbbauberechtigte unterrichtet und entsprechend am PACT beteiligt werden. Diese Entscheidung resultiert aus umfassenden Beratungen zwischen den Grundeigentümern des Quartiers sowie den Vertretern der Gewerbetreibenden und der Stadt Norderstedt mit dem Ergebnis, dass eine Einbeziehung der Gewerbetreibenden in den PACT nicht erfolgen soll.

Die Einbeziehung von Gewerbetreibenden wird nicht empfohlen, da diese keine so starke Bindung an das Quartier haben, wie das bei den Grundeigentümern der Fall ist. Auch kommen die vorgesehenen Maßnahmen in erster Linie den Grundeigentümern zu Gute, da diese durch die Maßnahmen eine Stabilisierung bzw. Verbesserung ihrer Vermietungschancen für gewerblich genutzte Flächen erwarten.

Als Umlengungsmaßstab sollten daher die gewerblich nutzbaren Flächen der Grundeigentümer herangezogen werden. Eine Einbeziehung der anderweitigen Flächen der Grundeigentümer, insbesondere der als Wohnraum genutzten Flächen, wird nicht für sinnvoll erachtet.



# Antrag auf Einrichtung eines PACT



Der Maßnahmenkatalog wurde von dem PACT-Lenkungsausschuss in enger Abstimmung mit den Eigentümern entwickelt und mit der Stadt Norderstedt eng abgestimmt.

Der Lenkungsausschuss soll aus mindestens zwei Vertretern der Abgabepflichtigen sowie jeweils einem Vertreter der Stadt und des Aufgabenträgers bestehen. Letztere haben im Lenkungsausschuss lediglich beratende Funktion.

Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept bezieht sich auf eine Laufzeit des PACT von zwei Jahren. Ergänzend stehen weitere Finanzmittel, insbesondere zur Umsetzung von Marketingmaßnahmen, zur Verfügung.

## Ziel der Initiative



Ziel der Maßnahmen ist zum Einen, die Attraktivität und Lebensqualität des Quartiers für Haus- und Grundeigentümer und das Gewerbe zu verbessern. Zum Anderen sollen durch einen umfassenden Service und ein einheitliches und wirksames Marketingkonzept die Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich niedergelassenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verbessert werden, um den Standort "Schmuggelstieg" insgesamt wirtschaftlich zu stärken.

# Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

## Maßnahmenkonzept



**Das PACT-Maßnahmenkonzept besteht aus drei Positionen:**

1. Einsatz eines Quartiersmanagements
2. Verbesserung von Sauberkeit & Ordnung im Quartier
3. Bespielung des Mastensystems



# Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

## Maßnahmenkonzept



CIMA

1. **Einsatz eines Quartiersmanagements**
  - a. Informationsfluss und Schnittstellenfunktion zwischen Stadt, Baufirmen, Haus- und Grundeigentümern sowie Gewerbetreibenden – „Kümmerer“-Funktion
  - b. Zentraler Ansprechpartner für Kunden und Gewerbetreibende im Quartier in Fragen der Aufenthaltsqualität, der Servicequalität, der Sicherheit und Sauberkeit im Quartier
  - c. Außenkommunikation & Marketing (Initiierung und Durchführung von Werbemaßnahmen und Veranstaltungen, PR- und Öffentlichkeitsarbeit)
  - d. Steuerung von Veranstaltungen & Ereignissen im Quartier
  - e. Baustellenmanagement und –marketing im Rahmen der geplanten Baumaßnahme im Quartier
  - f. Optimierung der Parkplatzsituation
  - g. Optimierung der Innenkommunikation und Vernetzung der ansässigen Akteure, Schaffung/Stärkung vorhandener Strukturen
  - h. Leerstandsbespielung (Gestaltung, Zwischennutzung von leerstehenden Gewerbeflächen)

Die Leistungen des Quartiersmanagements können seitens des Aufgabenträgers von mehreren Personen mit unterschiedlicher Qualifikation erbracht werden, die in der Summe das Anforderungsprofil eines Quartiersmanagements erfüllen (Festangestellte, Aushilfen, Honorarkräfte). In der Summe beträgt die durchschnittliche wöchentliche Arbeitszeit 20 Std. bzw. die Jahresleistung 920 Std, wobei auf den/die qualifizierte Quartiersmanagerin mind. 100 Std, auf die Aushilfe(n) max. 320 Std. entfallen. Das Quartiersmanagement ist in mindestens 46 von 52 Wochen/Jahr personell besetzt. Krankheits- bzw. Fehlzeitenvertretung erfolgt gemäß Detailregelung im öffentlich-rechtlichen Vertrag.



# Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

## Maßnahmenkonzept



### 1.1 Unterstützung durch eine/n Praktikanten/-in

- a. Unterstützung des Quartiersmanagements bei der Durchführung von Werbemaßnahmen, PR, Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen
- b. Wöchentliche Arbeitszeit: 30 Std., max. 6 Wochen pro Vertragsjahr urlaubsbedingte Abwesenheit, Krankheits- bzw. Fehlzeitenvertretung gemäß Detailregelung

### 1.2 Fachliche Betreuung des Quartiersmanagements

Im Rahmen eines Betreuungskontingentes von 6 Stunden pro Jahr betreut ein erfahrener Projektleiter der CIMA das Quartiersmanagement.

# Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

## Maßnahmenkonzept



### 2. Verbesserung von Sauberkeit & Ordnung im Quartier

- a. Einsatz eines Quartiersmeisters/-meisterin mit folgenden Aufgaben:
  - Reinigung und Pflege des öffentlichen Raumes inklusive der Grünflächen:
    - Entfernung von kleineren Verunreinigungen und Abfällen im Straßenraum, auf dem Marktplatz, auf dem Parkdeck, im Wäldchen Richtung Moby Dick und auch in den Grünflächen
    - Pflege der Grünflächen ergänzend zur Stadt Norderstedt
  - Bei Bedarf Graffiti-Entfernung
  - Entfernung von wilden Plakaten
  - Ansprechpartner für Kunden im Quartier
  - Kontakt zu den Mitarbeitern der vor Ort zuständigen privaten und öffentlichen Reinigungsdiensten
  - Hilfestellung bei älteren Kunden oder Müttern mit Kinderwagen (Einkaufstaschen tragen o. ä.)
  - Kleinere handwerkliche Dienste
  - Dekoration des öffentlichen Raumes für Aktionen des Quartiersmanagements
  - Unterstützung des Quartiersmanagements
  - Wöchentliche Arbeitszeit: 13 Std. , max. 6 Wochen Urlaub pro Vertragsjahr, Krankheits- bzw. Fehlzeitenvertretung gemäß Detailregelung (5,5 der 13. Std. werden über den PACT ergänzende Mittel finanziert)
- b. Durchführung von Maßnahmen zur Förderung des Bewusstseins für Sauberkeit & Ordnung bei Gewerbetreibenden und Besuchern des Quartiers.



# Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

## Maßnahmenkonzept



CIMA

### Detailregelungen zum Personaleinsatz:

Aufgrund des begrenzten Gesamtbudgets zur Finanzierung der Maßnahmen haben sich der Aufgabenträger und die Eigentümer dahingehend verständigt, dass eine Vertretung für das vom Aufgabenträger eingesetzte Personal in urlaubs- und krankheitsbedingten Fehlzeiten nur bedingt zur Verfügung steht.

#### 1. Einsatz des Quartiersmanagements

- a. Das Quartiersmanagement hat einen Urlaubsanspruch von maximal 6 Kalenderwochen pro Vertragsjahr.
- b. Im Falle einer Erkrankung bzw. ähnlicher Fehlzeiten erfolgt keine vollwertige Vertretung, sondern die Sicherstellung der telefonischen Erreichbarkeit des Quartiersmanagements.
- c. Im Falle einer Erkrankung einer der eingesetzten Personen von länger als sechs Wochen am Stück oder mehr als neun Wochen im Vertragsjahr stellt die CIMA eine/n andere/n Person als Ersatz.

#### 2. Einsatz des/der Praktikant/-in und des/der Quartiersmeister/in

- a. Der/die Praktikant/-in und der/die Quartiersmeister/in haben einen Urlaubsanspruch von maximal 6 Kalenderwochen pro Vertragsjahr.
- b. Im Falle einer Erkrankung bzw. ähnlicher Fehlzeiten bis zu 2 Wochen erfolgt keine Vertretung. Bei andauernder Erkrankung über 2 Wochen am Stück bzw. 4 Wochen im Vertragsjahr stellt die CIMA Vertretungskräfte.

# Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

## Maßnahmenkonzept



CIMA

### 3. Bespielung des Mastensystems am Tarpenufer

Durchführung von 1-2 temporären Dekorationen auf dem Mastensystem am Tarpenufer (Umsetzung durch das Quartiersmanagement, die Sachkosten werden über den PACT ergänzende Mittel finanziert).

Im Falle einer Mehrwertsteuererhöhung während der Laufzeit des PACT wird vereinbart, dass in der Höhe einer evtl. umsatzsteuerlichen Mehrbelastung der Umfang der PACT-Maßnahmen gekürzt wird. Über Art und Umfang der Minderleistungen ist im gegebenen Fall im Lenkungsausschuss abzustimmen.



# Maßnahmen- Finanzierungskonzept



## PACT-Budget, jährlich (netto zzgl. gesetzl. MwSt.) \*

	1. Jahr	2. Jahr
<b>Quartiersmanagement</b> 20 Std. /Woche; 920 Std./Jahr**	27.500	27.500
<b>Praktikant</b> 30 Std./Woche	7.000	7.000
<b>Büropauschale</b>	6.000	6.000
<b>Fachliche Betreuung</b> 6 Std. /Jahr	1.000	1.000
<b>Honorar Aufgabenträger</b>	4.000	4.000
<b>Quartiersmeister</b> 7,5 Std./Woche	4.000	4.000
<b>Summe</b>	<b>49.500</b>	<b>49.500</b>

\* PACT-Abgabe wird brutto erhoben

\*\* Erbracht durch mehrere Personen, die in der Summe das Anforderungsprofil des Quartiersmanagements erfüllen (mind . 100 Std. erfahrene/r Quartiersmanager/in , max. 320 Std. Berufsanfänger/in/, Aushilfe, externe Honorarkraft)

# Maßnahmen- und Finanzierungskonzept Finanzierungskonzept – Umlage n. gewerbl. Nutzfläche



Kostenverteilung PACT IV mit 20 Std. QM, 15 Std. Praktikant, 10 Std. Quartiersmeister und Mastenbespielung

Eigentümer	Grundstück	Gewerbliche Nutzfläche in qm	Anteil gewerbl. Nutzfläche in %	Kosten Netto jährlich	Kosten Brutto jährlich	Kosten Netto monatlich
	Chachaussee 19/19a	622,00	6,88	3405,60	4052,66	283,80
	Chachaussee 1'-17	2568,00	28,4	4062,95	16734,91	1171,91
	Arr Tarcenufer 8-1C, Arr Tarcenufer 4-6	850,00	9,18	4544,10	5407,48	378,68
	Schmuggelst eg 6-8e Arr Tarcenufer 2, Arr Tarcenufer 3-5	2981,00	32,98	6325,10	19426,87	1360,43
	Schmuggelst eg 4	270,00	2,99	1483,05	1761,26	123,34
	Schmuggelst eg 2	160,00	1,99	985,05	1172,21	82,09
	Chachaussee 1	267,00	2,95	1463,25	1737,70	121,69
	Begeterger Chaussee 2	60,00	0,88	435,60	516,36	36,30
	Schmuggelst eg 3	250,00	2,77	1371,15	1631,67	114,26
	Schmuggelst eg 5	248,00	2,74	1365,30	1614,00	113,03
	Schmuggelst eg 10	744,00	8,23	4073,85	4847,88	339,49
		9040,00	100,00	49500,00		

## Berechnungsgrundlage: 49.500 = 100% der Gewerbeflächen

- Die Angaben der gewerblichen Nutzfläche basieren auf den Angaben der Eigentümer zur Berechnung der Quartiersmanagement-Abgabe
- Die gewerbliche Nutzfläche ist die Bestimmungsgröße der Erträge aus gewerblichen Mieten oder Pachten, die die Grundeigentümer aus ihrer Liegenschaft erzielen und insoweit ein geeigneter Maßstab für die Leistungsfähigkeit und den Nutzenvorteil aus den geplanten PACT-Maßnahmen.



# Umsetzung der geplanten PACT-Maßnahmen



CIMA

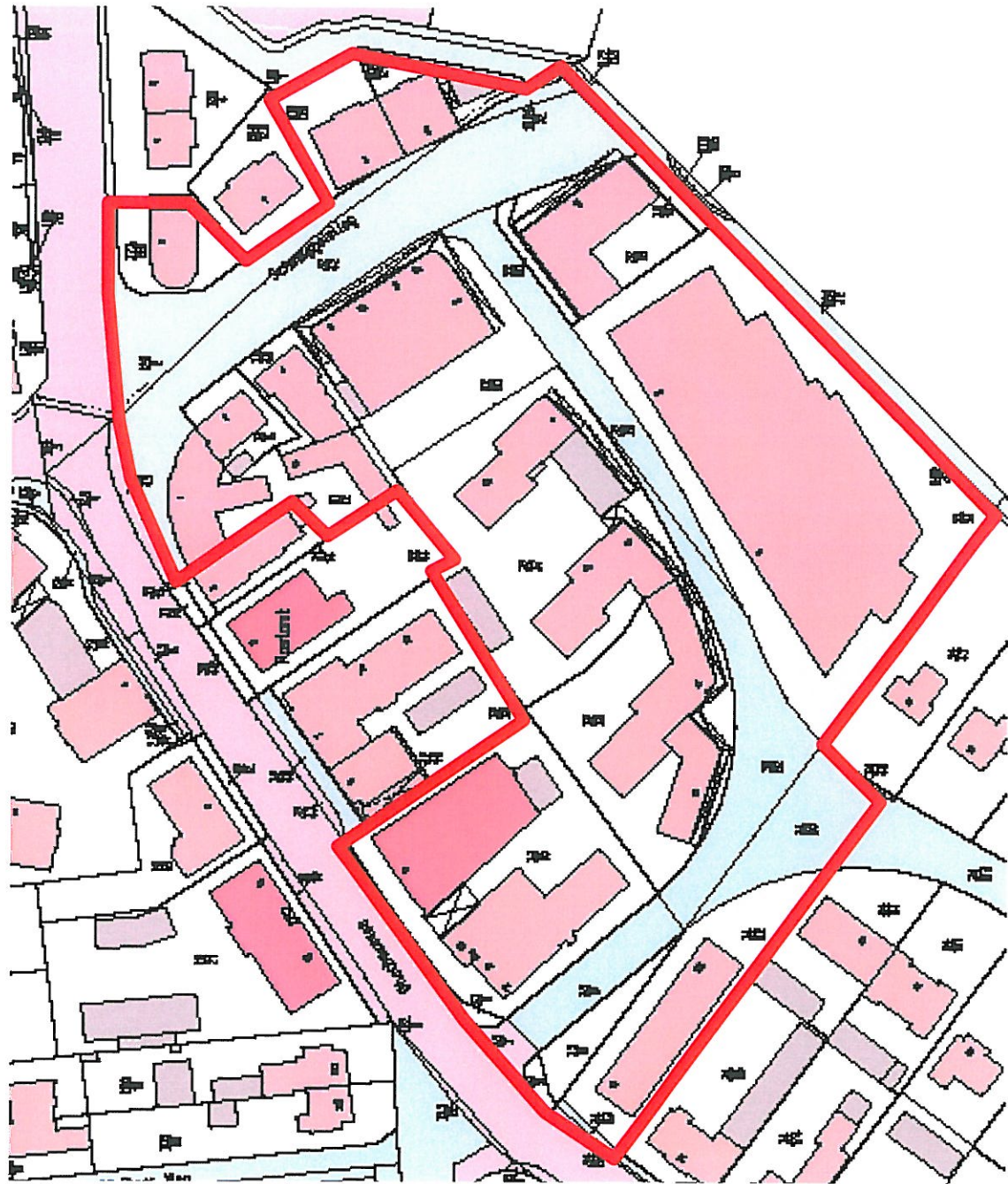
Die Umsetzung der PACT-Maßnahmen erfolgt durch den Aufgabenträger.

Der Aufgabenträger ist seit 2009 mit dem bisherigen PACT, seit 2007 mit dem Quartiersmanagement im Schmuggelstieg beauftragt und hat zuvor mit den Eigentümern, den Gewerbetreibenden und der Stadt gemeinsam das Entwicklungskonzept für das Quartier erstellt.

Zur Regelung der Umsetzung, insbesondere zur Regelung der Steuerung des Aufgabenträgers durch den PACT-Lenkungsausschuss schließt die Stadt Norderstedt mit dem Aufgabenträger einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

# Gebietsabgrenzung

SCHMUGGELSTIEG  
*Mein Quartier am Ochsenzoll*





# Gebietsabgrenzung Flurstücke innerhalb des Gebietes



CIMA

Grundstück	Flur	Gemarkung	Flurstück
Ohechaussee 19/19a	15	Garstedt	34/82
Ohechaussee 11-17	15	Garstedt	33/10
Am Tarpenufer 8-10	15	Garstedt	32/38
Am Tarpenufer 4-6	15	Garstedt	32/37
Schmuggelstieg 6-8a / Am Tarpenufer 2	15	Garstedt	32/50
Schmuggelstieg 4	15	Garstedt	1177
Schmuggelstieg 2	15	Garstedt	1174
Ohechaussee 1	15	Garstedt	31/12
Segeberger Chaussee 2	10	Harksheide	773/129
Schmuggelstieg 3	10	Harksheide	816/129
Schmuggelstieg 5	10	Harksheide	804/129
Schmuggelstieg 10	15	Garstedt	32/18
Am Tarpenufer 3-5	15	Garstedt	32/51

# Gebietsabgrenzung

## Begründung der Abgrenzung



CIMA

Die enge Ansiedlung der Gewerbebetriebe in den Straßen Schmuggelstieg und Am Tarpenufer verdeutlicht die natürlichen Grenzen des Quartiers, da die Geschäfte, Praxen, Kanzleien, etc. lückenlos beiderseits der Straßen liegen. Somit bilden diese eine, auch nach außen sichtbare, zusammengehörige Einheit. Hinzu kommt, dass die beiden Straßen in einer verkehrsberuhigten Zone liegen.

Die Situation der Betriebe entlang der Ohechaussee ist von der stark befahrenen Straße geprägt. Dadurch werden sie vom Durchgangsverkehr wahrgenommen, was auf die Geschäfte im Quartier nicht zutrifft. Zudem ist der Charakter des Geschäftsbereiches Ohechaussee nicht mit dem des Quartiers Schmuggelstieg vergleichbar, sie stellen keine homogenen Geschäftsbereiche dar. Von daher sind die Betriebe an der Ohechaussee nicht dem Quartier Schmuggelstieg zuzurechnen.



Lübeck, den 31.3.2014



Mario S. Mensing  
Geschäftsführer  
CIMA Beratung + Management GmbH