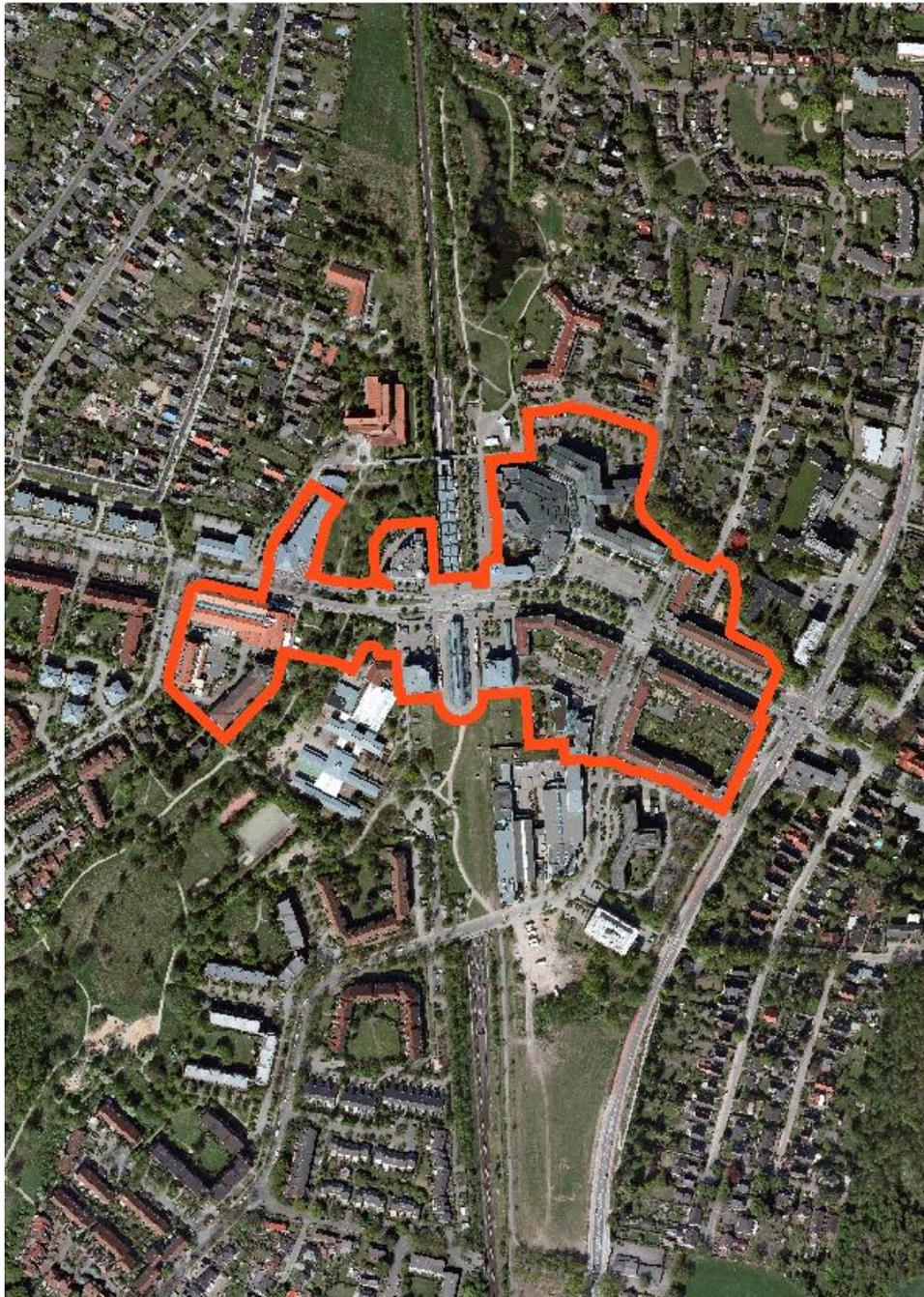


# Quartiersmanagement Norderstedt – Mitte

## Konzept



## Inhaltsverzeichnis

I.	Zusammenfassung	Seite	3
II.	Ausgangssituation und Ziele eines Quartiersmanagements in Norderstedt – Mitte	Seite	5
III.	Gebiet des Quartiersmanagements	Seite	8
IV.	Schwerpunkte des Quartiersmanagements	Seite	10
	a) Marketingmaßnahmen	Seite	11
	b) Maßnahmen zur Steuerung des Branchenmix	Seite	13
	c) Ziele im ersten PACT-Zeitraum	Seite	14
V.	Kostenzusammenstellung und Finanzierung		
	a) Gesamtfläche und Gesamtkosten	Seite	16
	b) Abgabepflichtige	Seite	16
	c) Kostenverteilungsschlüssel	Seite	17
	d) Differenzierung nach Lage	Seite	17
VI.	Anschubhilfe und Vorleistungen	Seite	18
VII.	Konzeptverfasser	Seite	19

## Zusammenfassung

Schwierigkeiten bei der Neuvermietung freier Gewerbeflächen sowie in Schwierigkeiten geratene Gastronomie- und Kultur-Einrichtungen lassen sich in Norderstedt Mitte beobachten. Kaufkraftabfluss und die Vermietung an unattraktive bis Image schädigende Geschäfte nehmen zu. Auch aus diesem Grund ist die Einrichtung einer Standortinteressengemeinschaft für den Bereich Rathausallee bereits in der Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt empfohlen worden. Mit dem Ziel, eine weitere negative Entwicklung zu verhindern wurde die isn anlässlich einer Ideenwerkstatt Norderstedt-Mitte gebeten, die neu gegründete Arbeitsgruppe Quartiersmanagement Norderstedt-Mitte zu koordinieren und als künftiger Quartiersmanager vorgeschlagen. Ziel ist es, Norderstedt-Mitte zu profilieren und durch eine Imageverbesserung und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu erreichen, dass der Stadtteil als Nahversorgungszentrum für die hier lebende Bevölkerung und als kulturelles Zentrum der Stadt nachhaltig gesichert wird. (Ausgangssituation und Ziele eines Quartiersmanagements in Norderstedt-Mitte, Seite 5 ff)

Um ein Quartiersmanagement möglichst effektiv gestalten zu können, sollte das zu betreuende Gebiet auf den Bereich der Rathausallee, östlich und westlich des U-Bahnhofes, begrenzt sein. (Gebiet des Quartiersmanagements, Seiten 8 + 9)

Zum Erreichen der angestrebten Ziele lassen sich eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen durchführen, die durch das Quartiersmanagement geplant, vorbereitet, koordiniert und schließlich durchgeführt und überprüft werden müssen. Alle vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich den zwei Schwerpunkten „Marketing“ und „Branchenmix“ unterordnen und werden in diesen Bereichen berücksichtigt. (Schwerpunkte des Quartiersmanagements, Seite 10 ff)

Nicht alle Maßnahmen können auf einmal durchgeführt werden. Deshalb muss eine Auswahl der im ersten Schritt zu erreichenden Ziele getroffen werden. Eine kontinuierliche Fortführung der Arbeit ist das Ziel, so dass weitere Maßnahmen in nachfolgenden PACT-Maßnahmen angegangen werden können. (Ziele im ersten PACT-Zeitraum, Seiten 14 + 15)

Das jährliche Gesamtbudget für die Umsetzung im Rahmen einer Maßnahme nach dem PACT-Gesetz darf nur so hoch angesetzt sein, dass dieses von den Abgabepflichtigen getragen werden kann. Die für das Gebiet der Rathausallee vorläufig grob geschätzten jährlichen Gesamtkosten für die Maßnahmen belaufen sich auf rd. 180.000,00 Euro (einschließlich MwSt.) und müssen

von den Grundeigentümern und Erbbauberechtigten aufgebracht werden. (Gesamtflächen und Gesamtkosten, Seite 16 und Abgabepflichtige, Seite 16)

Für die Kostenverteilung auf die Abgabepflichtigen ist es von großer Bedeutung, einen Verteilungsschlüssel festzulegen, der beständig, gerecht, leicht ermittelbar und jederzeit nachzuvollziehen ist. (Kostenverteilungsschlüssel, Seite 17)

Eine weitere Differenzierung der Kosten nach Lage erscheint nicht sinnvoll. Lediglich eine Differenzierung der Abgabenhöhe nach der unterschiedlichen Geschosslage soll deshalb vorgenommen werden. (Differenzierung nach Lage, Seite 17)

Private Unternehmer und die Stadt Norderstedt sind gemeinsam bereit, für die vor dem offiziellen Start eines PACT Projektes anfallenden Kosten in Vorleistung zu treten. Sollte kein PACT zustande kommen, sind diese Mittel verloren, kommt das PACT Projekt zustande, so werden diese Kosten bei entsprechendem Verwendungsnachweis in das Gesamtbudget integriert. (Anschubhilfe und Vorleistungen, Seite 18)

## **Ausgangssituation und Ziele eines Quartiers-Managements in Norderstedt - Mitte**

Neben zahlreichen weiteren Gewerbe- und Wohnimmobilien in Norderstedt – Mitte wird auch die MOORBEEK PASSAGE seit deren Fertigstellung im Jahre 1984 / 1985 von der isn immobilien service norderstedt – ehemals Hausbau in Norderstedt – betreut und verwaltet. Die isn hat somit im Rahmen ihrer Tätigkeit intensiv am Marktgeschehen in Norderstedt – Mitte teilgenommen und die Entwicklung dieses Stadtteils während eines sehr langen Zeitraumes begleitet und sehr genau beobachten können. Die eigenen Erfahrungen und Eindrücke werden dabei durch regelmäßige, unabhängige Gutachten der BBE Unternehmensberatung überprüft und ergänzt.

Zunehmende Schwierigkeiten bei der Neubesetzung frei werdender Büro- und Ladenflächen, der zum Teil erhebliche Abfluss der Kaufkraft aus dem Stadtteil, Not leidende oder in Schwierigkeiten geratene Gastronomie- und Kultureinrichtungen und die nicht befriedigende Akzeptanz des Stadtteils als Stadtzentrum sind schon heute zu beobachten. Die stetige Zunahme leer stehender Ladenlokale bzw. von Ladenvermietungen an unattraktive und das Image schädigende Geschäfte sowie der Anstieg von Vandalismusschäden lassen befürchten, dass der Stadtteil insgesamt in eine Negativspirale gerät.

Viele dieser Feststellungen spiegeln sich auch in der Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt wider, in der unter anderem auch „die Einrichtung einer Standortinteressengemeinschaft für den Bereich Rathausallee von der Ulzburger Straße bis zur MOORBEEK PASSAGE“ angeregt wird (Evaluierung, Seite 139).

Um einem solchen Abrutschen des Stadtteiles von vorn herein entgegenzuwirken hat die isn vor diesem Hintergrund erste Gespräche mit einzelnen Eigentümern und Mietern aus dem Bereich der Rathausallee geführt, um die Akzeptanz eines möglichen Quartiersmanagements im Rahmen des Schleswig-Holsteinischen PACT-Gesetzes auszuloten. Nachdem hier durchweg eine positive Resonanz verzeichnet wurde und die bisherigen Gesprächspartner ihre Bereitschaft zur Unterstützung einer solchen Maßnahme signalisiert haben, hat die isn ihre Initiative der Stadt Norderstedt vorgestellt und angeboten, ein späteres Quartiersmanagement für die Rathausallee zu übernehmen.

In Zusammenarbeit mit der Stadt wurde zur weiteren Vorbereitung eines Quartiersmanagements zunächst eine Ideenwerkstatt

Norderstedt – Mitte terminiert, deren erste Sitzung unter großer Beteiligung der im Bereich Rathausallee ansässigen Geschäftsleute und Eigentümer am 19.11.2008 im evento stattgefunden hat. Neben der Sammlung zahlreicher Ideen, Vorstellungen und Wünschen an ein Quartiersmanagement für die Rathausallee wurde die isn im Rahmen dieser Veranstaltung gebeten, die Arbeit einer neu gegründeten Arbeitsgruppe Quartiersmanagement zu koordinieren.

Auf Grundlage der gesammelten Ideen hat die Arbeitsgruppe Quartiersmanagement das vorliegende Konzept erstellt. Dabei soll das Quartiersmanagement Rathausallee allen am Standort beteiligten Interessensgruppen zum Vorteil gereichen, ohne bestimmte Marktteilnehmer zu bevorzugen. Ziel dabei ist es, eine wirtschaftliche Stärkung der im Bereich ansässigen Unternehmen zu erreichen um die Aufgabe als Nahversorgungszentrum für die im Stadtteil Norderstedt-Mitte lebende Bevölkerung auch in Zukunft zu gewährleisten und einen weiteren Kaufkraftabfluss zu verhindern. Gleichzeitig soll erreicht werden, dass Norderstedt-Mitte für gesamte Stadt Norderstedt als kulturelles Zentrum und Dienstleistungsstandort positiv und als Stadtzentrum deutlich wahrgenommen wird. Bewusst soll auf ein Konkurrenzverhalten gegenüber den anderen Nahversorgungszentren in Norderstedt oder gegenüber dem Herold Center verzichtet werden, jedoch soll zugleich aber gegenüber den übrigen Stadtteilzentren eine deutliche Profilierung erfolgen. Um dies zu erreichen soll die Aufenthaltsqualität im Gebiet gesteigert und die eigene Außendarstellung verbessert werden. Dies wird die Kundenfrequenz erhöhen und den zurzeit feststellbaren Kaufkraftabfluss verringern sowie auch zu einer vermehrten Annahme des kulturellen und gastronomischen Angebots der Stadtmitte führen. Auch sollen speziell für das vorhandene kulturelle Angebot, aber auch für andere Angebote, neue Zielgruppen erschlossen werden. Dadurch kann die Fluktuation in den Einzelhandels- und Gastronomieflächen verringert werden, was für ein dauerhaft funktionierendes Zentrum erforderlich ist.

Nur in einem solchen Umfeld kann die nachhaltige Vermietbarkeit der Flächen sichergestellt und eine Stabilisierung der Immobilienwerte – und damit auch der Mieten – erreicht werden. Dies ist ein natürliches Anliegen aller Immobilieneigentümer, so dass die Einrichtung eines Quartiersmanagements für die Rathausallee sowohl im Interesse der Vermieter und Grundstückseigentümer als auch der Gewerbetreibenden liegt.

Die Sicherung des Stadtzentrums mit einer dauerhaft funktionierenden Nahversorgung ist das übergeordnete Ziel für ein Quartiersmanagement im Bereich der Rathausallee, die Vermeidung

des Kaufkraftabflusses und in der Folge die Reduzierung der Fluktuation bei den Gewerbetreibenden sind hierfür die Voraussetzung. Dies soll erreicht werden insbesondere durch:

- Imageverbesserung
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Positionierung als medizinisches-, kulturelles- und Dienstleistungszentrum in Norderstedt
- mehr Kundenfrequenz
- Erschließung neuer Zielgruppen
- Verbesserung des Branchenmixes

## **Gebiet des Quartiersmanagements**

Ein effektives und Erfolg versprechendes Quartiersmanagement kann nur für einen überschaubaren Bereich erfolgen. Die Ausdehnung des zu betreuenden Bereiches auf ein zu großes Areal ist nicht sinnvoll. Selbstverständlich wirkt sich ein gutes Quartiersmanagement auch positiv auf die dem Gebiet des Quartiersmanagements angrenzenden Bereiche aus. Der mit einem Quartiersmanagement verbundene Imagegewinn kommt dem gesamten Stadtteil zu Gute.

Das im Rahmen eines Quartiersmanagements zu betreuende Gebiet soll deshalb im Wesentlichen auf das Herzstück von Norderstedt – Mitte, also den Bereich der Rathausallee östlich und westlich vom U-Bahnhof Norderstedt – Mitte, begrenzt sein. Hier befindet sich nicht nur das wirtschaftliche, medizinische und kulturelle Zentrum des Stadtteiles, sondern es finden sich hier schwerpunktmäßig auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor und behördliche Einrichtungen.

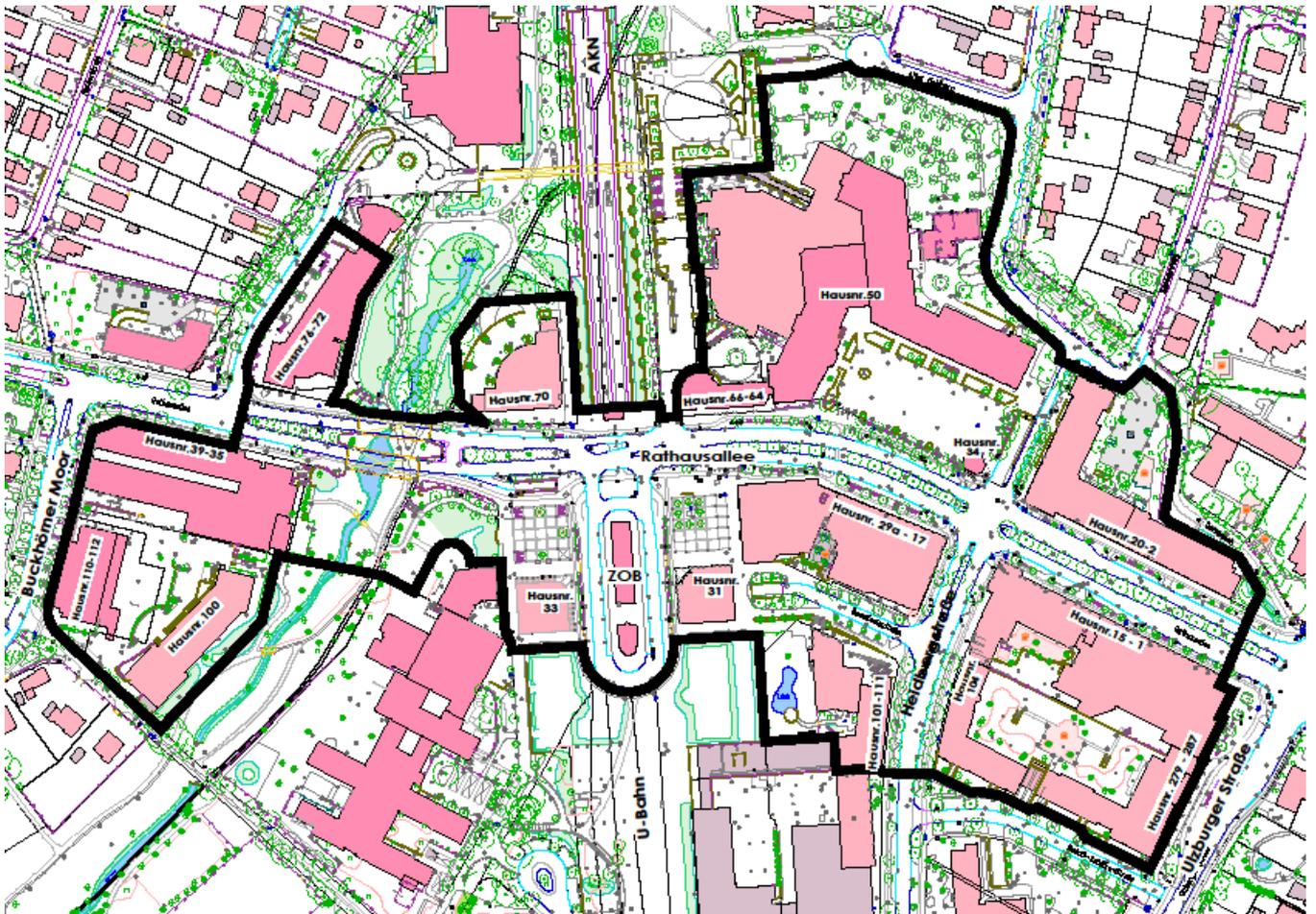
Im Einzelnen werden die Grenzen des Gebietes für das Quartiersmanagement wie folgt vorgeschlagen (Grafik Seite 9):

- Im östlichen Bereich wird das Gebiet durch die Ulzburger Straße begrenzt;
- im Süden beinhaltet das Gebiet den nördlichen Teilbereich der Stadtwerke und die zurzeit noch unbebaute Fläche südlich des U-Bahnhofs und der Bahnhofsarkaden;
- die westliche Grenze bildet das Buckhörner Moor entlang des Geschäftshauses neben der MOORBEEK PASSAGE und der MOORBEEK PASSAGE selbst;
- im Norden bildet die Linie vor dem Polizeigebäude über das Rathaus bis einschließlich dem Wohn- und Geschäftshaus auf der nördlichen Seite der Rathausallee die Grenze des Quartiersmanagement-Gebietes.

## Das Gebiet im Überblick:



Grenze des im Rahmen des Quartiersmanagements  
zu betreuenden Gebietes



## **Schwerpunkte des Quartiersmanagements**

Die im Rahmen des Quartiersmanagements vorzunehmenden Maßnahmen sind vielschichtig und können deshalb im Einzelnen nicht alle in einem ersten Konzept wiedergegeben werden. Insofern erhebt die Zusammenstellung der in dem vorliegenden Konzept erwähnten Maßnahmen auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und kann jederzeit ergänzt oder angepasst werden.

Grundsätzlich lässt sich die Arbeit des Quartiersmanagements in die zwei übergeordneten Bereiche

- Marketing
- Branchenmix

gliedern. Die gedanklichen Ansätze für die zusammen gestellten Maßnahmen ergeben sich sowohl aus den Erfahrungen und Beobachtungen der an der Rathausallee tätigen Geschäftsleute, die auch in die „Ideenwerkstatt Norderstedt Mitte“ Eingang gefunden haben, als auch aus der Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt.

Eine Auswahl geplanter Maßnahmen, die im Rahmen eines Quartiersmanagements für die Rathausallee zu den bereits erwähnten Oberbegriffen umgesetzt werden sollen, ist im Folgenden stichwortartig aufgelistet. Dabei ist selbstverständlich, dass die Umsetzung und Durchführung jeder einzelnen Maßnahme einer weitergehenden, detaillierten Untersuchung, Planung und entsprechender Vorbereitung bedarf.

Alle im Rahmen des Quartiersmanagements eingeleiteten Maßnahmen sind laufend auf ihre Auswirkung hin zu überprüfen und ggf. entsprechend anzupassen.

## Marketingmaßnahmen

### a) Kommunikation

- Suche nach einem gemeinsamen Namen, einer gemeinsamen Marke, eines gemeinsamen Slogans für die Rathausallee
- Profilierung als Dienstleistungs-, medizinisches und kulturelles Zentrum
- Erstellung einer gemeinsamen Homepage
- Herausgabe gemeinsamer Flyer, Infobroschüren, Newsletter, Zeitungsanzeigen
- Kontinuierlicher Kontakt zur Stadtverwaltung bezüglich ergänzender städtischer Maßnahmen im öffentlichen Raum.

### b) gemeinsame Aktionen und Maßnahmen

- Schaffung eines Infopoints an zentraler Stelle der Rathausallee
- Erstellung eines Bonusheftes für die gesamte Rathausallee, sowie Schaffung themenbezogener Boni, z.B. der Gastronomiebetriebe im Bereich der Rathausallee
- gemeinsame Aktionen und Veranstaltungen, z. B. eine „blaue Rathausallee“ (Illumination), jahreszeitliche Aktionen, „Klein Florenz“ etc.
- Schaltung gemeinsamer Zeitungsanzeigen
- Nutzung des gemeinsamen Logos auch bei Einzelanzeigen
- Intensive Kooperation der in dem Gebiet tätigen Werbegemeinschaften bzw. Interessengemeinschaften, mit dem Ziel eines Zusammenschlusses der Werbegemeinschaften
- Erfassung der dunklen Ecken und Einwirkung auf die Grundstückseigentümer, diese zu beseitigen
- Einrichtung einer mobilen „Aufsicht“ (tagsüber und nachts) – auch zur Beseitigung von Unrat, Beschädigungen und Zerstörungen

- gemeinsame Aktionen und aufeinander abgestimmte Aktivitäten bestimmter Schwerpunktthemen im Gebiet des Quartiersmanagements, z. B. gemeinsame Gesundheitstage der im Bereich medizinische Versorgung / Gesundheit tätigen Unternehmen / Freiberufler oder gemeinsame gastronomische / kulturelle Aktionen
- Schaffung der Möglichkeit, die von Unternehmen und Behörden für ihre Mitarbeiter gewährten Essensgeldzuschüsse / Essensmarken in allen Gastronomiebetrieben im PACT-Gebiet einzulösen.
- Bildung von temporären und dauernden Arbeitsgruppen zu den Schwerpunktthemen Freizeit / Unterhaltung, Einzelhandel, Gesundheit, Dienstleistung zur Planung und Koordination gemeinsamer Maßnahmen für den jeweiligen Themenbereich

## **Maßnahmen zur Steuerung des Branchenmix**

- Erstellung einer detaillierten Bestandsaufnahme aller vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie der medizinischen Angebote. Zusammenstellung der Branchen, der Eigentümer sowie der mit der Vermietung der Flächen beauftragten Unternehmen
- Feststellung der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzender bzw. noch fehlender Branchen
- Nach einer Bestandsaufnahme Nutzung einer zentralen Datenbank für alle zur Vermietung anstehenden Gewerbeflächen im PACT-Gebiet und laufende Pflege dieser Datenbank
- Schaffung einer zentralen Vermietungsorganisation im Rahmen des Quartiersmanagements für die Gewerbeflächen im Gebiet, z. B. unter Beteiligung jeweils eines Vermietungssachbearbeiters aus den unterschiedlichen Eigentümergruppen
- aktive Mietersuche zur Stärkung des Branchenmix
- Einflussnahme auf die zukünftige Nutzung der an der Ulzburger Straße noch vorhandenen Freifläche

## **Ziele des PACT-Norderstedt Mitte**

Die Fülle der in den vorstehenden Abschnitten beschriebenen möglichen Maßnahmen, deren Auflistung keinesfalls einen Anspruch auf Vollständigkeit haben kann, bringt es mit sich, dass nicht alle vorgestellten Maßnahmen sofort und gleichzeitig angegangen werden können. Es liegt deshalb auf der Hand, dass eine geeignete Auswahl der Maßnahmen getroffen werden muss, die im PACT-Zeitraum nach dem Erlass einer entsprechenden kommunalen Satzung vordringlich zur Umsetzung gelangen sollen. Dabei sollen die nicht primär zu bearbeitenden Themen nicht „unter den Tisch fallen“, sondern nach erfolgreichem Abschluss der PACT-Maßnahmen in weiteren, anschließenden Maßnahmen nach und nach abgearbeitet und weiter verfolgt werden. Bereits hieraus wird deutlich, dass es Ziel sein muss, nicht mit einer hoch ambitionierten PACT-Maßnahme ein kurzes aufflammendes, dann jedoch wieder erlöschendes Licht in dem Quartier zu bewirken, sondern vielmehr eine auf Kontinuität angelegte Strategie zu verfolgen, die zum Ziel hat, durch aufeinander folgende und aufbauende PACT-Maßnahmen und –Satzungen eine dauerhafte und nachhaltige Aufwertung des Quartiers zu erreichen. Für die Auswahl der für den PACT-Bereich Norderstedt Mitte vorgesehenen Maßnahmen kommt es deshalb darauf an, Ziele fest zu legen, deren Erreichen in dem PACT-Zeitraum von fünf Jahren realistisch ist und die von der Öffentlichkeit wahrgenommen, als positive Veränderung erkannt und deren Beibehaltung für die Zukunft als wünschenswert empfunden werden. Nur wenn die PACT-Maßnahme auf diese Weise erfolgreich abgeschlossen wird, besteht die gute Aussicht auf eine Fortsetzung der begonnenen Arbeit durch den Erlass einer Anschluss-Satzung nach dem PACT-Gesetz für die nächsten Maßnahmen. Vor diesem Hintergrund soll die erste PACT-Satzung mit dem alleinigen Ziel, ein Quartiersmanagement für Norderstedt Mitte einzurichten, erlassen werden. Dieses Quartiersmanagement hat während der Dauer des 5-jährigen PACT-Zeitraumes nachstehende Aufgaben und entsprechende Aktivitäten zu entfalten:

- Begründung und Gestaltung eines gemeinsamen Namens, Logos, Slogans und Internetauftritts für das Quartier und Bekanntmachung derselben;
- Einstellung eines Quartiersmanagers (=“Kümmerer“, Ombudsmann, Verantwortlicher für das Quartier) als Ansprechpartner für Anlieger, Eigentümer, Verwaltung, Presse, Öffentlichkeit – quasi als „Gesicht des Quartiers“;

- ständige Mitarbeit, Beratung und Meinungs austausch in den Norderstedt Mitte betreffenden städtischen Gremien und Ausschüssen um die Belange, Vorschläge und Ideen der Bewohner und Grundstückseigentümer einzubringen und bei anstehenden Entscheidungen berücksichtigt zu wissen;
- Organisation und Durchführung von Thementagen im Quartier zur Förderung der positiven Außendarstellung von Norderstedt Mitte;
- Herstellung von Bonusheften für das Einkaufen, die Inanspruchnahme von Dienstleistungen und den Besuch gastronomischer und kultureller Einrichtungen;
- Bündelung einzelner Anbietergruppen zu gemeinsamen Aktionen

## Kostenzusammenstellung und Finanzierung

### a) Gesamtflächen und Gesamtkosten

In dem das Quartiersmanagement umfassenden Gebiet sind Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen angesiedelt, die an den positiven Veränderungen eines erfolgreichen Quartiersmanagements partizipieren. Die Flächen der in dem betreffenden Gebiet zahlreich vorhandenen Wohnungen, die von einer Strukturverbesserung ebenfalls stark profitieren, sind hierbei nicht berücksichtigt. Gleiches gilt für die Flächen der öffentlichen Verwaltung.

Die zu erwartenden Kosten für die geplanten Maßnahmen können zurzeit nicht exakt ermittelt werden. Zunächst muss deshalb eine grobe Kostenschätzung die Grundlage der weiteren Überlegungen bleiben.

Für die Durchführung eines Quartiersmanagements wurden jährliche Kosten veranschlagt, wobei die einmalig anfallenden Kosten zu gleichen Teilen auf den Zeitraum der Gesamtmaßnahme von fünf Jahren verteilt wurden.

- Marketingmaßnahmen  
Vorlaufkosten, Image, Außendarstellung, rd. 84.000,00 €  
Service (einschl. MwSt.)
- Quartiersmanagement Personalkosten  
Umsetzung, Kommunikation, Controlling rd. 96.000,00 €  
(einschl. MwSt.)

jährliche Gesamtkosten rd. 180.000,00 €  
(einschl. MwSt.)

### b) Abgabepflichtige

Die PACT-Abgabepflichtigen sind in Norderstedt-Mitte die Grundeigentümer und Erbbauberechtigten aus dem vorgeschlagenen PACT Bereich (siehe S. 8 + 9). Die PACT-Abgabe wird satzungsgemäß von der Stadt Norderstedt erhoben.

c) Kostenverteilungsschlüssel

Das PACT Gesetz schreibt keinen Verteilungsschlüssel vor, so dass eine Vielzahl von möglichen Bezugsgrößen für die Verteilung in Betracht kommt. Grundsätzlich sollte der gewählte Verteilungsschlüssel eine größtmögliche Gerechtigkeit gewährleisten, beständig sein und keinen Raum für unterschiedliche Interpretationen und Auslegungen bieten. Daher werden für den Verteilungsschlüssel die gewerblich nutzbaren Flächen zugrunde gelegt.

d) Differenzierung nach Lage

Eine PACT Maßnahme wird zur Belebung des Stadtteils Norderstedt-Mitte beitragen. Dabei steht es außer Frage, dass die Einzelhändler und Dienstleistungsunternehmen sowie Gastronomen in den Erdgeschosslagen besonders von dem Zuwachs profitieren werden. Flächen in den Obergeschossen werden im Allgemeinen nicht so hoch bewertet, was insbesondere auch die geringeren Mieten in den oberen Geschossen dokumentiert wird. Diese Abstufung muss auch bei der Berechnung der für die Durchführung der PACT Maßnahme zu erhebenden Abgaben berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund ergibt sich nachstehende Abstufung der festzusetzenden Abgaben:

Geschoss	EG	I. OG	ab II. OG
Multiplikator	1	0,7	0,5

Aus den insgesamt im PACT Gebiet vorhandenen Geschossflächen lässt sich mit Hilfe der Multiplikatoren ein Punktesystem als Kostenverteilungsschlüssel ermitteln, anhand dessen die Verteilung der für die PACT Maßnahme anfallenden Gesamtkosten erfolgt.

## **Anschubhilfe und Vorleistungen**

Ein Teil der in dem Bereich der Rathausallee beteiligten Grundstückseigentümer, Gewerbetreibenden und Freiberufler ist bereits über die Vorbereitung für ein Quartiersmanagement Rathausallee informiert und steht dem zumindest nicht abgeneigt gegenüber. Um aber für die endgültige Einrichtung eines Quartiersmanagements nach dem PACT-Gesetz die Zustimmung von möglichst allen Beteiligten im Gebiet zu erreichen, bedarf es jetzt weiterer Anstrengungen und individueller Überzeugungsarbeit.

Für die weitere intensive Arbeit an der Einrichtung eines Quartiersmanagements nach dem PACT-Gesetz für die Rathausallee und die Durchführung der damit verbundenen umfangreichen Vorbereitungen bedarf es jetzt der Unterstützung eines externen Beraters mit ausreichend Erfahrungen auf dem Gebiet der Einführung von PACT Maßnahmen. Die für diese Anschubhilfe benötigten Kosten, sowie auch die für notwendige Öffentlichkeits- und Informationsveranstaltungen und sonstige vorbereitende Aufwendungen sind zurzeit mit rd. € 36.500,00 veranschlagt. Diese vor dem Erlass der angestrebten späteren PACT-Satzung anfallenden Vorlaufkosten werden unter finanzieller Beteiligung der Stadt Norderstedt von den initiiierenden Unternehmen und Grundstückseigentümern der Arbeitsgruppe Quartiersmanagement Norderstedt Mitte aufgebracht. Bei Einzelnachweis der projektgebundenen Verwendung der im Vorwege aufgebrachten finanziellen Mittel sollen diese Vorlaufkosten in den Gesamtkosten der PACT-Maßnahmen und bei der späteren Berechnung der PACT-Abgaben berücksichtigt werden.

## Konzeptverfasser

Aus der Tätigkeit der Arbeitsgruppe Quartiersmanagement ist das vorliegende Konzept hervorgegangen. Neben der ism als Koordinator der Arbeitsgruppe und vorgeschlagenen Aufgabenträger für ein Quartiersmanagement haben die nachstehenden Personen an dem Konzept mitgewirkt (in alphabetischer Reihenfolge)

Heiko Bartsch	ism immobilien service norderstedt gmbh Rathausallee 33 22846 Norderstedt ☎ 040 – 53 53 55 0 <a href="mailto:bartsch@ism-online.net">bartsch@ism-online.net</a>
Claudia Bendig	Wohnungsunternehmen Plambeck Ochsenzoller Straße 147 22848 Norderstedt ☎ 040 – 52 30 21 66 <a href="mailto:bendig@plambeck.com">bendig@plambeck.com</a>
Marc-Mario Bertermann	EGNO Entwicklungs- gesellschaft Norderstedt mbH Rathausallee 60 22846 Norderstedt ☎ 040 – 53 54 06 20 <a href="mailto:bertermann@egno.de">bertermann@egno.de</a>
Andreas Herrmann	Herrmann Touristic GmbH Rathausallee 19 22846 Norderstedt ☎ 040 – 52 19 30 63 <a href="mailto:travelstar@herrmantouristic.de">travelstar@herrmantouristic.de</a>
Wolfgang Kühl	Deutsche Bank AG Rathausallee 13 b 22846 Norderstedt ☎ 040 – 51 20 80 32 <a href="mailto:wolfgang.kuehl@db.com">wolfgang.kuehl@db.com</a>
Jan Richert	HASPA Hamburger Sparkasse Rathausallee 21 a 22846 Norderstedt ☎ 040 – 35 79 57 81 <a href="mailto:jan.richert@haspa.de">jan.richert@haspa.de</a>
Thomas Will	ATW Agentur Thomas Will Falkenbergstrasse 131 22844 Norderstedt ☎ 040 – 52 18 32 5 <a href="mailto:thomas.will@agentur-atw.de">thomas.will@agentur-atw.de</a>