

10/2022

# Zwischenbericht

# Zentrenmanagement

# Plettenberg

3. Quartal 2022

# Impressum

**Stadt + Handel**  
**Beckmann und Föhler**  
**Stadtplaner GmbH**  
Hörder Hafensstraße 11  
44263 Dortmund  
info@stadt-handel.de  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Geschäftsführung**  
Ralf M. Beckmann  
und Marc Föhler

Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-  
nummer HRB 33826  
Hauptsitz Dortmund

---

## STANDORTE

**Standort Dortmund**  
Hörder Hafensstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Standort Hamburg**  
Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

**Standort Karlsruhe**  
Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

**Standort Leipzig**  
Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

---

**AUFTRAGGEBER**  
Stadt Plettenberg

---

**VERFASSTER**  
Nils Kleemann

Dortmund,  
17.10.2022

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Tätigkeitsbericht Juli bis September 2022</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	Leerstandsmanagement	7
<b>2.2</b>	Organisation von Arbeitskreisen und Veranstaltungen	8
<b>3</b>	<b>Dokumentationsbericht Juli bis September 2022</b>	<b>9</b>



# 1 Vorwort

Das Planungsbüro Stadt + Handel wurde im Juli 2022 von der Stadt Plettenberg mit dem Zentrenmanagement für die Innenstadt von Plettenberg beauftragt.

In Abgrenzung zum Stadtmarketing Plettenberg und der Plettenberger KulTour GmbH liegt der Fokus des Zentrenmanagements auf den Tätigkeitsfeldern Leerstands- und Geschäftsflächenmanagement in der Innenstadt von Plettenberg.

Die Tätigkeiten des Zentrenmanagements übernimmt Nils Kleemann aus dem Büro Stadt + Handel. Nils Kleemann agiert als Ansprechpartner und Bindeglied für die verschiedenen innerstädtischen Akteur:innen. Insgesamt stehen sechs Wochenstunden vor Ort für Beratungsdienstleistungen, Verwaltungstätigkeiten, Öffentlichkeitsarbeit und Leerstandsmanagement zur Verfügung.

Das Zentrenmanagement dient der Koordinierung des Entwicklungsprozesses der Innenstadt, sowie der Aktivierung und Vernetzung lokaler Akteur:innen und Bewohnerschaft. Eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen ist deshalb die Aktivierung eines großen Kreises von Akteur:innen. In Kooperation mit der KulTour GmbH, der Stadtverwaltung und des Stadtmarketing Plettenberg e.V. wird das Zentrenmanagement den sich in der Endphase befindenden Erneuerungsprozess der Plettenberger Innenstadt begleiten. Dabei bedarf es einer kontinuierlichen Steuerung und Begleitung. Der KulTour GmbH wird die Betreuung und inhaltliche Verantwortung für das Zentrenmanagement übertragen.

Hauptziel des Zentrenmanagements ist die Herstellung einer attraktiveren, funktionierenden und belebten Innenstadt, indem nach Beendigung der Betreuungsphase durch das Zentrenmanagement Strukturen gefestigt sind, die die initiierten Maßnahmen nachhaltig sichern.

## **Die Aufgaben umfassen im Einzelnen folgende Tätigkeiten:**

- eine umfangreiche Pflege der Geschäftsflächendatenbank,
- das Monitoring über die aktuellen Geschäftsflächen und Leerstände,
- die Analyse der Chancen zur Umwandlung von Immobilien in andere Nutzungen,
- die Erarbeitung von passgenauen Nutzungskonzepten für Ladeneigentümer:innen,
- die Entwicklung einer ganzheitlichen und nachhaltigen Strategie für die Nachnutzung von leerstehenden Ladenlokalen,
- die Formulierung von Maßnahmen zur Erfassung und Vermittlung von Leerständen, sowie Beratungsleistungen und Hilfestellungen von Anmietungsinteressenten,
- Visualisierung des Konzentrationsbereichs auf Grundlage der Analyse der vorhandenen oder sich entwickelnden Situation.

Ziel ist es, die Plettenberger Innenstadt durch Leerstandsbelebung attraktiver zu gestalten und damit auch den ortsansässigen Handel zu unterstützen.

Grundlegend für die Kommunikation nach außen und die Kooperation mit den relevanten Innenstadtakteur:innen aus Plettenberg ist die konstante Rückkopplung mit dem Auftraggeber. Auf diese Weise ist es möglich, alle Aufgaben zielgerichtet umzusetzen.

Das Büro des Zentrenmanagements befindet sich seit Juli 2022 im Büro der Plettenberger KulTour GmbH, auf der Kaiserstraße 9. Zu den wöchentlichen Bürozeiten mittwochs sowie nach Vereinbarung besteht für alle Bürger:innen, Dienstleister:innen, Einzelhändler:innen und sonstige Gewerbetreibende die Möglichkeit eines persönlichen Gesprächs vor Ort. In Ergänzung hierzu ist das Team des Zentrenmanagements telefonisch und per E-Mail werktags von 9 bis 17 Uhr erreichbar.

Weitere Informationen über anstehende Projekte, Termine und das Zentrenmanagement selbst stehen allen Interessierten über die Homepage der Stadt Plettenberg, als auch der Plettenberger KulTour GmbH unter dem Link <https://plettenberg-kultour.de/ueber-uns-plettenberg/innenstadtmanagement-plettenberg> zur Verfügung.

Als eine Form der direkten Kontaktaufnahme haben sich vor allem die Innenstadtrundgänge bewährt. Im Rahmen dieser werden einige Beratungsgespräche mit Gewerbetreibenden, u. a. zu den Themen Verkaufsflächenvergrößerung bzw. -verlagerung, sowie mit Immobilieneigentümer:innen zu Leerstandsumnutzungen geführt.

Neben dem Beratungsangebot übernimmt das Zentrenmanagement die Durchführung von insgesamt sechs Veranstaltungen. Eine Übersicht über die Termine für das Jahr 2022 befindet sich im Anhang dieses Berichts (s. Tabelle 2).

# 2 Tätigkeitsbericht Juli bis September 2022

## 2.1 LEERSTANDSMANAGEMENT

Das Tätigkeitsfeld fußt auf den drei Säulen Analyse, Prophylaxe und Aktivierung. Grundlage für eine erfolgreiche Weiterentwicklung der Innenstadt und damit Teil der Analyse ist eine detaillierte Übersicht über die aktuellen Geschäftsflächen und Leerstände (s. Tabelle 1). Eine umfangreiche Geschäftsflächendatenbank, in der neben den einzelnen Kennwerten der Immobilien auch entsprechende Ansprechpartner:innen (Eigentümer:innen, Makler:innen) aufgenommen sind, wird derzeit aktualisiert und daraufhin an die Stadt Plettenberg und das Stadtmarketing für die weitere Verwendung übergeben.

Ein grundlegender Baustein der Aktivierung ist die individuelle Beratung der Immobilieneigentümer:innen. Gemeinsam können Informationen wie ein Exposé erstellt, Nachnutzungsoptionen eruiert, sowie konkrete Betreiber:innen angesprochen werden. Weiterhin werden z. T. Kontakte zu potentiellen Interessenten und beratenden Institutionen vermittelt. In diesem Zusammenhang steht das Zentrenmanagement sowohl mit den Immobilieneigentümer:innen sowie potentiellen lokalen Interessenten in regem Austausch. Ziel des Zentrenmanagements ist es, den Kontakt zwischen Eigentümer:innen und Interessenten aufrechtzuerhalten, Gespräche zu z. B. Nutzungen und Preiserwartungen aus fachlicher Sicht zu befruchten und hinsichtlich Genehmigungen oder sonstigen „Stolperfallen“ als Mittler zur Stadtverwaltung zu fungieren. Da das Zentrenmanagement bereits großes Vertrauen der handelnden Akteur:innen in Plettenberg genießt, wird es aktiv zu diesen Gesprächen hinzugezogen.

Im Zusammenhang mit der Prophylaxe stehen auch immer wieder Fragen des Standortmarketings und der aktuellen Situation der Gewerbetreibenden. Hier berät das Zentrenmanagement z. B. zum Thema Nachfolge, Warenpräsentation, sowie Vergrößerungs- oder Verlagerungsabsichten.

Der Fokus des Managements liegt 2022 einerseits im Bereich der individuellen Beratung der Immobilieneigentümer:innen als auch der Gewerbetreibenden und andererseits darin, Leerstandsuchende für den Standort zu animieren, um Nachnutzungen zu generieren. In Kooperation mit der Plettenberger KultTour GmbH begleitete das Zentrenmanagement Interessenten bei der Suche nach geeigneten leerstehenden Ladenlokalen. In dem Prozess koordinierten die Akteur:innen Gespräche zwischen Eigentümer:innen, Makler:innen und den Interessenten. Insbesondere steht das Zentrenmanagement im ständigen Austausch mit den aktiven Gewerbetreibenden. Thematisiert werden u.a. Nachfolgeproblematiken, Verkaufsflächenvergrößerung, sowie die Nutzung bestehender digitaler Plattformen. Folgende Tätigkeiten wurden zwischen Juli und September 2022 durch das Zentrenmanagement bearbeitet worden:

Das Zentrenmanagement erhob zunächst alle leerstehenden Ladenlokale im Fördergebiet und hielt diese fotodokumentarisch fest (s. Karte 1).

Daraufhin erstellte das Zentrenmanagement eine Liste mit den dazugehörigen Eigentümer:innen.

Mit den Immobilieneigentümer:innen, Hausverwalter:innen und Makler:innen führte das Zentrenmanagement erste Gespräche bezüglich der derzeitigen und zukünftigen Nutzung (s. Tabelle 1).

Zur Leerstandserhebung und Fotodokumentation wurden bereits Termine mit den jeweiligen Besitzer:innen terminiert und durchgeführt. Aus den erhaltenen Daten wurden Immobiliensteckbriefe angefertigt.

Gemeinsam mit der Plettenberger KulTour GmbH erarbeitete das Zentrenmanagement einen Entwurf für eine Landingpage zum Thema Leerstandsmanagement, unter dem Titel „Ihr Ladenlokal in der Plettenberger Innenstadt“ (s. Entwurf 1). Auf dieser Seite, welche auf der Homepage des Stadtmarketings, als auch der Plettenberger KulTour GmbH zu sehen ist, über das Leerstandsmanagement informieren und erhalten dort das Angebot der Unterstützung, sowie Begleitung, bei der Suche nach einem geeigneten Ladenlokal.

Für die erhobenen Leerstände erarbeitet das Zentrenmanagement derzeit alternative Nutzungsmöglichkeiten.

Um die Eigentümer:innen über das Angebot des Zentrenmanagements zu informieren, wurde ein Serienbrief erstellt (s. Entwurf 2).

## **2.2 ORGANISATION VON ARBEITSKREISEN UND VERANSTALTUNGEN**

In Absprache mit dem Sachgebiet Stadt- und Umweltplanung stimmte sich das Zentrenmanagement über die Organisation von verschiedenen Veranstaltungen ab. Für das Jahr 2022 ist jeweils ein Arbeitskreis-Innenstadt, die Sitzung „Funktionale Weiterentwicklung Leerstände“, sowie ein Runder Tisch mit den Plettenberger Gewerbetreibenden vorgesehen (s. Tabelle 2).

# 3 Dokumentationsbericht Juli bis September 2022

Der Wandel im Handel ist allgegenwärtig und wird durch die coronabedingten Maßnahmen noch beschleunigt. Davon profitiert insbesondere der Online-Handel, der stationäre (Einzel-)Handel hat massive Einbußen erlitten. Viele Einzelhändler:innen sorgen sich um die Zukunft ihrer Beschäftigten und um die eigene Existenz. Umso wichtiger ist deshalb eine stetige Attraktivierung der Innenstädte und die Unterstützung des Einzelhandels vor Ort.

Die Innenstädte sind die Marktplätze des 21. Jahrhunderts, geprägt von Handel, Begegnung, Kommunikation, Kunst und Kultur. Um diese Eigenschaften in den Innenstädten und Zentren zu erhalten, ist eine pro-aktive Begleitung durch das Zentrenmanagement notwendig.

Im August 2022 konnten in der Plettenberger Innenstadt insgesamt 14 Leerstände in Erdgeschosslagen identifiziert werden. Aus ersten Gesprächen mit Eigentümer:innen und Ladenmieter:innen ist eine spürbare Unsicherheit und Zurückhaltung hinsichtlich Zukunftsinvestitionen festzustellen. Auch die Anzahl der Leerstände ist im Vergleich zum vergangenen Jahr, 12 leerstehende Ladenlokale im November 2021, gestiegen.

Dies zeigt, dass es eines strukturierten Informations- und Beratungsangebotes bedarf, um die vielfältigen Perspektiven und Interessen der Eigentümer:innen, Mieter:innen und Nutzer:innen der Innenstadt und den städtischen Akteur:innen in den Entwicklungsprozess einzubinden. Im Zuge des Innenstadtmanagements wurden im Juni 2020 die einzelnen Quartiere der Plettenberger Innenstadt analysiert und in übersichtlichen Immobiliensteckbriefen dargestellt. Dabei stellen die bestehenden Leerstände ein hohes Risiko für nahezu alle Quartiere dar. Um in der Plettenberger Innenstadt positive Impulse zu setzen, müssen passgenaue Profilierungsstrategien für die einzelnen Quartiere formuliert und entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden. Diesbezüglich erstellt das Zentrenmanagement eine umfassende Analyse, auf der zielgerichtet eine Gesamtkonzeption für die Plettenberger Innenstadt erarbeitet werden kann. Dabei gilt es, passgenaue Nutzungskonzeptionen für leerstehende Ladenlokale zu identifizieren und durch einen engen Austausch mit den Eigentümer:innen und potenziellen Nutzer:innen einen größtmöglichen Mehrwert im Zuge der Gesamtkonzeption zu erzielen.

Das Zentrenmanagement führte im Juli und August 2022, zur Aktualisierung, eine erneute Erhebung der Leerstände im Fördergebiet durch.

Leerstände Fördergebiet Plettenberg Stand 30.09.2022	
Straße und Hausnummer	Bemerkung
Kaiserstraße 14	Ehemals Schreibwaren, Eigentümer möchte das Ladenlokal neu vermieten
Grüne Straße 4	In Gesprächen mit einem Friseur
Grüne Straße 8	Termin mit Eigentümerin vor Ort abgeschlossen
Grüne Straße 13	Ehemals Kfz-Zulassung
Graf-Engelbert-Straße 2	Anfrage für Catering liegt vor
Wilhelmstraße 14	Anfrage für Nutzung liegt vor
Graf-Dietrich-Straße 3	Seit dem 01.06.2022 vermietet, wird derzeit eingerichtet, laut Eigentümerin entsteht dort eine Packstation mit Verkauf. Welche Waren dort angeboten werden ist nicht bekannt
Wilhelmstraße 29	Ehemals Gastronutzung
Wilhelmstraße 24	Ehemals Architekturbüro
Wilhelmstraße 35	Treppe für obere Nutzungen geht durch Ladenlokal
Wilhelmstraße 25	Gastroausstattung vorhanden, guter Zustand
Offenbornstraße 1	Kaufvertrag-Abschließung derzeit laufend
Umlauf 1	Mietvertrag kurz vor Unterzeichnung, eventuell Personalagentur
Schlieffenstraße 1	Ehemals Schließfächer Post

Tabelle 1 Leerstände Fördergebiet Plettenberg

Aus den Ergebnissen der Leerstandserhebungen ließ sich feststellen, dass die Stadt Plettenberg sich in den letzten Monaten verändert hat. Weiterhin stehen einige markante Gewerbeflächen leer. Um die Gründe des derzeitigen Zustands zu eruieren, führt das Innenstadtmanagement zunächst Gespräche mit den Eigentümer:innen der leerstehenden Ladenlokale. Parallel werden Termine mit Interessenten für Leerstände im Plettenberger Zentrum koordiniert. Das Zentrenmanagement begleitet die Ladenlokalbesichtigungen und vermittelt zwischen Eigentümer:innen und Makler:innen.

## Veranstaltungen Zentrenmanagement 2022

Datum	Termin
17.10.2022	Sitzung AK-Innenstadt
26.10.2022	Runder Tisch
16.11.2022	Expertengremium Leerstände Innenstadt

Tabelle 2 Übersicht Veranstaltungen Zentrenmanagement 2022

## Übersicht Leerstände Untersuchungsgebiet



Karte 1 Übersicht Leerstände Untersuchungsgebiet

## **Landingpage Leerstand**

„Ihr Ladenlokal in der Plettenberger Innenstadt“

Sie sind Gewerbetreibende:r und suchen nach einer attraktiven Immobilie in der Plettenberger Innenstadt?

Sie haben ein spannendes Konzept und möchten dieses in die Tat umsetzen und suchen dazu noch die passenden Räumlichkeiten?

Ihre Idee hat eine belebende Wirkung und steigert die Attraktivität der Innenstadt? Sie möchten langfristig mit Ihrem Konzept das Zentrum bereichern?

Wir möchten Sie dazu gerne beraten und unterstützen Sie bei der Suche nach einem geeigneten Ladenlokal. Existenzgründer:innen stehen wir in der Startphase mit Rat und Tat zur Seite. Wir sprechen mit Makler:innen, Vermieter:innen oder Eigentümer:innen, vermitteln Kontakt zu Steuerberater:innen und Handwerksunternehmen.

Überschrift: Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Sie.

Sie möchten mit Ihrem Konzept die Plettenberger Innenstadt lebendiger und attraktiver machen? Dann schreiben Sie uns von Ihrer Idee, wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Überschrift: Ihre vier Wände für Ihre Geschäftsidee

(Kurzübersicht der freien Immobilie mit Adresse, Foto + Größe)

Wenn Sie Interesse an einem leerstehenden Ladenlokal haben, kontaktieren Sie uns unter .... Die Vermittlung zwischen den Mietinteressenten und den Eigentümer:innen koordiniert das Zentrenmanagement zusammen mit dem Stadtmarketing. Im weiteren Verlauf finden Besichtigungstermine und persönliche Gespräche mit den Eigentümer:innen und den Interessenten statt, um eine erfolgreiche Zusammenarbeit zu ermöglichen.

Überschrift: Sprechen Sie uns an, wir freuen uns auf den spannenden Austausch mit Ihnen.

(Telefonnummer, E-Mail)

Entwurf 1 Landingpage Leerstand

## Serienbrief Immobilieneigentümer

Sehr geehrte ###,

die Stadt Plettenberg hat sich erfolgreich auf das Förderprogramm Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte des Landes Nordrhein-Westfalen beworben und Fördermittel erhalten, um das Zentrum der Stadt zukunftsfähiger aufzustellen. Die Mittel werden für ein Zentrenmanagement eingesetzt, welches die Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen koordiniert.

Der Wandel im Handel ist allgegenwärtig und ist bereits durch die coronabedingten Herausforderungen beschleunigt worden. Davon profitiert insbesondere der Online-Handel, der stationäre Einzelhandel, Gastronomiebetriebe und Dienstleister haben massive Einbußen erlitten. Umso wichtiger ist eine stetige Attraktivierung der Innenstädte und die Unterstützung des Gewerbes vor Ort. Die Innenstädte sind die Marktplätze des 21. Jahrhunderts, geprägt von Handel, Begegnung, Kommunikation, Kunst und Kultur. Um diese Eigenschaften in den Innenstädten und Zentren zu erhalten, besteht eine pro-aktive Begleitung. Die Landesregierung ermöglicht mit dem Sofortprogramm rasch zu handeln, neue Wege zu gehen und Perspektiven zu entwickeln.

Weshalb wir uns mit diesem Schreiben direkt an Sie wenden? Ihr Objekt „###“ gehört zu den im Fördergebiet leerstehenden Ladenlokalen. Gern würden wir mit Ihnen über eine mögliche Umnutzung des Ladenlokals sprechen. Ziel ist es, durch Leerstandsbelebung die Plettenberger Innenstadt attraktiver zu gestalten und damit auch den ortsansässigen Handel zu unterstützen. Sie, als Eigentümer:innen sind herzlich eingeladen, sich bei uns zu melden. Gerne klären wir, unter welchen Bedingungen das eigene Ladenlokal in die Aktion mit eingebunden werden kann. Wir würden Sie gerne dabei unterstützen, eine passende Nutzung für Ihr Ladenlokal zu finden und bieten Ihnen eine kostenlose Bewerbung der Geschäftsfläche mit Unterstützung der KulTour GmbH an.

Nils Kleemann und Charlotte Möller aus dem Büro Stadt + Handel unterstützen uns im Rahmen des Zentrenmanagements erneut bei der Suche nach geeigneten Nachnutzungen. Bei Interesse können Immobilienbesitzer:innen und Gewerbetreibende, aber auch Bürger:innen, die Ideen und Anregungen für ein lebens- und liebenswertes Plettenberg haben, sich unter der Mailadresse: [plettenberg@stadt-handel.de](mailto:plettenberg@stadt-handel.de) an uns wenden.

Bitte teilen Sie uns doch bis zum xxx mit, ob ein grundsätzliches Interesse Ihrerseits besteht. Gern würden wir mit Ihnen über eine passende Nachnutzung Ihres Ladenlokals sprechen, um auch in Zukunft eine lebendige Plettenberger Innenstadt zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Entwurf 2 Serienbrief Immobilieneigentümer

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregisternummer HRB 33826  
Hauptsitz Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43