Nutzungskonzept und Handlungsleitfaden für die Kornstraße in der Stadt Helmstedt - Kernergebnisse

Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung
15.03.2023

Mathias Dingerdissen (Berater)

cima.

Nutzungskonzept Helmstedt

Agenda

1. Hintergrund und Zeitplan
2. Beteiligungsformate
3. Kernergebnisse Baustein 1: Bestandsaufnahme
4. Kernergebnisse Baustein 2: Nutzungskonzept
5. Handlungsleitfaden Gebäudeumnutzung
6. Fazit und Ausblick

Nutzungskonzept Helmstedt

Hintergrund

Auswirkungen Corona-Pandemie sowie vorherige Problemfelder der örtlichen Innenstadtnutzungen

- Leerstände
- Branchenmix
- Sanierungsstau
- Fußgängerfrequenz
- Verändertes Konsument*innenverhalten
- etc.

Laufzeit:
bis Ende 1. Quartal 2023

Nutzungskonzept und Handlungsleitfaden Bau- und Denkmalrecht für die Kornstraße

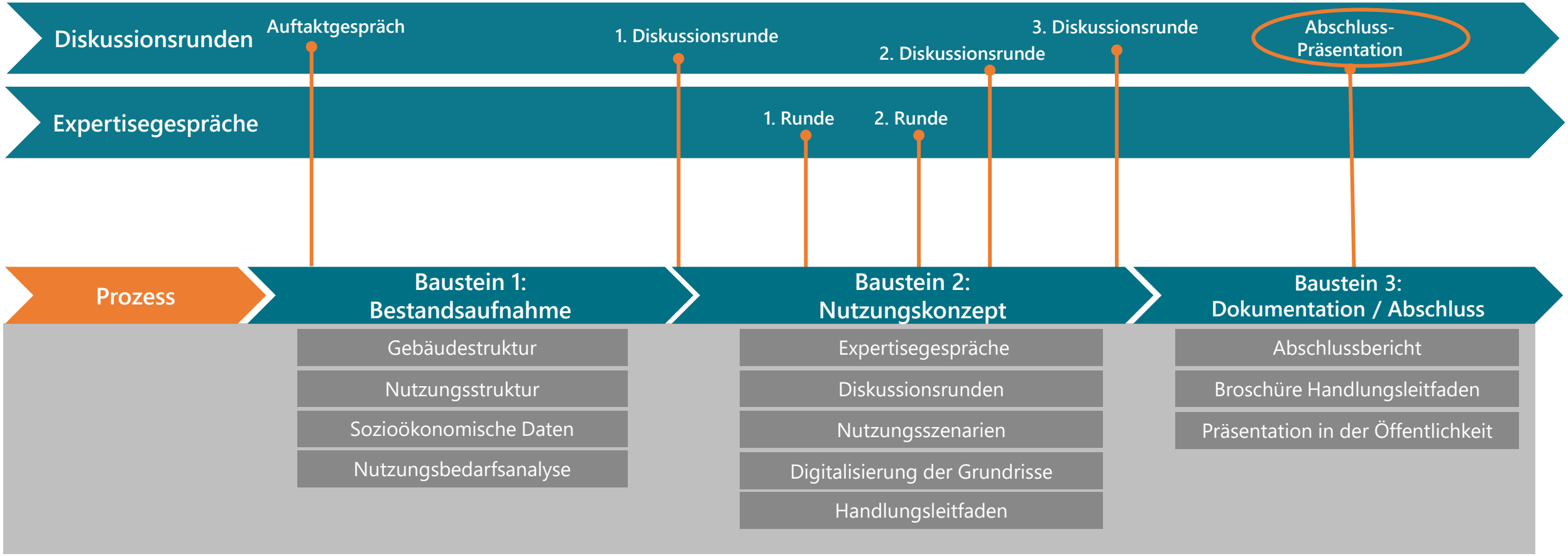
- Bestandsaufnahme der Gebäude- und Nutzungsstruktur
- Nutzungsbedarfsanalyse
- Expert*innengespräche & Diskussionsrunden
- Entwicklung von Nutzungsszenarien
- Abschlussbericht und Präsentation in der Öffentlichkeit

→ Tragfähige Nutzungsperspektive sowie Möglichkeiten zur Revitalisierung des innerstädtischen Bereiches

Nutzungskonzept Helmstedt

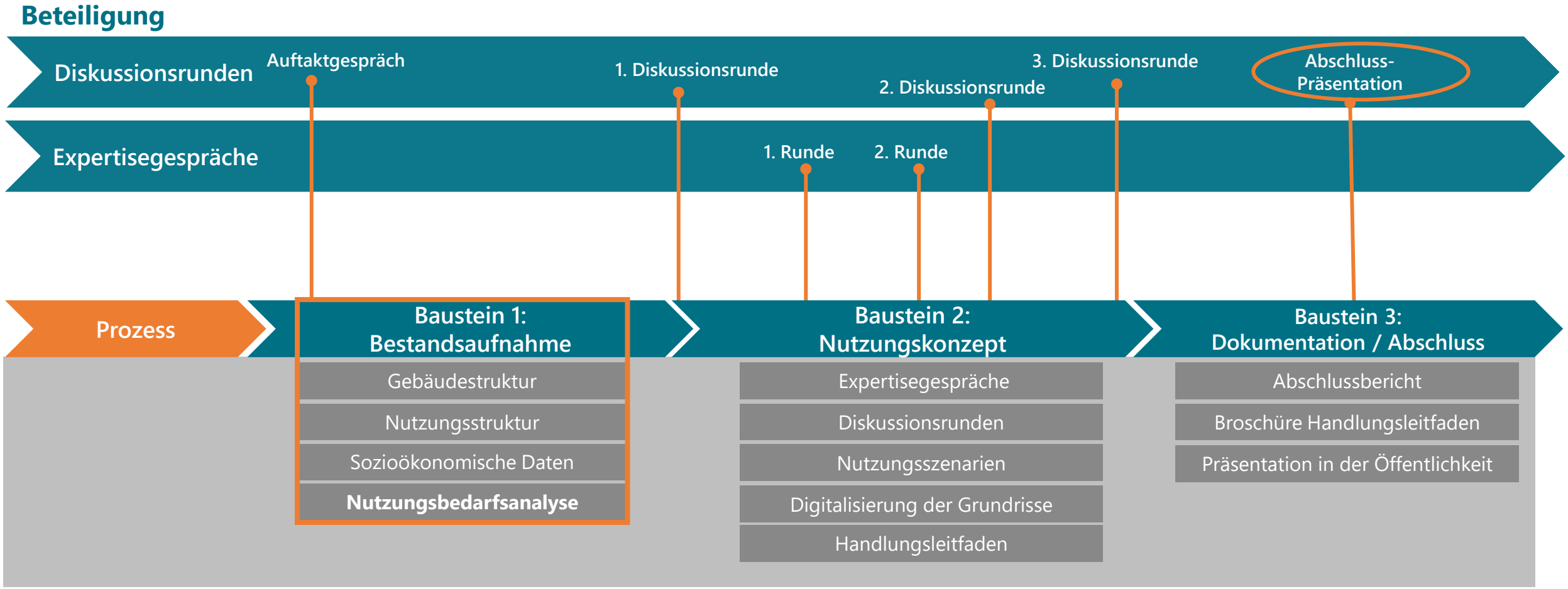
Zeitplan

Beteiligung



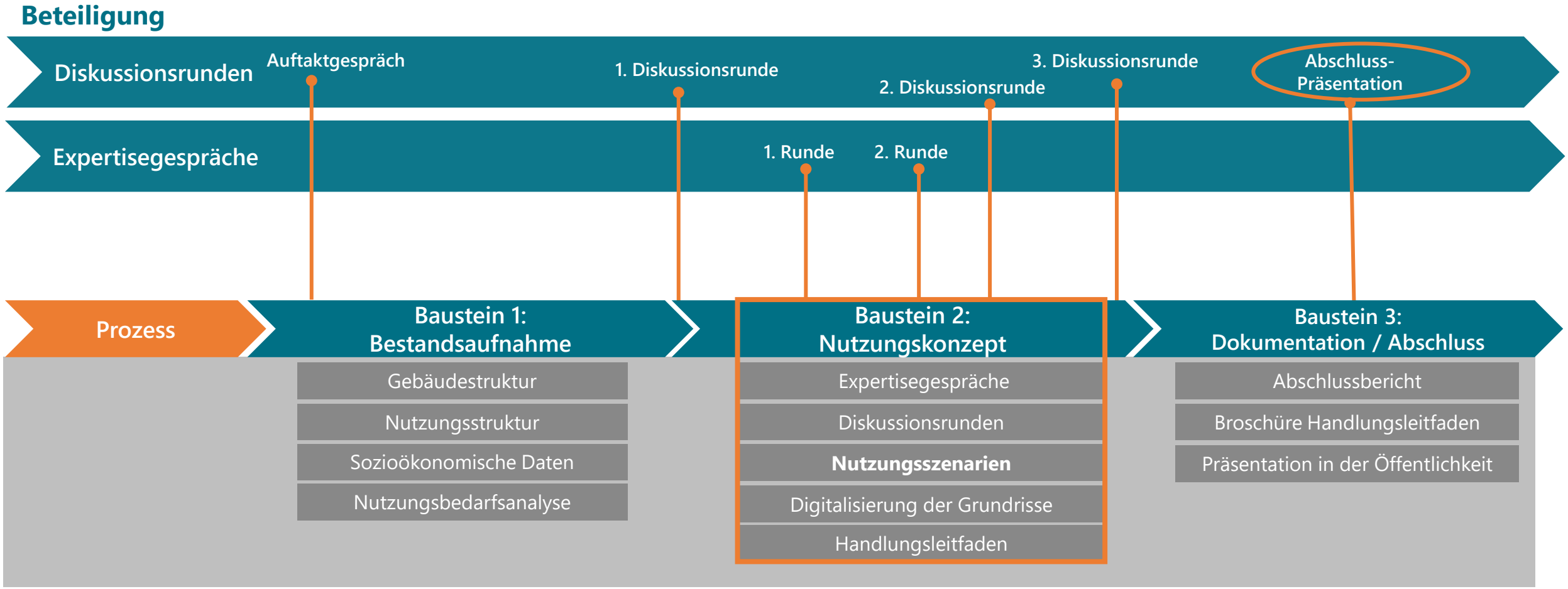
Nutzungskonzept Helmstedt

Zeitplan



Nutzungskonzept Helmstedt

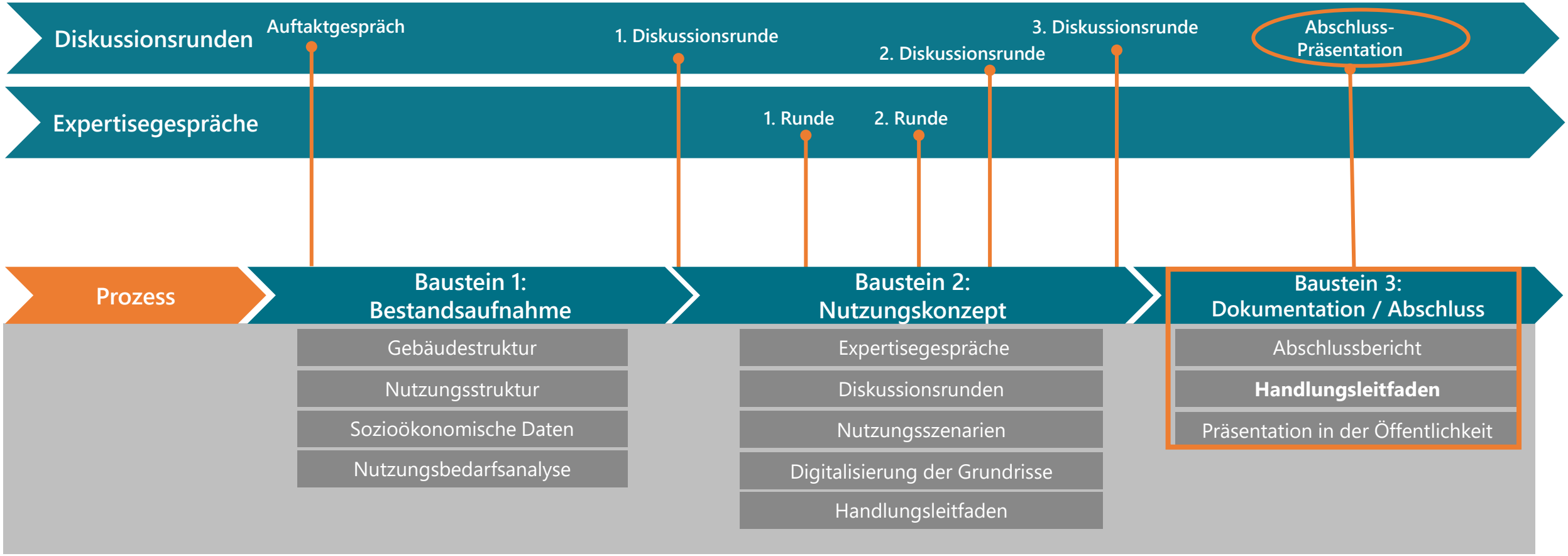
Zeitplan



Nutzungskonzept Helmstedt

Zeitplan

Beteiligung



2. Beteiligung

Beteiligungsformate

Expertisegespräche

Im Juni 2022 wurden wichtige Akteure in Expertisegesprächen zu stadtentwicklungs- und einzelhandelsrelevanten Themen der Altstadt befragt. Vertretende der folgenden Institutionen nahmen an den Gesprächen teil:

- Unternehmer*innen, die in der Stadtentwicklung Helmstedts involviert sind
- Stadtmarketing und Innenstadtmanagement der Stadt Helmstedt
- Vertreter*innen der Immobilienwirtschaft
- Vertreter*innen der Gemeinwohlarbeit

Beteiligungsformate

Diskussionsrunden

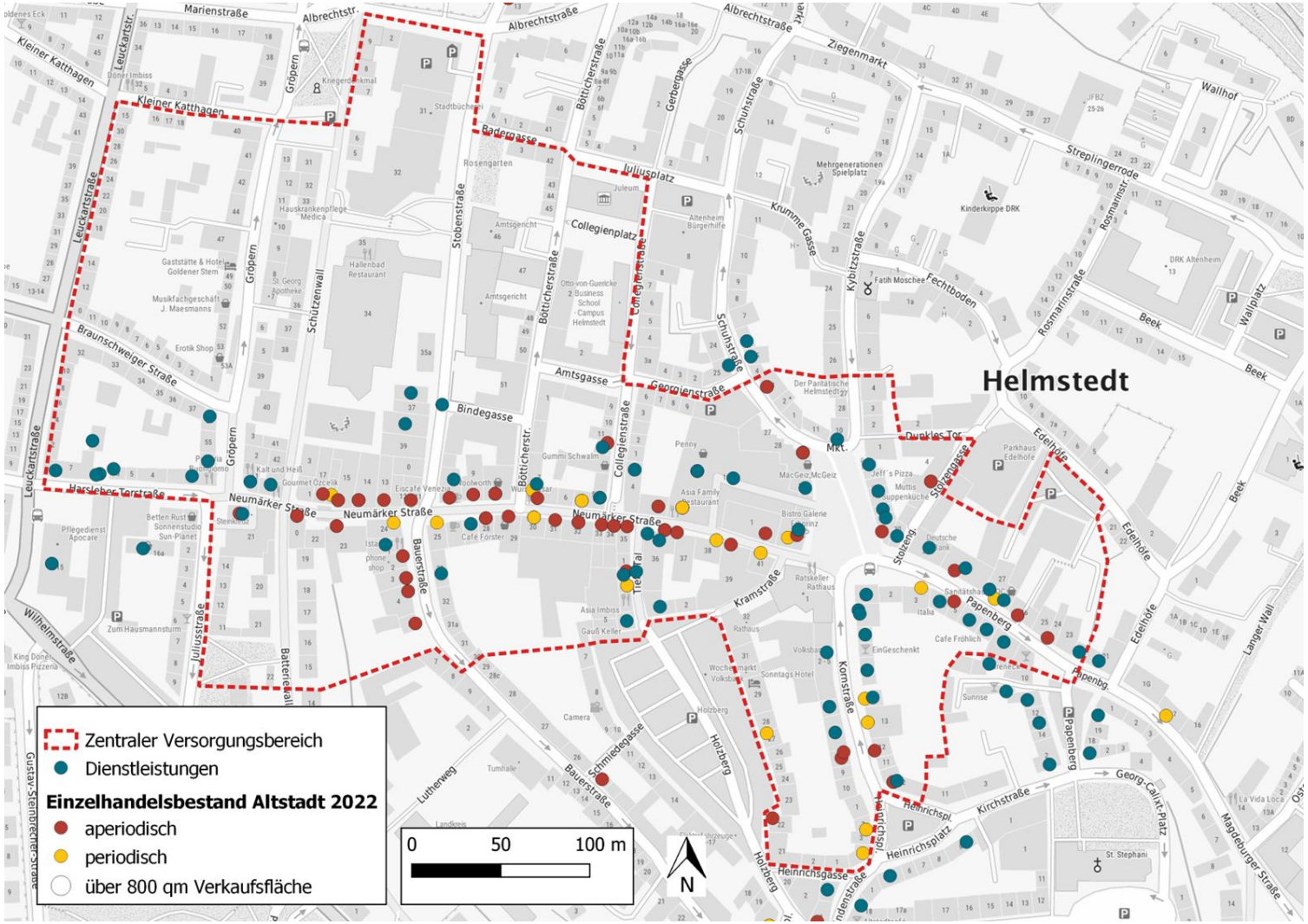
Um die Eigentümer*innen sowie relevante Akteur*innen in das Nutzungskonzept einzubeziehen, wurden insgesamt drei Diskussionsrunden ausgerichtet.

31.05.2022	**1. Diskussionsrunde:** Einführung in die Thematik, Ausgangslage, Potenziale und Hindernisse
07.09.2022	**2. Diskussionsrunde:** Vorstellung der Nutzungsbedarfsanalyse, Erarbeitung von konkreten Zielvorstellungen, Hinleitung zu Nutzungsszenarien
01.02.2023	**3. Diskussionsrunde:** Vorstellung der erarbeiteten Nutzungsszenarien

3. KERNERGEBNISSE BAUSTEIN 1

Sozioökonomische Daten
Nutzungs- und Gebäudestruktur
Nutzungsbedarfsanalyse

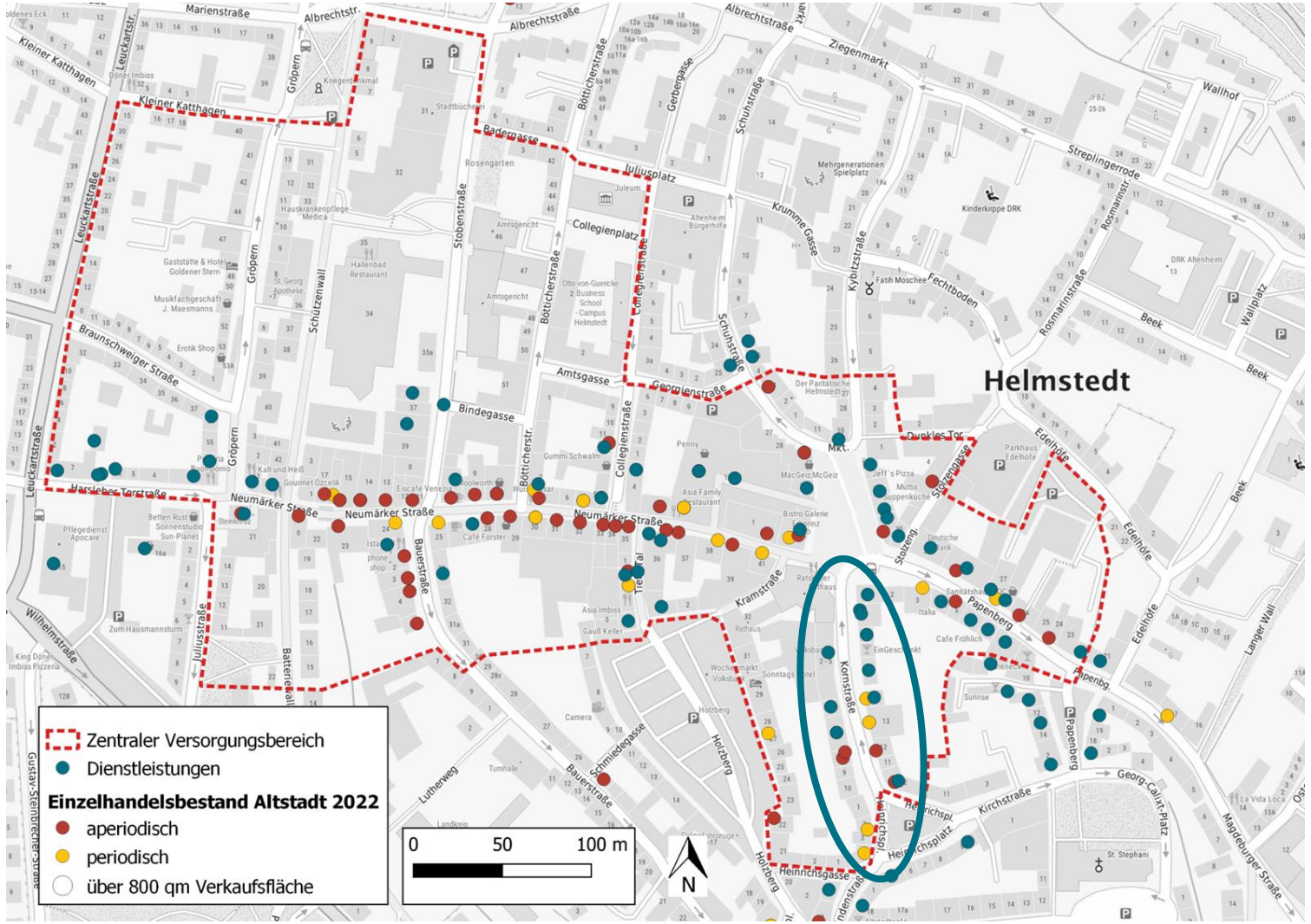
Nutzungs- und Gebäudestruktur in der Altstadt



- Im **Einzelhandel** ist bislang eine geringe Ausstattung an Betrieben mit aperiodischen Sortimenten (z.B. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel) festzustellen.
- Das **gastronomische Angebot** ist vor allem von Kneipen und Bars und weniger von Cafés geprägt.
- An **Dienstleistungen** sind vor allem Friseurbetriebe sowie Krankenkassen, Versicherungen und Nagelstudios zahlreich in der Altstadt vertreten.
- **Sozialeinrichtungen, Vereine und Kulturbetriebe** sind insgesamt wenig im Altstadtkern vertreten.

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/ BKG 2022, Bearbeitung: cima, 2022

Nutzungs- und Gebäudestruktur in der Kornstraße



- Nutzungsmix aus **Einzelhandel**, **Dienstleistungen** und **Gastronomie**:
  - **Gastronomie**: Bubble-Tea-Laden, Metzgerei
  - **Einzelhandel**: Internationaler Lebensmittelmarkt, Kiosk/Zeitschriften, Gold-Silber,
  - **Dienstleistungen**: Volksbank, Öffentliche Versicherung, Friseurbetrieb
  - **Sonstige Nutzungen:** Spielhalle, Haushaltsauflösungen
- Eher kleinteilige Gewerbeflächen (~ zwischen 30 und 120 qm)
- **Die Kornstraße besitzt durch ihre denkmal-geschützten Gebäude und Fachwerkfassaden einen eigenen Charakter**
- **Aufgrund der Lage zum Marktplatz und zur Haupteinkaufsmeile bietet die Kornstraße das Potenzial um sich in der Altstadt als attraktiven Straßenzug zu positionieren**

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/ BKG 2022, Bearbeitung: cima, 2022

Nutzungs- und Gebäudestruktur in der Kornstraße

Leerstände in der Kornstraße und am Heinrichsplatz (Auswahl)

Kornstraße 7

Kornstraße 16

Kornstraße 17

Kornstraße 9

Heinrichsplatz 2

Kornstraße 10

- **Leerstände** sind in der gesamten Altstadt verortet, konzentrieren sich jedoch vor allem in der Kornstraße.
- Bei den Leerständen handelt es sich um meist kleinteilige Ladenlokale in Erdgeschosslage, die sich in unterschiedlichen Modernisierungszuständen befinden.

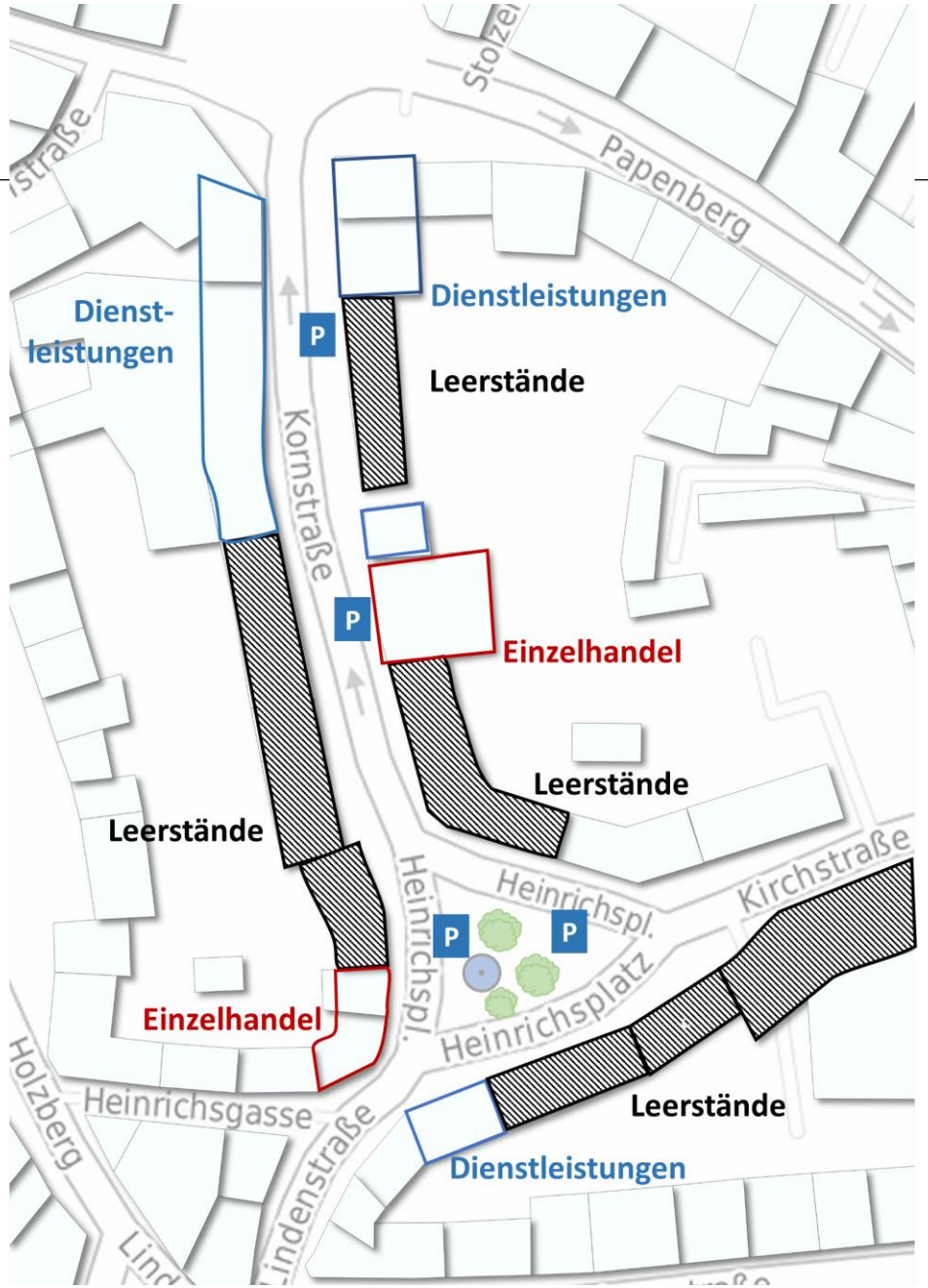
Barrierefreier Zugang	*6 von 9 Gebäuden sind nicht barrierefrei*
Barrierefreiheit im Gebäude	*6 von 9 Gebäuden sind im Gebäude barrierefrei*
Schaufenster	*8 von 9 Leerständen sind nicht kaschiert*
Vermarktung	*5 von 9 Leerständen sind nicht von außen vermarktet*

Nutzungsszenario Worst-Case

Nutzungen
- Leerstände verfestigen sich und weiten sich aus
- Trading-Down der Geschäfte (Wettbüros, Sonnenstudios)

Öffentlicher Raum/Straßenraum
- Verkehrsbelastungen
- Keine Aufenthaltsqualität

Maßnahmen Eigentümer*innen/Stadt
- Jeder denkt nur an sich
- Keine Investitionen
- Keine Kooperation



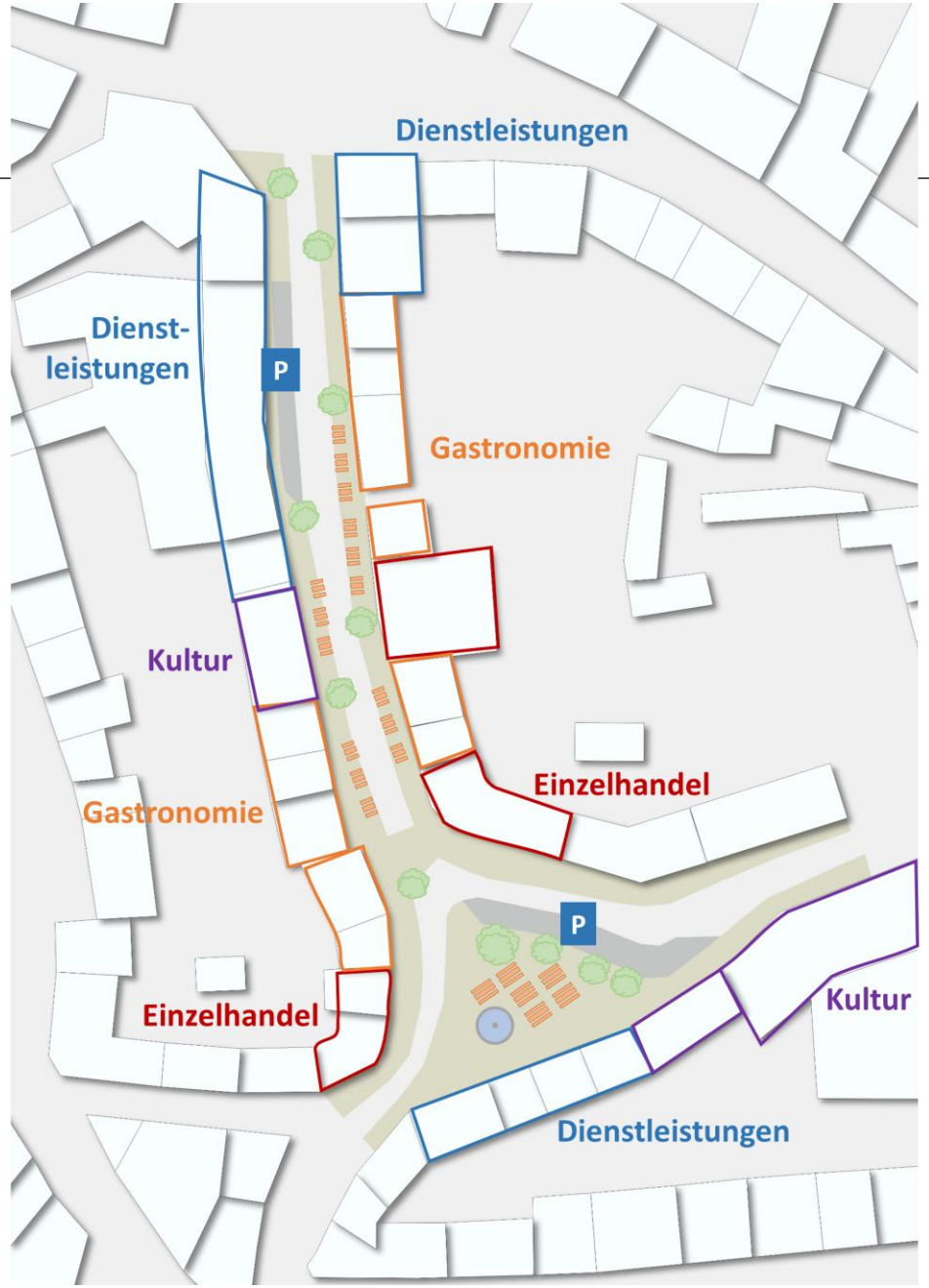
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/ BKG 2022, Bearbeitung: cima, 2022

Nutzungsszenario Best-Case

Nutzungen
- Lebensmittelspezialgeschäft (Bäckerei, Feinkost)
- Cafés / Bars / Restaurants mit Außengastronomie
- Begegnungszentrum / Mehrgenerationenhaus
- Sportstudios und Vereinsheime

Öffentlicher Raum/Straßenraum
- Begrünung Ausstattung mit Mobiliar in der Kornstraße
- Umbau und Aufwertung der Heinrichsplatzes
- Verkehrsberuhigung / Umgekehrte Einbahnstraße
- Parklets / Außengastronomie

Maßnahmen Eigentümer*innen/Stadt
- Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden
- Kaschierung/Außenwerbung an den Geschäftsräumen (je ansprechender und genauer, desto besser)
- Anreize der Stadt (Veranstaltungen, Parklets, Mietvergünstigungen, Straßenraumkonzept)
- Zusammenschluss der Eigentümer*innen

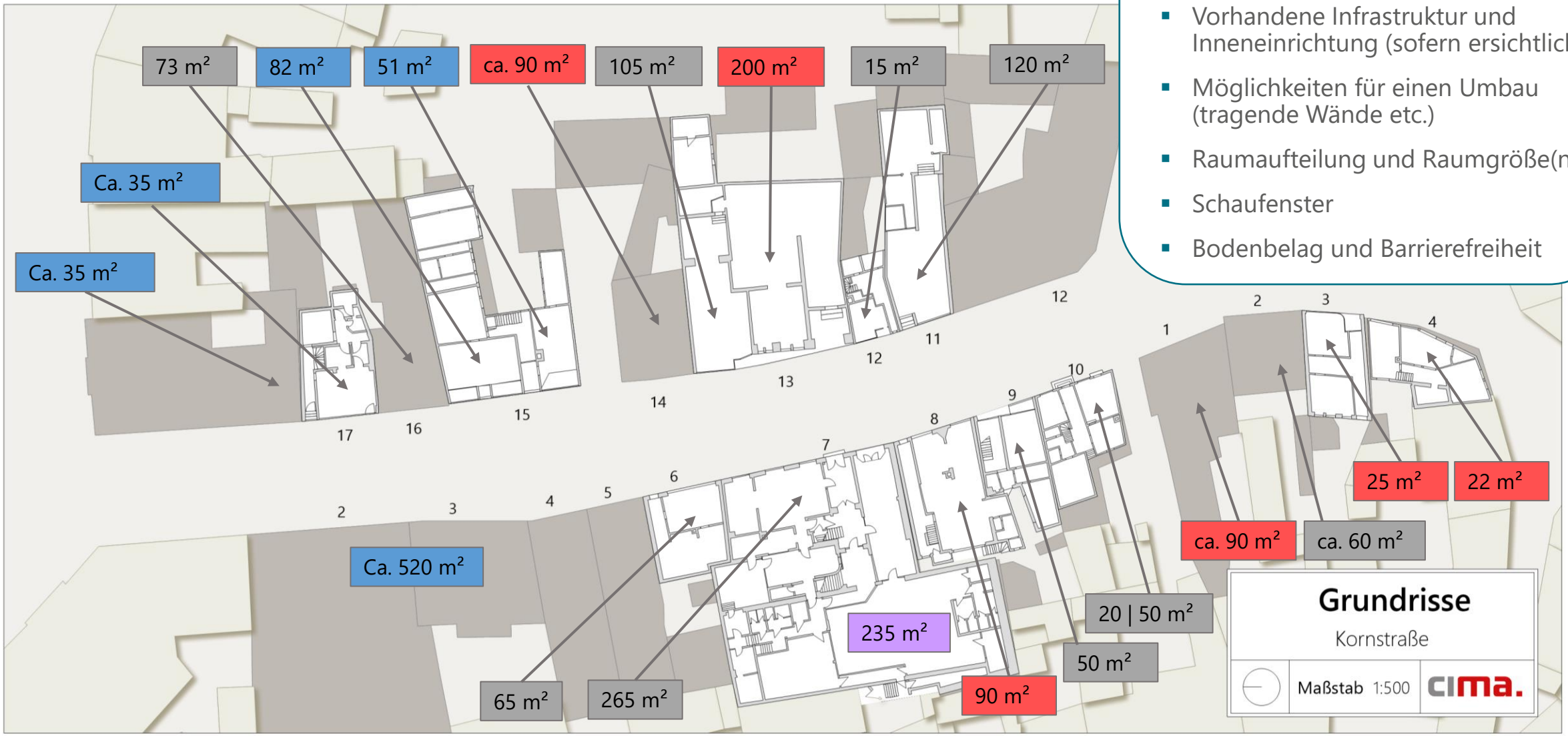


Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/ BKG 2022, Bearbeitung: cima, 2022

4. KERNERGEBNISSE BAUSTEIN 2

Nutzungsszenarien
Handlungsleitfaden

Nutzungsszenarien



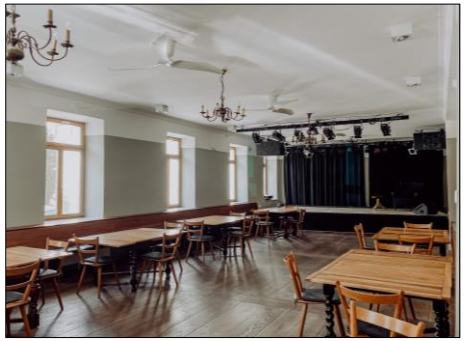
Kriterien für die Nutzungszuweisungen:

- Vorhandene Infrastruktur und Inneneinrichtung (sofern ersichtlich)
- Möglichkeiten für einen Umbau (tragende Wände etc.)
- Raumaufteilung und Raumgröße(n)
- Schaufenster
- Bodenbelag und Barrierefreiheit

Drei Nutzungsszenarien

1. Einkaufsstraße:
Bestehendes Angebot bleibt erhalten und wird durch weiteren, kleinteiligen Einzelhandel sowie komplementären Nutzungen (z.B. Dienstleistungen) ergänzt.

2. Junge/Aktive Straße/ Kulturmeile:
Bestehendes Angebot bleibt erhalten und wird so ergänzt, dass die Kornstraße für jüngeres Publikum attraktiver wird (z.B. Café, Kleinkunstbühne, Jugendtreffs).



3. Gastronomie-Meile:
Die Kornstraße als ehemalige Kneipen-Meile entwickelt sich zu einer Gastronomie-Meile mit einem vielseitigen Angebot (z.B. Café, Bäckerei, Restaurant).

Szenario: Gastronomie-Meile

Quelle: facebook.com/mehrgenerationenhausHAS; jaeckstein.de/projekte/kategorie; pinterest.de/pin/159033430562696615; pinterest.de/pin/540009811570212708

Nutzungsszenarien

Als Grundlage für die Nutzungsszenarien dienten zwei seit geraumer Zeit leerstehende Ladenlokale in der Kornstraße, die durch mehrere Vor-Ort-Begehungen inspiziert wurden.

- In der **ersten Variante** werden in dem leer stehenden Ladenlokal (Kornstraße Hausnr. 10) Verschönerungen und Instandhaltungen vorgenommen.
- In der **zweiten Variante** wird das selbe Ladenlokal in ein Café mit größerem Sitzplatzangebot umgenutzt.
- In der **dritten Variante** wird durch einen Durchbruch zum angrenzenden Ladenlokal (Kornstraße Hausnr. 9) ein Second-Hand-Laden mit größerer Ladenfläche ermöglicht.

Variante 1: Bestehendes Ladenlokal aufwerten

Variante 2: Umnutzung in ein Café/Espressobar

Variante 3: Umnutzung in einen Second-Hand-Shop (Verbindung zweier Ladenlokale)

Szenario: Gastronomie-Meile

Beispiel Immobilie Kornstraße 10

Quelle: cima

Szenario: Gastronomie-Meile

Beispiel Immobilie Kornstraße 10

Quelle: cima

Szenario: Gastronomie-Meile

Beispiel Immobilie Kornstraße 10

Quelle: cima

Szenario: Gastronomie-Meile

Beispiel Immobilie Kornstraße 10

Quelle: cima

Szenario: Gastronomie-Meile

Beispiel Immobilie Kornstraße 10

Quelle: cima

Szenario: Gastronomie-Meile

Beispiel Immobilie Kornstraße 10

Vorher

Nachher

Quelle: cima

5. Handlungsleitfaden

Von der Idee bis zur Umnutzung: Ein Leitfaden für Gebäudeumnutzungen

5. Handlungsleitfaden

Mit dem Leitfaden sind für die Gebäudeeigentümer*innen:

- **Anregungen** und exemplarische Abläufe für drei Gebäudeumnutzungen dargestellt
- **Genehmigungen** (Bauordnung, Denkmalschutz) übersichtlich und verständlich aufgezeigt
- **Kostenschätzungen** sowie Checklisten für Gebäudenutzungen aufgeführt

6. Fazit

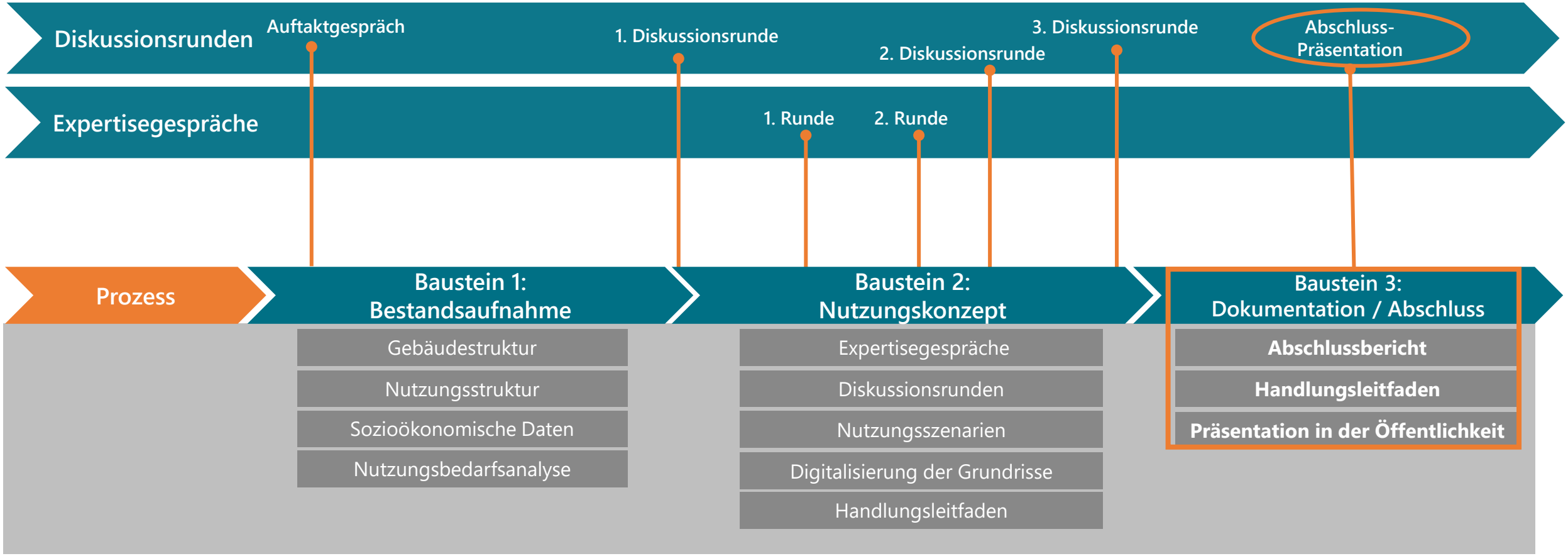
- **Nutzungsbedarfsanalyse:**
  - *Einzelhandel* vorranging in bestimmten Bedarfen (junge und hochwertige Bekleidung) ansiedeln
  - *Erlebnisorientierung* durch Ausweitung des Angebots an Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Veranstaltungen fördern
  - *Aufenthaltsqualität* der Kornstraße durch Sanierung der Gebäude und Straßenumbau erhöhen
- **Nutzungsszenarien:**
  - Drei *Nutzungsszenarien* wurden entwickelt, die jeweils einen anderen Fokus auf tragfähige Nutzungen und Zielgruppen legen
  - Für zwei leerstehende Ladenlokale wurden Umnutzungs-varianten kleinschrittig vollzogen und visuell veranschaulicht

→ **Mit dem Handlungsleitfaden liegt das Handwerkszeuge für die Umnutzung und Inwertsetzung leerstehender Gebäude vor**

→ **Jetzt gilt es, mit dem Leitfaden in die Kommunikation zu gehen und die Eigentümer*innen zu ermutigen, an Ihrer Immobilie tätig zu werden**

6. Ausblick

Beteiligung



Ihre Ansprechpartner*innen

M. Sc. Humangeographie
Benjamin Kemper
Projektleiter

T 0511 220079-67, kemper@cima.de

M. A. Regionalmanagement und Wirtschaftsförderung
Mathias Dingerdissen
Berater

T 0511 220079-70, dingerdissen@cima.de

M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Aleke Berndt
Projektassistentin

T 0511 220079-73, berndt@cima.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Informationen

www.cima.de
blog.cima.de
www.cimadirekt.de
www.cimadigital.de