**Dokumentation der Auftaktveranstaltung für die Erarbeitung des alternativen Nutzungskonzeptes für das Neumarkt-Center vom 25.8.2017**

**Dokumentation sowohl der Nutzungsideen, der Clusterbildung und der –diskussions- und Arbeitsergebnisse**

**Grundlage für die Arbeit der Arbeitsgruppen -**

1. **Bei der Planungsarbeit übergreifend beachten**
* Der Mensch im Mittelpunkt
* Identität
* Multikulturalität
* Wettbewerbsfähigkeit, Zukunftsfähigkeit ( wir planen für unsere Kinder und Enkel )
* Innovation
* Nachhaltigkeit
* Klimaschutz
* DeGrowth
* Multifunktionalität
* Innen- und Außenwirkung beachten
* überregionale Attraktivität
* attraktiv für Menschen aus der Region und überregional als Einkaufsstadt, als Kulturstadt, als touristisch interessante Stadt
* Belebtheit, Aufenthaltsqualität
* gute Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Handeln
* „Anregungsraum“ für Kreativität und Innovation
* Schnittstellen zu anderen Nutzungen beachten
1. **Stadtplanung und Architektur**

Grundorientierungen für Stadtentwicklung, Innenstadtentwicklung, und Neumarkt-Quartier

* Architekturwettbewerbe für das Neumarktensemble
* städtebaulich denken, keine Solitärarchitektur
* Maßstab und Homogenität
* Platzbildungen
* neue kleinmaschige Wege, historische Wege nicht überbauen
* Identität – wofür steht die Stadt ( Image, historisch)
* Anpassungsfähigkeit bei Veränderungen
* Freiräume, doppelte Innenentwicklung
* Grün:, Dächer , Wände, Innenräume, Wasserfließen
* Aufenthaltsqualität, Sicherheit auch nachts
* gute Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Handeln
* „Anregungsraum“ für Kreativität und Innovation
* Stadtarchitektur ist wesentliches Element der Stadtkultur
* Welche Flächen sind im B-Plan 600 möglich, welche wenn größere Bauhöhen zugelassen werden
* Neubau oder Realisierung im Bestand?

**Arbeitsgruppe Stadtplanung/Architektur**

* 3 Punkteplan
	+ Kleine Strukturen
	+ Matrix
	+ Morphologische Umsetzung

**Weitere Themencluster**

**3.1 Projektentwicklung ,Finanzierung, Wirtschaftlichkeit**

* Klärung der Eigentumsverhältnisse
* Masterplanung und Zerlegung des Projektes in teillösungen
* Unterschiedliche Finanzierungskonzepte, z.B. PPP, Bürger als Kapitalgeber
* Istmiete, Erwartung der Mietentwicklung
* Bezahlbarer Wohnraum

**Arbeitsgruppe Finanzierung**

**Leitung und Protokollierung der Arbeitsgruppe**

Kathrin Rösner

**Fragen/Aspekte, die für unser Cluster bearbeitet werden müssen**

**Zentrale Frage: Kapital - Idee zusammenbringen**

Welche Renditeanforderung kann erfüllt werden, aufbauend auf der Matrix: Nutzung/Zielgruppe?

**Zwei Handlungsstränge Eigentum:**

* a) mit Uniball
* b) ohne Uniball

Input: Grundstückskosten, Baukosten/Miete, Zeitplan (ggf. Bauabschnitte) → Rendite

Aufstellung eine Rendite-Berechnung (ohne Kulturaspekt)

* Zeitplan (Bauabschnitte)
* Fördergelder: Sanierungsgebiet? / BID, Freiwillige, Verpflichtung der Nachbarn
* Finanzierung: Bank, externer Investor
* Steuern: steuerliche Aspekte
* Analyse Projektrisiken / Konkurrenz: Neumarkt-Baulos
* Bauamt, jetzige Eigentümer, Marktberichte (Mieterwartung), Baukostenschätzung
* Genossenschaftliches Bauen? / PPP? Kann die Genossenschaft eine Trägerrechtsform für die Zukunft sein?

**3.2 Einzelhandel Gastronomie**

* Mix aus regionalen Einzelhändlern und Ketten
* Einzelhandel und Onlinehandel
* Flächen die so flexibel sind, dass bei Wegfall eines Mieters kurzfristig andere Konzepte realisiert werden
* Einzelhandel in den Erdgeschossen ansiedeln
* Concept Stores
* Bereiche mit Markthallen-Charakter (vgl. Rindermarkthalle St. Pauli), wirtschaftlich?
* Flächen zur gemeinsamen Präsentation der Einzelhändler
* nachts/abends geöffnet , spannende Gastro-Szene
* einzelne Gebäudebereiche auf spezielle Angebotsschwerpunkteausgerichten z.B. Johannisstraße als „internationale“ Einkaufs- und Gastronomiemeile
* familienfreundliche Gastronomie

**Arbeitsgruppe Einzelhandel und Gastronomie**

Leitung und Protokoll: Mechthild Möllenkamp

**Fragen/Aspekte, die für unser Cluster bearbeitet werden müssen**

**Größe**:

* An der Straße
* Märkte + Center, Verdrängung, Digitalisierung
* Strahlkraft, auswärts
* Einzugsgebiet **Arbeitsgruppe Einzelhandel, Gastronomie**
* EH + Gastronomie
* @@@

**Branchenmixe**:

* Makler, Innovation, Existenzgründung, regionale unternehmen
* Mieten @@@

**Zielgruppe**:

* Auswärtige, NL
* Junge, Alte, Familien
* Bewohner (Nachtnutzung)

**3.3 Wohnen, betreutes Wohnen, Gesundheitsdienste**

* Wohnungen für unterschiedlicher Komfortstufen
* Wohnungen für Familien
* Standardwohnungen
* Studentisches Wohnen
* Studenten+Alte Netzwerk/Hilfe, Wissen tauschen
* Gemeinschaftliche Wohnprojekte /WGs für Berufstätige / „Alten WGs“
* Seniorenwohnungen
* Betreutes Wohnen + Pflege

**Arbeitsgruppe Wohnen**

Leitung und Protokoll: Marc Lehmkuhl

**Fragen/Aspekte, die für unser Cluster bearbeitet werden müssen**

**Menge des Wohnraums (% des Projekts / m2 Absolut):**

* Sozialanteil
	+ Wunsch
	+ Finanzierbarkeit
	+ Vorgaben
* B Planübergreifend
* Bedarf

**Zielgruppen**:

* Senioren / Behinderte (kirchliche Nutzung)
* Studenten
* Vorgaben / Mischung der Anteile
* Familien

**Niveau**:

* Gehoben?
* Bezahlbar
* Gesellschaftsschichten

**Finanzierung**:

* öffentl. Mittel, Wohngeld, Grunderwerbssteuerermäßigung
* Baukosten / Invest
* Genossenschaftsmodelle
* Renditeziele / Mietpreisziele

**Schnittstelle**:

* Wohnraumkonzepte
* Apotheken / Ärzte
* Wo im Gebäude Wohnraum?

**Infobedarf**:

* Vorgaben der Stadt (Wohnkonzept)
* Neubaukosten
* Mietpreise / Mietpreisspiegel
* B Plan
* Förderungsprogramme

**3.4 Unternehmen, Kreative, Existenzgründer**

* flexible Kinderbetreuung

**Arbeitsgruppe**

Leitung:Uwe Werther

Protokoll**:** Jan-Lasco Zobawa

**Fragen/Aspekte, die für unser Cluster bearbeitet werden müssen**

**Existenzgründer**

* Coworking-Space / Konferenzraum-Sharing / Büro-Dienstleistung
* ICO einbinden
* Bündnis verschiedener Beratungs- und Förderungsmöglichkeiten
* Mögliche Verknüpfung mit IHK-Senioren
	+ Business-beratung der Handwerkskammer
	+ Unternehmerinnen-Zentrum Johannistorwall
	+ Gründerhaus
* Fragen:
	+ Notwenige Größe: > 500m2 ?!
	+ Flächenanforderung
	+ Mieterwartung
	+ Bedarfsanalyse → Mieter / Vermieter / Investor
* Sachverstand + Informationsquelle:
	+ ICO → Gibt es Absagen an Interessenten?
	+ IHK → Gibt es Anfragen?
	+ Coppenrath-Stiftung → finanzielle Unterstützung
	+ EXIST-Programm / Gründercampus → ICO
	+ Niedersachsen → Technologiezentrum

**Unternehmen**:

* mögliche Unternehmen (gemischte Mieter):
	+ Ärzte (Überversorgung)/ Psychologen (Unterversorgung) / Logopäden
	+ gesundheitsnahe Dienstleistungen
	+ Anwaltspraxen
	+ Fitnessstudio / Sauna
	+ Gastro / Einzelhandel
* Fragen:
	+ Zulassungsnotwendigkeit → KV (Über-/Unterversorgung?)
	+ Bedarf?

**Kreative**:

* Tonstudio
* Galerie / Arbeitsmöglichkeiten
* Künstler

**3.5 Kultur, Bibliotheken, Weiterbildung, Kulturpädagogik**

* neue, zukunftsfähige Stadtbibliothek
* Weiterbildungseinrichtungen
* kulturpädagogische Angebote
* Verlagerung der Universitätsbibliothek, Nutzung der jetzigen Flächen für Einzelhandel
* Panoramasaal mit Aussicht, Kooperation Osnabrückhalle, offen für andere Nutzungen
* Forum
* Studiokino innovativ
* Ausstellungsflächen für Themen der Moderne
* Dormitorium
* Raum der Stille
* niederschwelliges Gastro- Treffpunktangebot
* Umsiedlung Kunsthalle???
* nächtliches Leben
* Zusammenarbeit der Arbeitgeber/ Handwerkskammer Auszubildende in Künstlerstudios

Arbeitsgruppe: Leitung und Protokoll Richter

**Kultur, Wissen und Lernen**

Ein besonderer Nutzungsschwerpunkt sollte ein Neubau der Stadtbibliothek, Räume für die Volkshochschule, für kulturpädagogische Angebote und Künstlerateliers werden, das–

 **Osnabrücker Bürgerforum für Kultur, Wissen und Lernen**

**3.6 Karmann Autosammlung, Infozentrum VW, Automobilwirtschaft**

* Karmann Autosammlung , verbunden mit Kranz von Aktivitäten heimischer Arbeitgeber der Automobilindustrie –
* Shop System z.B.  für die Rekrutierung von Fachkräften –
* Karmann Autosammlung, verbunden mit einem regionalen Showroom, Infocenter des VW-Konzerns
* Erweiterung in Richtung Industriemuseum, Museum der industriellen Revolutionen
* Evt. zu nostalgisch, zu wenig zukunftsbezogen?

**Arbeitsgruppe**

**Fragen/Aspekte, die für unser Cluster bearbeitet werden müssen**

* Eigeninteresse VW, bzw. Fam. Karmann erfragen / VW Stiftung
* Zielgruppen, Marktakzeptanz → Strahlkraft über Umland hinaus
* Flächenbedarf
* Museuumsshop
* VW-Präsenz, Repräsentationsstandort
* Verbindung Industriemuseum - oder gar als Hauptthema mit Unterthema Karmann (VW) + GmH + KME + Schoeller
* Beteiligung Hochschule Osnabrück (Formula Student)
* Open Stage / Veranstaltungen
* Quer-/Schnittstellen zu Kultur, Gastro, etc.
* E-Mobilität – Hochschule

**Informationen, die benötigt werdenden sowie mögliche Informationsquellen**

* VW-Stiftung
* VW OS / VW AG
* Industriemuseum
* Karmannstiftung
* Hochschule OS
* IHK
* Künstlerszene / Musikhochschule
* Kontakt mit dem Automuseum Melle aufnehmen

**3.7 Mobilität**

* Fahrradparkhaus, Werkstatt, Verleih
* Familienfreundliche Mobilität
* Individualverkehr nicht verteufeln
* auch die Mobilität im Quartier mit betrachten

**Protokoll AG Mobilität**

Themencluster: Mobilität

Leitung und Protokollierung:Thomas Polewsky

**Fragen/Aspekte, die für unser Cluster bearbeitet werden müssen**

Allg. Anforderungen an die Mobilität

* Bequemlichkeit (wichtiger als Preis)
* Erreichbarkeit der Innenstadt / des Quartiers
* Mobilität erhalten, nicht einschränken
* Mobilität zukunftsträchtig gestalten
* Umweltschutzaspekte beachten
* Modal split neu ordnen
* ÖV-Angebot verbessern / stärken

Feststellungen

* Neumarkt ist für ÖV-Erschließung wichtig, da zentral (80.000 Ein-Aussteiger pro Tag).
* ÖPNV belastet den Platzcharakter und die Aufenthaltsqualität.
* ÖPNV darf nicht aus der Innenstadt verbannt werden.

Fragen

* Löst die E-Mobilität bei gleicher Flottengröße des MIV die Verkehrsprobleme (Platzbedarf, Feinstaub…)?
* Wieviel Parkplätze braucht es nach Aufgabe der Ansprüche eines Centerinvestors (derzeit 475 im B-600)?
* Ist ein zentraler Umsteigepunkt für die Busse (ZOB) im „hinteren“ Bereich des Quartiers möglich und sinnvoll (vgl. Garthaus-Vorschlag)?
* Ist ein ZOB auch in der „1.Etage“ möglich, um das Erdgeschoss für wertvollere Nutzungen zu reservieren?

Zusatz aus dem Plenum

* Lösungen für Mobilität **im** Quartier entwickeln

**Informationen, die benötigt werden, sowie mögliche Informationsquellen**

* Garthaus-Untersuchung
* Planungsstand bzw. Umsetzungszeitraum der Platzumgestaltung Neumarkt

**Weiterer, zusätzlich einzuwerbender Sachverstand**

* Ggf. Stadtverwaltung, Stadtwerke, Wallenhorster Büro (Vermittlung H. v. d Belde)

**3.8 Centermanagement, Centermarketing, Marketing unseres Planungsprozesses**

Hierzu gibt es noch keine Arbeitsgruppe. Frau Möllenkamp versucht ein Gespräch mit einem Centermanager der Kamppromenade zu vermitteln.

Konzept des „Business Improvement Districts (BIDs) mitdenken, Gesetz in Vorbereitung s. Basisinformationen

Website verbessern, Vorschläge Marc Lehmkuhl

Soziale Medien nutzen, Planungsprozess über Bilder visualisieren

Ziel: Begeisterung wecken!

**3.9 Universität, Hochschule, studentisches Wohnen**

* Ausstellungsflächen für studentische Arbeiten
* Studierbar, Studienberatung
* Studierzimmer
* Räume für Lehrveranstaltungen und Verwaltung

Die Arbeitsgruppe hat noch nicht getagt. Ein Termin wird nach Rückkehr von Dr. Handel vereinbart.

Eine gute Informationsgrundlage für Baukosten sind: Kostenrichtwerte für Hochschulen 11/2016, sind im Internet verfügbar.