

Bericht des Quartiersmanagement 06/2018 bis 05/2019



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Projektzeitraum
01.06.2018 bis 31.05.2020
Michael Böhm
m.boehm@bad-staffelstein.de

Zusammenfassung

Am 01.06.2018 ist die Projektumsetzung in Bad Staffelstein mit Quartiersmanager Michael Böhm in Bad Staffelstein gestartet.

Die Kernaufgaben wurden wie folgt festgelegt:

- Einrichtung und Pflege eines Leerstandsmanagement
- Quartiersentwicklung / Neuordnung der Altstadt zur Attraktivitätssteigerung
- Entwicklung eines nachhaltigen ganzheitlichen Stadtentwicklungs- und Marketingkonzeptes für die Stadt
- Koordination aller marketingrelevanten Bereiche des Innenstadtmanagements, insbesondere die Integration der städtebaulichen Qualitäten und Potentiale in die Stadtprofilierung
- Begleitung der Umsetzung von Impulsprojekten zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, insbesondere der Bereich aus den Prioritätenlisten des ISEK unter Berücksichtigung der stadtplanerischen Aspekte
- Profilierung von Image und Identität der Stadt Bad Staffelstein (Corporate Identity)
- Initiierung und Planung von Veranstaltungen und größeren Events
- Impulsgebende Mitwirkung in der Werbegemeinschaft und anderen Organisationen
- Ideen, Konzepte und Aktivitäten zur Steigerung der Besucherfrequenzen und Kundenbindung für Einzelhandel, Hotellerie, Gastronomie, Vermieter, Handwerk und Dienstleistung in Zusammenarbeit mit den relevanten Privatpersonen.
- Projektsteuerung und Projektmanagement
- Zusammenarbeit mit den relevanten Verbänden und Personen
- Aktivitäten und Unterstützung der gewachsenen Vereinsstrukturen
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kontaktpflege, Schnittstelle zwischen Verwaltung und Unternehmen



Für den Quartiersmanager wurden einige Aufgaben, welche bereits durch die Verwaltung in den Vorjahren initiiert wurden, vorgegeben.

Im Wesentlichen bestanden die übernommenen Projekte aus:

- dem Bären-Areal und dessen Inszenierung
- dem Bahnhofsgebäude im Bestand
- dem sogenannten Hypo-Gebäude
- der Vorbereitung zur Umsetzung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)
- dem Teilleerstand des „Adam-Riese-Anwesens“
- einem seit Jahren diskutierten Beschilderungssystem für die Innenstadt



- und der Reaktivierung der Adam-Riese-Werbegemeinschaft.

Die ersten Aufgaben bestanden in der Erfassung von vorhandenen Leerständen und deren Kartographie, sowie der Erfassung des Bestandes des Fußgänger-Leitsystems aus den Außenbezirken in das durch die VU vorgegebene Quartier.

Im Weiteren wurde ein Masterplan für die Marketing-Maßnahmen der Marke „Innenstadt / Quartier Bad Staffelstein“ und deren Markenauftritt entwickelt.

Eine wesentliche Aufgabe des Quartiersmanagers bestand auch in der Verknüpfung von vorhandenen Interessensgruppen aus Politik, Wirtschaft und engagiertem Bürgertum zu einem produktiven und engagierten Netzwerk.

Zur Umsetzung eines tragfähigen Beschilderungskonzeptes wurde das bereits vorhandene Material gesammelt und mit den neuen Daten der Erfassung durch das Quartiersmanagement ergänzt.

Im Weiteren wurden verschiedene neue Maßnahmen für das Quartier angedacht und auf ihre Umsetzungsfähigkeit für das Quartier und deren Wirkung im Quartier geprüft. Hierzu zählten u.a. ein neues Konzept für Klassik auf der Seebühne, die Installation eines Schadensmelders für Bürgerinnen und Bürger an die Stadtverwaltung und die Aktivierung der Medien (Regionale Presse und Radiosender) zur Sensibilisierung auf Themen aus Bad Staffelstein.

Aus zum Teil laufenden Projekten wurden die Kontakte zu den zuständigen Stellen der Sachbearbeitung in der Regierung von Oberfranken geknüpft bzw. intensiviert und hierzu unterschiedliche Absprachen und Stellungnahmen getroffen (z.B. ISEK-Ausschreibung und für das Bären-Areal).

Mit dem Bayerischen Rundfunk wurde eine mediale Kampagne für die Stadt Bad Staffelstein und deren Einzelhandel und Hotellerie im Bezug als Standort für ein Event der BR-Radltour 2019 vorbereitet und platziert.

Durch den Rückzug der Adam-Riese-Werbegemeinschaft vom alljährlichen Weihnachtsmarkt im Oktober 2018, wurden die ersten Ideen und Konzepte für einen neuen Adventsmarkt der Stadt Bad Staffelstein im November 2018 mit dem Kur und Tourismus Service Bad Staffelstein entwickelt und vorgestellt. Eine Umsetzung ist im November / Dezember 2019 im Quartier geplant.

Im Rahmen des Architekten-Wettbewerbs für das Bären-Areal und den hiermit einhergehenden Maßnahmen zur Gebäudeerfassung, wurde die Vorbereitung der Gebäude koordiniert und beauftragt. Dies gab dem Quartiersmanagement die Möglichkeiten erste Maßnahmen zur Aufmerksamkeitsgewinnung von Bürgerinnen, Bürgern und Investoren zu platzieren (z.B. Pressemeldung und Ausstellung KIS).



Im Januar 2019 wurde durch den Bayerischen Rundfunk bekannt gegeben, dass Bad Staffelstein der Startort der BR-Radltour 2019 sein wird. Das mediale Großevent hat sich drei Tage in der Stadt aufgehalten und wurde über alle Kanäle des BR übertragen. Somit bot sich für Bad Staffelstein eine weitere Möglichkeit auf den Standort regional, wie auch überregional / bayernweit aufmerksam zu machen und die Frequenz in der Innenstadt und im Stadtgebiet erheblich zu erhöhen.

Durch die aktive Akquise des Quartiersmanagement konnten im Erfassungszeitraum mehrere Interessenten für Gewerbeobjekte mit Informationen versorgt werden, um diesen eine Handreichung für ihre Standortwahl zu geben. Zudem konnte der Verkauf eines Objektes am Marktplatz bis zu seinem Abschluss begleitet werden. Der Investor wird aktuell auch weiterhin durch das Quartiersmanagement betreut.



Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	1
Inhaltsverzeichnis.....	4
Zeitschiene 2018 /2019.....	5
Leerstand und Infrastruktur Einzelhandel.....	7
Auffindbarkeit und Beschilderung zur Innenstadt	8
Erfassung strategischer Punkte – POI's	9
Konzept "Zeit für Bad Staffelstein"	10
Standortvorteile für Investoren.....	11
Infrastruktur Fachkräfte Gastronomie	12
Marketing „BR-Radltour 2019“	13
Re-organisation AR+ Werbegemeinschaft	15
Vorbereitung Ausschreibung ISEK	16
Vorbereitung der Ansprache von Investoren.....	17
Vorbereitung "Innenentwicklungspotentiale"	18
Kontakte und Kontaktpflege / Netzwerke.....	19
Presse-, Öffentlichkeitsarbeit und Events	20
Ausblick 2019 / 2020	22



Zeitschiene 2018 /2019

- 01.06.2018 Projektstart Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein
- 06 / 2018 Vorbereitung der Ausschreibungstexte ISEK
- 09 / 2018 Stellungnahmen zur VU "Altstadt Bad Staffelstein" im Stadtrat
- Stellungnahmen zur VU "Bahnhofstraße" im Stadtrat
- Beschluss zum Förderantrag "Erhebung der Innenentwicklungspotentiale"
- 10 / 2018 Absprache mit der Regierung von Oberfranken zu den Ausschreibungstexten ISEK
- ISEK-Ausschreibung
- Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt" und "Bahnhofstraße" durch den Stadtrat
- 11 / 2018 Bürgerversammlung Bahnhofstraße BA IV + V
- Information des Stadtrates zum Sachstand Breitbandausbau
- 11 / 2018 Vergabe zur Umsetzung eines Architektenwettbewerbs für das Bären-Areal
- 01 / 2019 Vergabe ISEK durch den Stadtrat Bad Staffelstein
1. Besprechung Schirmer Architekten zum Ablauf des Wettbewerbsverfahrens
- 02 / 2019 StR-Workshop Bären-Areal zum Architektenwettbewerb
- 03 / 2019 Bericht des Quartiersmanagement Bad Staffelstein im Stadtrat über die Tätigkeiten 06 – 12 / 2018
- Ermittlung der Rahmenbedingungen zur Ansprache von Investoren für Bären-Areal
- 04 / 2019 Räumung Bären-Areal für den 1. Bauabschnitt
- 05 / 2019 Auftaktveranstaltung (Intern) mit dem Büro Planwerk zum ISEK Bad Staffelstein



Beschluss des Stadtrates zu einem Interessensbekundungsverfahren zur Suche eines Investors für das Bären-Areal

Vorstellung der Planung DB zum barrierefreien Umbau des Bahnhofs Bad Staffelstein vor dem Stadtrat

06 / 2019 Neuwahlen des Vorstandes für die AR+ Werbegemeinschaft

07 / 2019 2. Besprechung Schirmer Architekten über die Ergänzung des Realisierungswettbewerbs um einen Ideenwettbewerb

Vorstellung eines überarbeiteten Vorentwurfes für die Bauabschnitte IV + V

Erste öffentliche Nutzung auf dem Bären-Areal durch die Kultur-Initiative Bad Staffelstein

Abschluss der Investoren-Gespräche mit Verkauf der ehemaligen Gaststätte "Adam Riese" am Marktplatz

ISEK öffentliche Auftaktveranstaltung mit Moderation

08 / 2019 Vier ISEK-Expertenrunden Soziales, Wirtschaft, Tourismus und Ortsbild

Rücksprache mit der RegOfr. zur Umsetzung des Realisierungs- bzw. Ideenwettbewerbes Bären-Areal

09 / 2019 Sachstandsgespräche zum Thema Breitbandausbau



Leerstand und Infrastruktur Einzelhandel

Beschreibung:

In den beschlossenen Sanierungsgebieten aus der Voruntersuchung in den Bereichen "Altstadt" und "Bahnhofstraße" ist eine mengenmäßige Erfassung der vorhandenen Leerstände für aktive Maßnahmen zur Innenstadtbelebung eine notwendige Grundvoraussetzung.



Ziele:

Grundlage für das anstehende ISEK-Verfahren

Grundlage für eine geplante Investoren- bzw. Betreibersuche

Veränderung der öffentlichen Meinung zu dem Thema Leerstand und Nachnutzung im innerstädtischen Einzelhandel

Baustein für die geplante Fördermaßnahme "Erhebung der Innenentwicklungspotentiale"

Aufgaben Quartiersmanagement:

Die vorhandenen Leerstände wurden katalogisiert und kartographiert. Für die weitere Verwendung wurden die Verfügbarkeiten bei den Eigentümern ermittelt.

Kosten:

Die Erfassung erfolgt im Rahmen der Projektmittel für das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein

Wirkung & weitere Planung:

Mit den gewonnenen Daten und im Zusammenhang mit dem Breitbandausbau (Fibre to the home FTTH) in Bad Staffelstein, können die vakanten Standorte zielgenau in der Investorenansprache vermarktet werden. Die tatsächliche Menge der vermarktbareren Objekte und der subjektiv vorhandenen Leerstand weicht erheblich voneinander ab. Hier kann eine "Positiv-Kampagne" für Bürgerinnen und Bürger zur Innenstadt ansetzen.



Auffindbarkeit und Beschilderung zur Innenstadt

Beschreibung:

Seit 2010 beschäftigt sich der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein mit dem Thema Beschilderung im Stadtgebiet und besonders in der Innenstadt. Im Wesentlichen geht es um die Wegführung von den POI's (Obermain Therme, Campingplatz, Badesee etc.) in die Innenstadt von Bad Staffelstein.



Ziele:

Mit der Beschilderung soll die Innenstadt von Bad Staffelstein für Gäste und Besucher an den POI's klar ausgewiesen werden und somit die Attraktivität gezeigt und das Interesse geweckt werden. Dies soll zu einer erheblichen Frequenzerhöhung für den ortsansässigen Einzelhandel und die Innenstadt-Gastronomie sorgen.



Aufgaben Quartiersmanagement:

Zusammenstellung der vorhandenen Unterlagen
Information für den Stadtrat zum IST-Zustand
Absprache mit allen politischen Vertretungen im Stadtrat
Kostenermittlung für die einzelnen geplanten Maßnahmen
Handlungs- und Umsetzungskonzept mit Zeitplanung als Beschlussvorlage für den StR

Kosten:

Die Erfassung erfolgt im Rahmen der Projektmittel für das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein

Wirkung & weitere Planung:

Mit der klaren Wegführung, den Informationsstelen zur Innenstadt, der Gestaltung aller Bahnunterführungen – welche die Innenstadt vom Kurzentrum, Campingplatz, Kurklinik und Badesee trennen – und den Bannerträgern für Veranstaltungen in Bad Staffelstein werden Gäste und Besucher bereits an ihren ursprünglichen Zielorten auf die Innenstadt hingewiesen und ihr Interesse geweckt. Der größte Teil dieser Maßnahmen sollte kurzfristig bis Ende 2020 umgesetzt werden.



Erfassung strategischer Punkte – POI's

Beschreibung:

Bad Staffelstein wird von seinen Besuchern und Gästen in großen Teilen als einzelne Standorte bzw. für einzelne Aktivitäten wahrgenommen. Dies betrifft im Besonderen die Obermain-Therme, Kloster Banz, die Basilika Vierzehnheiligen, das Theramed-Rehazentrum, die Schön-Klinik und die Rehabilitationsklinik Lautergrund. Diese sogenannten POI (Points of interest) können zu einer erheblichen Frequenzsteigerung für die Innenstadt beitragen.



Ziele:

Ermittlung der wichtigsten Besucherpunkte in Bad Staffelstein und eine Frequenzanalyse pro Zielort. Klassifizierung des Kundenpotentials und Abstimmung der Besucherbedürfnisse mit Angeboten in der Innenstadt.

Aufgaben Quartiersmanagement:

Ermittlung der POI's und deren Tagesfrequenz
Erfassen der Bindung von Besuchern an ihren Zielort
Abstimmung der Besucherbedürfnisse aufgrund ihres Zielortes mit dem Innenstadt-Angebot
Entwurf und Platzierung von Marketinginstrumenten für die Innenstadt (z.B. Stelen)

Kosten:

Die Erfassung erfolgt im Rahmen der Projektmittel für das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein.

Wirkung & weitere Planung:

Mit den Infopunkten soll ein Großteil der Besucher von ihrem eigentlichen Zielort einen Zusatznutzen in der Innenstadt erfahren. Bei ca. 2 Millionen Besuchern pro Jahr an den POI der Stadt Bad Staffelstein kann hiermit eine spürbare Frequenzerhöhung von Besuchern in der Innenstadt erzielt werden. Die Umsetzung soll im Rahmen des Beschilderungskonzeptes erfolgen.

Konzept "Zeit für Bad Staffelstein"

Beschreibung:

Für die touristischen Zielpunkte in Bad Staffelstein, werden umfangreiche Werbemaßnahmen durch den Kur- und Tourismusservice initiiert und umgesetzt. Bei allen Maßnahmen fehlen jedoch Ansatzpunkt für die innerstädtische Vermarktung und die Aktivierung für Kundenpotentiale aus Städten und Landkreisen in der unmittelbaren Nähe zu Bad Staffelstein. Um das Interesse im Inneren, wie auch in der Außenwirkung zu erhöhen, muss die Innenstadt von Bad Staffelstein zu einer eigenen Marke entwickelt werden.

Ziele:

Die Kampagne soll primär auf ein subjektiv bereits vorhandenes Lebensgefühl "Bad Staffelstein" aufmerksam machen und auch die Besonderheiten des EZH (Mittagsstunde, Ruhetage) als ein besonderes Lebensgefühl für Gäste und Besucher vermarkten. Hierbei könnte der Trend in den Bereichen SlowFood (Genussregion) oder CittaSlow eine wesentliche Rolle spielen und zum Verweilen und Einkaufen in Bad Staffelstein animieren.

Aufgaben Quartiersmanagement:

Konzepterstellung und Recherche zum Lebensgefühl Bad Staffelstein
Abstimmung der Marketinginstrumente
Kostenplanung / Kostenkontrolle
Umsetzung der Maßnahme mit den Akteuren in der Innenstadt (z.B. AR+)

Kosten:

Die Erfassung erfolgt im Rahmen der Projektmittel für das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein.

Wirkung & weitere Planung:

Die Grundzüge der Kampagne wurden außerhalb des klassischen Quartiersmanagement zur BR-Radltour als Marketingmaßnahme bereits getestet. Das Lebensgefühl für Bad Staffelstein konnte hier in einem YouTube-Clip (<https://www.youtube.com/watch?v=efV1oRjp04E>) bereits dargestellt werden. Mit dem angedachten Beschilderungskonzept kann die Maßnahme auf Infostelen, mit Broschüren und Videoclips gezielt umgesetzt werden. Bis zum I. Quartal 2020 sollen die Werbemittel am Markt sein.



Standortvorteile für Investoren

Beschreibung:

Bad Staffelstein bietet in seinem festgelegten Sanierungsgebiet einige Immobilien und Flächen, die aktuell zur Disposition stehen oder zukünftig zur Disposition stehen könnten. Einen Teil der Flächen will die Stadt Bad Staffelstein für sich selbst entwickeln (z.B. BA II Bären-Areal), einen anderen Teil in Zusammenarbeit mit möglichen Investoren (z.B. Gasthaus Adam Riese). Hierfür sind die eingeleiteten Rahmenbedingungen im Bereich der Innenstadt und entsprechende Marketinginstrumente für die direkte Ansprache möglicher Interessenten zwingend notwendig.



Ziele:

Realisierung einer direkten Ansprache von Investoren und Betreibern mit vorbereiteten Unterlagen zu ausgewählten Objekten. Erstellen einer Verfügbarkeitsliste für direkte Anfragen von WiFö und / oder Invest in Bavaria, um die Antwortzeiten erheblich zu minimieren.

Aufgaben Quartiersmanagement:

Erstellen einer Datenbank mit Kontaktdaten von möglichen Investoren
 Erstellen einer Datenbank mit möglichen Betreibern
 Markterkundung zu Interessenten im näheren Umfeld
 Direkte Ansprache von Investoren und Betreibern nach Markterkundung
 Erstellen von Exposés für die einzelnen Objekte zur Interessenten-Akquise
 Betreuung der Kaufinteressenten bis zum Vertragsabschluss
 Erstellen eines Investoren-Exposé über Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten zu den einzelnen Objekten.

Kosten:

Die Erfassung erfolgt im Rahmen der Projektmittel für das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein.

Wirkung & weitere Planung:

Aufgrund der Vorgehensweise konnte bereits das Objekt „Adam Riese“ in der Innenstadt von Bad Staffelstein einem neuen Besitzer zugeführt werden. Im Weiteren wurden bereits mehrere Kontakte mit Interessenten geknüpft, welche zum Teil Interessensbekundungen für einzelne Objekte abgegeben haben. Anfragen der Wirtschaftsförderung des Landkreises Lichtenfels oder von Invest in Bavaria werden innerhalb weniger Stunden beantwortet.

Infrastruktur Fachkräfte Gastronomie

Beschreibung:

Das Stadtgebiet von Bad Staffelstein und die Innenstadt weisen einen starken touristische Ansatz auf. Für die örtliche Wirtschaft und für den Einzelhandel ergibt sich hieraus ein wichtiger Ansatz zur Bindung von Kaufkraft in Bad Staffelstein. Diese Verknüpfung geht mit einem hohen gastronomischen Dienstleistungsansatz einher.

Aufgrund der aktuellen Personalstruktur in Bad Staffelstein und den hiermit verbundenen personellen Engpässen bei einigen gastronomischen Dienstleistern, welche sich durch die Einschränkung von Öffnungszeiten unmittelbar auswirkt, besteht ein erhöhter Handlungsbedarf zur Fachkräfte-sicherung und damit zum Fortbestand der gastronomischen Vielfalt als Wirtschaftsfaktor im Sanierungs- und Stadtgebiet.

Ziele:

Eine regionale Kooperation zur Gewinnung von Fachkräften und Auszubildenden in der Gastronomie. Mit Fokus auf die positive Darstellung des Berufsbildes mit medialen Komponenten für die Betriebe. Im Weiteren wird eine europaweite Akquise-Maßnahmen über Handwerkskammer, IHK und Wirtschaftsförderung im Zusammenhang mit der Fachkräftegewinnung angestrebt.

Aufgaben Quartiersmanagement:

Koordination einer Interessengemeinschaft aus Tourismusregion, WiFö und Verband
Initiiieren der Auftaktveranstaltung für Gastronomen aus Bad Staffelstein
Koordination und Überwachung der Umsetzung zum geplanten Maßnahmenkatalog
Evaluierung der Ergebnisse
Entwicklung neuer Marketinginstrumente / Zielgruppen Ansprache

Kosten:

Die Erfassung erfolgt im Rahmen der Projektmittel für das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein.

Wirkung & weitere Planung:

Für die Gastronomen in Bad Staffelstein und der Tourismusregion Obermain-Jura wurde eine Maßnahme zur europaweiten Anwerbung durch WiFö und Agentur für Arbeit angeboten. Über den Tourismusverein gibt es eine Kooperation mit der VHS Lichtenfels zur Schulung der Gastronomen für Google-Business-Einträge. Einige Gastronomen in Bad Staffelstein haben ihre Aktivitäten am Arbeitsmarkt erhöht und für 2019 neue Auszubildende gewinnen können.



Marketing „BR-Radltour 2019“

Beschreibung:

Mit der „30 BR-Radltour 2019“ konnte 2018 ein medialer Großevent für die Stadt Bad Staffelstein gewonnen werden. In der Bewerbungsphase konnte die Stadt Bad Staffelstein durch ihre Kontakte und das vorhandene Engagement überzeugen. Die „BR Radltour 2019“ ist die jährliche Spitzenveranstaltung aller Programme der Bayerischen Rundfunks und garantiert eine sehr hohe Medienpräsenz in den vorhandenen Sendungsformaten. Zum Start der „BR-Radltour 2019“ konnten ca. 1.200 Teilnehmer aus ganz Bayern in Bad Staffelstein begrüßt werden. Hinzu kommen noch ca. 1.000 Teilnehmer aus der Region zur ersten Rundfahrt am Sonntag, den 28.07.2019, welche in den regionalen Medien eine sehr hohe Resonanz bekommen hat. Zusätzlich konnten zu dem damit verbundenen Open-Air noch weitere 5.000 Gäste in Bad Staffelstein begrüßt werden.



Ziele:

Schaffung medialer Präsenz in allen Programmen des Bayerischen Rundfunks.
Im Rahmen der überregionalen Bedeutung eine Platzierung der Berichterstattung über Bad Staffelstein in den Printmedien und Internetmedien in einem überregionalen, bayernweiten Umfeld. Stärkung des Innenbildes von Bad Staffelstein für seine Bürgerinnen und Bürger.

Aufgaben Quartiersmanagement:

Einleitung des Bewerbungsverfahrens
Umsetzung und Schaffung der Umsetzungskriterien
Organisation im Bereich Logistik und Infrastruktur für den Event und die Übernachtungsquartiere
Koordination aller involvierten Stellen und Behörden
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie die Aufbereitung und Bereitstellung von Informationen zu Bad Staffelstein und deren mediale Platzierung
Koordination und Planung der Einsatzkräfte (Blaulicht und Helfer) vor Ort

Kosten:

Das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein befürwortet eine Kostenbeteiligung von ca. 35.000,00 € zu dieser einmaligen Marketingmaßnahme für die Stadt Bad Staffelstein. Dies wird damit begründet, dass sich die Maßnahme direkt auf die Arbeitsfelder des QM und die Unternehmen in der Stadt Bad Staffelstein ausgewirkt hat. Die Maßnahme wird im Nachgang zu weiteren Frequenzerhöhungen in der Innenstadt, Therme und den Beherbergungsbetrieben – auch hinsichtlich der Frequenzen auf dem Main-Radweg führen.

Wirkung & weitere Planung:

Durch die mediale Präsenz im BR und den Printmedien in ganz Bayern stand Bad Staffelstein über ca. sieben Monate in einer räumlich weit über ihre Möglichkeiten bestehenden Medienaufmerksamkeit. Dies spiegelt sich unmittelbar in den Frequenzen der Innenstadt und der Obermain-Therme wieder. Auch konnte in diesem Zusammenhang ein Interesse von möglichen Investoren für den Standort bemerkt werden.

Die BR-Radltour wird auch im I. Quartal 2020 über den BR medial nachwirken.

Im Rahmen der Maßnahme wird es zu einer nachhaltigen Entwicklung im Bereich Kundenfrequenz für die Innenstadt, Besucherfrequenz für die Obermaintherme und Besucherfrequenz bei den Nutzern des Obermain-Radweges kommen.



Reorganisation AR+ Werbegemeinschaft

Beschreibung:

Die Adam-Riese-Werbegemeinschaft verbindet den überwiegenden Teil des Einzelhandels im Sanierungsgebiet und ist ein maßgeblicher Faktor für die Aktivitäten in der Innenstadt von Bad Staffelstein. Durch den ehemaligen Vorsitzenden kam es zu einer Polarisierung im Handel, die sich nicht positiv auf die Entwicklung ausgewirkt hat. Die Dynamik der Aktivitäten hatte sich in den letzten 16 Jahren nicht verändert. Das Umsatzbindungsinstrument „Gutschein“ konnte sich am Markt nicht durchsetzen.

Ziele:

Ziel ist es, eine aktive Werbegemeinschaft zu schaffen, welche sich im Zeitalter des Onlinehandels am Markt durch ihre Individualität platzieren kann.

Aufgaben Quartiersmanagement:

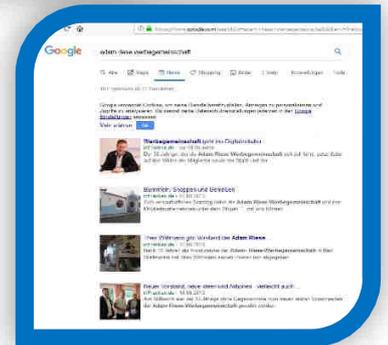
Sondierung der Struktur und Analyse der Konfliktpotentiale in der Gemeinschaft
 Motivation zum Willen nach Veränderung
 Platzierung und Aktivierung einer Persönlichkeit für den Vorstandsvorsitz
 Aktivierung der vorhandenen Mitglieder für die Neuwahl des Vorstandes
 Konzept zur neuen Ausrichtung der Werbegemeinschaft mit Öffnung für Gastronomie und Dienstleister
 Presse- und Öffentlichkeitsarbeit für die Werbegemeinschaft und ihre Aktivitäten

Kosten:

Die Erfüllung der Aufgaben erfolgt im Rahmen der Projektmittel für das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein.

Wirkung & weitere Planung:

Zu den Neuwahlen im Juni 2019 konnte ein engagierter neuer Vorstand als Kandidat gewonnen werden. Die Mitglieder haben diesen einstimmig in sein Amt gewählt. Im Folgenden konnten ca. 10 neue Mitglieder (u.a. die Obermain-Therme) für die Werbegemeinschaft gewonnen werden. Die Akquisemaßnahmen werden fortgesetzt. Die Formate der verkaufsoffenen Sonntage werden geändert und zum Teil finanziell von der Gemeinschaft getragen. Die AR+Gutscheine werden in ein erweitertes Vertriebsystem überführt.



Vorbereitung Ausschreibung ISEK

Beschreibung:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein begann im IV. Quartal 2018 mit der Ausschreibung zur Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Das ISEK wurde im Januar 2019 an die Firma Planwerk und Partner vergeben. Die Umsetzung soll bis April 2020 abgeschlossen sein. In diesem Zusammenhang wird es auch eine Vielzahl von Veranstaltungen zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bad Staffelstein geben.



Ziele:

Erstellung eines integrierten Handlungsleitsatzes mit unterschiedlichen Handlungsfeldern zur weiteren Entwicklung der Stadt Bad Staffelstein. Die Bedarfsermittlung ist die Grundlage für weitere strategische Planung der städtebaulichen Entwicklung und dient als mehrjähriges Handlungskonzept zur Projekt- und Finanzplanung in der Umsetzung.

Aufgaben Quartiersmanagement:

Vorbereitung der Ausschreibung und Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken
Zusammenstellung der Unterlagen für das Planungsbüro
Abstimmung des zeitlichen Ablaufes im Projekt
Moderation der Bürgerinformation und Auftaktveranstaltung
Koordination der Expertenrunde (08/2019)
Vorbereitung der Bürger-Workshops (10/2019)

Kosten:

Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Projektmittel für das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein.

Wirkung & weitere Planung:

Stadtverwaltung und Planungsbüro waren erstaunt, wie hoch die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an den ersten Veranstaltungen waren. Besonders da zu verschiedenen Punkten bereits mehrere Veranstaltungen im Rahmen der Voruntersuchung durchgeführt wurden. Ziel ist es, die Wünsche und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger in einen Zeitplan zur kurz- und mittelfristigen Umsetzung zu fassen und nach Abschluss der Erfassung den Teilnehmern auch Ergebnisse präsentieren zu können.

Vorbereitung der Ansprache von Investoren

Beschreibung:

Die im Rahmen der Maßnahme „Standortvorteile für Investoren“ aufgezählten Objekte sollen dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Hierzu ist eine Auswahl der passenden Instrumente zur Investorenansprache bereit zu stellen und mit der Regierung von Oberfranken abzustimmen. Grundlage hierzu ist der Beschluss des Stadtrates von Bad Staffelstein ein Interessensbekundungsverfahren für den BA1 des Bären-Areals (Hotelbau) einzuleiten.



Ziele:

Findung eines wettbewerbskonformen Verfahrens zur Bereitstellung der vorhandenen Objekte am freien Markt für Investoren und Betreiber.

Aufgaben Quartiersmanagement:

Vorbereitung der möglichen Verfahrensweisen mit Rücksprachen bei Verwaltungen, die ein ähnliches Verfahren schon angewendet haben, und der Regierung von Oberfranken.
Nachfestlegung des Verfahrens – Ausführung und Umsetzung.

Kosten:

Die Erfassung erfolgt im Rahmen der Projektmittel für das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein.

Wirkung & weitere Planung:

Umsetzung einer gezielten und marktkonformen Investoren- und / oder Betreiberansprache, direkt oder über Ausschreibungsplattformen im Internet.

Vorbereitung „Innenentwicklungspotentiale“

Beschreibung:

Mit dem Beschluss des Stadtrates von Bad Staffelstein in der September Sitzung 2018 wurde das Projekt zur Teilnahme am Förderprogramm „Erhebung der Innenentwicklungspotentiale“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr initiiert. Der Projektantrag wurde bei der Regierung von Oberfranken fristgerecht eingereicht.

Ziele:

Flächenmanagementsystem zur systematischen Erhebung der Innenentwicklungspotentiale
Entwicklung strategischer Konzepte und Maßnahmen zur Nutzung von Innenentwicklungspotentialen
Entwicklung von Konzepten zur Revitalisierung älterer Einfamilienhausgebiete und ortskernnaher Bereiche

Aufgaben Quartiersmanagement:

Vorbereitung der Anträge für die Regierung von Oberfranken
Klärung der technischen Umsetzbarkeit in der Verwaltung
Sammlung der vorhandenen Grund- oder Unterlagen für dieses Projekt, welche bereits in der Verwaltung vorhanden sind

Kosten:

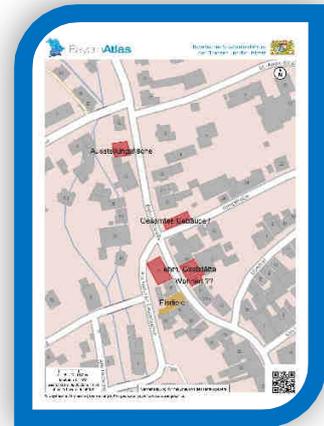
Die Erfassung erfolgt im Rahmen der Projektmittel für das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein.

Wirkung & weitere Planung:

Die Projektbeteiligung wurde als ein in das Detail gehender Baustein für das geplante ISEK gesehen und hätte die Grundlage für ein Informationssystem für interessierte Bürgerinnen und Bürger, wie auch Investoren bilden können. Dies hätte eine notwendige Stimulans am Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt erzeugt.

Durch die Regierung von Oberfranken wurde der Verwaltung empfohlen, das Projekt im Förderprogramm „Innen statt außen“ abzubilden.

Eine Wiederaufnahme ist nach Abschluss des ISEK-Prozesses geplant.



Kontakte und Kontaktpflege / Netzwerke

Beschreibung:

Eine wichtige Schnittstelle für das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein ist die Kontaktsuche und Kontaktpflege mit Multiplikatoren in Politik, Wirtschaft und der Bürgerschaft. Dieses Netzwerk muss aufgebaut und in einem ständigen Prozess erweitert und verfeinert werden, um die unterschiedlichen Interessen zur Stadtentwicklung und Stadtgestaltung in einem umsetzbaren Maß zu garantieren und alle Interessen zu berücksichtigen.



Ziele:

Gestaltung eines aktiven Moderationsprozesses in der Stadtgesellschaft zu den wichtigen Themenbereichen aus der Voruntersuchung, dem ISEK und von Einzelprojekten (z.B. Bären-Areal). Multiplikation von Realisierungsprojekten der Investoren und Abstimmung mit Meinungsbildnern.

Aufgaben Quartiersmanagement:

Kontaktaufbau und Kontaktpflege mit der Adam-Riese-Werbegemeinschaft, der Kulturinitiative Staffelstein (KIS), den Fraktionen im Stadtrat, dem Landkreis Lichtenfels, der Regierung von Oberfranken und der Denkmalschutzbehörde. Es werden auch die Kontakte in die örtliche Wirtschaft und den regionalen Wirtschaftsraum gepflegt.

Kosten:

Die Kontaktpflege erfolgt im Rahmen der Projektmittel für das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein.

Wirkung & weitere Planung:

Durch das Netzwerkprogramm konnte bereits die Adam-Riese-Werbegemeinschaft reaktiviert werden und eine Steigerung der Mitglieder aus dem Handel- und Dienstleistungsbereich wurde umgesetzt. Der Kulturinitiative Staffelstein wird die Möglichkeit geboten in ausgewählten und leerstehenden Objekten einzelne Maßnahmen umzusetzen (Bären-Areal am Altstadtfest 2019). In den Fraktionen wurde das neue Beschilderungskonzept erfolgreich vorgestellt. Mit dem Landkreis wurde das Programm zur Akquise von Fach- und Führungskräften in der Gastronomie erstellt und umgesetzt. Die Handreichungen zur Investition in den eigenen Bestand für Bürgerinnen und Bürger, wie auch für Investoren, müssen mit der Regierung von Oberfranken und der Denkmalschutzbehörde noch umgesetzt werden.



Presse-, Öffentlichkeitsarbeit und Events

Beschreibung:

Die wesentliche Aufgabe eines Quartiersmanagements besteht darin, die Begeisterung seiner Bürgerinnen und Bürger für Ihr Quartier und ihre Stadt zu wecken und durch positive Aussagen in den Medien oder außergewöhnliche Ereignisse in der Stadt zu beleben. Hierzu müssen einmalige oder wiederkehrende Ereignisse im Stadtleben geschaffen werden. Diese Binnenkampagnen wirken sich auch auf das weitere Umfeld in der Region aus und schaffen eine positive, von den eigenen Bürgerinnen und Bürgern unterstrichene Wahrnehmung, und somit eine für den Handel wichtige Attraktivitätssteigerung.



Ziele:

Innenbild der Stadt Bad Staffelstein stärken.

Außenbild der Stadt Bad Staffelstein über unterschiedliche Multiplikatoren (Bürgerinnen, Bürger, Gäste, Besucher) steigern.

Erhöhung des Zuzugs und der Neubürgerquote für Bad Staffelstein

Erhöhung der Innenstadtfrequenz für Handel und Dienstleister

Beeinflussung der Verweildauer für Gastronomie und Hotellerie

Subjektive Standortvorteile für Investoren generieren

Aufgaben Quartiersmanagement:

Kontaktpflege zu den regionalen Medien

Vorbereitung interessanter Themenfelder für Print-, Internet- und Hörfunkprodukte

Unterstützung und Förderung von Maßnahmen aus vorhandenen Initiativen in der Stadtgesellschaft

Fokussierung der Beteiligten auf maximal drei bis fünf Themenschwerpunkte

Koordination der Aktivitäten in die festgelegten Themen

Erstellen von Drehbüchern für Radio- oder Fernsehteams mit stadtypischen Themen und Aktionen

Kosten:

Die Entwicklung und Koordination erfolgt im Rahmen der Projektmittel für das Quartiersmanagement der Stadt Bad Staffelstein.

Wirkung & weitere Planung:

Im Jahr 2018 wurde die „Camper Tour“ von Radio EINS an zwei Tagen direkt aus Bad Staffelstein gesendet. Hierbei wurde die Berichterstattung von Radio EINS auf markante Punkte und Aktionen in der Kernstadt gelenkt. Die erfolgreiche Umsetzung wurde mit einem weiteren Zweitagesaufenthalt und Live-Sendungen von Radio EINS im II. Quartal 2019 belohnt.

Mit der Zusage zur Durchführung der BR-Radltour 2019 durch den Bayerischen Rundfunk im ersten Quartal 2019 konnte ein mediales Highlight mit Funk, Fernsehen und Socialmedia gewonnen werden. Die Kosten hierfür wurden anteilig durch die Stadt Bad Staffelstein, aufgrund seiner außergewöhnlichen medialen Bedeutung, durch extra hierfür bereitgestellte Haushaltsmittel gedeckt.



Die örtlichen Tageszeitungen (Obermain-Tageblatt und Fränkischer Tag) konnten im ersten und zweiten Quartal 2019 für mehrere Berichte zum Bären-Areal begeistert werden. Aus der Berichterstattung und der großen Resonanz in der Bevölkerung, konnte ein weiteres Projekt der Kulturinitiative Bad Staffelstein entwickelt werden. Hier entsteht zurzeit eine Abhandlung zur Geschichte des Bären-Areals.



Mit der Berichterstattung wurde auch das Interesse der Bürgerinnen und Bürger für dieses wichtige Stadtentwicklungsprojekt geweckt. Das Areal wurde hierzu im Rahmen des Altstadtfestes 2019 für eine Kunstaktion der KIS geöffnet.

Der Artikel „Verborgene Schätze“ am 27. Oktober 2018 im Obermain-Tageblatt, hat unter anderem das Interesse eines Investors für die Gaststätte „Adam Riese“ am Marktplatz in Bad Staffelstein geweckt. Das seit mehreren Jahren nur teilgenutzte Objekt konnte im dritten Quartal 2019 verkauft werden und wird nun renoviert und modernisiert.

Video-Links:

<https://www.br.de/mediathek/video/br-radltour-2019-bad-staffelstein-av:5d3ac547906784001321609c>

<https://www.youtube.com/watch?v=efV1oRjp04E>



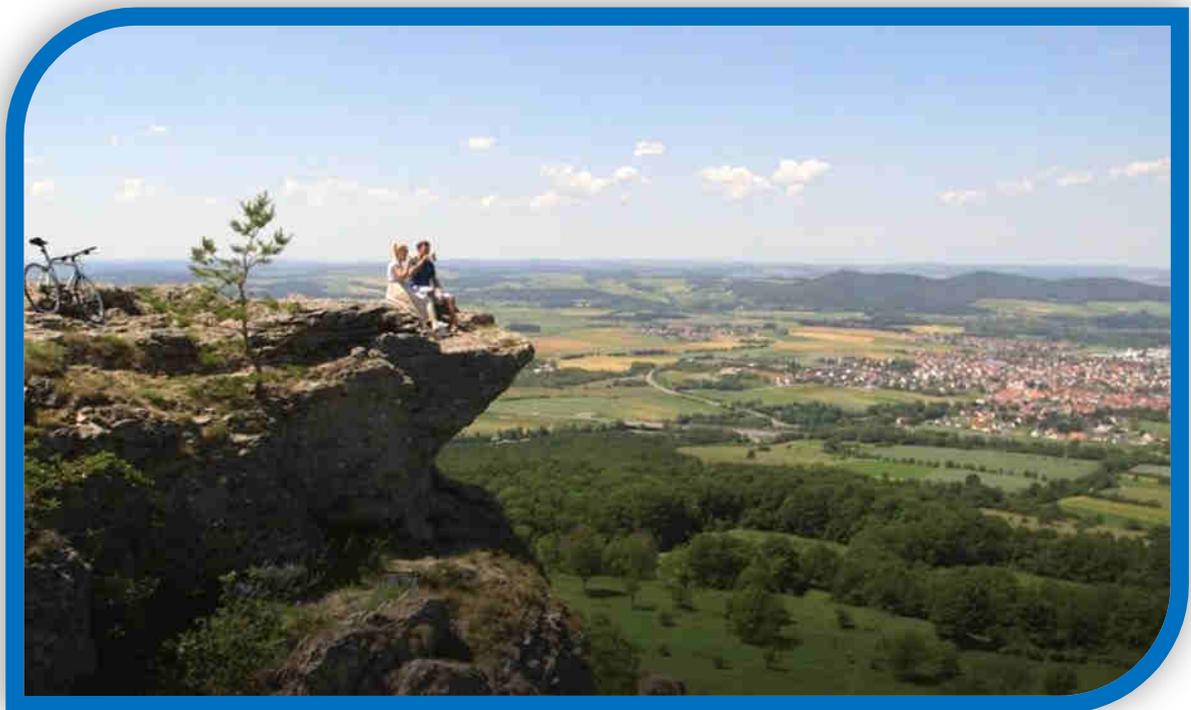
Ausblick 2019 / 2020

Für das zweite Projektjahr sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen geplant:

- **Leerstandsmanagement** mit Entwicklung neuer Nutzungsideen (z.B. PopUp-Stores)
- **Quartiersentwicklung** und Dokumentation im Bezug auf die Ausarbeitung des ISEK
- Umsetzung des **Architektenwettbewerbes** für das Bären-Areal Bauabschnitt 1 + 2 in der **Projektsteuerung**
- Nutzungskonzept ehemalige Hypo
- Temporäre Nutzung des Bahnhofsgebäudes in Bad Staffelstein
- Stärkung und Neuausrichtung der Adam-Riese-Werbegemeinschaft als **Impulsgeber**
- Kampagne – Standortvorteil durch „Fibre to the home (FTTH)“ in Bad Staffelstein
- Start-Up-Kampagne an der Hochschule Coburg und der Universität Bamberg
- Marketingkonzept / Standortmarketing „Zeit für Bad Staffelstein“ – Print und Video
- Weiterentwicklung von **marketingrelevanten Maßnahmen** in Zusammenarbeit mit Print, Radio und regionalen Internetsendern
- **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit** mit identitätsstiftenden Maßnahmen (z.B. Fotowettbewerb)
- Umsetzung eines Beschilderungskonzeptes für die Kernstadt und an deren POI's mit Hinweisen zur Innenstadt
- Unterstützende **Marketingmaßnahmen** für das neue ÖPNV Konzept des Landkreises Lichtenfels zu den Linien mit Zielpunkt Bad Staffelstein
- Fortsetzung der Maßnahmen zur Fachkräftegewinnung für Gastronomie und Hotellerie
- Kopplung der verkaufsoffenen Sonntage mit kleinen und außergewöhnlichen **Event-formaten**
- Ausbau der **Netzwerkaktivitäten** im Bereich Kunst und Kultur (KIS)
- **Investorenansprache** für städtische und private Objekte und Umsetzung von **Impulsprojekten**
- Ansprache von Eigentümern und **Impulsgeber für Modernisierungsmaßnahmen** im Quartier (z.B. Förderfibel)
- Einbindung der Vereinsstrukturen in innerstädtische Veranstaltungen



Zeit für Bad Staffelstein



Gefördert durch:



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

31.10.2019

