

Juni/Juli 2022

Ausgabe 2

Revitalisierung der Innenstädte trotz Online-Boom und angespannter Haushaltslage? Kein Widerspruch!



Passgenaue Ausschreibungen

*Ihr Partner für Ausschreibungen bei langfristiger Vergabe des Betriebs
der Straßenbeleuchtungsinfrastruktur.*

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	3
Ist-Situation.....	3
Zukünftige Infrastruktur.....	4
Sicherheit schaffen.....	4
Gutes Licht als neue Anziehungskraft der Kommune.....	5
Münster: Aufenthaltsqualität durch Licht.....	6
Unsere Dienstleistungen	7
Datenanalyse.....	7
Festlegung der Ausschreibungsbestandteile.....	7
Erstellung der Ausschreibung	7
Vollständige Prozessbegleitung inklusive der Erstellung aller erforderlichen Unterlagen	7



Passgenaue Ausschreibungen

*Wir begleiten Ihre Ausschreibung von der
Datenerfassung bis zur Vergabe.*

Vorwort

Das Stadt- und Ortszentrum muss lebendig, vital und sicher sein. **Licht ist dabei ein wesentlicher Faktor.** Ambiente und Flair sind die Argumente, wenn es um Attraktivität, eine größere Vielfalt und mehr gemischte Nutzungen der Innenstadtbereiche sowie Ortszentren geht. Darunter versteht man eine Stärkung und Modernisierung des Handels und der Gastronomie-, der Freizeit- und Kulturangebote und eine strukturelle Integration von zentralen Wohnformen. Eine leistungsfähige Digitalisierung des stationären Handels kann dabei helfen, um offline mit online zu verbinden und dadurch dem Kunden, der gerne in die Innenstadt und Ortszentren kommt, schon bei der Planung seines Besuchs die Suche nach Produkten und Dienstleistungen zu erleichtern.

Bei der Umsetzung stehen viele Kommunen jedoch vor enormen Herausforderungen. Vor der COVID-19-Pandemie hat es vielerorts Überschüsse im Haushalt und eine sinkende Verschuldung gegeben. Die Aussichten haben sich aber zwischenzeitlich eingetrübt; Wegbrechende Einnahmen, wachsende Ausgaben, absehbar wieder steigende Schulden und eine steigende Inflation. Aufgrund der großen Präsenz privater Kleineigentümer auf dem Immobilienmarkt sind Themen der Eigentümermobilisierung und Eigeninvestitionen für viele Kommunen der Schlüssel zur Umsetzung der Maßnahmen. Eine Revitalisierung kann auch ohne zusätzliche kommunale Haushaltsmittel realisiert werden. Einsparungen von bis zu 30% eines langfristigen Straßenbeleuchtungsvertrags können dazu genutzt werden, gestalterische Lichtpunkte in diesen Vertrag aufzunehmen (detaillierte Ausführungen: siehe Homepage).

Ist-Situation

Der Leerstand in den Innenstädten und Ortszentren hat sich innerhalb der letzten zwei Jahre weiter fortgesetzt, was als große Herausforderung zu beobachten ist. Insbesondere dort wird die Forderung nach Mischnutzung immer lauter. Viele Innenstädte und Ortszentren haben bisher nur wenige Mischnutzungen umgesetzt. Dieser Trend wird jedoch in den nächsten Jahren weiter fortbestehen, während klassische Handelsbranchen wie Bekleidung oder Schuhe immer mehr Flächenanteile freigeben werden. Gastronomie, Aufenthaltsqualität, Convenience und Services, aber auch Freizeit und Events sind Impulse, auf die sehr viele Kommunen für die Revitalisierung in Zukunft stärker den Fokus legen müssen. Dabei ist Sicherheit für die Kundinnen und Kunden ein zentrales Bedürfnis.

Die Innenstadt oder das Ortszentrum - egal ob groß oder klein - ist das soziale und kommunikative Zentrum einer Stadt oder Gemeinde. Hier treffen sich Menschen, verbringen ihre Freizeit und versorgen sich mit Gütern und Dienstleistungen. Viele Innenstädte und Ortszentren haben es in der Vergangenheit versäumt, sich zukunftsfähig zu machen und stehen vor großen Herausforderungen, die Einkaufszentren im Umkreis, der Online Handel und das veränderte Kundenverhalten mit sich bringen.

Corona hat den klassischen Stadt- und Ortszentren zugesetzt. Die Corona-Pandemie und die Inflation beschleunigen eine Entwicklung, die mit der Digitalisierung und dem Online-Handel längst Einzug gehalten hat und so zum Treiber für Veränderungsprozesse im innerstädtischen und -örtlichen Handel sowie der Gastronomie und deren Beziehungsmanagement mit der Kundschaft wird. Diese Kunden verändern derzeit ihr Einkaufs- und Bestellverhalten rasant, denen sich Händler und Gastronomen bei Strategien und Prozessen anpassen müssen.



Zukünftige Infrastruktur

Zukünftig werden Innenstädte durch die Bereitstellung hoher Aufenthalts- und Lebensqualität, Raum für soziale Interaktion, Wertschöpfung und kreativer Formate geprägt sein. Stadt- und Gemeindezentren als prosperierend, markante und attraktive Anziehungspunkte für die Bewohnerschaft und die Besuchenden sind kein romantisierendes Relikt in einer globalisierten und vernetzten Gesellschaft, sondern ein Ausdruck dieser Gesellschaft in all ihrer Vielfalt. Im Idealfall macht der Wandel die Innenstadt und das Ortszentrum lebenswerter.

Hierzu gehört es auch, dass eine Stadt oder Gemeinde Ambiente versprüht, Geschichten zu erzählen hat und Menschen begeistern und binden kann. Die emotionale Ansprache aller Menschen und derjenigen, die sie besuchen, ist unerlässlich für eine lebendige und lebenswerte Stadt und Gemeinde.

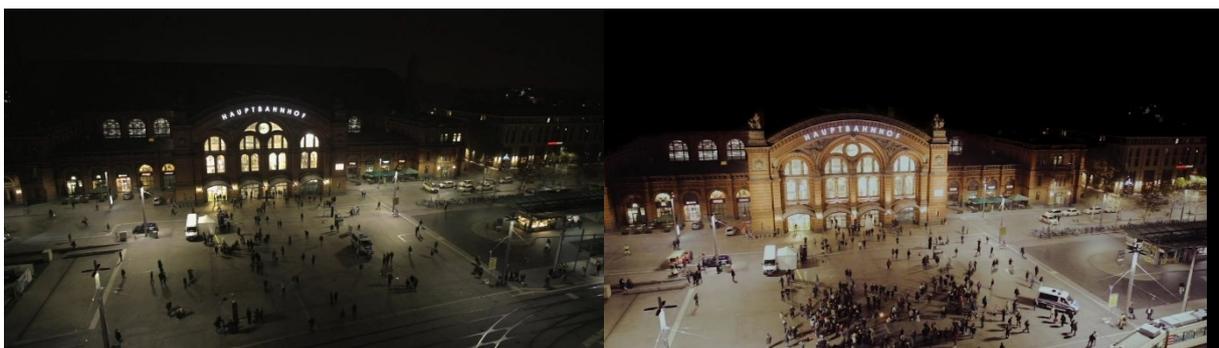


Sicherheit schaffen

Angsträume in unseren Innenstädten beeinträchtigen das Sicherheitsgefühl der Menschen besonders stark. Die Aufenthaltsqualität der Menschen vor Ort leidet darunter. Die Definition des Angstraums beruht häufig nicht auf Basis der Kriminalstatistik, sondern vielmehr auf subjektiven Gefühlen. Es ist ein komplexes Thema, das subjektiv immer unterschiedlich wahrgenommen wird; von Männern anders als von Frauen, von jungen Menschen anders als von älteren.

Der öffentliche Raum an sich kann Merkmale aufweisen, welche das unsichere Gefühl begünstigen. Insbesondere Bereiche, die durch störendes Verhalten von Personen auffallen, weisen regelmäßig wiederkehrende Merkmale bezüglich ihrer Lage und Gestaltung auf. Das Image des Quartiers entsteht. Bedeutsam hierbei ist aber auch, dass Menschen bestimmte Orte für deviantes oder kriminelles Verhalten bevorzugen und zu diesen öffentlichen Räumen regelmäßig zurückkehren.

Die Erkenntnisse aus Projekten in Bahnhofsquartieren zeigen den deutlichen Bedarf an überschneidenden, interdisziplinären Maßnahmen, an denen die Beleuchtung einen wesentlichen Anteil hat. Das richtige Licht hilft den subjektiven Angsträumen einen entscheidenden Anteil ihrer Bedrohlichkeit zu nehmen.



Bilder: Bahnhof Bremen vorher und nachher

Gutes Licht als neue Anziehungskraft der Kommune

Im Wettbewerb der Kommunen untereinander sind Faktoren wie Wirtschaftsförderung, Infrastruktur-Angebot und besonders der Freizeitwert wichtige Kriterien bei der Standortwahl. Nicht zu vernachlässigen sind jedoch auch die sogenannten weichen Faktoren wie Atmosphäre, Image oder gute Lichtverhältnisse. Gerade sie haben einen großen Einfluss bei der Entscheidung der Menschen, wo sie sich aufhalten, sich ansiedeln und leben möchten.

Vielen Menschen ist ein angenehmes Ambiente wichtig, egal ob im Raum der Stadt, des Dorfes oder auf dem Lande. Dieses lässt sich durch eine kluge Lichtgestaltung deutlich effizienter und besser gestalten. Insbesondere die LED-Technik eröffnet hier ganz neue Möglichkeiten. Sogar das technische Thema der Platz- und Straßenbeleuchtung bekommt eine neue ästhetische und emotionale Bedeutung. Durch den Einsatz der LED-Technologie erhält die Lichtgestaltung den gleichen Stellenwert wie die der Energieeinsparung.



Die städtische Architektur wird mit der richtigen Beleuchtung bei Dunkelheit angemessen hervorgehoben und dokumentiert. Architektonisch reizvoll gestaltete Fassaden lassen ein neues Nachtbild entstehen.

Mit kluger Lichtführung werden Plätze zu einladenden Orten der Begegnungen. Kirchen bekommen neue Strahlkraft - etwa mit einem differenzierten Lichtkonzept aus Kalt- und Warmlicht. Es gelingt, dass die altherwürdigen Stätten neue Anziehungskraft auf die Menschen ausüben. Raffinierte Lichtführungen etwa durch Platzierung der Lichtpunkte in den die Straße säumenden Bäumen vermittelt einen ganz neuen, sehr innovativen Umgang mit dem Thema Straßen- und Wegebeleuchtung. Auch die ästhetische Aufwertung des öffentlichen Raumes durch akzentuiert beleuchtete Brücken schafft neue Eindrücke. Gerade deren architektonische Bedeutung als zentrale Standorte im Stadt- oder Landschaftsbild lassen sich bei Dunkelheit ganz besonders gut betonen (Licht Zieseniß).

Münster: Aufenthaltsqualität durch Licht

Die Leerstandsquote in Münsters Innenstadt liegt auch zum möglichen Ende der Corona-Pandemie nicht über 3%. Damit zeigt sich, dass der Standort Münster keinen strukturellen Leerstand kennt und robust durch die Krise gekommen ist. Die Stadt Münster gehört zu den attraktivsten Innenstädten Deutschlands, denn Ambiente, Vielfalt und Erlebnischarakter - auch durch ihre abendlichen Lichtinszenierungen - zeichnen sie aus. Nach den Lockdown-Phasen waren die Einkaufsstraßen daher auch wieder schnell belebt. Die Flächennachfrage ist weiterhin ungebrochen hoch.

Um Innenstadt-Potenziale richtig nutzen zu können, bedarf es aber des aktiven Engagements vieler Partner. In Münster arbeiten Kaufleute, Dienstleister, Eigentümer und Gastronomen, aber auch Münsteraner Bürger, in Netzwerken zusammen und ermöglichen es so, gemeinsam mit der Stadt Münster die gewohnte Qualität des Stadtbildes zu erhalten und auch weiterzuentwickeln.

Bereits 1938 wurde ein Lichtkonzept durch Theo Breider, Geschäftsführer des Verkehrsvereins Münster, für die Weihnachtszeit umgesetzt. So erleuchteten damals in der historischen Altstadt Kerzenlichtreihen auf den Fenstersimsen hinter grünen Girlanden die Fassaden der Giebelhäuser.

Das aktuelle Lichtkonzept von Michael Batz, dem renommierten Lichtkünstler aus Hamburg, ist ein weiterer Baustein zur Qualitätssteigerung des Stadtbildes. Das Beleuchtungskonzept macht die Vorzüge des Stadtbildes in den Abendstunden erlebbar. Ziel des Konzeptes ist eine Unterstützung historischer Gebäude, von Straßen- und Platzräumen, Wegebeziehungen, Orientierungsmarken oder Bedeutungsräumen. Im Ergebnis werden die charakteristischen Formen, Materialien und Farben des Altstadt-Ensembles mit weniger grellen und kalten Lichtquellen vollendet zur Geltung gebracht. Eine Halbierung des Stromverbrauchs und aktiver Umweltschutz runden das Konzept ab.

Bereits vor der Pandemie wurde das Lichtkonzept auf dem Prinzipalmarkt, bei der Außenfassade des Museums für Lackkunst, dem Rathaus, der Lambertikirche, der Ludgerikirche, dem Stadthaustrum, dem Erbdrostenhof, dem Buddenturm, der Clemenskirche und der Dominikanerkirche umgesetzt.

Der Prinzipalmarkt:

Das Lichtkonzept legt den Schwerpunkt auf den Einklang der öffentlichen Beleuchtung mit der architektonischen Lichtgestaltung. Ein wichtiger Teil der Planung ist es, den Stadtraum, Verkehrsraum, die Ladenzeilen und Büros mit Hilfe des Lichtes optisch zusammenzuhalten. Es wird ein kohärenter Lichtraum hergestellt.

(Michael Batz)



Dominikanerkirche:

In diesem Projekt war die Herausforderung, eine anspruchsvolle Barockfassade im richtigen Licht darzustellen. Durch den Einsatz stufung angeordneter und objektnaher Applikationen ist diese Aufgabe sehenswert realisiert worden. Ein weiteres Ziel war es, die neue Lichtgestaltung mit der bestehenden öffentlichen Beleuchtung abzustimmen.

(Michael Batz)



Fazit:

Beleuchtungsverträge als effiziente Lösungsansätze kommunaler Aufgaben

Der Schlüssel zur Revitalisierung der Innenstädte: Die Aufenthaltsqualität in den Innenstädten erhöhen und sich von Einkaufsstädten zu Erlebnisstätten weiterentwickeln.

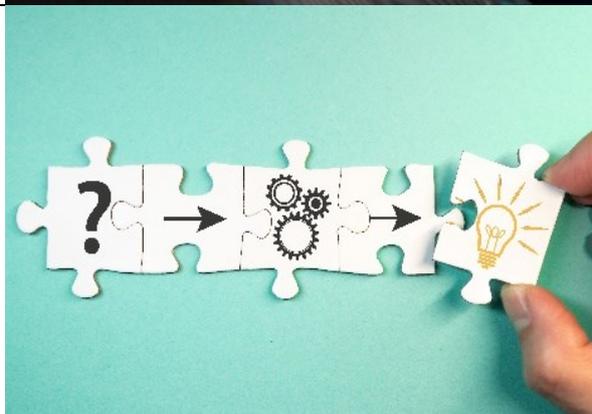
Kostenminimierend für die Kommune kann die Illumination der Innenstadt durch eine Integration in einen langfristigen Straßenbeleuchtungsvertrag umgesetzt werden.

Unsere Dienstleistungen



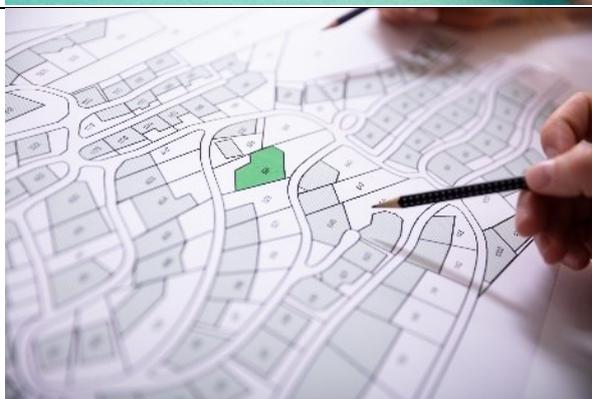
Datenanalyse

- Generierung eines Fragenkatalogs für die Kommune zur Erstellung der Ist-Daten
- Analyse noch fehlender Daten aus dem Ist-Bestand der Kommune
- Unterstützung der Kommune bei der Gewinnung noch fehlender Daten
- Datenaufbereitung für die Ausschreibung
- Analyse von Angsträumen
- Aufzeigen von Möglichkeiten zur Revitalisierung der Innenstadt
- Aufzeigen möglicher Smart City Konzepte



Festlegung der Ausschreibungsbestandteile

- Art und Umfang der Ausschreibung z.B. Verhandlungsverfahren mit oder ohne Teilnahmewettbewerb
- Inhalte
- Minimale und maximale Anforderungen an den Bieter
- Minimale und maximale Anforderungen an die Leistungserbringung
- Ausführungszeiträume
- Garantien und Gewährleistungen
- Sonderregelungen



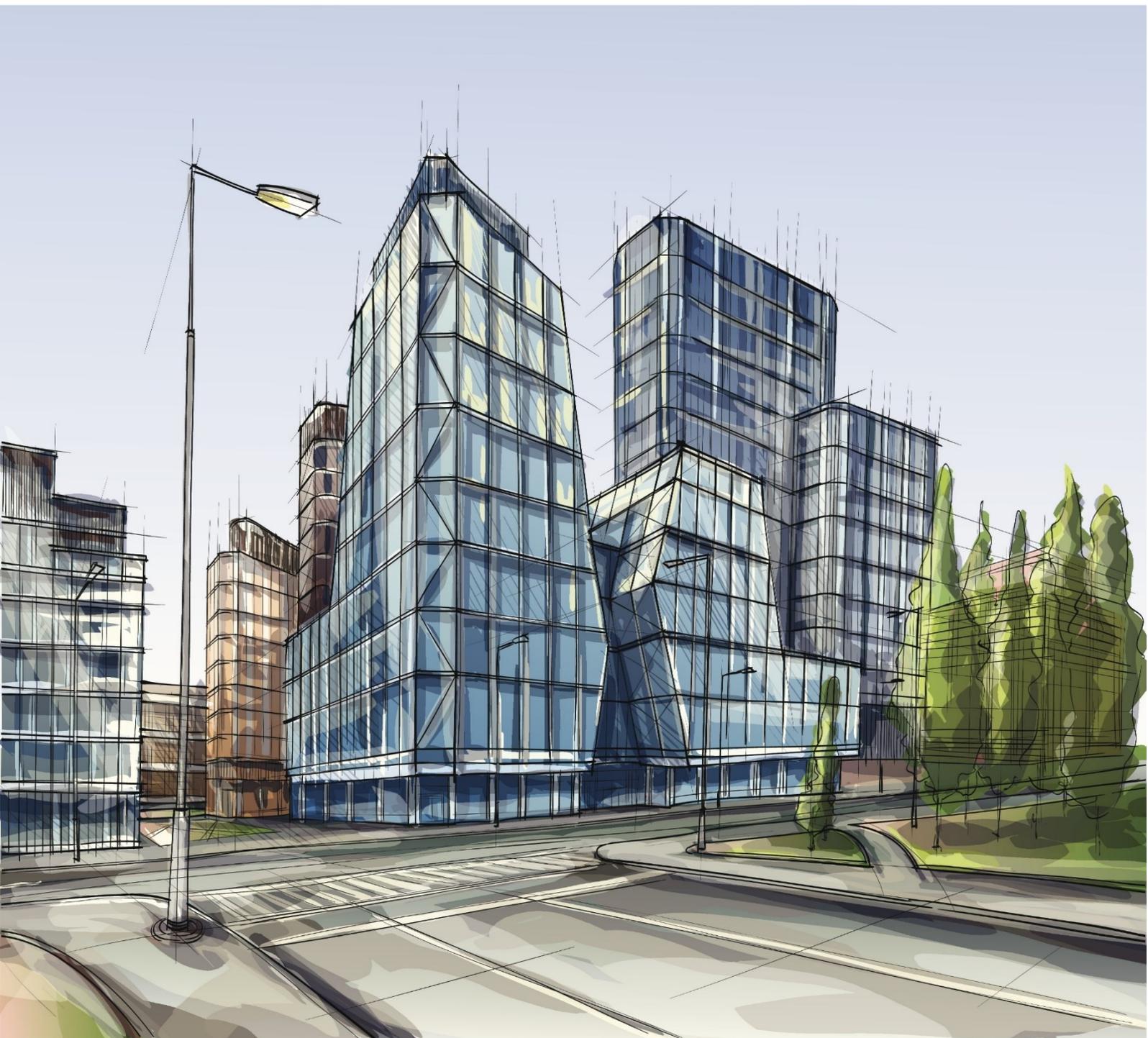
Erstellung der Ausschreibung

- Beleuchtungsvertrag
- Technische Bieterinformationen
- Betriebs- und Bestandsdatenverzeichnis
- Leistungsbeschreibung
- Leistungsverzeichnis Betrieb, Instandhaltung und Bauleistungen (Lohn, Material)
- Bewertungsmatrix
- Sonderregelungen



Vollständige Prozessbegleitung inklusive der Erstellung aller erforderlichen Unterlagen

- Bieterauswahl
- Bewertung des indikativen Angebots
- Teilnahme an der Verhandlungsrunde und deren Bewertung
- Bewertung und Vergabeempfehlung des BAFO
- Unterstützung bei einem Widerspruch des unterlegenen Bieters vor der Vergabekammer



Gerne können Sie zu uns Kontakt aufnehmen:

Besuchen Sie uns im Internet und senden Sie uns Ihre Kontaktdaten und Ihr Anliegen mit dem Kontaktformular oder rufen Sie uns gerne an.

Pagena GmbH

Hutropstraße 60, Ruhrturm
45138 Essen

☎ (0201) 999-50-903
✉ info@pagena-gmbh.de
🌐 www.pagena-gmbh.de



© Pagena GmbH

Bildernachweise: Istock, C. Zieseniß, M. Batz