

# Das **BID** im Viertel

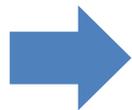
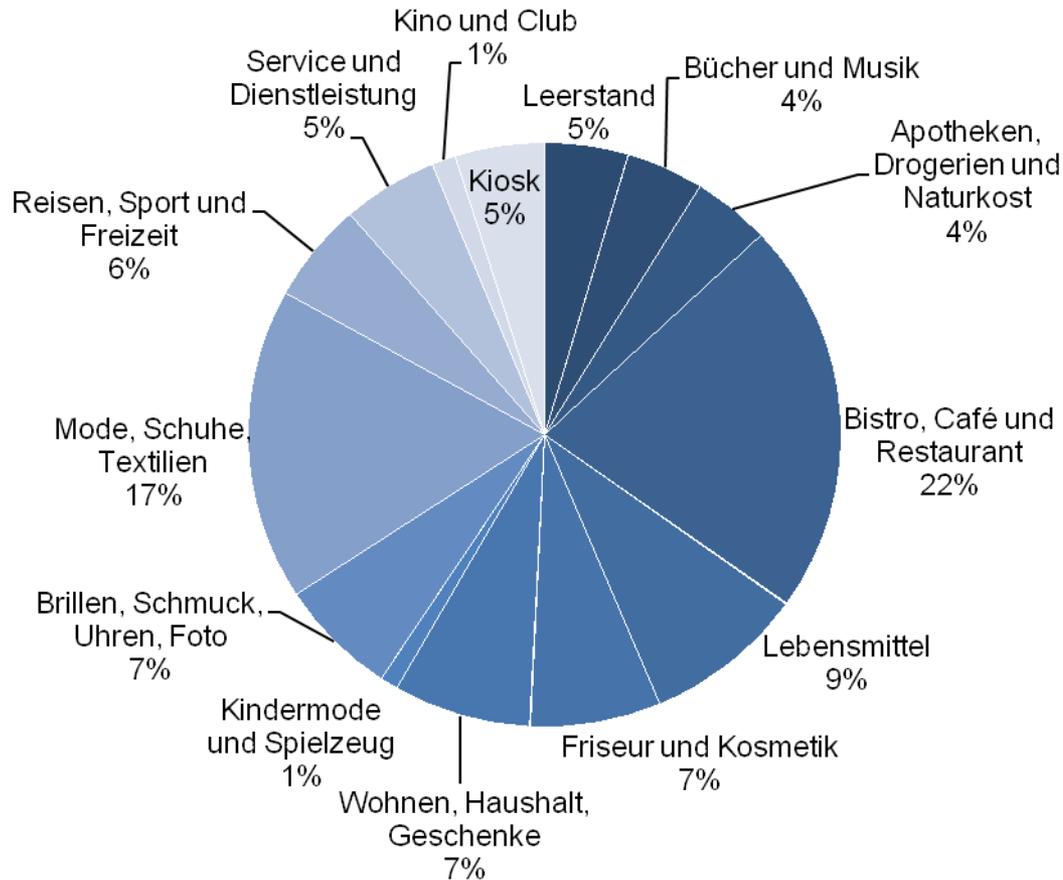
Februar 2012



## Das Viertel hat...

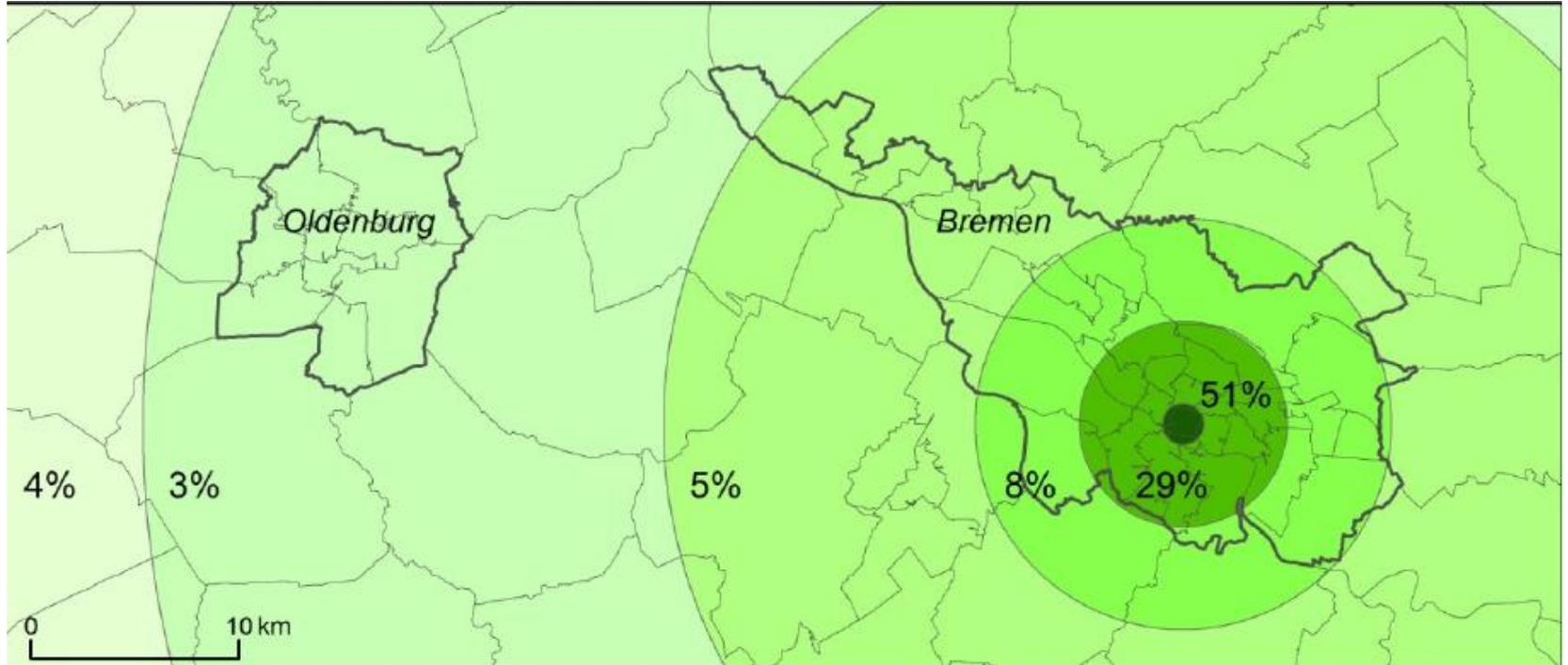
- ... über **280 Fachgeschäfte**, vorwiegend inhabergeführt
- ... über **40.000** qm Verkaufsfläche
- ... ca. **153 Mio €** Umsatz
- ... ca. **1.000** Arbeitsplätze in Handel und Gastronomie

# Branchenmix



Das Einzelhandelsangebot im Viertel überzeugt durch seine Vielfalt. Mode und Gastronomie machen den Hauptteil des Angebots aus.

# Einzugsbereich des Viertels



- Anfang der 80er schließen sich erstmals Kaufleute aus dem Ostertor zur **Interessengemeinschaft Ostertor (IGO)** zusammen.
- Eingetragener Verein seit 1988
- Nach Anschluss von Kaufleuten aus dem Steintor seit 1994 IGV = **Interessengemeinschaft „Das Viertel“**
- Seit 2009 können auch **Immobilienbesitzer Mitglied** werden.
- 2011 hat der Verein **79 Mitglieder** (Händler und Immobilienbesitzer)

- **Interessenvertretung** des Viertels gegenüber Wirtschaft und Politik
- Standortmanagement
- Organisation von **Events und Aktionen**
  - z.B. Viertel-Fest, Weihnachtsaktionen
  - Kooperationen mit Kunst- und Kultureinrichtungen
  - z.B. Baustellenmanagement
- **Werbung**
  - Anzeigenkoordination / Sonderseiten
  - Viertel-Journal

Erfolg: **10 Baustellen** in 15 Jahren und dennoch ein **lebendiges Viertel!**

Parkticket plus



Eine Maßnahme zur Kundenbindung, besseren Erreichbarkeit des Quartiers und Nutzung des ÖPNV in Stoßzeiten wie Weihnachten oder Veranstaltungen. Gemeinsam mit der BREPARK, BSAG und der IGV initiiert und bremenweit adaptiert.



Liebe fleißige Bauarbeiter,  
das Viertel sagt Dankeschön  
und wünscht Fröhliche Ostern!

## Das Viertel ist offen



© B. Bremer.de

Viele fleißige Hände sorgen dafür, dass es auf der Baustelle bestens voran geht.

**Das Viertel ist und bleibt offen für**

- alle, die den Parkhinweisschildern folgen
- alle, die stressfrei Viertel-Parken: O.K. im Parkhaus Ostertor/ Kulturmeile
- alle, die das Parkticket plus nutzen und mit dem Parkticket Bahn fahren
- alle, die den Parkgutschein für 2 Stunden kostenloses Parken nutzen
- alle, die mit der Bahn ins Viertel fahr'n
- alle, die gern zu Fuß flanieren
- alle, die mit dem Rad los sind
- alle, die lieber mittendrin als voll daneben sind.

Das Viertel ist also immer offen für gute Ideen, Spaß und beste Einkaufserlebnisse!

1/4

Viertel-Parken

DAS VIERTEL: Anders Leben – anders einkaufen

Das »VIERTELJOURNAL«  
Aktuelle Informationen rund ums Viertel  
im Weser Kurier am 14. März

Ein Dankeschön an die fleißigen Hände von:




Baustellen-Notruftelefon: 0172-424 26 16  
Aktuelle Infos: [www.ortsmitte.bremen.de](http://www.ortsmitte.bremen.de)  
[www.dasviertel.de](http://www.dasviertel.de)



**Aber...**

**Eine erfolgreiche Vergangenheit ist keine Garantie für eine erfolgreiche Zukunft.**

## Die Aussichten für den Handel :

### Pessimistische Annahme

Wachstum : 0,3% bis – 1% bis 2015

Auswirkungen :

Fachhandel	-53,6 %
Filialisten	-22,4 %
Kauf- u. Warenhäuser	-30,5 %
Trad. LEH	- 9,0 %
Discounter /	
Fachmärkte	+ 48,3 %

... Innenstädte sind von wenigen, immer gleichen Namen geprägt. In Großstädten : Filialisten etc., in Klein- u. Mittelstädten : Billiganbieter. Stadtteilzentren veröden.

### Optimistische Annahme

Wachstum : 0,2% bis 1,4% bis 2015

Auswirkungen :

Fachhandel	- 5,0 %
Filialisten	- 0,3 %
Kauf- u. Warenhäuser	- 2,3 %
Trad. LEH	- 7,6 %
Discounter /	
Fachmärkte	+ 33,2 %

... Verbraucher kaufen primär preis-leistungsorientiert. Nach Jahren der Discountorientierung stellt sich eine gewisse Langeweile ein und die Verbraucher suchen Abwechslung und Mehrwert.

## Verschärfter Standortwettbewerb

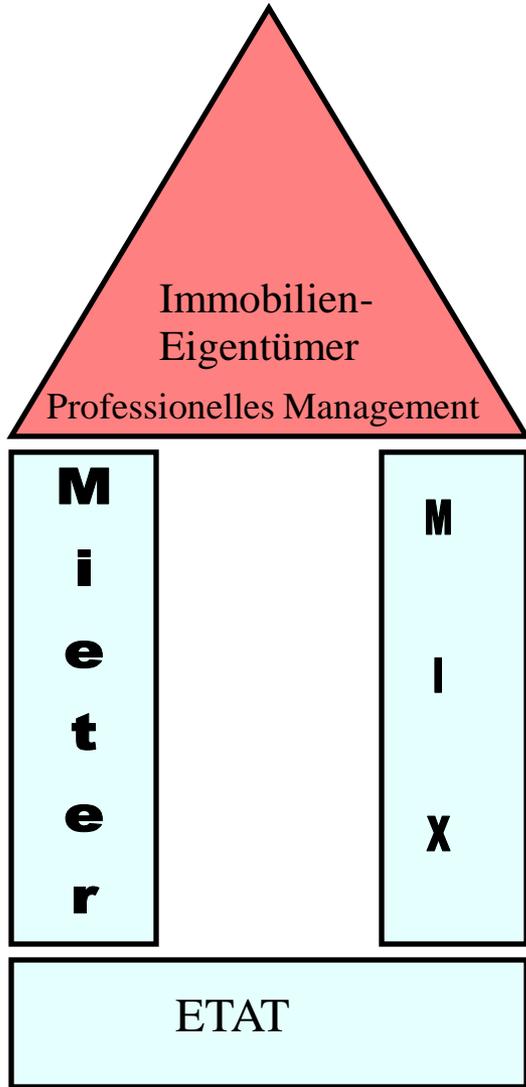


- Roland-Center: rd. 30.000 qm (1972)
- Weserpark nach Umbau: rd. 120.000 qm
- Haven Hööft: rd. 28.000 qm (2003)
- Berliner Freiheit: rd. 16.000 qm (2003)
- Hansa Carree: rd. 20.000 qm
- Waterfront: rd. 44.000 qm (2008)
- In Planung: EKZ City, ca. 20.000 qm

Fazit :

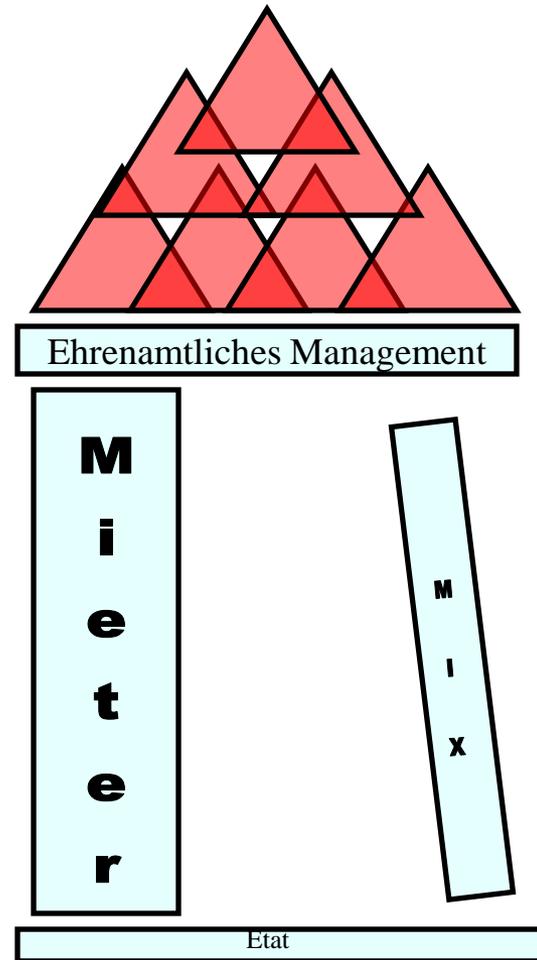
- Der Fachhandel verliert
- Die Zahl der Einkaufscenter wächst
- Der Standortwettbewerb wird an Schärfe zunehmen
- **Gewachsene Standorte mit überkommener Organisationsstruktur werden die Verlierer sein.**

# Im Kommen? BIDs in Bremen



Einkaufszentrum

# Der Versuch einer Erklärung



gewachsener Standort

**Verbindlichen und zuverlässigen Kooperationen gehört die Zukunft. Shopping-Center machen vor, wie es geht.**

**Gestaltung:** Atmosphäre gezielt erzeugen

**Branchenmix:** Angebotsoptimierung mit Weitblick

**Bequemlichkeit:** Ausgezeichnet erreichbar sein, kurze Wege

**Adresswirkung:** Geschl. Darstellung über Deko + Öffnungszeiten

**Inszenierung:** Laufend Events mit Erlebniswert

**Werbung:** Gemeinsam wahrnehmbar und gezielte Imageentwicklung

**Professionalität der Arbeit:** Management-Methoden im Einsatz

# Warum müssen wir etwas tun?

Wir können diese Entwicklungen ignorieren. **Wir haben aber jetzt noch genügend Potenzial, die Zukunft des Viertels langfristig abzusichern.**

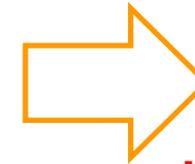
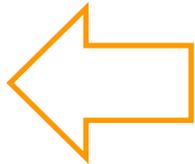
Es könnte jemand auf die Idee kommen, die Stadt müsse uns weiterhin bezuschussen. **Nur wer selber Geld in die Hand nimmt, kann unter den neuen Bedingungen noch mit Unterstützung rechnen bzw. mit Partnern kooperieren.**

Alleine wird der Handel nur wenige Impulse setzen können. **Zusammen haben wir aber die Möglichkeit, echte Perspektiven zu entwickeln.**

Stärken der **Wirtschaftskraft** und  
**Konkurrenzfähigkeit**



Steigern der  
**Standort-  
attraktivität**  
für Anlieger



Sichern und  
Steigern der  
**Immobilienwerte**

Sichern der **Aufenthalts- und  
Erlebnisqualität**



## Definition

- BID = **B**usiness **I**mprovement **D**istrict.
- Genau **festgelegtes Gebiet**, in dem Grundeigentümer in **Eigenregie** und mit eigenen Mitteln die **Aufwertung ihres Standorts** verfolgen.
- Werden in Nordamerika bereits **seit 30 Jahren erfolgreich** von Innenstädten betrieben
- Der Erfolg beruht auf der **Verbindlichkeit der Zusammenarbeit**
- Die Kosten werden **fair** auf alle Schultern **verteilt**

- BID = Straßenzug Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor



**Beispiel-Rechnung:** Umlage auf **365** Eigentümer  
im BID-Bereich

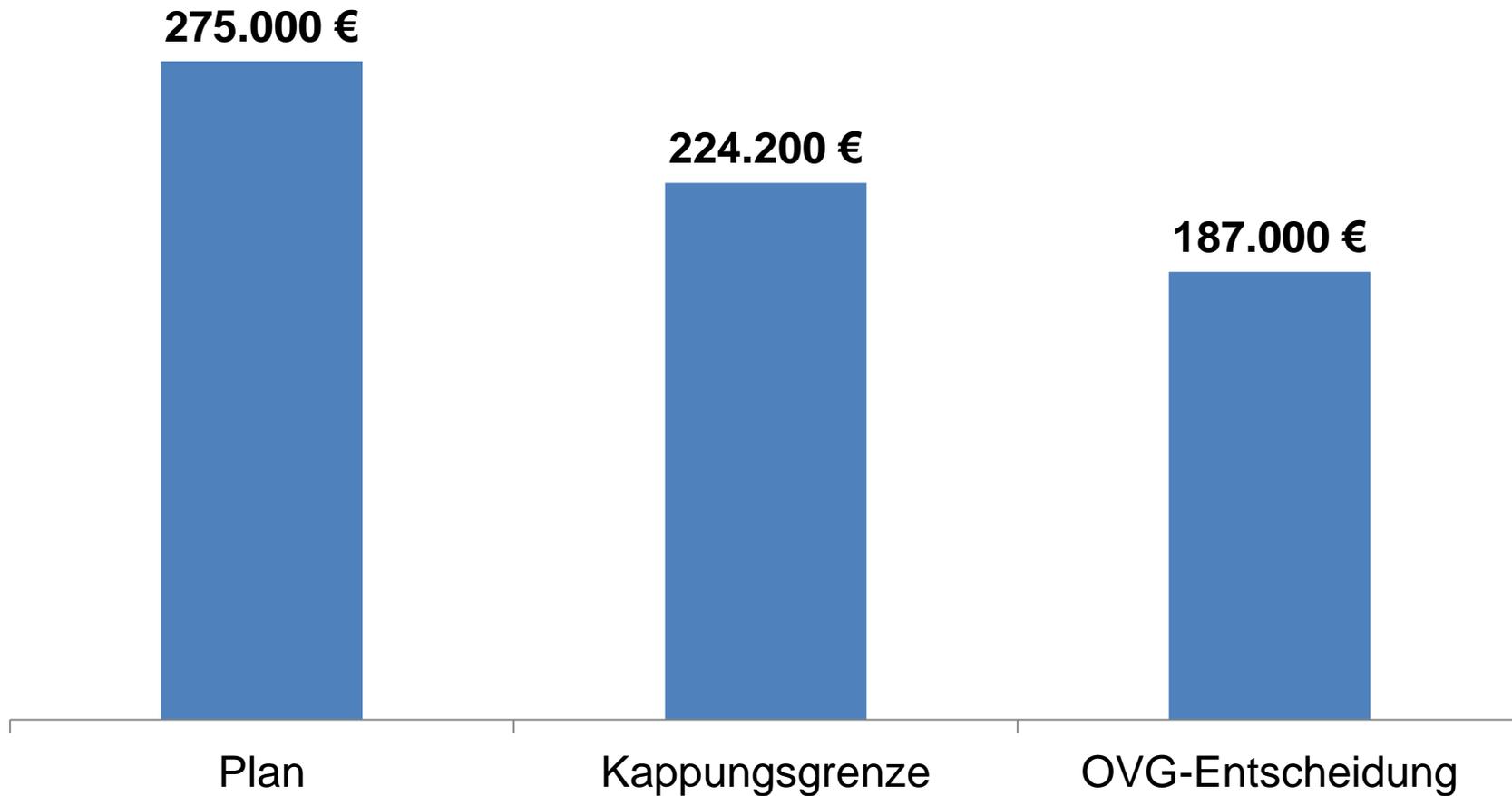
Einheitswert	Anzahl Immobilien	Durchschnittswert	Jahres-BID-Beitrag*	Monats-BID-Beitrag*
bis 10 TSD €	64	5.500 €	77 €	6 €
10 - 20 TSD €	82	14.700 €	206 €	17 €
20 - 50 TSD €	115	32.600 €	456 €	38 €
50 – 100 TSD €	62	70.200 €	983 €	82 €
größer 100 TSD €	42	250 TSD €	3.500 €	292 €

\* Durchschnittsbeträge jew. gerundet

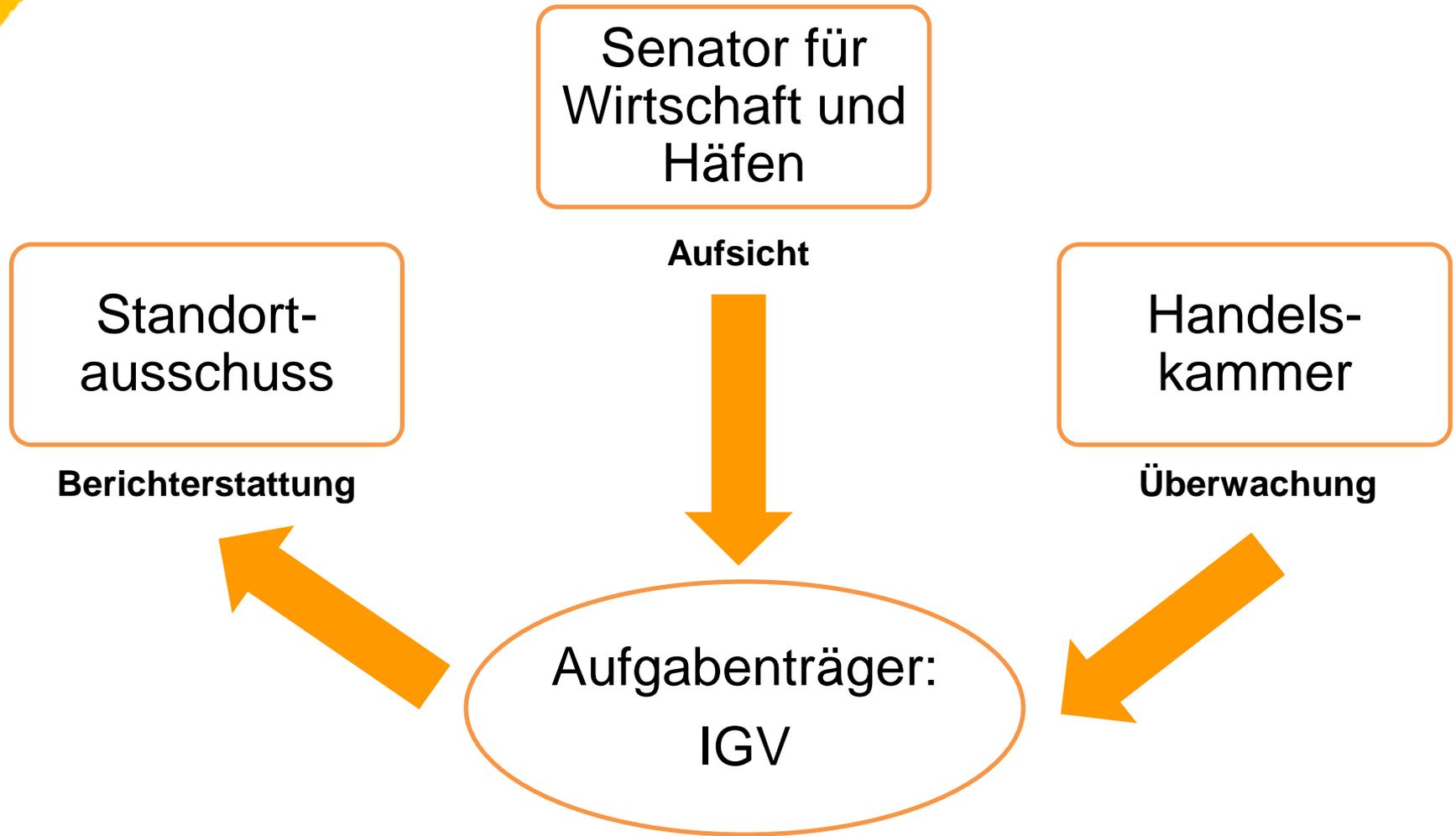
# Etatvergleich

<u>Viertel</u>		<u>EKZ</u>
62 €	Ø-Belastung pro Immobilie/Monat	
0,62€	30.000m <sup>2</sup> , Werbekosten pro m <sup>2</sup> /Monat ca.	2,00-2,50€
62€	100 m <sup>2</sup>	250€
224.200€	Etat p.a.	900.000€

## Veränderungen während der Umsetzung



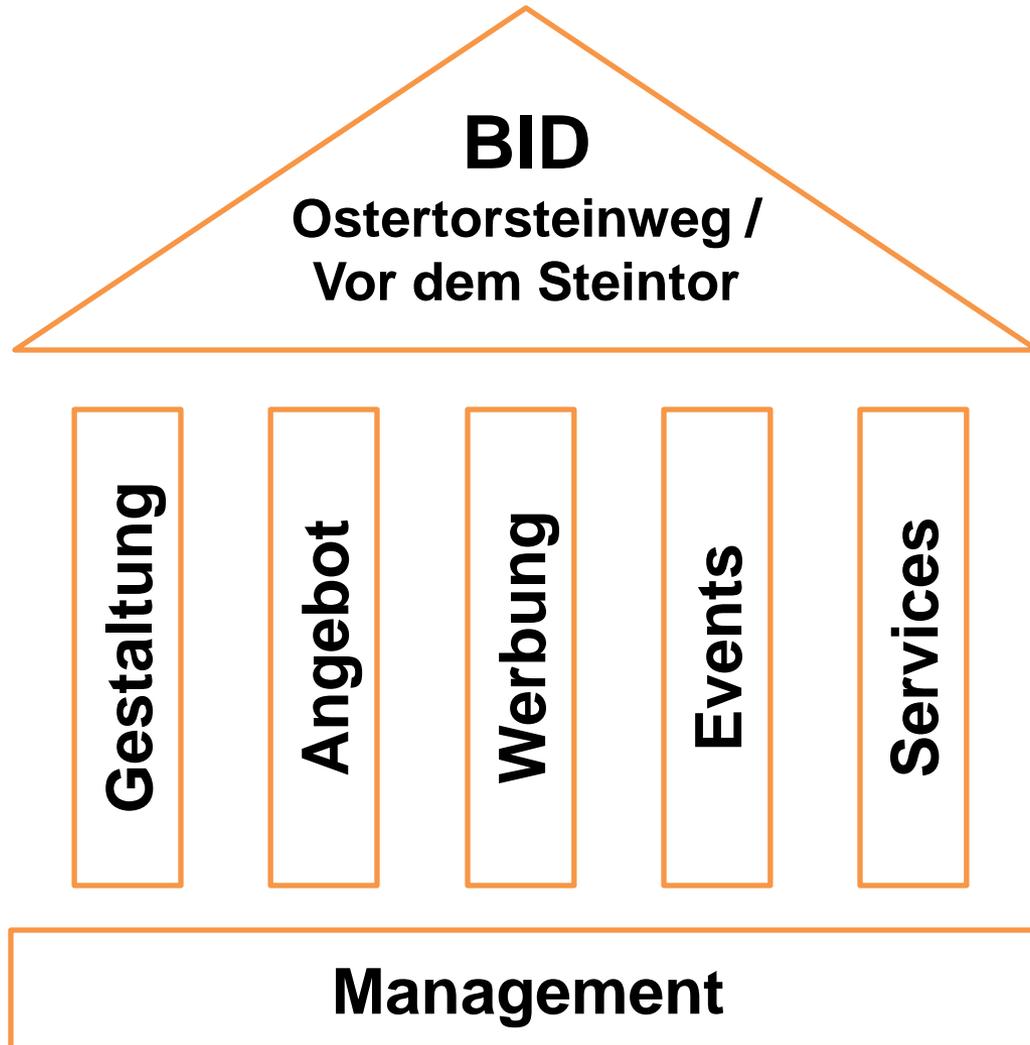
# Organisation des BID





# Die BID-Maßnahmen

# Handlungsfelder



## ⇒ **Verbesserung des Erscheinungsbildes**

(z.B. Weihnachtsbeleuchtung, Verbesserung der Sauberkeit)

### *Weihnachtsbeleuchtung*



## ⇒ **Verbesserung des Erscheinungsbildes**

(z.B. Weihnachtsbeleuchtung, Verbesserung der Sauberkeit)

### *Frühlingsbegrünung*



## ⇒ Verbesserung des Erscheinungsbildes

(z.B. Weihnachtsbeleuchtung, Verbesserung der Sauberkeit)

### *Graffitientfernung / Sauberkeit*



## ⇒ Das Handels- und Gastronomieangebot stärken und verbessern!

(z.B. Kooperation mit Universität Bremen, Zusammenarbeit mit Maklern & WFB zur Verbesserung des Immobilienmanagements, Umfragen unter den Händlern, Viertel-Newsletter)

### Newsletter



⇒ **Präsentation des Viertels und seiner Angebote**  
 (z.B. Printwerbung, ShoppingGuide, Internet)



*Internet*

**1/4 - Das Viertel in B**  
 Öffentliche Orte · Bremen

**1/4 DAS Viertel**

**AKTUELLES** **EVENTS** **GESCHÄFTE**

**BID-VIERTEL** **ÜBER UNS** **KONTAKT**

**neval im Viertel +++ Verlosung der Weihnachtsgewinne +++ Geschenk**

**BREMER KARNEVAL**  
 Dienstag, 07. Februar 2012  
**Karneval im Viertel**  
 27. Bremer Samba- und Maskenkarneval

**EVENTS**  
 Fr, 03.02.2012 bis Do, 01.03.2012  
**Fotoausstellung im Lagerhaus**  
 Kafé Lagerhaus, Schildstraße 12-19, 28203 Bremen

⇒ **Präsentation des Viertels und seiner Angebote**  
 (z.B. Printwerbung, ShoppingGuide, Internet)

<p><b>RESTAURANT</b></p> <p><b>3 CASA</b></p>  <p>Herzlich Willkommen in CASA – Moderner Live Auch im kalten Bremen sollen Sie auf die kaltesten Verkundungen des Südens nicht verzichten. Ob Fisch oder Fleisch, alles vom Love Stein-Grill, frische Pastagerichte, Pizzen und Tapas nach eigenen mediterranen Housezepts. Außerdem haben wir für Sie eine angenehme Atmosphäre geschaffen: mit stilvollem Flair, gutem Wein oder Bier und allem, was Ihnen Aufmerksamkeit so angenehm wie möglich macht. <b>Freitag &amp; 10:30 - 12:00 Uhr - SA &amp; SO bis 15:00 Uhr. Mittwochs 12:00 - 16:00 Uhr</b></p>	<p><b>RESTAURANT</b></p> <p><b>4 Don Carlos</b></p>  <p>Bienvenidos and Herzlich Willkommen im Restaurant Don Carlos Sie werden bei uns mit typisch spanisches Spezialitäten verwöhrt. Neben köstlichen Tapas, Paella sowie leckeren spanischen Fleisch- und Fischgerichten bieten wir Ihnen auch regionale Weine an. <b>Jeden Sonntag von 10.00 bis 16.00 Uhr gibt es ein großes Brunchbuffet mit einer reichhaltigen Auswahl an warmen und kalten Speisen inklusive Kaffee, Tee und Saft für nur € 13,90. Wir laden Sie ein zu kulinarischen Erlebnissen mit</b></p>	<p><b>RESTAURANT</b></p> <p><b>5 LUKULLUS Restaurant</b></p>  <p>Der Familienbetrieb im Steintor bietet seit über 40 Jahren mediterrane Küche in gemütlicher Atmosphäre. Das Restaurant verwöhnt seine Gäste mit exzellenten Speiseleistungen aufmerksamem Service mit stilvollem Charme – auch zu Werbe-Heimspiel-Zeiten! Genießen Sie Monats mit frischem Fisch &amp; Fleisch, sowie wöchentlich wechselnde Angebote. Saisonale Speisen sind selbstverständlich. Für den besonderen kulinarischen Genuss sorgt eine vielfältige mediterrane regionale Spezialkarte mit Suppen, Salaten &amp; Vorspeisen, Pasta &amp; Aufläufen, Pfannen- &amp; Grillgerichten sowie Desserts. Dazu sorgen eine große Auswahl an Weinen &amp; Getränken für „Lukullus“ Erlebnisse!</p> <p>Freie Donatörin - Vor dem Steintor 186 - 28203 Hll Tel.: 0421 / 76 00 1</p> <p><b>Öffnungszeiten:</b>          Mi - So 17:00 - 06:00 Uhr          Sa / Feiertag / Musikfestival 12:00 - 15:00 &amp; 17:00 - 06:00 Uhr</p>	<p><b>BISTRO</b></p> <p>Bistro Asia Hse Keremik Shari &amp; Qing Wang Vor dem Steintor 222 - 28203 Bremen Tel.: 0421 / 79 27 29 8 Öffnungszeiten: Mo - So 12:00 - 22:30 Uhr</p> <hr/> <p><b>BISTRO</b></p> <p>Bergheuer A.Z. Cauer - Vor dem Steintor 23 - 28203 Bremen Tel.: 0421 / 79 28 39 70 a.z.cauer@bremen.de Öffnungszeiten: Mo - So 12:00 - 01:00 Uhr</p> <hr/> <p><b>BISTRO</b></p> <p>Grünes Scazzotto Sabah Salimani - Ostersteinweg 103 - 28203 Bremen Tel.: 0421 / 79 01 56 6 Fax: 0421 / 79 01 86 4 Öffnungszeiten: Mo - So 11:00 - 23:00 Uhr - Sa 15:00 - 23:00 Uhr</p> <hr/> <p><b>BISTRO</b></p> <p>Sax Moon Pek Lara Tam - Vor dem Steintor 25 - 28203 Bremen Tel.: 0421 / 79 01 76 5 Öffnungszeiten: Mo - So 12:00 - 23:00 Uhr</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>BISTRO, CAFÉ &amp; RESTAURANT</b></p> <p>7</p>
---	---	--	---

## ViertelJournal



**DAS VIERTEL** 1/4

Verkaufsoffener Sonntag - Motto: Klimaschutz  
 WESER KURIER



**VERANSTALTUNGEN**

**VIERTELFEST VOM 2. - 4. SEPTEMBER 2011**

**HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH ZUM GEBURTSTAG VIERTELFEST!**

**DAS VIERTEL**  
 ANDERS LEBEN - ANDERS ENKAUFEN

**BEETHOVENS**  
 Die Beethoven-Tagung

**ART N CARD**  
 Power Tage in Bremen

**Kürbisbrot**  
 Täglich frisch!

**SALE**  
 50% Rabatt

**THRAM**  
 Die Wohnung im Steintor

## Viertel(ver)führer

## Sonderseiten

⇒ **Besuchersfrequenz schaffen, Viertel-Potenziale herausstellen!**

(z.B. Samba- und Maskenkarneval, Viertel-Fest, Offene Ateliers der Kunsthandwerker, Weihnachtsaktivitäten)

*Weihnachtsaktionen*



*Offene Kunsthandwerker-Ateliers*



⇒ **Besuchersfrequenz schaffen, Viertel-Potenziale herausstellen!**

(z.B. Samba- und Maskenkarneval, Viertel-Fest, Offene Ateliers der Kunsthandwerker, Weihnachtsaktivitäten, verkaufsoffene Sonntage)

*Karneval*



*ViertelFest*



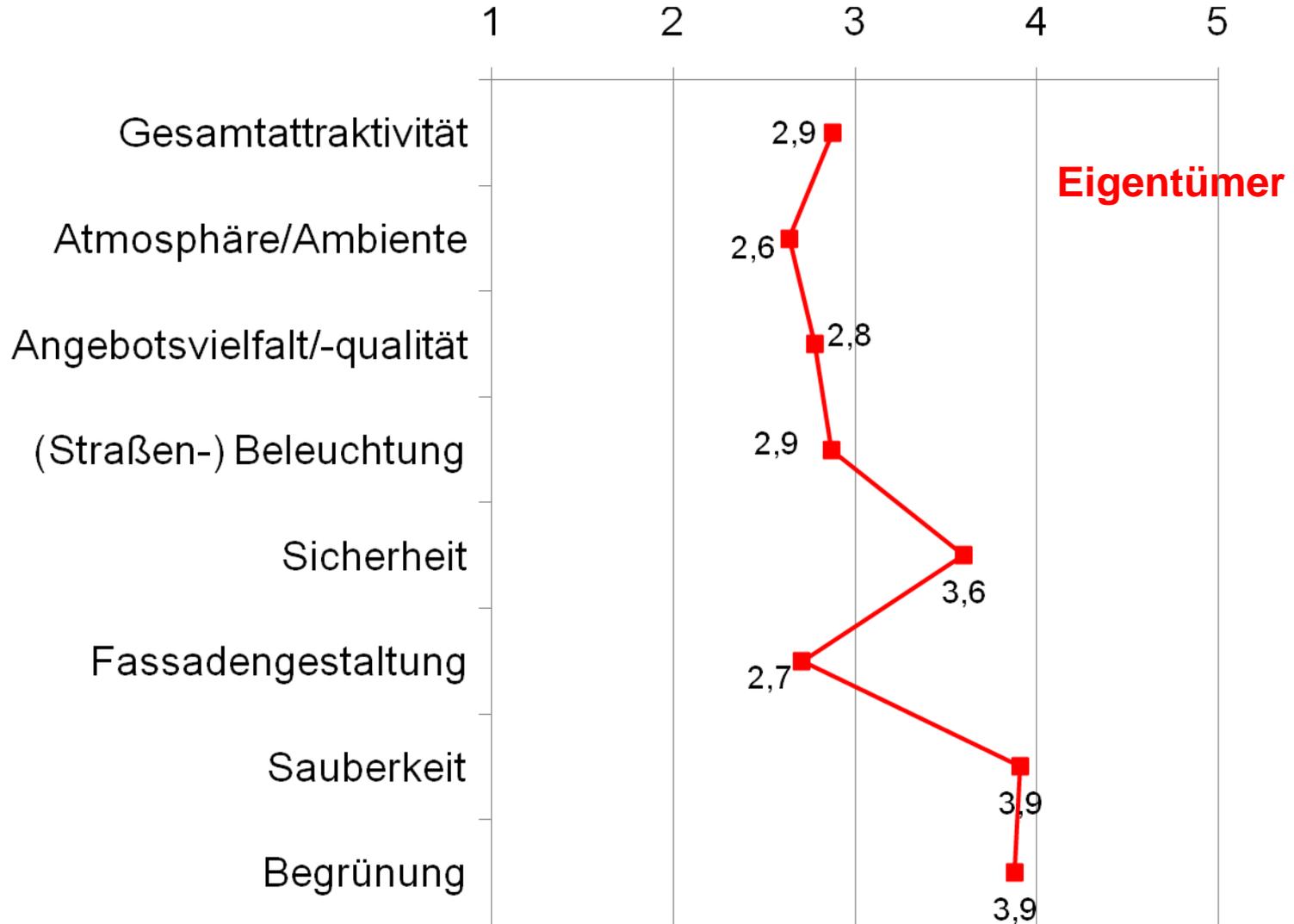
⇒ **Schaffung finanzieller Vorteile für die BID-Beteiligten**

(z.B. bei Graffitientfernung, Winterdienst, Werbekonditionen)

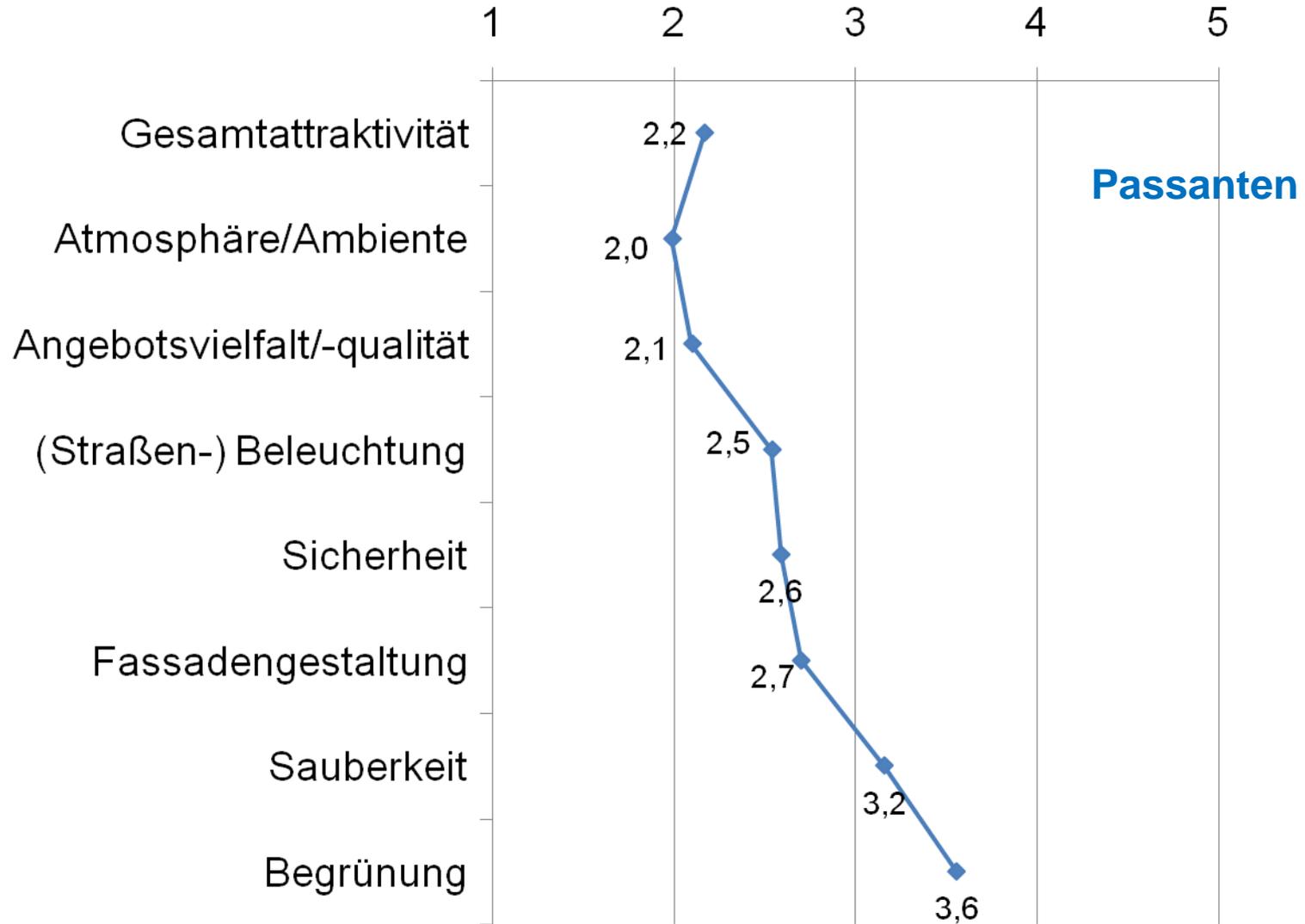
⇒ **Professionelle Umsetzung der BID-Maßnahmen**

(z.B. Betrieb der Geschäftsstelle, Finanzverwaltung, Interessenvertretung)

# Bewertung von Aspekten zur Attraktivität der Umgebung der eigenen Immobilie



# Bewertung von Aspekten zur Attraktivität der unmittelbaren Umgebung der Befragungsstandorte



# Kopplungsverhalten mit der Bremer Innenstadt

	ja	nein	weiß nicht / keine Antwort
Waren Sie heute vor dem Besuch im Viertel in der Bremer Innenstadt	283 (25,6%)	821 (74,3%)	1 (0,1%)
Beabsichtigen Sie heute im Anschluss Ihres Aufenthalts im Viertel noch in die Bremer Innenstadt zu gehen	258 (23,3%)	797 (72,1%)	50 (4,5%)
Abzüglich der Anzahl der Passanten, die auf beide Fragen mit „ja“ geantwortet haben	67 (6,1%)		
<b>Koppler insgesamt</b>	<b>474 (42,9%)</b>		

## Anteil der Koppler differenziert nach Herkunft

	Wohnort im Viertel	Wohnort übriges Bremen	Wohnort außerhalb Bremens
Anteil der Koppler	37,7%	42,1%	58,9%

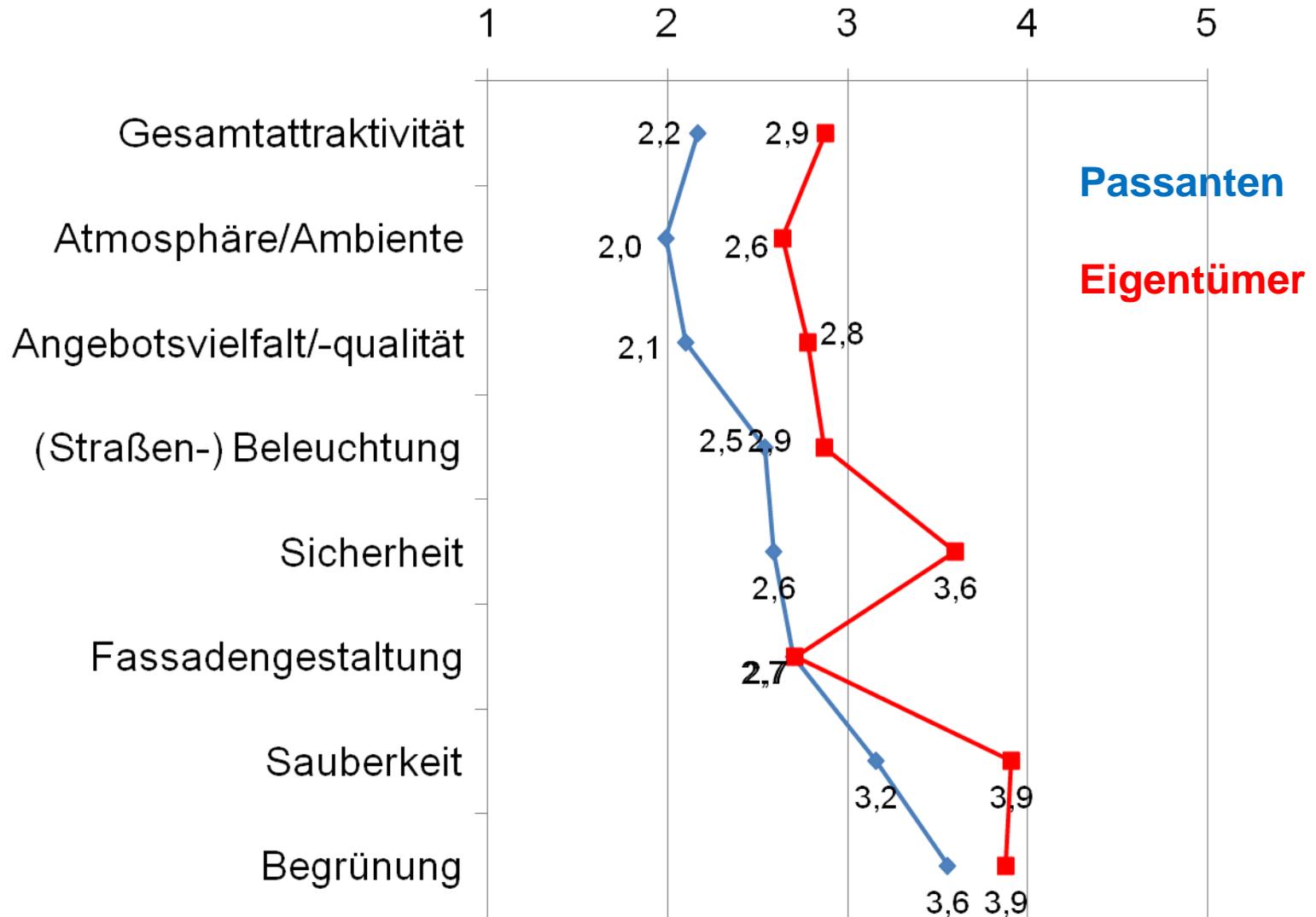
## Anteil der Koppler differenziert nach Befragungsstandort

	Theater am Goetheplatz	Ulrichsplatz	Ziegenmarkt	Werder-Imbiss
Anteil der Koppler	61,9%	44,2%	36,8%	26,9%

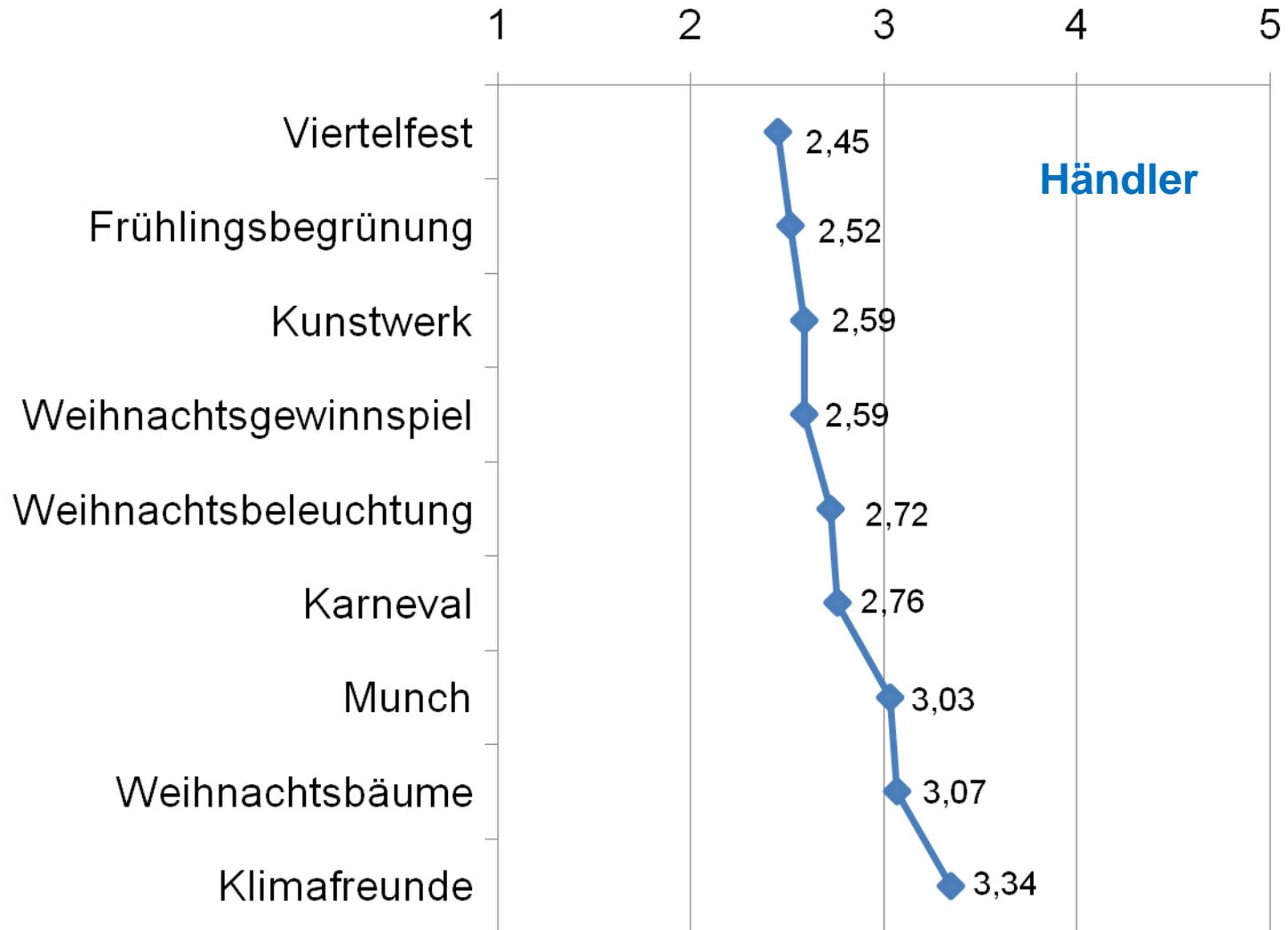
## Die Attraktivität des Viertels ist sehr gut.

- ➔ Hohe Akzeptanz / Attraktivität des Viertels in den Augen der Besucher.
- ➔ BID-Ziel, Attraktivität des Standorts für Kunden erhalten und zu steigern, erreicht.
- ➔ Das Viertel stellt ein attraktives Ergänzungsangebot zur Innenstadt dar.

# Vergleich der Bewertung verschiedener Aspekte zwischen Eigentümern und Passanten



# Aktionen 2011 - Händlerbewertung -



## Binnenmarketing

- Kommunikation mit den Eigentümern intensivieren
- Kommunikation im Straßenzug erhöhen (durch Verstärkung des Viertelmanagements)

## Gezielte Ausrichtung der BID-Maßnahmen

- Optische Aufwertungen (Standortgestaltung, Sauberkeit, Beleuchtung)
- Immobilienmanagement / Branchenmix
- Graffiti, Drogenkriminalität

## Kundenbindung erhalten und stärken

- Veranstaltungen und Aktionen
- Sicherheit, Sauberkeit, Begrünung
- Erreichbarkeit