

BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICTS



SEIT EINIGEN JAHREN WIRD DAS URSPRÜNGLICH IN KANADA ENTWICKELTE KONZEPT DER BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICTS (BIDS) AUCH IN VERSCHIEDENEN DEUTSCHEN STÄDTEN ERPROBT. DABEI SCHLIESSEN SICH GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER UND GESCHÄFTSINHABER ZU EINER INITIATIVE ZUSAMMEN, UM IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE EINE STEIGERUNG DER ATTRAKTIVITÄT UND DER KONKURRENZFÄHIGKEIT IHRES VIERTELS ODER STRASSENZUGES ZU ERREICHEN. DER ENTSCHIEDENDE UNTERSCHIED ZUM QUARTIERSMANAGEMENT UND ANDEREN STADTENTWICKLUNGSMASSNAHMEN IST DER VERBINDLICHE ZUSAMMENSCHLUSS DER BETEILIGTEN FÜR MEHRERE JAHRE UNTER ERHEBUNG EINES FINANZIELLEN BEITRAGS.

Inzwischen haben vier Bundesländer Gesetze erlassen, die solche BIDs zulassen: Hamburg machte Ende 2004 den Anfang mit dem „Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“. In 2005 zog Hessen mit seinem „Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren“ nach. Letztes Jahr kamen Bremen und Schleswig-Holstein hinzu. Zum 1.1.2007 hat nun der Bund mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) klargestellt, dass nach Maßgabe der Landesgesetze Gebiete festgelegt werden können, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen zur Stärkung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartieren und Gewerbezentren getroffen werden können. Hierzu wurde der neue § 171 f in das Baugesetzbuch eingefügt.

Am Beispiel des hessischen Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (die Regelungen in Hamburg und Bremen sind sehr ähnlich ausgestaltet) sollen der Weg zum BID und die hieraus resultierenden rechtlichen Folgen, aber auch Probleme aufgezeigt werden: In Hessen (ebenso in Bremen und Hamburg; anders in Schleswig-Holstein) muss die Initialzündung für einen BID von privaten Eigentümern bzw. Geschäftsinhabern kommen. Die Gemeinde wird von sich aus nicht tätig. Findet sich ein

„Aufgabenträger“, kann dieser einen Antrag bei der Gemeinde auf Erlass einer BID-Satzung stellen. Aufgabenträger kann in Hessen jede persönlich und finanziell zuverlässige Person sein, die sich der Aufsicht durch die Gemeinde unterwirft. In dem Antrag muss ein räumlich zusammenhängender und abgegrenzter „Innovationsbereich“ definiert sein, für den die Satzung gelten soll. Gleichzeitig ist ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorzulegen, dessen Inhalte die verbindliche Grundlage für das umzusetzende Konzept sein werden. Hierbei ist der Rahmen der Maßnahmen sehr weit gesteckt: Von der Erbringung von Dienstleistungen über die Durchführung gemeinschaftlicher Werbemaßnahmen, die Organisation von Veranstaltungen bis hin zum Leerstandsmanagement: Das Gesetz lässt dem Aufgabenträger hier einen weiten Spielraum. Klar ist jedoch auch, dass in die Eigentumsrechte des Einzelnen nicht eingegriffen werden kann. Ein Umbau eines Geschäftshauses gegen den Willen des Eigentümers ist ebenso wenig möglich wie die Verpflichtung zu bestimmten Öffnungszeiten ohne seine Zustimmung. Schließlich muss sich der Aufgabenträger auch bereiterklären, einen Vertrag mit der Gemeinde abzuschließen, in dem er sich zur Umsetzung seines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts verpflichtet. Zudem muss er nachweisen, dass 15 % der Anzahl der im BID-Bereich vorhandenen Grundstückseigentümer zustimmen. Diese müssen auch mindestens 15 % der Grundstücksfläche innerhalb des BID besitzen. Liegen alle Voraussetzungen vor, kann die Gemeinde das Satzungsverfahren einleiten. Hierauf besteht aber kein Rechtsanspruch. Die Gemeinde legt dann die Antragsunterlagen für einen Monat öffentlich aus. Widersprechen die Eigentümer von mehr als 25 % der im BID-Gebiet gelegenen Grundstücke oder Grundstücksflächen, muss der Antrag abgelehnt werden.

Kommt die Satzung zustande, darf die Gemeinde Abgaben erheben. Der entscheidende Unterschied zu einer rein privat rechtlich organisierten Initiative, wie es sie in zahlreichen Städten und Gemeinden bereits gibt, ist das Vermeiden von „Trittbrettfahrern“. Innerhalb des BID-Gebietes sind alle Eigentümer abgabenpflichtig. Somit müssen sich auch diejenigen Eigentümer finanziell an den Maßnahmen beteiligen, die die Bildung eines BID's abgelehnt oder ihm gleichgültig gegenübergestanden hatten. Für die Beitrags-erhebung erlässt die Gemeinde Beitragsbescheide. Allerdings kann der Eigen-

tümer gegen diesen Bescheid Rechtsmittel (Widerspruch/Klage) einlegen. Da es sich hier wohl nicht um „öffentliche“ Abgaben handelt, hat der Widerspruch bzw. die Klage gegen den Bescheid „aufschiebende Wirkung“, es muss also bis zum Abschluss des Gerichtsverfahrens nicht bezahlt werden. Dies sollte der Aufgabenträger bei seinem Businessplan unbedingt einkalkulieren. Die bei der Gemeinde eingegangenen Einnahmen werden an den Aufgabenträger ausgeschüttet. Dieser verwaltet treuhänderisch die Einnahmen und setzt mit diesen das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um. Zu diesem Zweck muss der Aufgabenträger unter Beteiligung der im Innovationsbereich betroffenen Akteure (Eigentümer, Geschäftsinhaber etc.) einen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan jährlich für das Folgejahr aufstellen und der Gemeinde vorlegen. Die Gemeinde überwacht die Umsetzung der Konzepte und die Verwendung der Einnahmen. Die BID-Satzung muss auf maximal fünf Jahre befristet werden. Ändern sich die Konzepte im Laufe der Zeit, muss leider vor deren Umsetzung die Satzung angepasst werden, da in der Satzung auch die Ziele und Maßnahmen vorab festgelegt wurden.

Prädestiniert für die Anwendung des Konzeptes der BIDs sind Viertel oder Straßenzüge, die von einem Abwertungsprozess bedroht sind oder bereits heruntergekommen sind, die gleichzeitig aber Potenziale vorweisen. Dabei handelt es sich in der Regel um B-Lagen von Innenstädten, Bahnhofsviertel oder auch Stadtteilzentren. Solche Abwärtsspiralen sind nur durch gezielte Maßnahmen zu stoppen. Die Verwirklichung solcher Maßnahmen ist im Rahmen eines BID's möglich. Sie sollten als Gesamtkonzept abgestimmt und formuliert werden.

Durch die Herausarbeitung eines USP kann eine bessere Positionierung und Abgrenzung gegenüber anderen Standorten erreicht werden. Je nach Situation und Handlungsbedarf können unterschiedliche Schwerpunkte gelegt werden, eine Kombination verschiedener Maßnahmen ist grundsätzlich zielführend. Das Konzept muss – am besten mithilfe einer Stärken-Schwächen- und einer Potenzial-Analyse – immer an den jeweiligen Standort angepasst werden.

BEISPIEL BAHNHOFSVIERTEL

In der Nähe von Bahnhöfen findet sich neben Sexshops und Spielsalons häufig auch eine bunte Mischung aus unterschiedlichen Nationalitäten und Kulturen. Diese Multi-

kulturalität kann als Ausgangspunkt für die zukünftige Entwicklung betrachtet werden.

Zum Beispiel könnten sich die BID-Beteiligten zum Ziel setzen, ein interessantes Angebot an internationaler Gastronomie und Einzelhandel auf einem guten Niveau zu etablieren. Nach und nach könnte durch qualitätsorientierte Vermietungen der Schritt zu einem lebendigen, urbanen Mix vollzogen werden.

Damit einhergehen muss eine Verbesserung des Erscheinungsbilds des Quartiers, da hierdurch die Aufenthaltsqualität stark beeinflusst wird. Dies können Maßnahmen an Einzelgebäuden wie z. B. Fassadengestaltung, einheitliche Markisen, einheitliche Werbeträger, Nasenschilder oder Beleuchtungen sein. Darüber hinaus steht der öffentliche Raum im Fokus, hier ist im Bahnhofsumfeld insbesondere das Thema Sauberkeit und Sicherheit vorrangig zu behandeln. In der Regel fehlen in diesen Gebieten Plätze mit Aufenthaltsqualität.

BEISPIEL B-LAGE

Für Cityrandlagen, die an Frequenz verloren haben, bietet es sich an, besondere Merkmale des Standortes herauszuarbeiten und diese zur Vermarktung zu nutzen. Häufig wird eine Veränderung des wirtschaftlichen Schwerpunkts des Straßenzuges angestrebt. Durch individuelle Themen wie z. B. Kunst, Antiquitäten, lokale/regionale Modedesigner, die Vermarktung regionaler Erzeugnisse, eine Konzentration auf Branchen (Sport, Auto, Möbel, Schmuck etc.) können innovative und kreative Elemente in das Viertel integriert werden, was wiederum positive Impulse auf die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Gesamtentwicklung haben kann. Durch einen Pflanzkünstler wird banale Straßenbegrünung zu einer Attraktion. Inszenierungen wie z. B. hängende Gärten, grüne Fassaden oder Affenbrotbaumsulpturen können einen Ort durch die Kombination von urbanen und natürlichen Elementen einmalig, attraktiv und anziehend werden lassen.

Im Rahmen des Maßnahmenkonzeptes sollte außerdem eine Art Werbe-/Marketinggesellschaft geschaffen werden, um einen geschlossenen und überzeugenden Auftritt zu garantieren. Dies beinhaltet z. B. die Entwicklung eines Branchenmix-/Vermietungskonzeptes oder gemeinsame Werbemaßnahmen. Außerdem kann z. B. durch Kunst und Kultur im Schaufenster/Straßenraum, Lichtinszenierungen und andere Aktionen das Interesse von Passanten und Kunden geweckt werden.

BEISPIEL STADTTEILZENTRUM

In Stadtteilzentren müssen gegebenenfalls andere Aspekte in den Vordergrund gestellt werden. Essenziell ist hier die Sicher-

DIE BILDUNG VON BIDS AM BEISPIEL DES HESSISCHEN GESETZES ZUR STÄRKUNG VON INNERSTÄDTISCHEN GESCHÄFTSQUARTIEREN (INGE)

VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE SCHAFFUNG EINES BID'S:

- INITIATIVANTRAG DES AUFGABENTRÄGERS
- GENAU BEZEICHNETER, RÄUMLICH ZUSAMMENHÄNGENDER „INNOVATIONSBEREICH“
- GEEIGNETHEIT DES AUFGABENTRÄGERS (JEDE PERSÖNLICH UND FINANZIELL ZUVERLÄSSIGE PERSON, DIE SICH FREIWILLIG DER AUFSICHT DURCH DIE GEMEINDE UNTERWERFT)
- VORLAGE EINES MASSNAHMEN- UND FINANZIERUNGSKONZEPTS
- VERPFLICHTUNG ZUR UMSETZUNG DIESES KONZEPTS IN EINEM ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VERTRAG ZWISCHEN GEMEINDE UND AUFGABENTRÄGER
- NACHWEIS DER ZUSTIMMUNG VON 15 % DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER
- KEIN WIDERSPRUCH VON MEHR ALS 25 % DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

RECHTSFOLGEN BEI ERLASS EINES BID-SATZUNG DURCH DIE GEMEINDE:

- GEMEINDE ERHEBT ABGABEN VON ALLEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERN INNERHALB DES „INNOVATIONSBEREICHES“
- AUFGABENTRÄGER VERWALTET DIE EINNAHMEN UND SETZT MIT DIESEN DAS AUFGABEN- UND FINANZIERUNGSKONZEPT UM
- GEMEINDE ÜBERWACHT AUFGABENTRÄGER

ung der Nahversorgung, hierfür müssen entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Interessant sind auch Ansätze wie z. B. die CAP Märkte, die die Lebensmittelversorgung mit sozialem Engagement verbinden. Auch die Etablierung und Unterstützung von sozialen Einrichtungen (z. B. Bürgerservice, Kinderbetreuung) kann entscheidend zu einer Verbesserung des sozialen Gefüges und der Lebensraumqualität beitragen.

Die Idee der BID's ist grundsätzlich sehr positiv zu bewerten. Denn sehr viele Initiativen, die auf rein freiwilliger Basis beruhen, sind nicht nachhaltig erfolgreich, wie in der Vergangenheit in vielerlei Konstellationen beobachtet werden konnte.

Durch die Kooperation aller Beteiligten, Immobilienbesitzer und Geschäftsinhaber, verbunden mit ihrem finanziellen Einsatz, kann eine starke Identifikation und ein höheres Verantwortungsbewusstsein für „ihr Quartier“ entstehen. Der Zwang, der dabei auf Minderheiten ausgeübt wird, ist in Anbetracht der positiven Effekte für die Allgemeinheit vertretbar. Allerdings gibt es kritische Stimmen von Juristen, die den Abgabenzwang zugunsten von privaten Interessen für rechtlich angreifbar halten. Sie monieren, dass die Grenzen zwischen Privatem und Öffentlichem verwischt werden.

Die Kombination von persönlichem Engagement, finanziellen Mitteln und rechtlichen Durchsetzungsmöglichkeiten kann einen Aufwertungsprozess in Gang setzen. Mit BID's erhalten lokale, quartiersbezogene Aufwertungsinitiativen einen über mehrere Jahre verlässlichen finanziellen und konzeptionellen Rahmen.

Ein Beitrag von Sabine Stöhr,
IA Retail und Rechtsanwalt
Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing

Warum eigentlich sollten Sie Ihre nächste Weihnachtsdekoration bei ROSENAU bestellen?



Lights-on! im Elbe Einkaufszentrum, Hamburg



Lights-on! im Traisenpark, St. Pölten, Österreich



Lights-on! im Wandsbek Quarree, Hamburg

Weil Sie sich schon jetzt auf das Lights-on! in Ihrem traumhaft schönen Weihnachtscenter freuen!

Dr. Rosenau Consult GmbH

Blankeneser Hauptstr. 97
22587 Hamburg
Tel.: +49 - 40 - 8664 6134
Fax: +49 - 40 - 8664 6192
www.rosenau.com
mail@rosenau.com

ROSENAU
The Point of Sale-Company