

Hochschule Mittweida (FH)
University of Applied Science



Schwerpunktseminar Wohnungswirtschaft

Dr. Winkler

Thema

Business Improvement Districts (BID)

Sven Hennig

Kai Trussat

Daniela Semrau

Immobilien- und Gebäudemanagement
IG 01

Mittweida, März 2005

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 - 1.1 Definition Business Improvement Districts (BID)
 - 1.2 Historische Entstehung
 - 1.3 Entwicklung der BID's
 - 1.4 Entwicklung der Gesetzgebung

2. Konzept von Business Improvement Districts
 - 2.1 Nutzen von BID
 - 2.2 BID-Gründung
 - 2.3 Finanzierung

3. Chancen und Risiken der Implementierung von BID's
 - 3.1 Vorteile
 - 3.2 Nachteile

4. Probleme bei der Implementierung der BID's in Deutschland
 - 4.1 Fragen der Gesetzgebung
 - 4.2 Schritte zur Implementierung

5. Stand der Umsetzung der BID-Projekte in Deutschland
 - 5.1 Aktuelle BID-Projekte in Deutschland

Anlagen

Quellenangabe

Selbständigkeitserklärung

1. Einleitung

1.1 Definition Business Improvement Districts (BID)

Ein Business Improvement District ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich (Geschäftsbezirk), in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende zusammenschließen, um der Abwärtsspirale (sprich weniger Einnahmen, weniger Kunden, Verschlechterung der Situation in diesem Geschäftsbezirk) entgegenzutreten. Sie führen für diesen Bereich Maßnahmen durch, die das geschäftliche Umfeld verbessern sollen.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt über eine Pflichtabgabe aller im betreffenden Bereich über Gewerbeimmobilien verfügenden Grundeigentümer. Voraussetzung ist, dass eine je nach gesetzlicher Regelung entsprechende Anzahl der Grundeigentümer zugestimmt hat. Die anfallenden Sonderabgaben werden gemeinsam mit der Grundsteuer an die Gemeinde gezahlt, in der sich das BID befindet und von dieser an das Management des BID weitergeleitet.

1.2 Historische Entstehung

Die Entstehung von BIDs ist auf eine Initiative von Gewerbetreibenden in der kanadischen Stadt Toronto im Jahre 1970 zurückzuführen, wo sich in dem Stadtteil „Bloor West Village“ eine Gruppe von Laden- und Grundbesitzern zusammengeschlossen hatte, um in einer gemeinsamen Anstrengung ihren Einzelhandelsstandort aufzuwerten und damit die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in nächster Nähe zu verhindern.

...

1.3 Entwicklung der BIDs

In Kanada (Toronto), wo sich das BID-Modell entwickelte, welches sich aus den Elementen Eigeninitiative, Selbstverpflichtung (Selbstbesteuerung) und Public-Private-Partnership zusammensetzt, erwies sich als so erfolgreich, dass innerhalb von 10 Jahren alleine in Ontario 150 weitere BIDs entstanden. Mittlerweile sind in Toronto etwa 300 BID's und allein 230 in der Provinz Ontario zu verzeichnen.

Sehr bald wurde auch in den Vereinigten Staaten nach und nach die BID-Methode angewandt, um ihre Geschäftsviertel aufzuwerten. Derzeit sind dort rund 1400 BID's vorzufinden, allein in New York sind über 40, in Washington nicht mehr als ungefähr 12 und in den kleineren Städten nur ein zentral gelegenes „Downtown-BID“. Die Budgets der BIDs liegen im Durchschnitt bei circa 100.000 \$, aber in mittleren Städten erreichen sie bereits die Millionenbereiche, d. h. höchstens 15 Mio. \$.

Die Idee der BIDs hat sich weltweit verbreitet und ist somit auch in Australien, Neuseeland, Jamaika und Südafrika (18 BID's in Kapstadt) etabliert. In Brasilien wurde bereits im Jahr 2000 die Innenstadt von Rio de Janeiro und die Copacabana als BIDs ausgewiesen. Jamaika und zuletzt, das erste europäische Land, Großbritannien haben das BID-Modell übernommen.

1.4 Entwicklung der Gesetzgebung

Die Rechtsgrundlagen für die Entstehung und den Betrieb von BIDs wurden in den Vereinigten Staaten in den 80er Jahren kontinuierlich weiterentwickelt und mit länderspezifischen Regelungen ergänzt. Sie enthalten u. a.:

- Regelungen, um eine BID zu etablieren,
- Regelungen, in welchen Bereiche sich ein BID betätigen darf
- in welcher Form eine Kontrolle der Tätigkeit erfolgt und
- nach welcher Laufzeit sich ein BID automatisch auflöst.

Mittlerweile haben 48 Bundesstaaten eigene Landesgesetze verabschiedet.

...

Es ist deutlich erkennbar, dass BIDs in den älteren Landesgesetzen wesentlich strenger geregelt wurden als dies in den neuen Gesetzen der Fall ist. Im Allgemeinen ist diese Entwicklung im gewissen Maße auf die positiven Erfahrungen mit BIDs zurückzuführen. Wesentlich wichtiger war jedoch die Erkenntnis, dass eine zu strenge Regelung der Tätigkeitsbereiche von BIDs eine möglichst kreative und damit kostengünstige Umsetzung von Ideen behindert. So beschränken sich die jüngeren Landesgesetze auf einige wesentliche Vorgaben bezüglich der Gründung, der öffentlichen Kontrolle und der Betroffenen-Beteiligung, während die zulässigen Tätigkeitsbereiche recht offen definiert werden.

2. Das Konzept von Business Improvement Districts

2.1 Nutzen von BID's

In Abhängigkeit der unterschiedlichen Gegebenheiten und Anforderungen, der Größe, der Art der Trägergesellschaften und nicht zuletzt dem zur Verfügung stehenden Budget variieren die Aufgabenfelder und Funktionen von BIDs erheblich. In den meisten Fällen werden jedoch nachfolgende Tätigkeiten abgedeckt:

- 1) Sauberkeit
- 2) Besucherbetreuung/ Sicherheit
- 3) Gestaltung, Management und Pflege des öffentlichen Raumes,
Finanzierung von Investitionen
- 4) Marketing/ Werbung
- 5) Pflege des Geschäftsbestandes, Anwerbung von neuen Geschäften
- 6) Bewirtschaftung von Parkplätzen/ Verbesserung des öffentlichen
Nahverkehrs
- 7) Soziale Dienste
- 8) Entwicklung von Ideen und Plänen für die Zukunft.

Mit Hilfe der o. g. Maßnahmen soll die negative Entwicklung der vergangenen Jahre und der damit entstandenen Abwärtsspirale entgegengewirkt werden.

...

2.2 BID-Gründung

Eine Gruppe interessierter Geschäftsleute schließen sich zusammen, mit dem Hintergrund, ihr Umfeld zu verbessern. Diese bilden zunächst ein so genanntes Komitee, welches sich mit den Gründungsvorbereitungen auseinandersetzt.

In informellen Sitzungen, unter Beteiligung möglichst vieler Ladeninhaber, wird zunächst ein Programm zusammengestellt, welches folgenden Inhalt hat:

- Ziele der Umfeldverbesserung,
- räumliche Eingrenzung des betroffenen Bereichs,
- einen Maßnahmenkatalog,
- Kalkulation des notwendigen Finanzbedarfs.

Auf dieser Grundlage werden mit Hilfe der Kommune verschiedene Umlageverfahren zur Verteilung der Kosten entwickelt. Als Bemessungsgrundlage für die Beiträge können sein:

- Geschossfläche,
- laufende Meter Ladenfront oder
- die Lage (Zentralität).

Anhand der Zielsetzungen, der Gebietsabgrenzungen, der zu erwartenden Kosten und der Planungsinhalte wird dann eine öffentliche „Auftaktveranstaltung“ durchgeführt, in der Einwände und Kommentare der betroffenen Gewerbetreibenden und Grundstücksbesitzern gesammelt sowie der Dialog mit öffentlichen Einrichtungen und Behörden geführt wird. Auf dieser Grundlage wird ein erstes Meinungsbild erstellt, um einschätzen zu können, ob das Verfahren ausreichend Interesse findet. Wenn ein positives Meinungsbild entstanden ist, wird nach einem festgelegten Zeitraum ein offizielles Verfahren durchgeführt, in dem die Betroffenen zu dem Vorhaben Stellung nehmen können.

...

Je nach gesetzlicher Regelung erfolgt eine Verabschiedung der Planung über eine Befragung, eine Abstimmung oder ein gerichtlicher Beschluss.

Fällt die Entscheidung zugunsten des geplanten Vorhabens, wird von der Gemeindeverwaltung der zuvor definierte Bereich per Gesetz zum BID erklärt. Mit der Gründung der BID's wird auch die Geltungsdauer der Festsetzungen bestimmt. Die zuvor erarbeiteten Planinhalte werden verabschiedet und Regelungen zur Art und Umfang der Abgaben getroffen.

Um den Fall zu vermeiden, dass das BID eventuell seine Aufgaben und Ziele verfehlt, was mittels regelmäßiger Berichterstattung und Überprüfung festgestellt werden kann, wird jeder BID meist für eine 5-jährige Laufzeit befristet eingerichtet. Diese sog. „Sunset- Clause“ soll vermeiden, dass die Abgaben als selbstverständlich angesehen werden.

Nach Ablauf der definierten Frist löst sich das BID automatisch auf (sunset-provision), es sei denn, es findet eine Verlängerung statt (reauthorisation). Hierfür wäre aber ein erneuter Beschluss durch eine qualifizierte Mehrheit der Grundeigentümer notwendig.

2.3 Finanzierung

Hinsichtlich der Finanzierung macht z. B. der Gesetzgeber in den USA ebenfalls Vorschriften, jedoch gibt es abweichende Anforderungen in den einzelnen Bundesstaaten. Die Aufstellung eines Haushaltsplanes ist aber in jedem Bundesstaat Voraussetzung für die Gründung eines BID. Die Regelung über die Verwendung des Budgets kann jährlich durch die öffentliche Hand verabschiedet werden oder für einen Zeitraum von fünf Jahren festgelegt werden. Bei der Aufstellung des Haushaltsplanes muss beachtet werden, dass nach Ablauf alle Darlehen und Kredite getilgt sein müssen. Ein BID darf nach Ablauf des Tätigkeitszeitraumes keinen negativen Haushalt aufweisen.

...

Zusätzlich muss vor der Gründung eines BIDs die Umlage der Kosten auf Gewerbetreibende und Grundeigentümer und die Einzugsweise der Sonderabgaben festgelegt sein. Die BID-Finanzierung besteht zwar größtenteils aus der Sonderabgabe, beinhaltet aber oftmals auch zusätzliche öffentliche Mittel, Kapitalmarktmittel und Einkünfte aus Gebühren, wie z. B. Standgebühren von Straßencafés.

Der Anteil an den Gesamtkosten kann wie bereits unter 2.2 nach

- Geschossfläche,
- laufende Meter Ladenfront oder
- die Lage (Zentralität)

berechnet werden.

In der Regel wird diese Sonderabgabe dann auf Basis der Grundsteuer von der Gemeinde eingezogen und an das BID-Management weitergeleitet.

3. Chancen und Risiken der Implementierung von BID's

Auch deutsche Städte werden immer massiver mit den negativen urbanen Entwicklungsprozessen konfrontiert. Die Parallelen zu nordamerikanischen Städten sind nicht mehr von der Hand zu weisen, obwohl die Probleme dort weitaus extremer ausgebildet sind. Immer mehr deutsche Städte leiden unter einem zunehmenden Bedeutungs- und Funktionsverlust der innerstädtischen Lagen und der daraus resultierenden Unattraktivität für Kunden und Besucher. Aufgrund unzureichender Sauberkeit, immenser Verkehrs-, Sicherheits- und Umweltprobleme in den innerstädtischen Lagen sowie durch die Entstehung von Einzelhandelszentren am Stadtrand, kam und kommt es zu dieser Entwicklung.

...

Begründet durch diese Entwicklung kommt es in der Folgezeit zu entsprechenden Reaktionen in den betroffenen innerstädtischen Lagen. So fördert der Umsatzrückgang im Handel, aufgrund der geringeren Nachfrage, den Abzug von Unternehmen aus der Innenstadt. Dies wiederum führt zu geringeren Steuereinnahmen und damit zu weniger Investitionen in den öffentlichen Raum seitens der Stadt. Die Attraktivität der betroffenen Lage sinkt stetig. Ein weiterer Umsatzrückgang und die darauf folgende Abwanderung weiterer Händler ist nicht mehr aufzuhalten.



Durch die Implementierung der BID's in Deutschland besteht die Chance, diesen dargestellten Entwicklungen effektiver entgegenzuwirken. Im Gegensatz zu den bisherigen Stadt- und Citymarketing Modellen beschränken sich die BID's auf einen gezielten Ausschnitt der Innenstadt und stellen die Umsetzungs- und Maßnahmen-ebene klar in den Vordergrund.

...

Ziel ist nicht die Erarbeitung von Leitbildern, sondern die gezielte Umsetzung konkreter Maßnahmen in einem definierten zeitlichen und räumlichen Rahmen. Die Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren in einem BID kann als große Herausforderung begriffen werden und dem herkömmlichen Citymarketing die nötigen Impulse geben. Von einem solchen Public-Private-Partnership-Modell können nicht nur die privaten Grundstückseigentümer und Geschäftsleute in den BID's, sondern auch die jeweiligen Städte und Gemeinden profitieren. Mit der Gründung eines BID besteht für die Grundstückseigentümer und Geschäftsleute der betroffenen innerstädtischen Lage die Möglichkeit, aktiv an der Entwicklung ihres eigenen Geschäftsbezirkes mitzuwirken und eigene Vorstellungen bzw. Maßnahmen einzubringen.

Des Weiteren kann man mit der Implementierung der BID's das Problem hiesiger Standort- und Werbegemeinschaften, der sogenannten „Trittbrettfahrer“, die von den Investitionen und dem Engagement Einzelner profitieren, in den Griff bekommen.

Natürlich würde die Implementierung der BID's in Deutschland auch gewisse Risiken mit sich bringen. So könnte die Implementierung zur Folge haben, dass sich die Stadtverwaltung aufgrund der privat finanzierten „öffentlichen Leistungen“ in den BID's, der Durchführung ihrer Pflichtaufgaben, wie z. B. der Stadtreinigung oder der Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit sowie der Bereitstellung einer intakten Infrastruktur entzieht.

Nicht weniger riskant ist die mit der Einführung der BID's verbundene Entrichtung der BID-Umlage, die von allen Grundstückseigentümern und Geschäftsleuten des jeweiligen BID zu erbringen ist. Hier kann es aufgrund der schlechten Wirtschaftslage und der daraus resultierenden geringen Bereitschaft zu Investitionen, zum Widerstand einzelner Personen kommen. Die darauf folgenden Konfrontationen können das betroffene Gebiet in unterschiedliche Interessensgemeinschaften spalten. Des Weiteren besteht das Risiko, dass die Probleme im sozialen Bereich (Kriminalität, Bettler, Obdachlosigkeit, Drogensucht) durch die BID's nicht gelöst werden, sondern in angrenzende oder andere innerstädtische Gebiete verlagert werden.

...

Fazit:

Die Methode der BID's ist ein wirksames Instrument im Kampf gegen negative urbane Entwicklungsprozesse, welche sich in Nordamerika bewährt hat. Sie gibt uns die Möglichkeit sowohl die Stadtentwicklung als auch die Zusammenarbeit zwischen öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren neu zu begreifen bzw. umzusetzen. Es bieten sich Grundstückseigentümern, Geschäftsleuten und nicht zuletzt den Städten und Gemeinden eine Vielzahl neuer Chancen aus diesem Modell heraus. Nichts desto trotz ist auch eine gewisse Skepsis und eine kritische Auseinandersetzung, aufgrund nicht wegzudiskutierender Risiken des Modells, angebracht.

An dieser Stelle möchten wir einmal die Vor- und Nachteile der Methode explizit gegenüberstellen.

3.1 Vorteile

- Die BID-Umlage ermöglicht nachhaltige und planbare Budgets.
- Mit der BID-Umlage bekommt man das Trittbrettfahrerproblem in den Griff.
- Die Gewerbetreibenden profitieren von Service, Marketing und den Stadtentwicklungsmaßnahmen des BID's.
- BID-Prozesse führen zur Steigerung der Attraktivität der jeweiligen innerstädtischen Lagen. Dadurch erhöht sich die Kundenfrequenz und die Einnahmen der Gewerbetreibenden steigen. Außerdem können die Leerstände gesenkt und der Wert der Immobilien gesteigert werden.
- Die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Geschäftsleuten/Grundstückseigentümern kann sich verbessern. Durch die Bündelung vieler Interessen in einem BID gibt es einen „kürzeren Draht“ zur Verwaltung und der Politik. BID's können ihre Interessen besser artikulieren und ihren Anliegen mehr Nachdruck verleihen als Einzelstimmen.

...

- Die in Eigeninitiative von allen Grundstückseigentümern und Geschäftsleuten des Gebietes entwickelten und abgestimmten Konzepte sind wirklichereitsnäher als von außerhalb des betroffenen Gebietes aufgelegte Programme. Diese entwickelten und abgestimmten Konzepte erhöhen die Motivation und den Umsetzungswillen aller Betroffenen. Aufgrund des Umstandes, dass eigenes Geld investiert wird, sollte das Engagement der ansässigen Geschäftsleute und Grundstückseigentümer für das Gebiet steigen.
- Ein BID ist kein Zwangsinstrument, das von der öffentlichen Hand einem innerstädtischen Gebiet übergestülpt wird, sondern eine demokratisch legitimierte Bürgerinitiative, die in ihr Stadtviertel investiert, um es zukunfts- und wettbewerbsfähig zu machen. BID's sind zeitlich begrenzt, so dass eine Erfolgskontrolle möglich ist.
- BID's steigern das Gemeinschaftsgefühl in einem Gebiet. Die gemeinsame Anstrengung schweißt zusammen und schafft belastbare Strukturen.
- BID's sind eine Möglichkeit, public-private-partnerships auf kommunaler Ebene zu entwickeln.

3.2 Nachteile

- Durch die Finanzierung öffentlicher Aufgaben könnte sich die Stadtverwaltung aus ihren Pflichtaufgaben zurückziehen.
- Es besteht die Gefahr der Privatisierung öffentlicher Räume.
- Probleme im sozialen Bereich (Kriminalität, Bettler, Obdachlosigkeit, Drogensucht) werden durch die BID's nicht gelöst, sondern in angrenzende oder andere innerstädtische Gebiete verdrängt.

...

- Die rechtliche Lage ist in Deutschland noch nicht abschließend geklärt. Der Gesetzgeber zeigt deutliche Berührungsängste.
- Der Prozess zur Gründung eines BID's ist langwierig und zäh.
- Die Festlegung der Kriterien für die Höhe der BID-Umlage ist sehr schwierig. Die absolut gerechte Lösung wird es kaum geben können.
- Die verpflichtende BID-Umlage kann auf Widerstände stoßen und zu Konfrontationen führen, die ein Viertel auch entzweien können. Die schlechte Wirtschaftslage kann diesen Effekt noch verstärken, da die Bereitschaft für Investitionen möglicherweise gering ist.
- Sollten sich BID's nur in besonders heruntergekommenen innerstädtischen Gebieten etablieren, würde das Instrument negativ belegt. Ziel geeigneter Gebiete wäre es dann, dafür zu sorgen, gerade kein BID zu werden.

4. Probleme bei der Implementierung der BID's in Deutschland

Wenn man die Erfolge und die große Verbreitung der BID's in Nordamerika betrachtet, stellt sich natürlich die Frage, ob und mit welchen rechtlichen Instrumentarien das Modell der BID's auch in Deutschland realisiert werden könnte.

In Expertenkreisen ist man sich einig, dass grundsätzlich auch in Deutschland BID's eingerichtet werden können. Das aus dem angloamerikanischen Raum stammende BID-Modell kann aber nicht 1:1 übernommen werden. Eine Anpassung des Modells an hiesige Rahmenbedingungen und Prozeduren ist unbedingt erforderlich. Verfassungsrechtliche Aspekte, die sich aus dem Begriff in das Eigentum und aus der gruppennützigen Verwendung der Zwangsabgabe ergeben, stehen einer BID-Gesetzgebung in Deutschland nach Expertenmeinungen nicht entgegen. Auch die Betrachtung der Finanzierung des BID hinsichtlich des bundesdeutschen Systems der öffentlichen Abgaben brachte ein positives Ergebnis.

...

So könnte die nach dem Konzept des BID von allen ansässigen Grundstückseigentümern und Geschäftsleuten zu entrichtende Abgabe beispielsweise in Form einer Sonderabgabe oder einer Verbandslast geleistet werden. Die Organisationsform des BID-Management, welches die erhobene Gelder verwaltet und die Ziele des BID umsetzt, wäre abhängig von der Form der Abgabe. Würde die Abgabe als Sonderabgabe erhoben werden, könnten die Managementaufgaben einer privatrechtlichen Organisation, wie aber auch einer Anstalt des öffentlichen Rechts, übertragen werden.

Übernimmt eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, insbesondere eine öffentlich-rechtliche Genossenschaft, die Managementaufgaben des BID, so erfolgt die Finanzierung nicht durch die Erhebung einer Sonderabgabe, sondern über die mitgliedschaftlichen Pflichtbeiträge (Verbandslasten). Ähnlich wie in Nordamerika würde die Rahmengesetzgebung zur Gründung von BID's auf Landesebene erfolgen. Die Umsetzung, Ausgestaltung und Kontrolle der Maßnahmen würde allerdings in den kommunalen Bereich fallen.

4.1 Mit welchen Fragen muss sich der Gesetzgeber bei der Gesetzgebung auseinandersetzen

- Für welche Bereiche sind BID's anwendbar?
- Wer wird zur Finanzierung herangezogen?
- Wie werden Entscheidungen getroffen?
- Wie werden die Kosten und Nutzen verteilt?
- Wie wird das Management / der Aufgabenträger kontrolliert?

...

Ob sich in Zukunft das BID-Modell auch in Deutschland durchsetzen wird, ist nicht allein der Initiative des Gesetzgebers geschuldet. Die privaten Akteure spielen hier eine wesentlich größere Rolle und müssen in dem Prozess der Implementierung die treibende Kraft sein und die Initiative ergreifen. Nur wenn die privaten Akteure dieses Modell als Chance begreifen und in ihr ein freiwilliges Instrument zur Standortverbesserung sehen, wird dieses Modell in Deutschland Fuß fassen und seine unbestrittene positive Wirkung entfalten.

4.2 Zur Implementierung des BID-Modells bedarf es folgender Schritte

1. Eine Initiative der privater Akteure (Grundstückseigentümer, Geschäftsleute) in ihrem lokalen Umfeld ein BID gründen zu wollen.
2. Antrag der privaten Akteure an die Landesgesetzgebung, ein BID-Gesetz oder ein Gesetz zur Erprobung von BID's als Modellprojekt zu erlassen.
3. Erarbeitung eines BID-Gesetzes auf der Landesebene unter Einbeziehung privater Initiativen und kommunaler Vertreter.
4. Verabschiedung des Gesetzes (evtl. Festlegung von Pilotprojekten).
5. Beginn der Erprobung / Gründung von BID's.

...

5. Stand der Umsetzung dieser BID-Projekte in Deutschland

Im allgemeinen kann man sagen, dass in Europa das Modell der Business-Improvement-District noch in den „Kinderschuhen“ steckt. So werden in Schweden bzw. Großbritannien erste Erfahrungen durch pilothafte Erprobungen von BID`s gesammelt. Das Konzept der BID`s rückt aber auch in Deutschland zunehmend ins Blickfeld vieler Akteure, die sich mit Fragen des Stadtmarketings befassen und angesichts leerer öffentlicher Kassen immer mehr mit den begrenzten Möglichkeiten zur Finanzierung nachhaltiger Entwicklungsimpulse für die Stadtzentren auseinandersetzen müssen. Die Breite der Diskussion in den Bundesländern reicht dabei von hoher Akzeptanz in Nordrhein-Westfalen bis zur prinzipiellen Ablehnung durch den Ministerpräsidenten in Bayern.

Die aktuelle Umsetzungssituation in der Bundesrepublik zeigt, dass nicht nur der Verband der City- und Stadtmanager, sondern auch die großen Handelsverbände positive Aussagen zu dem Thema getroffen haben. Auch Bundesminister Stolpe hat bereits Interesse an dem Ansatz bekundet. Bis vor kurzem wurde durchgängig davon ausgegangen, dass für die Einführung von BID`s, ins Deutsche übertragen „Bündnisse für Investitionen und Dienstleistungen“, durch die Kommunen landesgesetzliche Ermächtigungsgrundlagen notwendig sind.

Aktuell wurde eine von der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland in Auftrag gegebene Expertise vorgestellt, nach der Kommunen auch auf Grundlage der Selbstverwaltungshoheit schon heute die nötigen Satzungen und Abgabensatzungen für BID`s erlassen könnten. Damit könnte für den heute schon vorhandenen Handlungsdruck in den Städten entsprochen und für den mittelfristigen Erlass landesgesetzlicher Regelungen der nötige Spielraum geschaffen werden.

...

5.1 Aktuelle BID-Projekte in Deutschland

Es ist zu sagen, dass es in Deutschland inzwischen mehrere Pilotprojekte gibt, welche sich aber alle noch in den Anfangsstadien bzw. im Aufbau befinden.

Da wären zum Beispiel das MarBID, ein BID in Marburg bzw. ein BID in Gießen, zu nennen.

Die wohl drei wesentlichsten, bekanntesten und am weitesten fortgeschrittenen BID-Projekte bzw. ISG (Innenstadt-Standort-Gemeinschaften) in Deutschland sind die zusammengefassten Projekte in Hamburg, das Modellprojekt des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) in vier ostdeutschen Kommunen sowie das Gemeinschafts-BID in Nordrhein-Westfalen. Auf diese drei Vorreiterprojekte wollen wir stellvertretend für alle anderen im Folgenden näher eingehen.

BID-Hamburg:

Den wohl bedeutensten Schritt in Richtung der BID, wie sie in Nordamerika vorkommen, hat der Senat der Freien Hansestadt Hamburg in seiner Sitzung vom 28. September 2004 vollzogen. In dieser Sitzung wurde ein Gesetzesentwurf zur Einführung des Modells „Business-Improvement-Districts“ beschlossen und der Bürgerschaft zur Einleitung des Gesetzgebungsverfahrens zugeleitet.

Mit diesem „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ wird für Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer die Möglichkeit geschaffen, in eigener privatrechtlicher Organisation und weitgehender Finanzverwaltung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation des Standortes zu ergreifen. Der Gesetzesentwurf sieht bei der Einrichtung von Innovationsbereichen einen intensiven Beteiligungs- und Kommunikationsprozess vor, um eine große Akzeptanz der Beteiligten zu erreichen. Daneben besteht ein Minderheitenschutz.

...

Ein Antrag zur Einrichtung eines Innovationsbereichs kann nur mit Zustimmung der Eigentümer von mindestens 15% der im geplanten BID gelegenen Grundstücke gestellt werden. Alle beabsichtigten Maßnahmen und ihre Kosten müssen transparent und nachvollziehbar in einem Maßnahme- und Finanzierungsplan dargestellt und öffentlich bekannt gemacht werden.

Die betroffenen Grundstückseigentümer haben auch das Recht, der Einrichtung eines BID zu widersprechen. Widerspricht mehr als ein Drittel der Eigentümer, unterbleibt die Einrichtung.

Nach den Ergebnissen eines Rechtsgutachtens zur Einführung des Modells stehen weder Vorgaben des Bundesrechts noch des Europäischen Gemeinschaftsrechts dem hamburgischen Gesetzgebungsvorhaben entgegen. Auf die Möglichkeit, dass das Gesetz oder Teile davon nach Klage Betroffener gleichwohl für verfassungswidrig erklärt werden kann, wird in dem Gesetz hingewiesen.

Grundkonzeption in Hamburg:

Zum Ausgleich des wirtschaftlichen Vorteils erhebt die Stadt eine Abgabe von allen Grundstückseigentümern in einem Innovationsbereich, deren Aufkommen für die Realisierung eines konkreten Maßnahmenkonzepts zur Verfügung steht. Das Konzept wurde zuvor von Betroffenen entwickelt und unter den Betroffenen zur Abstimmung gestellt. Die Laufzeit des Innovationsbereiches beträgt maximal 5 Jahre.

Einige BID - Quartiere sind:

- Colonnaden
- Quartier Großneumarkt
- Harburg City
- Neuer Wall
- Bergstraße

...

BID in Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen wird ein ähnlicher Ansatz verfolgt wie in der Hansestadt Hamburg. Ziel des nordrhein-westfälischen Stadtmarketingansatzes ist die Bildung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) zu fördern, in denen sich Grund- und Immobilienbesitzer mit öffentlichen Planungsträgern zusammenschließen, um das städtische Umfeld aufzuwerten.

Voraussetzung für solche Förderung ist die Eigeninitiative und das freiwillige Engagement der Grundeigentümer und Gewerbetreibenden einer bestimmten Straße oder eines bestimmten Straßenviertels.

Die Mitgliedschaft in einer solchen Standortgemeinschaft ist freiwillig und unterscheidet sich damit von dem amerikanischen Modell, das jetzt in Hamburg umgesetzt werden soll. Die Förderung in NRW erfolgt zurzeit für ca. 22 Pilotprojekte nach den aktuellen „Förderrichtlinien Städterneuerung – Förderung von Stadt- und Regionalmarketingkonzepten“ im Rahmen des „**Stadtmarketings der 2. Generation**“. Den Antrag auf Fördermittel kann allerdings nur die Kommune stellen.

Einige BID bzw. ISG in NRW:

- BID Bochum
- ISG Hamm
- ISG Oberhausen
- ISG Castrop-Rauxel

Modellprojekt in ostdeutschen Kommunen

Vier ostdeutsche Städte beteiligen sich seit Mitte 2003 an einem Pilotprojekt des Bundeswirtschaftsministeriums und des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) und erhielten eine professionelle Aufbaubetreuung.

...

Modellhaft soll für die beteiligten Kommunen und den Handel in Ostdeutschland gezeigt werden, wie zukünftig Immobilieneigentümer eingebunden werden können und es soll eine neue Form der innerstädtischen Nutzungsmischung erprobt werden. Hierbei wird es vor allem um die Kostenbereitschaft, Finanzierungsbelastbarkeit von Eigentümern und Mietern gehen.

Die vom DSSW bereits grundsätzlich erarbeiteten Beteiligungsformen- und Modelle (Straßenpool, Flächenbörsen, Vermietungsoffensiven) werden dabei auf die jeweiligen örtlichen Bedingungen und lokale Marktsituation heruntergebrochen.

Bei den ausgewählten vier Kommunen handelt es sich um **Chemnitz, Halle, Weimar** und **Schwerin**. In allen vier Städten handelt es sich spezifisch um ausgewählte ehemalige Top-Adressen bzw. Prachtstraßen (siehe Fotos), welche aber in der Typologie und ihrer Eigentümerstruktur sehr unterschiedlich sind.

Gemeinsam ist ihnen ein hoher gewerblicher Leerstand, der Druck des demographischen Wandels und des Konzentrationsprozesses im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor, die Diskrepanz zwischen der wieder hergestellten städtebaulichen Schönheit und der Stadtflucht aufgrund fehlender wirtschaftlicher Funktionen.



Boulevard Brühl in Chemnitz



Straße der Nationen in Chemnitz

Die große Zahl an Eigentümern, die zur Entwicklung der Geschäftsstraßen in allen vier Pilotstädten gewonnen werden konnte, übertraf die Erwartungen in hohem Maße. Auch Eigentümer, die dem Verfahren zunächst skeptisch und abwartend gegenüberstanden, erklärten im Lauf des Projekts ihre Bereitschaft zur Mitwirkung. Die Bedenken der Eigentümer gingen vor allem in die Richtung, dass die immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse möglicherweise durch den Forschungscharakter des Projekts gefährdet werden könnten.

Zum Erreichen des Ziels werden in allen Städten unterschiedliche Wege eingeschlagen. Die präferierten Organisationsformen reichen dabei von der losen Arbeitsgemeinschaft über den Verein bis zur gewerblichen Managementgesellschaft. Dem Selbstverständnis nach sehen sich die Eigentümer in den ausgewählten Bereichen der Pilotstädte als „Eigentümer-Standortgemeinschaften“, die autonom ihre Ziele definieren.

...

Der Anschub der Eigentümer-Initiativen ist gelungen, die perspektivisch möglichen Bandbreiten sind aufgezeigt. Projektträger, Eigentümer, Städte und dritte Akteure haben Präferenzstrategien aus unterschiedlichen Szenarien zu wählen. Die Eigentümer sind mitwirkungsbereit, wollen und können eigene Beiträge leisten. Für ihr Engagement ist es wichtig, welche Priorität die Kommunen (Politik, Verwaltung, Stadtmarketing) den Projekten beimessen (können).

Die Ergebnisse des Projekts wurden in einem praxisorientierten Leitfaden zusammengetragen, der über das DSSW bezogen werden kann.

Fazit:

BID`s können eine Möglichkeit sein, die Geschäftsstraßenentwicklung insbesondere in 1a und 1b Lagen nachhaltig positiv und in Eigeninitiative der Anrainer zu beeinflussen. Ob daher der Weg einer derartigen „Selbst- und Zwangsverpflichtungskollektivierung“ erfolgreich sein kann, wird sich in Zukunft zeigen. BID`s müssen so erfolgreich werden, dass sich eine Mitgliedschaft quasi von selbst ergibt. Andere, zielführende Lösungsmöglichkeiten müssen aber ebenso ausgelotet werden.

Quellenangabe:

Dieser Beleg wurde ausschließlich mit Hilfe von Internetrecharge erstellt.

Im Folgenden sind die dazu verwendeten Internetseiten angegeben.

<http://www.business-improvement-districts.de>

<http://www.pfalz.ihk24.de>

<http://www.cima.de>

<http://www.wuerzburg.ihk.de>

<http://www.d-plan.de>

<http://www.fhh.hamburg.de>

<http://www.dssw.de>

<http://www.bid-aktuell.de>

<http://www.mswks.nrw.de>