Hessisches Ministerium für
Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

HESSEN

IHK Arbeitsgemeinschaft Hessen

Instrumente zur Stärkung zentraler Kernbereiche

Leitfaden BID's und INGE in Hessen
Hilfestellung zur Stärkung der Eigeninitiative

Frank Achenbach
IHK Offenbach am Main

Inhalt

1 Von BIDs zu INGE 1

2 Lösungsansatz BIDs 1

2.1 Was sind BIDs? 1

2.2 Welche Grundlagen werden benötigt? 2

2.3 Wo liegen Chancen, wo sind Grenzen eines BIDs? 3

2.4 Exkurs: Woher kommen BIDs? 4

3 BIDs in Deutschland 4

4 BIDs in Hessen 5

4.1 Grundlage INGE-Gesetz 5

4.2 Ablauf eines INGE-Prozesses 6
4.2.1 Überblick 6
4.2.2 Vorbereitungsphase 6
4.2.3 Entscheidungsphase 8

4.3 Umsetzungsphase 8

4.4 Probleme und Lösungsansätze 10
4.4.1 Programm 10
4.4.2 Kommunikation 12
4.4.3 Umsetzung 13

4.5 Fördermöglichkeiten 14

5 Häufig gestellte Fragen 14

6 Fazit 16

7 Hintergrundinformationen 18

Beispiel BID-Projekt Gießen 18

8 BID-Links 19

1 Von BIDs zu INGE

Business Improvement Districts (BIDs) sind ein weltweites Erfolgsmodell. In über 1.800 BIDs weltweit werden durch Engagement und Eigeninitiative von Hauseigentümern und Gewerbetreibenden meist innerstädtische Quartiere aufgewertet. Gemeinsam werden Aktivitäten zur Verbesserung des eigenen Umfelds entwickelt, finanziert und umgesetzt. Das besondere an BIDs, im Vergleich zu herkömmlichen Initiativen ist, dass alle Betroffenen in einem Quartier eingebunden werden; so genannte Trittbrettfahrer haben keine Chance. Basis hierfür ist eine breite Zustimmung und ein formales, über eine rechtliche Grundlage geregeltes Verfahren.

Das Modell der BIDs wird nun auch zunehmend in Deutschland genutzt. Erste BID-Projekte haben die Arbeit aufgenommen und bereits Erfolge erzielt. Mit dem Gesetz zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere (INGE) gibt es auch in Hessen die rechtliche Grundlage für BIDs. Dieser Leitfaden soll Lust machen sich mit dem Instrument INGE zu beschäftigen, Mut machen das Instrument anzuwenden und Hilfestellung bei der konkreten Umsetzung geben.

Das Instrument BIDs ist zwar Erfolg versprechend, aber auch relativ komplex und aufwändig. Vor einer intensiven Beschäftigung mit dem Thema BIDs in einem Quartier, ist zu überlegen, ob die Ziele nicht auch über einen informellen, auf reine Freiwilligkeit basierenden Weg zu erreichen sind.

2 Lösungsansatz BIDs

2.1 Was sind BIDs?

BIDs…..

- sind schlagkräftige und Erfolg versprechende Initiativen zur Aufwertung von innerstädtischen Quartieren.
- sind räumlich klar definierte Bereiche.
- basieren auf einer Initiative der lokalen Wirtschaft (Grundeigentümer, Gewerbetreibende).
- erhalten eine feste, von allen Grundeigentümern zu erbringende (Pflicht-) Abgabe.
- nutzen diese Abgabe zur Finanzierung von Investitionen und Dienstleistungen zur Verbesserung des geschäftlichen Umfelds.
- sind zeitlich begrenzt (meist auf 5 Jahre).

2.2 Welche Grundlagen werden benötigt?

Erkenntnis

Die Grundlage für den Start eines BID-Projekts ist zunächst die Erkenntnis, dass Aktivitäten zur Aufwertung des betreffenden Quartiers notwendig sind. Diese Einsicht sollten möglichst viele Akteure im Quartier haben. Hilfreich ist dabei oftmals eine Herausforderung, die von Außen auf das Quartier einwirkt, wie z.B. der Bau eines Einkaufszentrums im Einzugsbereich.

Perspektive

Zweite wichtige Grundlage ist das Bewusstsein, mit den eigenen Aktivitäten auch etwas erreichen zu können. Die Investitionen in ein BID sollten sich auch ökonomisch auf längere Sicht rentieren. Eine Steigerung oder zumindest der Erhalt der Immobilienwerte, der Mieteinnahmen der Hauseigentümer und der Umsätze der Gewerbetreibenden sollte als Ziel des BIDs erreichbar sein. Für Standorte ohne wirtschaftliches Potenzial dürfte die Akquisition von BID-Geldern sehr schwer werden.

Bereitschaft

Eine BID-Initiative lebt von der Kooperationsbereitschaft der Menschen im Quartier. In einem BID arbeiten viele Menschen zusammen, um gemeinsam etwas zu bewegen. Die Bereitschaft vieler Akteure, Ideen, Arbeitszeit und nicht zuletzt auch das eigene Geld einzubringen, entscheidet über den Erfolg eines BIDs. Dabei werden auch Menschen benötigt, die sich an die Spitze der Initiative stellen und dem BID ein Gesicht geben. Von großer Bedeutung ist auch die Bereitschaft der Politik und Verwaltung in der jeweiligen Stadt den BID-Prozess zu unterstützen. Gegen die Stadt ist es nicht möglich ein BID umzusetzen.

Gießen, Seltersweg
Foto: Heinz-Jörg Ebert

Zeit

Die Vorbereitung eines BID-Projekts benötigt einige Zeit und verlangt von den Akteuren einen langen Atem. BIDs sind kein einfaches und schnell umsetzbares Instrument. Ein BID-Projekt sollte fachlich gut vorbereitet und intensiv diskutiert werden. In der Vorbereitungsphase kann eine professionelle Unterstützung sehr hilfreich sein.

2.3 Wo liegen Chancen, wo sind Grenzen eines BIDs?

Privates Engagement aktivieren

Die Herausforderungen in den Innenstädten sind groß. Die Kommunen allein sind teilweise überfordert alle Probleme anzugehen und Lösungen zu entwickeln. BIDs bieten die Möglichkeit das Engagement, die Einsatzbereitschaft und die Fachkompetenz privater Akteure für das Ziel der Stärkung eines innerstädtischen Quartiers zu aktivieren. Besonders motivierend wirkt, dass alle Betroffenen im Quartier an der Finanzierung der gemeinsam geplanten Aktivitäten beteiligt werden. Die so genannten Trittbrettfahrer gibt es in BIDs nicht.

Kein Allheilmittel

BIDs sind allerdings kein Allheilmittel. Durch ein BID allein wird ein Quartier nicht alle Probleme lösen können. Die Stadt muss in allen Politikbereichen diese Initiative unterstützen und gegebenenfalls weitere Instrumente zur Aufwertung einsetzen. BIDs sind auch kein Patentrezept für alle problematischen Innenstadtquartiere. BIDs sind ein sehr flexibles Instrument, aber die Rahmenbedingungen müssen passen.

Keine versteckte Kommunalsteuer

BIDs sind kein Instrument zur Finanzierung öffentlicher Aufgaben durch Private. Die BID-Abgabe ist somit auch keine versteckte Kommunalsteuer. Durch BIDs werden Maßnahmen finanziert, die über den Standard einer Stadt hinausgehen. In BIDs geht es um das „Sahnehäubchen“, wodurch das Quartier eine besondere Qualität erhält. Im Vorfeld eines BIDs muss zwischen Privaten und Stadt die Aufgabenverteilung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geklärt werden.

Neue langfristige Perspektive

Durch BIDs werden Hauseigentümer stärker in Prozesse zur Weiterentwicklung von Quartieren eingebunden. Im Vergleich zu den klassischen Aktivitäten von Gewerbevereinen und Werbegemeinschaften kommt somit eine langfristige Perspektive hinzu. Hauseigentümer haben in der Regel ein großes Interesse am Erhalt und an der Steigerung des Wertes ihre Immobilie, was nur durch eine langfristige Strategie zu erreichen ist. BIDs bieten die Möglichkeit eine solche langfristige Strategie zu entwickeln. Gleichzeitig können aber auch die Möglichkeit kurzfristig wirksame Aktionen (z.B. Events und Marketing) in das BID-Gesamtkonzept eingebaut werden.

Hamburg, Neuer Wall
Foto: Cordelia Ewerth

Anstoß für Investitionen

Nicht zuletzt sind BIDs ein Anstoß für öffentliche und private Investitionen in einem innerstädtischen Quartier. Aktivitäten im Rahmen des BIDs lösen meist auch Investitionen Privater (neue Bauprojekte, Investitionen an Gebäuden etc.) und der öffentlichen Hand (Infrastruktur, öffentlicher Raum etc.) aus.

2.4 Exkurs: Woher kommen BIDs?

Toronto (Kanada),1976: Die Hauseigentümer und Händler in einer kleinen Einkaufsstraße, der Bloor Street West, wollen sich ihrem Schicksal nicht ergeben. Sie befürchten, dass durch den Bau eines Einkaufszentrums in ihrer Nähe ihre Kunden ausbleiben werden und somit ihr Stadtteilzentrum veröden wird. Sie beschließen gemeinsam etwas zu tun, damit ihr Quartier konkurrenzfähig wird. Sie entwickeln ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept bei dem sich alle Nutznießer auch an der Finanzierung beteiligen müssen. Dies ist die Geburtsstunde der Business Improvement Districts (BIDs). Mittlerweile hat sich die Idee von Nordamerika über Großbritannien bis nach Deutschland ausgebreitet.

Toronto, BID Bloor West Village
Foto: Frank Achenbach

3 BIDs in Deutschland

BIDs brauchen eine rechtliche Grundlage. In Deutschland trat zum 01.01.2005 in Hamburg das erste BID-Gesetz in Kraft. Am 01.01.2006 folgte als erstes Flächenbundesland Hessen mit dem Gesetz zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere (INGE). Aktuell gibt es auch in Schleswig-Holstein, Bremen und im Saarland eine gesetzliche Grundlage für BIDs. In Nordrhein-Westfalen ist ein BID-Gesetz in der Vorbereitung.

In vielen Städten in Deutschland wird über die Anwendung des Instruments BID nachgedacht und diskutiert. In folgenden Quartieren wurde bereits ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept entwickelt und ein förmliches BID eingerichtet:

- Hamburg, Neuer Wall www.bid-neuerwall.de
- Hamburg, Sachsentor Bergedorf www.bid-1.de
- Hamburg, Wandsbek www.bid-wandsbek.de
- Elmshorn www.stadtmarketing-elmshorn.de
- Flensburg, Innenstadt www.pact-flensburg.de
- Gießen www.giessen-entdecken.de
  - Seltersweg
  - Katharinenviertel

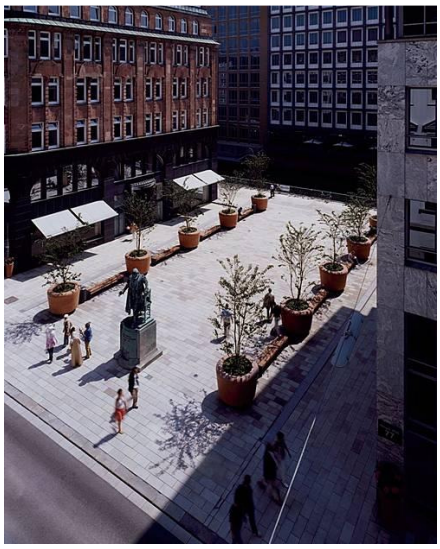
- Marktquartier
- Theaterpark

Viele weitere Quartiere bereiten derzeit die Gründung eines BIDs vor (z.B. Hamburg-Harburg, Saarbrücken, Baunatal, Kassel, Limburg).

Beispiel BID Neuer Wall, Hamburg

Bürgermeister-Petersen-Platz

Vorher



Nachher

Fotos: Cordelia Ewerth

4 BIDs in Hessen

4.1 Grundlage INGE-Gesetz

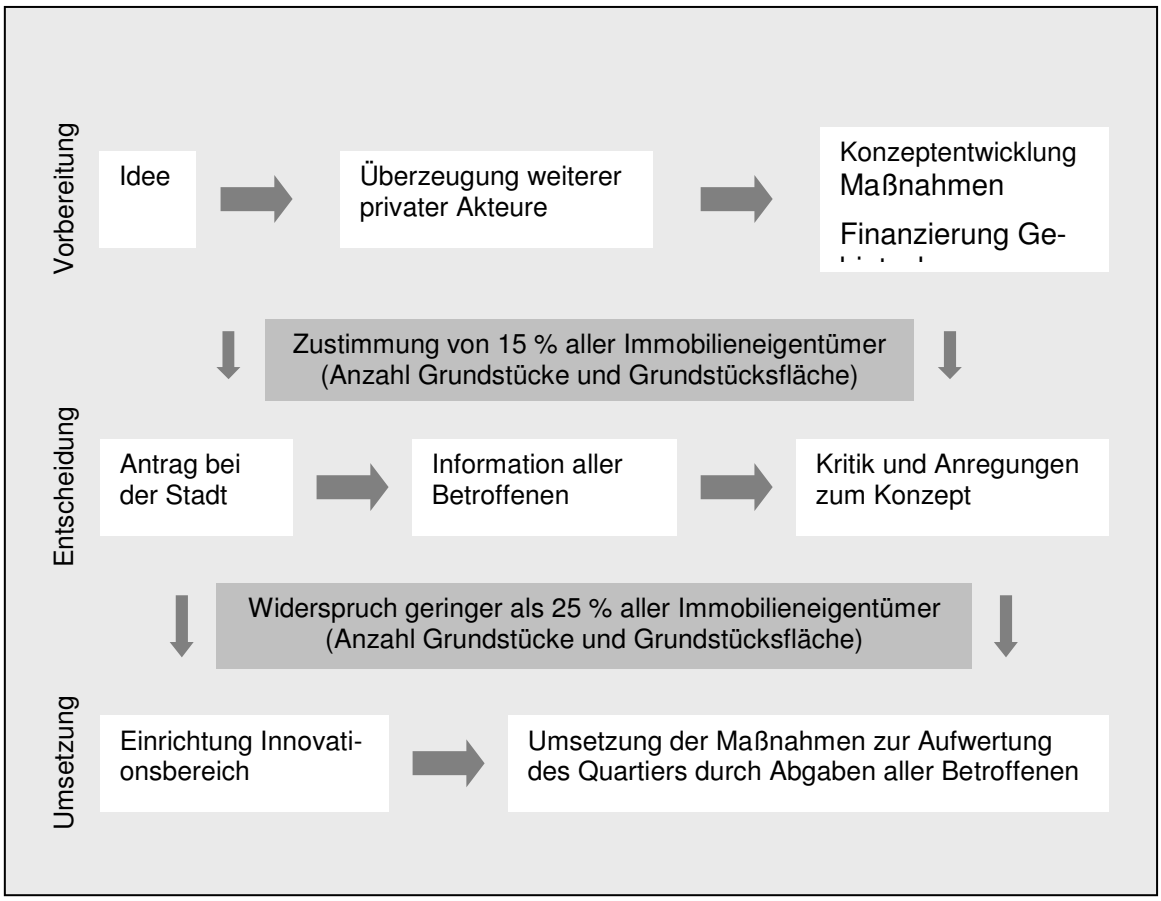
Am 01.01.2006 trat das Gesetz zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere (INGE) in Kraft. Dem voraus ging ein ungewöhnlicher Gesetzgebungsprozess, bei dem die Initiativen in der Gießener Innenstadt unter dem Dach der IHK Gießen-Friedberg einen maßgeblichen Anstoß gegeben haben. Innerhalb eines halben Jahres wurde das INGE-Gesetz entwickelt und verabschiedet.

Das Hessische INGE-Gesetz ist ein Instrument der Stadtentwicklung neben zahlreichen anderen, wie Stadt- und Citymarketing, Bauleitplanung, Stadtentwicklungsplanung, Werbegemeinschaften und den unterschiedlichen Förderprogrammen wie Stadtumbau West, Ab in die Mitte und Soziale Stadt.

4.2 Ablauf eines INGE-Prozesses

4.2.1 Überblick

Das INGE-Gesetz gibt den Rahmen für das Verfahren zur Gründung eines BIDs in Hessen vor. Der Weg lässt sich in drei Phasen einteilen: Vorbereitung, Entscheidung und Umsetzung.



4.2.2 Vorbereitungsphase

Idee

Am Anfang stehen die Idee und die Erkenntnis etwas für das eigene Umfeld tun zu müssen und zu können. Ausgangspunkt für einen INGE-Prozess können besonders aktive Einzelhändler oder Hauseigentümer in einem Quartier sein. Das Interesse am BID-Instrument bei den privaten Akteuren kann aber auch von außen, z.B. Stadt oder IHK geweckt werden. Wichtig ist, dass das private Engagement und die Eigeninitiative der Akteure im jeweiligen Quartier im Vordergrund steht und die BID-Initiative von einer breiten Zustimmung im Quartier getragen wird. BID funktioniert nur aus dem Quartier heraus und nicht von oben verordnet.

Überzeugung

Gießen, Katharinenviertel
Foto: Heinz-Jörg Ebert

Die Akteure als Keimzelle der BID-Initiative entwickeln zunächst erste Ideen und mögliche Maßnahmen. Dann geht es darum die Betroffenen im Quartier zu informieren und um weitere Unterstützung zu werben. Laut INGE-Gesetz müssen bei einer breiten Zustimmung alle Hauseigentümer im Gebiet eine BID-Abgabe zahlen. Diese Abgabe wird im vollen Umfang für die Umsetzung des von der privaten Initiative erstellten Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts genutzt. Somit sollte bei der Vorbereitung eines BIDs ein intensiver Dialog mit den Hauseigentümern im Quartier geführt werden. Da in den Innenstädten teilweise die Gewerbetreibenden auch Hauseigentümer sind und die BID-Maßnahmen auch den Gewerbetreibenden zugutekommen, sollten neben den Hauseigentümern auch alle Gewerbetreibenden in den BID-Prozess eingebunden und informiert werden.

Konzeption

Die BID-Akteure finden sich in einer verbindlichen Arbeitsstruktur zusammen (Lenkungsgruppe, Arbeitskreise o.ä.) und entwickeln gemeinsam ein detailliertes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept. Dabei kommt der Frage der Abgrenzung des BID-Bereichs eine besondere Bedeutung zu (siehe 4.3). Die Höhe des BID-Budgets wird von der Größe des Gebiets und der individuellen Abgabenhöhe für den einzelnen Hauseigentümer bestimmt. Die Bemessungsgrundlage für die BID-Abgabe in Hessen ist der Einheitswert der Immobilien.

Das erstellte Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sollte intensiv mit den betroffenen Akteuren im Gebiet diskutiert werden, um mögliche Widerstände und Probleme in dieser Phase ausräumen zu können. Neben dem Programm des BIDs müssen auch die Organisationsstrukturen festgelegt werden. Ein so genannter Aufgabenträger übernimmt die Umsetzung des BID-Programms. Sowohl Privatpersonen bzw. Unternehmen als auch ein Verein oder eine Genossenschaft können die Aufgabenträgerschaft übernehmen (siehe 4.3).

Folgende Grundlagen müssen in der Vorbereitungsphase erarbeitet werden:

- Gebietsabgrenzung
- Maßnahmenprogramm zur Aufwertung des Quartiers
- Finanzierungsplan
- Laufzeit des BIDs (bis zu 5 Jahre)
- Organisationsstrukturen (Aufgabenträger, Lenkungsgremium)

4.2.3 Entscheidungsphase

Zustimmung

Der Aufgabenträger braucht für die Antragstellung zur Gründung eines BIDs (in Hessen: Innovationsbereich) bei der Stadt die Zustimmung der Immobilieneigentümer im Quartier. Hierbei müssen die Eigentümer von mindestens 15% der Grundstücke und von mindestens 15% der Grundstücksfläche zustimmen. Die Stadt prüft die Unterlagen und leitet ein Beteiligungsverfahren ein.

Beteiligung

Die BID-Unterlagen werden für die Zeit von einem Monat öffentlich ausgelegt und die Betroffenen schriftlich informiert. Die Immobilieneigentümer im BID-Gebiet haben in dieser Zeit die Möglichkeit der Einrichtung des BIDs zu widersprechen. In dieser Phase besteht noch einmal die Möglichkeit auf Widerstände im Quartier zu reagieren und das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zu verändern. Bei wesentlichen Änderungen muss das Beteiligungsverfahren noch einmal wiederholt werden.

Entscheidung

Widersprechen die Eigentümer von weniger als 25 Prozent der im Gebiet gelegenen Grundstücke und von weniger als 25 Prozent der Grundstücksfläche kann das BID umgesetzt werden. Die Praxis hat gezeigt, dass meist deutlich geringere Ablehnungsquoten (meist unter 10 Prozent) die Regel sind.

Mit dem Positivquorum zur Antragstellung und dem Negativquorum bei der Entscheidung wird sichergestellt, dass das BID-Konzept auf einer breiten Zustimmung basiert und die Interessen möglichst vieler Akteure aus dem Gebiet widerspiegelt. Um diese Hürden zu nehmen, müssen die BID-Initiatoren ein gutes Konzept entwickeln und dieses intensiv kommunizieren und diskutieren.

4.3 Umsetzungsphase

Einrichtung Innovationsbereich

Nach einem positiven Ergebnis des Anhörungsverfahrens muss die zuvor ausgehandelte Aufgabenverteilung zwischen BID und Stadt vertraglich fixiert werden. Über einen Satzungsbeschluss der städtischen Gremien wird das BID förmlich eingerichtet. Die Stadt verschickt an die Hauseigentümer im Quartier einen BID-Abgabenbescheid. Die von der Stadt eingenommenen BID-Gelder werden an den Aufgabenträger zur Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes weitergeleitet

Umsetzung

Der Aufgabenträger setzt die zuvor festgesetzten Maßnahmen um und wird dabei von der Stadt überwacht. Dazu muss der Aufgabenträger jährlich einen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan für das Folgejahr aufstellen. Sinnvollerweise wird der Aufgabenträger

bei seiner Arbeit durch ein Gremium, das sich aus Akteuren aus dem Gebiet zusammensetzt, unterstützt. Je nach Organisationsstruktur kann dies z.B. ein informeller Lenkungskreis oder der Vorstand eines Vereins sein.

Mit Ablauf der Laufzeit des BIDs endet auch die Abgabenpflicht der Hauseigentümer. Für eine Verlängerung des BIDs muss das Beteiligungsverfahren erneut durchlaufen werden. Die BID-Akteure sollten somit frühzeitig ein Konzept für einen weitere BID-Laufzeit entwickeln und um Zustimmung im Quartier werben. Eine Evaluation der Erfolge des BIDs von Anfang an ist sehr sinnvoll und kann sehr überzeugend wirken.

Anforderungen

Das BID-Konzept basiert auf einer Abgabenpflicht der einzelnen Hauseigentümer zu Gunsten eines gemeinsam verfolgten Ziels zur Aufwertung des eigenen Umfelds. Um eine solche Abgabenpflicht rechtssicher begründen zu können, sind rechtliche Grundlagen (INGE-Gesetz) und das zuvor beschriebene formale Verfahren notwendig. In umfassenden Rechtsgutachten wurde die grundsätzliche Rechtmäßigkeit des BID-Konzepts in Deutschland bestätigt. Im Detail gibt es aber noch offene rechtliche Fragen, die im Rahmen der einzelnen Pilotprojekte bereits geklärt wurden bzw. noch zu klären sind. Vor diesem Hintergrund kommt der Rechtssicherheit bei der Konzeption von BIDs nach wie vor eine große Bedeutung zu. Klagen Einzelner gegen den BID-Abgabenbescheid sind denkbar.

Gebietsabgrenzung

Das BID-Gebiet sollte möglichst homogen strukturiert sein. Die Zustimmung zu einem BID-Konzept hängt unter anderem davon ab, ob der einzelne Hauseigentümer bei den BID-Maßnahmen einen Vorteil für die eigene Immobilie erkennen kann. Auch die Rechtssicherheit des BIDs hängt von der Homogenität des Gebiets ab. Denkbar ist auch, aus einem großen Gebiet (Innenstadtbereich) mehrere aneinander grenzende kleinere BIDs zu machen und somit die Interessengleichheit der einzelnen Akteure in den einzelnen BIDs zu erhöhen (Beispiel Gießen).

Maßnahmen

Da ein BID-Maßnahmenprogramm meist eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen beinhaltet, kann über die Vielfalt der Maßnahmen ein möglichst breiter Nutzen im gesamten Quartier sichergestellt werden. Schon in der Vorbereitungsphase sollte bei der Entwicklung von Maßnahmen der Nutzen für alle Betroffenen (Hauseigentümer, Gewerbetreibende) in den Mittelpunkt der Diskussion gestellt werden.

Gießen, Seltersweg
Foto: Giessener Allgemeine / O.Schepp

Finanzierung

Die Höhe der individuellen Belastung der Hauseigentümer wird bestimmt vom Gesamtbudget des BIDs und der Größe des BID-Gebiets. In Hessen kann nur der Einheitswert als Umlageschlüssel genutzt werden. Hier besteht wenig Gestaltungsspielraum. Die Bemessungsgrundlage kann aber zu Ungleichgewichten in der Belastung führen, die bereits in der Vorbereitungsphase berücksichtigt werden sollten.

Aufgabenträger

Das INGE-Gesetz gibt vor, dass der Aufgabenträger persönlich und finanziell zuverlässig sein und sich der Kontrolle der Stadt unterwerfen muss. Weitere Anforderungen in Bezug auf die Person bzw. Rechtsform des Aufgabenträgers gibt es nicht. Weitere Fragen können im konkreten Einzelfall auftreten und müssen individuell geklärt und geregelt werden.

4.4 Probleme und Lösungsansätze

4.4.1 Programm

Adressen

Der Erfolg eines BID-Prozesses hängt stark von einer umfassenden Kommunikation mit den Betroffenen im möglichen BID-Quartier ab. Die Adressen der Gewerbetreibenden können z.B. in Kooperation mit der örtlichen Industrie- und Handelskammer (IHK) ermittelt werden. Schwieriger gestaltet sich die Suche nach den Adressen der Hauseigentümer. Diese Adressen liegen der Stadt vor. Es bestehen jedoch teilweise datenschutzrechtliche Bedenken, die Adressen an eine private BID-Initiative weiter-

zugeben. Das INGE-Gesetz formuliert einen Anspruch auf Herausgabe der Adressen nach dem ersten Zustimmungsquorum. Da aber bis zu diesem Zeitpunkt schon ein Großteil der konzeptionellen Arbeit und eine intensive Kommunikation erfolgt sein sollte, sind die BID-Initiatoren auf die Kooperationsbereitschaft der Stadt und auf unkonventionelle Wege bei der Ermittlung der Adressen der Hauseigentümer zu einem früheren Zeitpunkt angewiesen. Hier wäre eine frühzeitigere Bereitstellung der Adressen der Hauseigentümer an die BID-Initiatoren sinnvoll und notwendig. Eine diesbezügliche Ergänzung im INGE-Gesetz wäre wünschenswert.

Bemessungsgrundlage

Das INGE-Gesetz lässt nur den Einheitswert der Grundstücke und Immobilien als Bemessungsgrundlage für die Höhe der BID-Abgabe zu. Wie bereits dargestellt kann dies zu Problemen bei der BID-Konzeption führen. Schmale und tiefe Grundstücke können z.B. einen relativ hohen Einheitswert haben, aber nur gering von den BID-Maßnahmen profitieren, da sie mit der schmalen Seite an das BID-Aktionsgebiet angrenzen. Auch besonders große Immobilien (z.B. Warenhäuser) haben oft einen überproportional hohen Einheitswert im Vergleich zum kleinteilig strukturierten Umfeld. Die Gesetzgeber anderer Bundesländer haben diese Problematik bereits erkannt und teilweise weitere Messgrößen (z.B. Ladenfrontlänge) zugelassen. Denkbar ist auch eine Kappungsgrenze für besonders belastete Grundstücke (Beispiel Hamburg). Solange das INGE-Gesetz in dieser Frage noch nicht weiterentwickelt wurde, müssen die BID-Initiatoren mit dem Einheitswert umgehen und mit möglichen Problemen bereits in der Vorbereitungsphase aktiv umgehen. Denkbar ist z.B. nur Teile eines Grundstücks in das Gebiet einzubeziehen.

Wohneigentum

Bei INGE geht es um die Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere. Die Maßnahmen in einem solchen BID richten sich somit hauptsächlich auf die Verbesserung des Geschäftsumfelds für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. Ziel dürfte vielfach sein, das Quartier zu beleben und die Passantenfrequenz zu erhöhen. Dies deckt sich nicht immer mit den Wünschen und Zielen der im Quartier wohnenden Bevölkerung und der Eigentümer von Wohnimmobilien. Bereits bei der Konzeption des BIDs sollte das Thema Wohneigentum berücksichtigt werden. Eventuell lässt sich über eine Anpassung der Gebietsabgrenzung oder durch entsprechende Maßnahmen das Konfliktpotenzial mit den Wohneigentümern minimieren. Bei einer Weiterentwicklung des INGE-Gesetzes sollte über die Möglichkeit der Herausnahme des Wohneigentums aus der BID-Abgabenpflicht nachgedacht werden.

Gebiet

Die Probleme und Anforderungen bei der Abgrenzung des BID-Gebiets wurden zuvor schon beschrieben. Die BID-Initiatoren haben die Herausforderung ein möglichst homogenes und nicht zu großes (Akzeptanz und Rechtssicherheit), aber auch ein nicht zu kleines (geringe Schlagkraft) Gebiet abzugrenzen. Bereits in der Vorbereitungs-

phase muss intensiv über die Abgrenzung des BIDs nachgedacht und diskutiert werden. Durch den Diskussionsprozess wird sich ein Kerngebiet herauskristallisieren und es werden sich Möglichkeiten zur Problembewältigung ergeben.

Zeitliche und finanzielle Grenzen

Wie eingangs aufgezeigt hat die Leistungsfähigkeit eines BIDs auch Grenzen. Die BID-Initiatoren sollten sich realistische und erreichbare Ziele stecken. In einer BID-Laufzeit von 5 Jahren wird das beschränkte Budget eines BIDs nicht ein komplettes Quartier umkrempeln können. Vielmehr kann das BID gezielte Impulse setzen und weitere Akteure für Investitionen im Quartier gewinnen (Investoren, Stadt, Eigentümer). Deshalb kommt der Abstimmung mit der Stadt eine besondere Bedeutung zu. Mit einem Gesamtkonzept, in das sich die Aktivitäten des BIDs und der Stadt einfügen, lassen sich die Erfolgsaussichten des Quartiers deutlich verbessern.

4.4.2 Kommunikation

Erstinformation

Von Anfang an sollten in einem BID-Prozess die Akteure im Quartier umfassend, transparent und professionell informiert und eingebunden werden. Der Erstinformation kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Hier gilt es die richtige Botschaft zu vermitteln und die Ziele der BID-Initiative möglichst konkret und motivierend zu transportieren. Wichtig ist auch, dass klar ist, dass die Initiative aus dem Gebiet heraus entwickelt werden soll und nicht von „oben“ verordnet wird. Wichtig ist auch, dass die BID-Initiative ein oder mehrere Gesichter hat. Allgemein anerkannte Personen aus dem Gebiet können die BID-Idee am glaubwürdigsten vertreten. Auch der richtige Zeitpunkt für den öffentlichen Start einer BID-Initiative ist wichtig.

Beteiligung

Das formale BID-Verfahren und die damit verbundene Zahlungsverpflichtung sind nicht immer leicht zu vermitteln. Hier müssen die Mitwirkungsmöglichkeiten und demokratischen Elemente (Widerspruchsmöglichkeit) klar kommuniziert werden. BID ist kein Zwangsmittel, sondern eine rechtliche Unterstützung für Engagierte.

Mit möglichen Widerständen aus dem Quartier sollten die BID-Initiatoren aktiv umgehen, inhaltliche Bedenken ausräumen und in persönlichen Gesprächen die Betroffenen überzeugen. Ohne eine Rückkopplung mit den Betroffenen im Quartier besteht das Risiko, dass bei der Abstimmung zu viele Widersprüche vorgebracht werden und somit die BID-Idee scheitert.

Professionalität

BIDs sind relativ komplexe Konstruktionen mit guten Erfolgsaussichten aber auch mit einigen Hindernissen. Private Akteure stoßen bei der Arbeit an einem BID-Konzept schnell an Grenzen:

- Zeitlich → hohe Arbeitsbelastung im eigenen Geschäft, wenig freie Zeit für BID
- Konzeptionell → fehlende Erfahrung bei Maßnahmen, Abgrenzung, Finanzierung
- Kommunikativ → fehlende Erfahrung bei Moderation und Kommunikation
- Juristisch → offene rechtliche Fragen sind zu klären

Um einen BID-Prozess erfolgreich und in einem überschaubaren Zeitraum zum Erfolg zu führen dürfte es in vielen Fällen sinnvoll sein, externen Sachverstand in die Konzepterstellung einzubinden. Hilfestellung zu BIDs bieten viele Verbände und die IHKs. Eine intensive Begleitung eines BID-Prozesses dürfte in den meisten Fällen nur über Beratungsunternehmen zu leisten sein. Hier tritt dann für die BID-Initiatoren das nächste Problem auf: die Finanzierung der externen Unterstützung vor dem Start des BIDs. Je größer der Handlungsdruck und die Motivation im Quartier sind, desto größer ist voraussichtlich auch die Bereitschaft der freiwilligen Investition in den BID-Prozess. Es ist zu prüfen, ob Fördermittel des Landes, des Bundes oder der EU für die Konzepterstellung und Moderation eingesetzt werden können (siehe 4.5).

4.4.3 Umsetzung

Aufgabenträger

Die Anforderungen an den Aufgabenträger sind formal nicht sehr groß, die Entscheidung über die rechtliche Konstruktion des BIDs bietet im Detail aber einige Fragen. Als Aufgabenträger kommen in Betracht: natürliche Personen, Personengesellschaften und juristische Personen. Um das Haftungsrisiko zu minimieren dürften in den meisten Fällen juristische Personen als Aufgabenträger in Betracht kommen. Dabei kann man auf bestehende Institutionen bzw. Unternehmen (Modell Hamburg, Neuer Wall) zurückgreifen oder speziell für das BID eine neue Struktur schaffen. Bei bestehenden Strukturen ist wichtig, dass die BID-Gelder treuhänderisch und getrennt von den sonstigen Aktivitäten der Institution verwaltet werden.

Denkbare Rechtsformen sind der Verein (e.V.), die Genossenschaft (e.G.) oder die GmbH. Faktoren bei der Auswahl der Rechtsform sind: der Hauptzweck des BIDs (wirtschaftliche oder nichtwirtschaftliche Betätigung), die Anzahl der Mitglieder und deren Fluktuation. Das INGE-Gesetz bietet die Möglichkeit eine individuelle, auf die örtlichen Gegebenheiten und das BID zugeschnittene Lösung zu finden.

Steuerliche Fragen

Bei der Entwicklung eines BIDs treten auch steuerliche Fragen auf. Die Frage der Körperschaftssteuerpflicht für das BID-Treuhandvermögen wurde beim Pilotprojekt Gießen keine Körperschaftssteuerpflicht festgestellt. Bezüglich der Umsatzsteuer wurde festgestellt, dass der Aufgabenträger wirtschaftlich tätig ist und Umsatzsteuer aus den Abgaben abführt, zugleich aber auch vorsteuerabzugsberechtigt ist. Aufgrund unterschiedlicher BID-Konstruktionen sollten diese Regelungen jedoch individuell mit der jeweiligen Finanzbehörde geklärt werden.

Widersprüche

Die abgabenpflichtigen Hauseigentümer erhalten von der Stadt einen Abgabenbescheid gegen den auch Widerspruch eingelegt werden kann. Je intensiver im Vorfeld auf die Widerstände aus dem Quartier eingegangen wurde, desto geringer dürfte die Anzahl der Widersprüche bei der Umsetzung ausfallen. Mit diesen Widersprüchen sollte aktiv umgegangen werden, wobei zu diesem späten Zeitpunkt die Handlungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. An dieser Stelle zeigt sich auch die Bedeutung bei der Konzeption des BIDs die Anforderungen zur Sicherstellung der Rechtssicherheit zu berücksichtigen. Eine rechtliche Auseinandersetzung mit einem negativen Ausgang für das BID wäre sehr problematisch.

4.5 Fördermöglichkeiten

Eine spezielle finanzielle Förderung für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Einrichtung von BIDs ist in Hessen derzeit nicht vorgesehen. Soweit es sich um Städte bzw. Stadtteile handelt, die in einem der Stadterneuerungsprogramme

- Stadtsanierung,
- soziale Stadt,
- Stadtumbau in Hessen,
- Landesprogramm Einfache Stadterneuerung,
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren,

gefördert werden, können Kosten für Konzeptentwicklung und Moderation für ein BID als förderfähig anerkannt werden.

Im konkreten Fall ist zu klären, ob die oben genannten Förderprogramme für eine Unterstützung eines BID-Konzeptes in Frage kommen. Ansprechpartner hierfür:

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
Ansprechpartner ???

5 Häufig gestellte Fragen

Gibt es einen Höchstbetrag, den das Budget eines BIDs nicht überschreiten darf?

Die gesamte BID-Abgabe darf 10 Prozent der Summe der Einheitswerte im BID-Gebiet nicht überschreiten. Somit ist auch die individuelle Belastung der Hauseigentümer für die gesamte Laufzeit des BIDs auf 10 Prozent des Einheitswerts der Immobilie begrenzt.

Können BIDs in Hessen auch in Gewerbegebieten oder reinen Wohngebieten umgesetzt werden?

Nein. Die Anwendung des INGE-Gesetzes ist auf innerstädtische Geschäftsquartiere beschränkt. In anderen Bundesländern (Hamburg) und in Nordamerika gibt es jedoch Beispiele für die Anwendung der BID-Idee in Gewerbegebieten und reinen Wohngebieten.

Wer muss die BID-Abgabe zahlen?

Die Abgabenpflicht trifft zunächst den Hauseigentümer. Ob dieser die BID-Abgabe ganz oder teilweise an seine Mieter weiterbelasten kann ist Verhandlungssache und hängt von der Gestaltung des Mietvertrags ab. In neuen Mietverträgen kann eine klare Regelung zur BID-Abgabe aufgenommen werden.

Können Gewerbetreibende bei der Ausgestaltung des BIDs mitreden und mitbestimmen?

Das INGE-Gesetz richtet sich zunächst an die Hauseigentümer. Da es um die Aufwertung des geschäftlichen Umfelds geht, sollten die Gewerbetreibenden in die Konzeption des BIDs eingebunden werden. Der Einrichtung eines BIDs widersprechen können wiederum nur die Hauseigentümer. Bei der Umsetzung des BIDs ist auch denkbar, die Gewerbetreibenden auf freiwilliger Basis in die BID-Strukturen einzubinden (z.B. Mitgliedschaft im BID-Verein o.ä.).

Wie verteilen sich die Abgaben für das BID auf die Laufzeit und können BID-Maßnahmen vorfinanziert werden?

Die Abgabe wird jährlich eingezogen. Die Höhe ist für die gesamte Laufzeit des BIDs gleich. Da teure (Bau-) Maßnahmen zumeist am Anfang der Laufzeit eines BIDs stehen, kann eine Zwischenfinanzierung notwendig sein. Erleichtert werden die Verhandlungen mit den Banken dadurch, dass die BID-Abgabe als öffentliche Last auf den Grundstücken liegt und von der Stadt durch Abgabenbescheid eingezogen wird.

Kann die Stadt ihren Verwaltungsaufwand dem BID in Rechnung stellen?

Ja. Die Stadt kann einen angemessenen Pauschalbetrag für den Verwaltungsaufwand dem BID berechnen. Die Höhe der berechneten Verwaltungskosten hängt von der Vereinbarung zwischen BID und Stadt ab. Da die Aufwertung eines innerstädtischen Geschäftsquartiers der ganzen Stadt zu Gute kommt, sollten die vom BID zu zahlenden Verwaltungskosten möglichst gering ausfallen.

Was passiert mit zuviel erhobenen Abgaben und nicht benötigten Reserven?

Bei der Umsetzung des BID-Konzeptes nicht benötigte Mittel sind nach Ablauf der BID-Laufzeit an die Abgabenpflichtigen zurückzuzahlen. Im Fall der Verlängerung der Laufzeit des BIDs sind diese Mittel dem neuen Aufgabenträger zu übertragen.

Ist ein BID demokratisch legitimiert?

Ja. BIDs beinhalten zwar eine Zahlungspflicht, die Betroffenen haben aber die Möglichkeit über Einrichtung und Konzept des BIDs abzustimmen und somit gegebenenfalls auch ein BID zu verhindern.

Werden durch ein BID Aufgaben der Stadt finanziert?

Nein. Die Gefahr ist vorhanden, dass die privaten BID-Gelder an die Stelle der öffentlichen Investitionen treten. Bei BIDs geht es jedoch um das Besondere, die On-top-Leistungen, die von der Stadt nicht zu leisten wären, die jedoch zu einer besonderen Qualität des Quartiers führen. Der Aufgabenklärung zwischen Stadt und BID kommt eine große Bedeutung zu.

Kann die Aufwertung eines Quartiers nicht auch durch eine freiwillige Interessengemeinschaft erreicht werden?

Eine freiwillige Lösung über eine Interessengemeinschaft ist immer dann die bessere Lösung, wenn das Ziel der nachhaltigen Aufwertung des Gebiets erreicht werden kann. Das BID-Verfahren bindet Kräfte, die bei einer freiwilligen Initiative anders eingesetzt werden können. Leider hat jedoch die Praxis gezeigt, dass freiwillige Zusammenschlüsse nur sehr selten die nötige Schlagkraft entwickeln. In freiwilligen Gemeinschaften (z.B. Gewerbevereinen) ist immer nur ein kleiner Teil der Betroffenen organisiert. Geringe Leistungsfähigkeit, mangelnde Professionalität und nicht zuletzt die Trittbrettfahrerproblematik führen bei diesen Initiativen oft zu einem hohen Maß an Demotivation. BIDs können dazu beitragen diesen Teufelskreis einer negativen Atmosphäre zu durchbrechen.

Gibt es Härtefälle und Ausnahmen bei der Berechnung der BID-Abgabe?

Ja. Grundstückseigentümer können von der Abgabenpflicht befreit werden, wenn eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist. Auch unverhältnismäßige Härten oder die nachweisliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz können zu einer Befreiung von der Abgabenpflicht führen. Öffentliche Gebäude sind in der Regel von der Abgabenpflicht befreit.

6 Fazit

Das formelle Verfahren und die relativ vielen Fragen im Zusammenhang mit BIDs und INGE schrecken vielleicht auf den ersten Blick ein wenig ab. Auf den zweiten Blick zeigt sich jedoch, dass BIDs ein überaus schlagkräftiges Instrument sein können. Einige Vorteile von BIDs im Überblick:

- Hohes finanzielles Budget durch breite Finanzierungsbasis und somit die Möglichkeit für umfassende Investitionen
- Entwicklung eines breit getragenen Konzepts zur Weiterentwicklung des Quartiers
- Finanzierungssicherheit für einen längeren Zeitraum

- Berücksichtigung von kurz- und langfristigen Strategien durch Beteiligung verschiedener Akteursgruppen (Gewerbetreibende, Hauseigentümer)
- Organisationsstrukturen zur dauerhaften Einbindung vieler Akteure
- Sprachrohr für die Anliegen der privaten Akteure gegenüber der Stadt

Kurz gesagt: BIDs sind eine Chance mehr zu bewegen, als man vorher für möglich gehalten hätte.

7 Hintergrundinformationen

Beispiel BID-Projekt Gießen

Vorgeschichte

- In 2005 entstanden 2 neue Einkaufszentren im Einzugsbereich der Stadt Gießen
- Traditionelle Einzelhandellagen gerieten unter Druck
- BIDs werden als mögliches Instrument identifiziert

Ablauf

- 12/04 bis 04/05 → Mobilisierung
- 04/05 – 09/05 → Konzeptentwicklung
- 10/05 – 09/06 → Organisation / Gründung
- seit 09/06 → Umsetzung

Organisation

- Gründung von 4 aneinandergrenzenden BIDs in der Gießener Innenstadt
  - Seltersweg
  - Katharinenviertel
  - Marktquartier
  - Theaterpark
- Koordiniertes Vorgehen und gemeinsames Marketingkonzept
- Aufgabenträger → 4 Vereine (teilweise neu gegründet)

Strukturen (alle BIDs zusammen)

- rund 200 Grundstücke
- 8,3 ha Grundstücksfläche
- rund 500 Grundstückseigentümer

Budget

- Insgesamt 2,1 Mio. € in 5 Jahren
- Durchschnittlicher Aufwand pro Grundstück 2.000 € / Jahr

Maßnahmen

- Städtebau (z.B. Lichtkonzept, Straßenraum, Gestaltungselemente, Begrünung)
- Veranstaltungen (z.B. Überarbeitung, Neukonzeption, Veranstaltungswerbung)
- Werbung (z.B. Dachmarke, Quartierswerbung, Internet)
- Sauberkeit (z.B. Sonderreinigungen Straßenraum und Fassaden)
- Partnerservice (z.B. Zusatznutzen für Gewerbetreibende und Hauseigentümer)
- Identität (z.B. interner Rundbrief, Stammtisch)
- Beratung (z.B. Quartiersmanagement, Planungs- und Beratungsleistungen)

Weitere Informationen / Ansprechpartner

www.giessen-entdecken.de

Ina Säfken
IHK Gießen-Friedberg
Goetheplatz 3
61169 Friedberg
Telefon 06031 609-2020
E-Mail saefken@giessen-friedberg.ihk.de

8 BID-Links

Allgemeine Informationen	Anmerkung
www.bcsd-online.de www.bid-aktuell.de	Bundesverband City- und Stadtmarketing e.V.
www.dssw.de	Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft
www.dihk.de/inhalt/themen/standortpolitik/raumordnung/index.html	DIHK – BID-Newsletter
www.dihk.de/download.php?dload=http://www.dihk.de/inhalt/download/bid_liste.pdf	DIHK- Stand BID-Projekte und Gesetzgebungsverfahren in Deutschland
www.hk24.de/bid	Handelskammer Hamburg
http://www.giessen-friedberg.ihk.de/ Geschaeftsbereiche/Standortpolitik/BID/index.jsp	IHK Gießen-Friedberg
www.urban-improvement-districts.de	Projektgruppe Hafen City Universität Hamburg
www.ukbids.org/	BIDs Großbritannien (Englisch)
www.planning.unc.edu/courses/261/actman/links.html	BIDs USA (Englisch)
http://www.hessenrecht.hessen.de/gesetze/50_Wirtschaftsverfassung_Berufsstaende/50-41-INGE/INGE.htm	Text Hessisches Gesetz zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere
http://www.wirtschaft.hessen.de/irj/servlet/prt/portal/prtroot/slimp.CMReader/HMWVL_15/HMWVL_Internet/med/969/96970017-87a0-6b01-a3b2-17197ccf4e69,22222222-2222-2222-2222-222222222222.pdf	Einführung / Erläuterungen Hessisches Gesetz zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere

Beratungsunternehmen*	
www.cima.de	CIMA
www.d-plan.de	D-Plan
www.heinze-und-partner.de	Heinze und Partner
www.nh-projektstadt.de	Nassauische Heimstätte
www.businessimprovementdistrict.org www.bid-hessen.de	Planpool

* Die Auflistung der Beratungsunternehmen ist nicht abschließend. Viele Berater, die im Bereich Stadtentwicklung / Stadtmarketing tätig sind, beschäftigen sich auch mit BIDs.

Pilotprojekte	Quartier
www.bid-neuerwall.de	Hamburg, Neuer Wall
www.bid-1.de	Hamburg, Sachsentor Bergedorf
www.bid-wandsbek.de	Hamburg, Wandsbek
www.stadtmarketing-elmshorn.de	Elmshorn
www.pact-flensburg.de	Flensburg, Innenstadt
www.giessen-entdecken.de http://www.giessen-friedberg.ihk.de/ Geschaeftsbereiche/ Standortpolitik/BID/index.jsp	Gießen Seltersweg Katharinenviertel Marktquartier Theaterpark

Frank Achenbach, Diplom-Geograph

Arbeitsgemeinschaft hessischer Industrie- und Handelskammern
Federführung Raumordnung / Stadtentwicklung
IHK Offenbach am Main
Telefon 069 8207-247
E-Mail achenbach@offenbach.ihk.de

Profil

Name	Frank Achenbach
Persönliches	• Geboren am 04.06.1968 in Bad Schwalbach • Verheiratet, ein Sohn
Ausbildung	• Abitur in Wiesbaden • Ausbildung zum Bankkaufmann in Wiesbaden • Studium Geographie in Mainz • Abschluss Diplom-Geograph
Beruf	• Verschiedene Tätigkeiten in den Bereichen Landschaftsplanung, Bauleitplanung, Stadtsanierung und Stadtentwicklung • Seit 2000 Referent bei der IHK Offenbach mit folgenden Aufgabengebieten: - Federführung Raumordnung / Stadtentwicklung für die Arbeitsgemeinschaft hessischer IHKs - Raumordnung, Bauleitplanung - Naturschutz - Stadtentwicklung - Stadtmarketing - Verkehr - Wirtschaftsförderung