

Private Impulse für die Innenstädte

Die Bedeutung des innerstädtischen Einzelhandels muss gestärkt werden. Das Modell der Business Improvement Districts (BID) ermöglicht, innerstädtischen Einzelhandelslagen erfolgreich neue Impulse zu geben. Wesentliche Programmpunkte dieses Erfolgskonzeptes sind: Private Initiative, Selbstverpflichtung und Public-Private-Partnership. Das aus Nordamerika stammende Modell findet Einzug in die deutsche Gesetzgebung.

Dr. Ute Jasper, Düsseldorf

Der BID-Neuer Wall in Hamburg ist das bisherige Vorzeigeprojekt. Er ist mit dem PPP-Preis 2007 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ausgezeichnet. Der Neue Wall ist weltweit bekannt als Straße der unbegrenzten Einkaufsmöglichkeiten. Die Exklusivität der Geschäfte spiegelte sich jedoch nicht auf der Straße wieder. Der öffentliche Raum wurde den hohen Ansprüchen der Grundeigentümer und Mieter und auch der Kunden nicht gerecht. Das Projekt, das mit einer Summe 6 Mio. € veranschlagt ist, verbessert das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums und macht den Einkauf zum Erlebnis. Seit Anfang 2004 gilt in der Freien und Hansestadt Hamburg das Gesetz zur Stärkung des Einzelhandels und Dienstleistungszentren. Hamburg ist das erste Bundesland, das das Konzept des Business Improvement Districts auf Landesebene eingeführt hat.

fähig zu machen. Der Zerfallprozess von Innenstädten bedroht mittlerweile auch die deutschen Innenstädte. Diese sind insbesondere durch rückläufige Einwohnerzahlen und durch Konzentrationsentwicklungen „auf der grünen Wiese“ bedroht. Die gewerbliche Konkurrenz außerhalb der Städte lockt die Kunden mit einem einheitlichen Centermanagement, einem aufeinander abgestimmten Verkaufssortiment und einer großzügigen Parkplatzsituation. Die Innenstädte veröden, inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte schließen, weil der Kunde den Einkauf außerhalb der Innenstadt bevorzugt.

Freiwillige Initiativen für den innerstädtischen Handel können diese Entwicklung nicht erfolgreich stoppen. Das Hauptproblem dieser Zusammenhänge ist das sogenannte Trittbrettfahrerproblem. Diese weigern sich, an der Initiative zur Aufwertung der Innenstadtlagen teilzunehmen und wollen nur in den Genuss der Vorteile einer gemeinsamen Maßnahme kommen.

Die neue Gesetzgebung sieht daher eine Mischung aus privater Initiative und staatlichem Zwang vor. Die Kommune erhebt für die Maßnahmen des BID eine Abgabe, die der Aufgabenträger zweckgebunden zu verwenden hat.

Der Bundesgesetzgeber hat für BIDs in § 171 f BauGB eine landesrechtliche Ermächtigungsgrundlage geschaffen. Nach dieser Vorschrift sind

Die unterschiedlichen Ländergesetze sind in der Umsetzung des BID-Konzepts vergleichbar.

Bremen, Schleswig-Holstein und Hessen sind gefolgt und haben vergleichbare Gesetze erlassen. Auch in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und in Berlin liegen Gesetzesentwürfe vor. Diese orientieren sich teils mehr, teils weniger an dem Hamburger Vorbild.

Das Konzept stammt aus Nordamerika. In Toronto/Kanada schlossen sich im Jahr 1970 Grundstückseigentümer und Geschäftsleute mit dem Ziel zusammen, den Standort ihrer Tätigkeit attraktiver zu gestalten. Durch eine zweckgebundene Abgabe auf alle Grundstücke sollten Maßnahmen finanziert werden, um den Standort konkurrenz-

BIDs in privater Verantwortung durchgeführte standortbezogene Maßnahmen, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung und Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen.

Hierunter fallen vor allem Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit, gestalterische Verbesserungen durch ein gemeinsames Werbekonzept und Werbegestaltung, bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, Behebung von Leerständen durch ein gemeinsames Leerstandsmanagement, Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung von Sitzgelegenheiten und Ruhezeiten sowie die Stärkung der lokalen Identität und eines „Wir-Gefühls“ durch gemeinsames Marketing und lokale Events.

Mit dem Konzept der BIDs kann dem zunehmenden Bedeutungs- und Funktionsverlust der innerstädtischen Geschäftslagen und der daraus resultierenden geminderten Konsumnachfrage entgegengesteuert werden. Die unterschiedlichen Ländergesetze sind in der Umsetzung des BID-Konzepts vergleichbar. Das Verfahren beginnt mit privater Initiative. Ein BID kann im Bereich einer eingeschränkten Gebietskulisse durch eine private Initiative beantragt werden. Mit dem Antrag sind ein Vorschlag für eine Gebietsabgrenzung mit Begründung und der Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts vorzulegen. Teilweise wird ein sogenanntes Mindestquorum für die Antragstellung gefordert. Nordrhein-Westfalen verzichtet dagegen auf diese Zulässigkeitschürde. So kann ein BID bereits durch eine Minderheit interessierter Privatpersonen initiiert werden.

Die betroffenen Grundeigentümer werden über die Absicht der Gemeinde durch Satzung ein BID zu errichten, unterrichtet. Widersprechen innerhalb eines Monats in NRW 25%, in Hamburg 33% der Betroffenen, darf die Satzung nicht erlassen werden. Die Ziele des BID können nämlich nur dann erfolgreich umgesetzt werden, wenn sie durch eine möglichst hohe Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft durch die Abgabepflichtigen vor Ort unterstützt werden. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass diese Bereitschaft fehlt, wenn die Quoren nicht erreicht werden.

Zur Finanzierung der Maßnahme darf die Gemeinde aufgrund der Satzung eine Abgabe erheben. Mit



Foto: Robert Schmückeler

Blick auf
Hamburg

dieser werden die Kosten für die qualitätsverbessernden Maßnahmen getragen. Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümer im Bereich der zuvor festgesetzten eingeschränkten Gebietskulisse. Ausnahmen und Befreiungen von der Abgabepflicht sind vorzusehen. Das Aufkommen aus der erhobenen Pauschale steht dem Aufgabenträger des BID zu und ist von diesem zweckbezogen für die Standortmaßnahmen zu verwenden.

Der Aufgabenträger wird Vertragspartner der Gemeinde, denn das Vorhaben wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Somit besteht eine Umsetzungspflicht für die Maßnahmen des BID. Untersuchungen von BIDs haben die folgenden positiven Entwicklungen festgehalten:

- erhöhte Kundenfrequenzen durch Marketing,
- gesenkte Leerstandsraten,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes,
- erhöhte Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum,
- Attraktivierung des Standortes für weitere Investitionen von Privaten.

BIDs erweisen sich als ein erfolgversprechendes städtebauliches Steuerungselement. Sie können den Zerfallprozess innerstädtischer Bereiche stoppen, in dem sie dem Stadtmarketing neue Impulse geben. Bisherige Erfahrungen zeigen, dass BIDs zu einer Steigerung des gewerblichen Umsatzes führen, der deutlich über der erhobenen Abgabe liegt. ■