

BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICTS IN HAMBURG

AKTUELLER STAND UND PERSPEKTIVEN DER ERSTEN BIDS PUBLIC-PRIVATE-PARTNERSHIP-PROJEKTE ALS HILFE ZUR SELBSTHILFE



IN ZEITEN EINES MEHR UND MEHR RESTRIKTIV-DYNAMISCHEN MARKTS IST ES FÜR GESCHÄFTSBEZIRKE NOTWENDIG, SICH NEU ZU DEFINIEREN, UM KONKURRENZFÄHIG ZU BLEIBEN.

In gewachsenen Einkaufslagen stehen die Nutzer (Einzelhandel, Dienstleister, Gastronomie) und die Grundeigentümer vor dem Problem, dass Revitalisierungsmaßnahmen – wenn überhaupt – nur höchst unvollkommen mit der Struktur und dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums abgestimmt werden können. Angesichts leerer Gemeindegassen drohen private Investitionen in Fassaden oder Läden wirkungslos zu verpuffen. Auf diese Weise können sich Innenstädte oder Nebenzentren einem Trading-Down-Prozess kaum wirkungsvoll entgegenstemmen.

Ein in den USA und Kanada erprobtes Konzept, der Business Improvement District (BID), verspricht Abhilfe. Die Umsetzung des Modells in Deutschland hatte ihren Startschuss in der Freien und Hansestadt Hamburg.

Ein BID stellt ein Organisations- und Finanzierungskonzept dar, mit dem die Grundstückseigentümer und Geschäftsleute die Entwicklung ihres Standortbereichs selber und gezielt beeinflussen können. BIDs beruhen in Nordamerika auf Landes- und Gemeindegsetzen und ermöglichen es Nutzern und Grundeigentümern, sich auf Basis einer durch qualifizierte Mehrheitsentscheidung zustande kommenden Selbstverpflichtung – meist für einen bestimmten, begrenzten Zeitraum – zu einer standortbezogenen Interessengemeinschaft zusammenzuschließen.

Auf diese Weise entsteht eine verlässliche Einnahmequelle, über die Dienstleistungen und Sachinvestitionen finanziert werden, die über die üblichen Leistungen und Investitionen einer Kommune hinausgehen. Die Grundstücke innerhalb des BIDs werden in dem Anteil belastet, in dem sie auch durch die Aktivitäten begünstigt werden; nur diejenigen, die profitieren, tragen somit die Kosten. Ein BID ist also eine Art Selbsthilfemaßnahme, beruhend auf Selbstbesteuerung und privatwirtschaftlicher Organisation.

„Erfunden“ wurde das Konzept der BIDs von den Geschäftsleuten in Bloor West Village, einem Stadtteil in Toronto: Nach der Eröffnung der U-Bahnlinie Bloor/Danforth in der Mitte der 1960er Jahre kam es zu einer starken Abwanderung der Kunden. Zusätzlich verschärfte ein neu eröffnetes Einkaufszentrum den Wettbewerb für diese Unternehmer; viele Geschäftsleute mussten daraufhin aufgeben. Nachdem durch freiwillige Spenden der Geschäftsleute nicht die benötigten Geldmittel für Investitionsmaßnahmen aufgebracht werden konnten, wandte man sich schließlich an die Stadtregierung: Wenn eine Mehrheit der Geschäftsleute einverstanden wäre, freiwillig Sonderabgaben zu bezahlen, würde dann die Stadt diese als Teil der Steuern erheben und an den District wieder für die Finanzierung der Maßnahmen zurückfließen lassen? Daraufhin erließen die Regierungen von Toronto und der Provinz Ontario maßgeschneiderte Gesetze, die alle Geschäftsleute eines abgegrenzten Gebiets verpflichteten, Abgaben zu bezahlen, sobald sie selbst einen BID beschlossen hatten. Der weltweit erste BID war damit gegründet. Heute haben die Kunden wieder viele Gründe, in Bloor

West Village in einem attraktiven Umfeld einzukaufen und zu bummeln. Die Wettbewerbsfähigkeit der lokalen Geschäfte ist durch die Initiative wieder gestiegen.

DIE FREIE UND HANSESTADT HAMBURG HAT VORREITERROLLE ÜBERNOMMEN Als erstes Bundesland in Deutschland hat die Freie und Hansestadt Hamburg die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Entstehung von Business Improvement Districts geschaffen: Nach Beschluss der Bürgerschaft im Dezember 2004 ist das „Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ am 1.1.2005 in Kraft getreten.

Mit dem Beschluss wurde die Möglichkeit geschaffen, „(...) auf Antrag Bereiche zur Stärkung der Innovation von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (Innovationsbereiche) festzulegen, in denen in eigener Organisation und Finanzverantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ergriffen werden können“. Zu den möglichen Maßnahmen zählen dabei:

- ▶ Ausarbeitung von Konzepten für die Entwicklung des Zentrums,
- ▶ Erbringung von Dienstleistungen,
- ▶ Durchführung von Bauarbeiten in Abstimmung mit den jeweils Berechtigten,
- ▶ Bewirtschaftung von Grundstücken,
- ▶ Durchführung gemeinschaftlicher Werbemaßnahmen,
- ▶ Organisation von Veranstaltungen,
- ▶ Treffen von Vereinbarungen mit öffentlichen Stellen oder ansässigen Betrieben über die Durchführung von Maßnahmen sowie
- ▶ Abgabe von Stellungnahmen in förmlichen und nicht förmlichen Stellungnahmen.

Widersprechen nach der Antragstellung während einer einmonatigen Auslegungszeit weniger als ein Drittel der Betroffenen der Einrichtung eines Innovationsbereichs, in die Initiative startklar.

HAMBURG-BERGEDORF UND DER NEUE WALL IN DER HAMBURGER CITY – ZWEI PILOTPROJEKTE MIT UNTERSCHIEDLICHER AUSGANGSLAGE In Hamburg-Bergedorf ist die Einspruchsfrist bereits abgelaufen. Weniger als 5% der betroffenen Eigentümer zwischen Mohnhof, Sachsenort und Alter Holstenstraße haben Einspruch erhoben. Somit steht dem ersten deutschen BID nichts mehr im Weg; ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Aufgabenträger und dem Bezirksamt wurde bereits abgeschlossen, sobald nun der Hamburger Senat eine entsprechende Rechtsverordnung erlassen hat, soll es losgehen. Der Startschuss ist für den 18. August 2005 geplant gewesen.



▲ Fußgängerzone in Hamburg-Bergedorf

DIE ZIELE

- ▶ Schaffung eines sicheren, einladenden und prosperierenden Stadtquartiers für Gewerbetreibende, Bewohner und Kunden.
- ▶ Stärkung der Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere in Anbetracht des geplanten Baus des neuen Einkaufszentrums am ZOB.

Mit großem Optimismus sollen in den kommenden drei Jahren zahlreiche Projekte umgesetzt werden. Insgesamt ist ein Budget von 150.000 € vorgesehen:

- ▶ Entwicklung und Umsetzung eines Konzepts
- ▶ Graffiti-Entfernung
- ▶ Erlebniskultur in der Fußgängerzone
- ▶ Visualisierung der Stadtgeschichte
- ▶ Schaffung von Infopunkten und Passantenleitsystemen
- ▶ Aufbau eines Leerstandsmanagements

Ein weiterer Antrag wurde am 14. Juli 2005 für einen Innovationsbereich in der Hamburger Innenstadt gestellt: In der Hamburger „Luxusmeile“ Neuer Wall stimmen aktuell Kundenanspruch und Umfeld

nicht überein. Ziel des BIDs ist es daher, „das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums zu verbessern und an den hohen Standard des dort ansässigen Einzelhandels anzupassen“. Dafür wurde für einen Zeitraum von 5 Jahren ein Budget von knapp 6 Millionen € veranschlagt, 3,5 Millionen allein für die bauliche Umgestaltung.

Dazu Senator Dr. Michael Freytag in einer Pressemitteilung: „Hamburg ist mit der Senatsinitiative zum Business Improvement District (BID) bundesweit Vorreiter. Der attraktiv umgestaltete Neue Wall wird sich zum Musterprojekt für Top-Einkaufsstraßen in Deutschland entwickeln. Besonders hervorheben möchte ich die erfolgreiche Aufbauarbeit von Geschäftsinhabern, Grundeigentümern und Handelskammer.“

Dr. Hans-Werner Schrader, Vorsitzender des Grundeigentümergebietes Neuer Wall e.V.: „Nach Jahrzehnten des Wartens und umfangreichen Investitionen an Gebäuden und Läden bietet das BID-Gesetz den



▲ Neuer Wall in Hamburgs City

Grundeigentümern und Einzelhändlern am Neuen Wall die Möglichkeit, lang gehegte Pläne einer notwendigen Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums wie eine gemeinsame Umgestaltung der „Vorgärten“ aller Gebäude anzupacken.“

Zwei Hamburger BIDs mit unterschiedlicher Ausgangslage und unterschiedlichen Maßnahmenpaketen – aber mit dem gleichen Ziel: die gemeinsame Attraktivierung des eigenen Quartiers zur Steigerung der Konkurrenzfähigkeit. Während in Bergedorf v. a. „Stadtmarketing-typische“ Maßnahmen umgesetzt werden, setzt man am Neuen Wall auf eine besondere Stärke von Business Improvement Districts, nämlich die Schaffung einer verlässlichen Einnahmequelle, die es ermöglicht, auch umfangreiche Investitionsprojekte im öffentlichen Straßenraum umzusetzen.

In jedem Fall haben die beiden Hamburger BID-Initiativen zu einer deutlichen Professionalisierung der Zusammenarbeit und Planung der Interessengemeinschaften geführt. Auch wenn noch keine bundesweiten Erfahrungen vorliegen, versprechen BIDs doch, einen gravierenden Nachteil gewachsener Einkaufslagen gegenüber Shopping Centern wenigstens abzumildern, nämlich die einheitliche Planung und Steuerung investiver und kommunikativer Mittel in die Außenwirkung eines Standortbereichs. Die Erfolgskontrolle am Ende der Laufzeit der Innovationsbereiche wird zeigen, ob sich auch der gewünschte wirtschaftliche Erfolg einstellen wird. Eines ist sicher: Kommunen und Interessengemeinschaften aus ganz Deutschland haben neben der Entwicklung der Hafen-City einen weiteren Grund, auf die Metropole an der Elbe zu blicken.

Ein Beitrag von Ulrike Rehr,
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und
Kommunalberatung mbH

