



Business Improvement Districts (BIDs):

ein Baustein für attraktive Innenstädte

Positionspapier

Hintergrund

Oberbayerns Innenstädte und Ortszentren befinden sich im Umbruch. Durch verändertes Konsumverhalten im Einzelhandel, Konkurrenz durch großflächige Einkaufszentren an peripheren Standorten, veränderte Kundenfrequenzen und vor allem den Online-Handel, vollzieht sich seit einigen Jahren ein innerstädtischer Strukturwandel. Immer weniger Menschen zieht es in die Innenstädte, sodass es vielerorts zu Umsatzeinbußen für Unternehmen, Ladenleerstand, sinkende Werthaltigkeit von Immobilien bis hin zum Bedeutungsverlust von Stadtteilen und Ortszentren kommt. Die Corona-Pandemie und damit verbundene zeitweise Schließungen und Frequenzeinbrüche in Handel und Gastronomie beschleunigen die Veränderungsprozesse enorm – neue Innenstadtkonzepte sind notwendiger denn je.

Konzept und Ziele BID

Business Improvement Districts (BIDs) werden deutschlandweit aktuell verstärkt als ein geeignetes städtebauliches Instrument zur Attraktivitätssteigerung sowie Revitalisierung von Innenstädten und Stadtteilzentren diskutiert und vielfach bereits erfolgreich umgesetzt. Ein BID ist ein räumlich klar umrissener Quartiersbereich von Grundstückseigentümern sowie Gewerbetreibenden mit dem Ziel, die Standortqualität zu verbessern. Es sind private Eigeninitiativen von Unternehmern vor Ort, Einzelhändlern, Grundeigentümern, Gastronomen und Dienstleistern, die sich in einer besonderen Form von Public Private Partnerships (PPP) neu organisieren. Dafür werden in einem festgelegten Zeitraum (i.d.R. drei oder fünf Jahre) mehrheitlich beschlossene Maßnahmen zur Aufwertung von Quartieren gemeinsam gesteuert und finanziert. Die Finanzierung erfolgt auf Basis eines gemeinschaftlich durch die Akteure erstellten Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes durch eine Abgabe, die alle im Gebiet ansässigen Grundeigentümer leisten. Die Maßnahmen können dabei unterschiedlich ausgestaltet werden und müssen im Rahmen des Abstimmungsprozesses mehrheitsfähig sein (z. B. Marketing, Veranstaltungen oder bauliche Aktivitäten wie neuer Straßenbelag, Begrünung oder Sitzgelegenheiten). In einem BID werden keine kommunalen Aufgaben übernommen, sondern die Standortgemeinschaft wird subsidiär in Projekten tätig. Ähnlich einer Wohnungseigentümergeinschaft/Center-Management-Struktur sind alle im betreffenden Gebiet tätigen Grundeigentümer zur Teilnahme und Finanzierung verpflichtet.

Voraussetzung für die Gründung eines BID ist eine gesetzliche Grundlage. BID-Gesetzesgrundlagen gibt es bereits in mehreren Bundesländern (Hamburg, Baden-Württemberg, Niedersachsen, NRW, Rheinland-Pfalz, Hessen, Sachsen, dem Saarland, Schleswig-Holstein, Berlin und Bremen), bislang jedoch nicht in Bayern. In den ersten BID-Gesetzen in Hamburg wurde z. B. als Voraussetzung für die Antragstellung definiert, dass mind. 15% der Grundstückseigentümer im Quartier zusammenkommen müssen, um einen Antrag auf ein BID stellen zu können. Dazu erstellen die Akteure zuvor einen Businessplan für das BID bestehend aus der parzellenscharfen Abgrenzung des Quartiers, dem Maßnahmen- und Finanzplan, einschließlich des Finanzierungsschlüssels. Mit Hilfe dieses Schlüssels lässt sich ermitteln, wie hoch die individuelle BID-Abgabe ist. Danach prüft die Kommune, ob die formalen Voraussetzungen für die Gründung eines BID gegeben sind. Im Anschluss werden die Antragsunterlagen durch die Kommune für vier Wochen zur Abstimmung durch die Grundstückseigentümer öffentlich ausgelegt. Stimmen in dieser Zeit nicht mehr als ein Drittel aller Grundstückseigentümer gegen den Vorschlag (negatives Quorum) wird das BID für alle rechtsverbindlich eingerichtet. Die Gemeinde erhebt die fälligen Abgaben mit der Grundsteuer und stellt diese dem BID zur Umsetzung des Maßnahmenplans direkt zur Verfügung. Der Initiative steht es frei, den finanziellen Handlungsrahmen durch Spenden oder wirtschaftliche Betätigungen auszuweiten. Für die Geschäftsführungstätigkeit wird ein „Aufgabenträger“ (beauftragte Unternehmen oder ein zu diesem Zweck eingerichteter Verein) eingesetzt.

Die Position „Business Improvement Districts (BIDs): ein Baustein für attraktive Innenstädte“ wurde von der IHK-Vollversammlung am 05.07.2022 mit 43 Zustimmung und 3 Gegenstimmen beschlossen.



IHK
München und
Oberbayern

Diskussionsstand IHK-Organisation

Im BIHK konnte bislang keine einheitliche Positionierung zum Thema herbeigeführt werden. Die IHK Nürnberg für Mittelfranken forderte 2013 mit einer Resolution den Freistaat Bayern auf, die Einrichtung von BIDs gesetzlich zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang hat sich die IHK für München und Oberbayern 2014 gegen die Einführung eines BID-Gesetzes ausgesprochen. Begründung: BIDs seien mit dem Ziel, Bürokratie durch Deregulierung einzudämmen nicht vereinbar, die Interessen von Minderheiten fänden keine Berücksichtigung, Kommunen könnten sich aus der Daseinsvorsorge zurückziehen und es gäbe zahlreiche Projekte und Initiativen (z. B. „Leben findet Innenstadt“), die auf Anreizen und freiwilliger Beteiligung beruhen, als Alternative. Deutschlandweit setzen sich IHKs zunehmend für die Schaffung von gesetzlichen Grundlagen ein. Der DIHK hat sich ebenfalls mehrfach positiv positioniert.



Chancen

- Stärkung innerstädtischer Standorte/Stadtteile („Kräftebündelung“) durch Erhöhung der Kundenfrequenzen und Aufenthaltsqualität
- Erhalt/Erhöhung der Immobilienwerte für Grundeigentümer und Sicherstellung der Vermietbarkeit
- Aktive Wirtschaftsförderung (keine kommunale Pflichtaufgabe) durch Reduzierung von Ladenleerständen und Förderung eines Branchenmixes
- Verlässlichere Mittelverfügbarkeit (Kontinuität), Planungssicherheit und größerer Handlungsspielraum für private Akteure als bei freiwillig organisierten Vereinigungen (Beteiligte sind bei stadtplanerischen Projekten als TÖB zu beteiligen)
- Vermeiden von „Trittbrettfahrern“ durch verpflichtendes Engagement
- Aufbau eines starken, stabilen Unternehmensnetzwerks und Möglichkeit der aktiven Mitgestaltung
- Wettbewerbsfähigere Positionierung von Einkaufsquartieren: Abmilderung der Magnetwirkung großflächiger Einkaufszentren durch professionelles Management/einheitlichen Marketingauftritt
- Mögliche Hebelwirkung folgen durch weitere Investitionen auf primäre BID-Investition (z. B. Gebäudesubstanz)



Risiken

- Eingriff in die Rechte der Grundstückseigentümer durch Mitfinanzierungsverpflichtung
- Erhöhter Verwaltungs- und Bürokratieaufwand
- Zusätzliche Belastung der Wirtschaft mit Pflichtabgaben
- Interessen von Minderheiten können zu wenig Berücksichtigung finden
- Mögliche Gefahr des Rückzugs der Kommunen aus der Verantwortung der Daseinsfürsorge sowie Substitution öffentlicher durch private Investitionen
- Schwächung bestehender Stadt- und Citymarketingvereine
- Struktur und Höhe der Pflichtabgabe, Größe des räumlichen Zuschnitts und die zeitliche Begrenzung
- Kein Instrument zur reinen Krisenbewältigung
- Gefahr einer Kostenweitergabe an die Mieter/Einzelhändler

Fazit

Erfolgreiche Innenstädte müssen Orte der Kooperation und Partizipation aller Innenstadtakteure werden, damit sie erfolgreich in der Zukunft bestehen können. BIDs können auf diesem Weg einen Beitrag leisten. Sie beruhen auf dem Prinzip der Eigenverantwortung der Wirtschaft und sind nicht dazu gedacht, originär hoheitliche Aufgaben auf Private zu übertragen. Eine klare Schnittstellenabgrenzung zur jeweiligen Kommune ist daher erforderlich. Sie sollten als zusätzliche Möglichkeit zur Steigerung der Standortqualität in öffentlich-privater Partnerschaft verstanden werden. Bei der Gründung eines BIDs sind jedoch unbedingt geeignete Rahmenbedingungen festzulegen, die die Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten in einem demokratischen Prozess sicherstellen und mögliche Risiken verhindern (z. B. Mindestzustimmungsquoten). Dem Eingriff in die Rechte der Grundstückseigentümer durch eine Pflichtmitgliedschaft können ein hoher Nutzen für den Standort bzw. das Quartier und somit auch Wertsteigerungen der Immobilien gegenüberstehen. Die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für Bayern als Voraussetzung zur Gründung eines BIDs wird befürwortet. Ob und vor allem wo sich ein BID sinnvoll umsetzen lässt, bleibt eine Einzelfallentscheidung der Eigentümer.

Ansprechpartnerin:

Annette Hilpert

☎ 089 5116-0

@ annette.hilpert@muenchen.ihk.de



ihk-muenchen.de



/ihk.muenchen.oberbayern



@IHK_MUC



ihk-muenchen.de/newsletter



/company/ihk-muenchen



/company/ihk-muenchen