

Dr. Florian Birk ist Vorstand der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing e.V. (besd)



# BIDs für Misch-, Wohn- und Gewerbegebiete

## Selbstbesteuerung zur Finanzierung öffentlicher Güter

Von Dr. Florian Birk

Über Business Improvement Districts (BID) engagieren sich Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende für ihr Quartier. Dabei geht es aber um mehr als um freiwillige Zusammenarbeit, mit der Werbegemeinschaften des Handels, City-Management-Institutionen oder Immobilien- und Standortgemeinschaften wie in NRW schon seit längerem gemeinsam den jeweiligen Standort oder die Lage aufzuwerten versuchen. Neu ist, dass sich die privaten Akteure auf Basis eines Maßnahmenplans, über den auch die Höhe des Beitrags berechnet wird, für eine Selbstbesteuerung aussprechen können. Voraussetzung ist lediglich eine deutliche Mehrheit der Eigentümer und gegebenenfalls auch Gewerbetreibenden.

Ist die nötige Zustimmung vorhanden, wird ergänzend zur Grundsteuer eine zusätzliche Sonderabgabe eingezogen, meist für eine Laufzeit von fünf Jahren. Die Sonderabgabe geht jedoch nicht im öffentlichen Haushalt unter, sondern steht zweckgebunden für das jeweilige Quartier und die Umsetzung des Maßnahmenplans zur Verfügung. Mit der Antragstellung muss bereits geklärt sein, welcher Aufgabenträger die Verantwortung dafür übernimmt, dass die Maßnahmen umgesetzt werden. Das kann nach den bisherigen Gesetzen ein City- oder Stadtmarketingverein sein, eine neu gegründete Quartiersmanagement-Gesellschaft der Zahlungsverpflichteten selbst oder auch eine private Baufirma wie etwa beim Neuen Wall in Hamburg, weil dort ganz überwiegend bauliche Aufwertungsmaßnahmen angestrebt waren.

Im Ergebnis kann mit den BIDs nach den bisherigen Landesgesetzen mit

einem festen Budget über einen längeren Zeitraum belastbar und effektiv Stadtaufwertung betrieben werden, weil Trittbrettfahrerei über die öffentliche Abgabepflicht nicht mehr möglich ist. Zudem macht der Maßnahmenplan für jeden mutmaßlich betroffenen Eigentümer und gegebenenfalls Gewerbetreibenden ersichtlich, welche Maßnahmen angestrebt sind und welcher Nutzen zu erwarten ist – und welcher Beitrag zu leisten ist. In Hamburg wurde die Abgabe der Einfachheit halber auf Basis des Einheitswerts der Grundstücke berechnet.

Die bisherigen vier BID-Gesetzgebungen aus Hamburg, Hessen, Bremen und Schleswig-Holstein sind dabei als Instrumente für die ökonomische Entwicklung von urbanen Einzelhandels- und Dienstleistungslagen konzipiert. Das schleswig-holsteinische Gesetz bezieht ausdrücklich auch Tourismuszentren mit ein. Die Einschränkung, BIDs nur zweckbezogen aufsetzen zu können, hat sich mit der aktuellen Novellierung des Baugesetzbuches jedoch geändert. Mit dem seit dem 1. Januar 2007 gültigen neuen Abschnitt § 171f BauGB können Länder private Initiativen zur Stadtentwicklung – gemeint sind BIDs – auch für anders strukturierte Lagen ermöglichen.

### Beispiel aus Großbritannien

Dass hier eine weitere große Chance für die bundesdeutsche Stadtentwicklung liegt, kann mit Beispielen aus dem angloamerikanischen Raum unterlegt werden. In Großbritannien etwa legt die Gesetzgebung, die seit 2003 BIDs kennt, keinen konkreten Gebietstyp nahe. Konsequenz ist, dass sich BIDs auch in Gewerbe- und Industriegebieten gebildet haben.

### KURZ GEFASST

*Die Hansestadt Hamburg war 2005 der Vorreiter bei der Schaffung von Business Improvement Districts (BID) und hat ein entsprechendes Gesetz verabschiedet. Seit diesem Jahr gibt es BID-Gesetze auch in den Ländern Schleswig-Holstein, Bremen und Hessen. In diesem Jahr sollen dem Vernehmen nach Nordrhein-Westfalen und Sachsen folgen. Parallel dazu entwickeln sich die Ansätze in der Praxis. Mit dem Neuen Wall und Bergedorf in Hamburg, aber auch den vier innerstädtischen Quartieren in Giessen sowie rund 20 weiteren Projekten, die 2007 vor der formalen Anerkennung stehen, ist die Frage nunmehr nicht mehr, ob es BIDs in Deutschland geben soll oder gibt. Die Frage ist nur noch, wie dieses neue Instrument der Stadtentwicklung bestmöglich genutzt und verbreitet werden kann.*

Eines dieser Industrie-BIDs entstand im April 2006 in Winsford, einer Kleinstadt nahe Manchester. Das Winsford BID ist auf fünf Jahre angelegt, wird von einem Geschäftsführer verwaltet und verfügt über ein durchschnittliches Jahresbudget von 140 000 Euro. Der größte Teil des Budgets besteht aus den Abgaben der ansässigen Unternehmen. Ein geringer Anteil wird aus staatlichen Fördermitteln finanziert.

Wie bei BIDs in Einzelhandelslagen verfolgen die Beteiligten das Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit ihres Standorts zu erhöhen. Dies erfolgt über Standortmarketing mit einem Corporate-Design-Konzept, das nicht nur eine Homepage und einen Newsletter, sondern auch einen Qualitätsstandard für Straßenfronten, Straßenschilder sowie grünplanerische Maßnahmen vorsieht. Hinzu kommen Maßnahmenprogramme zur Erhöhung der Sicherheit, Verbesserung der Verkehrs- und Parksituation mit einer Lkw-Wartezone zur effizienteren Abwicklung der An- und Ablieferungsabwicklung sowie zur baulichen Aufwertung des Gebiets.

## BIDs in den Vereinigten Staaten

In Nordamerika, insbesondere in den Vereinigten Staaten, gibt es BIDs in weit mehr Varianten. Neben Einzelhandelslagen und Gewerbegebieten finden sich BID-Initiativen auch in Misch- und Wohngebieten. Zudem steht, im Gegensatz zu England und Deutschland, nicht allein die wirtschaftliche Förderung des Quartiers im Vordergrund. Ein Beispiel ist das BID Bryant Park in New York, bei dem sich die Eigentümer der anliegenden Immobilien nicht nur eine Wertsteigerung ihres Eigentums, sondern auch einen sicheren und vitalen Naherholungsraum versprechen.

Der Handlungsdruck war groß, weil der Park in den 1970-er Jahren als Drogenumschlagplatz berüchtigt war. Seit 1988 verfolgt die als Non-Profit Organisation geführte Bryant Park Corporation die Aufwertung mit umfassenden Restaurationsarbeiten, die wieder das ursprüngliche „French Garden Design“ herstellten. Zusätzlich wurden Wege und Beleuchtungen repariert und verbessert, die sanitären Anlagen erneuert, Sitzgelegenheiten geschaffen und zwei Restaurants sowie mehrere Kioske eingerichtet. Regelmäßige Events wie Musikkonzerte, Kunstveranstaltungen oder in der Winterzeit ein Weihnachtsmarkt ergänzen das Unterhaltungsprogramm des Parks.

Die Laufzeit des BIDs, auf fünf Jahre beschränkt, wurde von den einge-

bundenen Eigentümern immer wieder verlängert. Heute ist der Bryant Park ein lebendiger Park, der viele Besucher anzieht und bereits diverse Auszeichnungen erhalten hat. Die Eigentümer profitieren von einer Wertsteigerung ihrer Immobilien und von höheren Miteinnahmen.

Ein anderes Beispiel ist das Downtown State College, ein Neighbourhood Improvement District (NID) in Pennsylvania. Strukturell geht es um ein Mischgebiet mit Einzelhandel, Wohnraum, Gewerbe und einer Universität. Der Bereich des NID besteht aus insgesamt 375 abgabepflichtigen Immobilieneigentümern. Die Initiative verfolgt vorrangig zwei Ziele: Stärkung des Wirtschaftsstandorts und Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität. Die eingesetzten Maßnahmen reichen von der Veranstaltung eines Filmfestivals über Weiterbildungsangebote für Geschäftsleute bis hin zu einer zusätzlichen Straßenreinigung.

Die Immobilieneigentümer wählen fünf Vertreter in den neunköpfigen Vorstand einer gemeinnützigen Gesellschaft. Hinzu kommen je ein Vertreter des Einzelhandels, der Gewerbetreibenden, der Kommune und der Universität. Der Vorstand hat die Geschäftsführung auf zwei festangestellte Mitarbeiter übertragen und beschäftigt zudem vier Mitarbeiter als Reinigungspersonal („Clean Team“). Das durchschnittliche Jahresbudget beträgt 350 000 Euro. Auch der Erfolg des Downtown State College NID

spiegelt sich nicht zuletzt in dessen Fortführung wider. Nach Ablauf der ersten fünfjährigen „sunset period“ im Dezember 2006 beschlossen die Eigentümer nunmehr eine Verlängerung von 15 Jahren bis 2021.

Ein etwas anders ausgerichtetes Beispiel für ein reines Wohngebiet und eine Konstruktion mit Vorfinanzierung findet sich in Hopkins, Minnesota. Im Westbrooke HIA (Housing Improvement Area) haben sich Wohnungseigentümer in einem Verein zusammengeschlossen, um durch bauliche Maßnahmen die Wohnqualität in ihrem Viertel zu erhöhen und den Wert der einzelnen Wohneinheiten zu steigern. Die baulichen Maßnahmen wie Dacharbeiten, Hausfassadenverschönerungen, Grünflächengestaltungen und Auffahrterneuerungen werden über einen Kredit der Kommune in Höhe von zwei Millionen Euro finanziert. Die Umsetzung und Ausgestaltung der Maßnahmen obliegt allein dem Verein. Das Darlehen wird innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren im Rahmen von Einmalzahlungen oder jährlichen Abgaben zurückgezahlt.

## Weiterentwicklung der gesetzlichen Grundlagen

Die Beispiele aus England, den Vereinigten Staaten und Kanada zeigen, dass das Prinzip der BIDs auch in Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten erfolgreich funktioniert. Im Anbetracht knapper kommunaler Kassen und dem Trend zu mehr privater Mitwirkung und Verantwortung im öffentlichen Raum sind BIDs also nicht nur in Einzelhandelslagen ein wirksames Instrument, um privates Engagement neu zu organisieren und zusätzliche Investitionen gerade für den öffentlichen Raum auszulösen.

Wiederum wird bei diesem Thema Hamburg der Vorreiter sein: Senator Freytag kündigte für 2007 öffentlich den Erlass eines entsprechenden Landesgesetzes an, das den zweck- und gebietsoffenen Einsatz des Instruments für Wohn- und Gewerbegebiete vorsieht. Die zweck- und gebietsoffene Regelung der Einrichtung von BIDs, so das aktuelle Positionspapier der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e. V., ist aber nur einer von vielen Punkten, an dem die gesetzlichen Grundlagen in den Bundesländern flexibilisiert und weiterentwickelt werden können und müssen, um einen breitestmöglichen Einsatz des Instruments zu unterstützen. ■

## BADK-Information 1/2007 erschienen

Die Ausgabe 1/2007 der BADK-Information, herausgegeben von der Bundesarbeitsgemeinschaft Deutscher Kommunalversicherer, geht im Spitzenaufsatz von Wolfgang E. Trautner und Vera Gloeckner auf die Entwicklungen des Vergaberechts 2006 ein. Dabei wird neben der bereits begonnenen Reform auf nationaler Ebene namentlich auch die Spruchfähigkeit der Vergabekammern und Vergabesenate eingehend analysiert. Der Aufsatzteil enthält weiterhin den ersten Teil des jährlichen Berichts zur Haftung im Bankrecht von Ralf Bittner, der die Judikatur aus 2006 zum Immobiliarkredit, zum Verbraucherschutz und zu neuen Haftungstatbeständen detailliert aufbereitet.

Der Bundesfinanzhof hat jüngst entschieden, dass die Beiträge der kommunalen Mitglieder an den von der Bundesarbeitsgemeinschaft Deutscher Kommunalversicherer verwalteten Freiwilligen Klärschlammfonds der Versicherungsteuer unterliegen. Walter Brensing unterzieht das in dieser Ausgabe publizierte entsprechende Urteil einer kritischen Bewertung und kommt zum Ergebnis, dass die dort vertretene Auffassung letztlich zu einer Beschränkung kommunaler Freiheiten führen dürfte.

Aus dem Rechtsprechungsteil sei besonders hingewiesen auf höchst- und obergerichtliche Entscheidungen zu haftungsrechtlichen Fragen im Zusammenhang mit dem Erlass von Veränderungsperren.

Die Ausgabe 1/2007 der BADK-Information ist erhältlich bei der Bundesarbeitsgemeinschaft Deutscher Kommunalversicherer, Aachener Straße 952-958, 50933 Köln, Tel.: 0221 48907-0, Fax: 0221 48907-77.