

Stadtplanung & Flächennutzung

# Ratgeber Business Improvement District (BID)



Wachsende Stadt – Grüne Metropole am Wasser

Wir handeln für Hamburg.





Behörde für  
Stadtentwicklung  
und Umwelt

Stadtplanung & Flächennutzung

Bauen & Wohnen

Natur & Stadtgrün

Erneuerbare Energien & Umweltschutz

Mobilität & Verkehr

# Liebe Leserinnen und Leser,



seit dem 1. Januar 2005 ist es in Hamburg möglich, mit Business Improvement Districts (BID) Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte in Privatinitiative aufzuwerten. Gemeint ist damit ein städtischer Zentrums- und Handelsbereich (Business District), in dem sich die Grundeigentümer in Abstimmung mit ihren Mietern zusammenschließen, um Verbesserungsmaßnahmen (Improvement) durchzuführen. Finanziert wird ein BID durch eine Abgabe, die die Stadt von den betroffenen Grundeigentümern für das BID einzieht. Als Vorreiter in Deutschland haben Senat und Bürgerschaft dieses in Nordamerika und mittlerweile auch in vielen verschiedenen anderen Ländern der Welt erfolgreich angewandte Prinzip gesetzlich eingeführt. Am 1. Januar 2005 ist das dafür notwendige Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren in Kraft getreten. Hierdurch können im Bereich der Zentren die Herausforderungen der wachsenden Stadt Hamburg durch Projekte in enger öffentlich-privater Partnerschaft zukunftsweisend gelöst werden.

Mit diesem Ratgeber wird für alle Interessierten die BID-Idee und die gesetzliche Einführung des Modells in Hamburg beschrieben. Kern des Ratgebers sind die praktischen Hinweise zum BID-Verfahren. Für Grundeigentümer, Einzelhändler und für alle, die mit einem BID oder einer BID-Initiative in Berührung kommen, finden sich hier wertvolle Hinweise, z. B. wie ein BID am besten vorbereitet, eine Steuerungsgruppe eingerichtet wird oder wie erfolgreiche Maßnahmen evaluiert werden. Bei der Vielzahl der Beteiligten ist ein geordnetes Verfahren Erfolgsvoraussetzung. Da mit dem Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren nicht nur juristisches Neuland betreten, sondern auch ein neues Verwaltungsverfahren eingeführt wird, soll die Broschüre alle notwendigen Erläuterungen geben und alle möglichen Fragen beantworten. Und falls dennoch Fragen offen bleiben, finden Sie Ansprechpartner, die Ihnen jederzeit gerne weiterhelfen.

Ein besonderer Dank gilt der Handelskammer Hamburg, die den Gesetzgebungsprozess von Beginn an mitbegleitet hat. Aus diesem Grund haben sich die Handelskammer Hamburg und die Freie und Hansestadt Hamburg entschlossen, gemeinsam diese Broschüre zu erarbeiten und zu veröffentlichen.

Senator Dr. Michael Freytag,  
Präsident der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt



## Wir kümmern uns um Branchen und Bezirke – Handelskammer Hamburg

Die Stärke des Standortes Hamburg ist der florierende Branchenmix. Diesen zu fördern ist ein Anliegen unserer Handelskammer. Für die Industrie, den Außenhandel, die Medienwirtschaft, den Handel, die Dienstleistungswirtschaft, das Verkehrsgewerbe, den Tourismus, die Finanzwirtschaft und die Bildungswirtschaft hat unsere Handelskammer Branchenbeauftragte benannt, die sich der speziellen Belange dieser Wirtschaftszweige annehmen. In jedem der oben genannten Kompetenzfelder stehen Branchenpartner mit spezifischem Branchen-Know-how

zur Verfügung. Hamburg ist als Ganzes stark – Hamburg hat aber auch starke und wichtige Stadtteile. Diese stehen im Fokus unserer stadtentwicklungspolitischen Initiativen. Besondere Unterstützung leisten wir für Standort-Initiativen und Vor-Ort-Projekte. Für jeden der sieben Bezirke ist in unserer Handelskammer ein ehrenamtlicher Bezirksbeauftragter sowie ein Bezirksgeschäftsführer zuständig und nimmt sich der speziellen Belange der Gewerbetreibenden vor Ort an, insbesondere im Verhältnis zu den Bezirksverwaltungen.

# Sehr geehrte Damen und Herren,



seit Jahrzehnten engagieren sich Einzelhändler und andere Geschäftsleute, um ihre Standorte attraktiv zu machen. Sie haben sich in Interessengemeinschaften zusammengeschlossen, um im Wettbewerb der zahlreichen Hamburger Zentren und Shoppingcenter um anspruchsvolle Kunden und Besucher gemeinsam zu handeln. Es gilt, den wählerischen und mobilen Konsumenten für den eigenen Standort zu gewinnen. Über das bloße Anbieten von Waren und Dienstleistungen hinaus ist Aktivität gefragt: gemeinsame Werbeaktionen, Veranstaltungen und Dienstleistungen. Häufig bleibt der erwünschte Erfolg aber aus, weil sich nur ein Teil der Gewerbetreibenden engagiert oder öffentliche Unterstützung ausbleibt.

Seit Anfang 2005 gilt das von der Bürgerschaft beschlossene zukunftsweisende BID-Gesetz, das Grundeigentümern und Gewerbetreibenden neue Möglichkeiten gemeinsamen Handelns eröffnet. Seitdem sind mit Mut und Eigeninitiative hochklassige Projekte angestoßen worden. Der »Innovationsbereich Sachsentor« in Bergedorf hat ein Zeichen gesetzt und ist als bundesweit erstes BID gestartet. Im Herbst 2005 folgte der Top-Standort des Hamburger Einzelhandels. Das BID Neuer Wall wird im Laufe von fünf Jahren insgesamt 6 Millionen Euro in die Quartiersentwicklung investieren. Beide Projekte könnten unterschiedlicher nicht sein und zeigen damit die Bandbreite, in der BIDs arbeiten können. Für die praktische Arbeit wird dieser Leitfaden auf beide Pilotprojekte immer wieder verweisen.

Worum geht es? In BIDs investieren die gewerblichen Anlieger gemeinsam in die Attraktivität ihres Quartiers. Sie erhöhen kurzfristig die Kundenfrequenz und -verweildauer und langfristig den Wert ihrer Immobilien. Die bisher bundesweit einzigartige Möglichkeit für solche Public Private Partnerships zeigt den Willen der Politik, das Profil der Einkaufsstadt Hamburg zu schärfen. Die enge Kooperation zwischen Initiatoren und Stadt ermöglicht nun erstmals eine privat initiierte Gestaltung des öffentlichen Raums.

BID-Initiatoren zeichnet Weitsicht aus: Sie haben erkannt, dass unser Gemeinwesen mit vielen Aufgaben und wünschenswerten Investitionen finanziell überfordert ist. Sie warten nicht passiv ab, sondern entwickeln eigene Vorstellungen für die Verbesserung ihres Quartiers und tragen finanziell zu deren Realisierung bei; zum eigenen und öffentlichen Nutzen.

Wenn auch Sie ein BID planen, wird Ihnen diese Broschüre einige Anregungen und Hinweise geben. Für weitergehende Beratung und Unterstützung steht Ihnen unsere Handelskammer jederzeit zur Verfügung.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K.-J. Dreyer'.

Dr. Karl-Joachim Dreyer,  
Präsident der Handelskammer Hamburg



Möhring

Schleusenbrücke

Einbahnstraße

UMGESTALTUNG

NEUER  
WALL  
HAMBURG

BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT  
Infos unter: [www.bid-NeuerWall.de](http://www.bid-NeuerWall.de)

# Inhalt

## Informationen

- 08 **Hamburgs Weg zum BID-Gesetz**  
*Frithjof Büttner*, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
- 12 **Wie funktioniert ein BID?**  
**Was macht BIDs so erfolgreich?**  
*Mario Bloem*, d-plan  
Deutsche Planungs- und Beratungsgesellschaft für Stadtentwicklung mbH
- 16 **Steuerung der Vorbereitung und des Innovationsbereichs durch einen Lenkungsausschuss**  
*Fin Mohaupt*, Handelskammer Hamburg
- 20 **Notwendigkeit und Möglichkeit der Erfolgsmessung**  
*Sebastian Binger*, Institut für Marketing, Helmut Schmidt Universität

## Leitfaden

- 26 **Ablauf des BID-Verfahrens**
- 28 **Leitfaden für Innovationsbereiche – ein BID von der Idee bis zum Abschluss**
- 40 **Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren**
- 44 **Häufig gestellte Fragen**
- 50 **Kontakt und Informationen**
- 52 **Impressum**





# Informationen

# Hamburgs Weg zu einem BID-Gesetz

Frithjof Büttner, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren hat die Freie und Hansestadt Hamburg als erstes Bundesland zum 1. Januar 2005 die gesetzlichen Voraussetzungen zur Einrichtung von Business Improvement Districts (BID) geschaffen. Mit diesem Gesetz ist damit erstmals in Deutschland die Anwendung eines hierzulande kontrovers diskutierten Konzepts möglich – kontrovers, weil z. B. nach wie vor vielerorts auf die Freiwilligkeit von Aktionsbündnissen und die Ausschöpfung vorhandener städtebaulicher Entwicklungsinstrumente gesetzt wird. Wie ist es dazu gekommen, dass Verwaltung und Politik in Hamburg sich für diese Lösung entschieden haben?

Erste informelle Beratungen über Chancen und Risiken des BID-Modells fanden bereits 1999 zwischen Vertretern aus der Politik, der Handelskammer, der juristischen Fakultät und eines Hamburger Planungsbüros statt, die aber zu keinem einheitlichen Urteil führten. Nachdem im Jahr 2001 ein im Auftrag des Landes Nordrhein-Westfalen erstelltes Gutachten zu dem Schluss kam, dass die BID-Idee auf deutsche Verhältnisse übertragbar sei, verständigte man sich in Hamburg darauf, das Thema dann weiterführend zu bearbeiten, wenn »vor Ort« konkrete Impulse zur Gründung eines BID aufgegriffen werden. Dieser Ansatz ging davon aus, dass ein BID nicht nur

»von oben« angeboten werden kann, sondern von der Geschäftswelt bzw. den betroffenen Grundeigentümern eines Quartiers auch als Handlungskonzept nachgefragt werden muss.

Die Verbindung zwischen Politik und Verwaltung einerseits und dem Einzelhandel andererseits wurde insbesondere durch ein internationales Expertenhearing befördert, das die Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing e.V. im März 2003 zusammen mit der Handelskammer Hamburg zu den Vor- und Nachteilen von BIDs durchführte. In der Folge griffen die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Behörde für Wirtschaft und Arbeit das Thema verstärkt auf. Darüber hinaus bot die Handelskammer Hamburg in vielen Einzelterminen Gelegenheiten dazu, Politik und Verwaltung sowie den Handel und die Interessengemeinschaften der Quartiere über die Vorteile der BID-Idee zu informieren. Nachdem der Erste Bürgermeister Ole v. Beust im September 2003 das BID-Prinzip für Hamburg als ein neues Public-Private-Partnership-Modell vorgestellt und die Einrichtung eines Pilotprojekts angekündigt hatte, waren die entscheidenden Voraussetzungen für ein zügiges Voranschreiten auf dem Weg zu einem BID-Gesetz gegeben:

→ Im Oktober 2003 wird die Verwaltung vom Senat beauftragt, die Einführung



Abb. 2  
Innovationsbereich Sachsentor,  
das erste BID in Deutschland

des BID-Modells für Hamburg zu prüfen und parallel konkrete Bedingungen zur modellhaften Umsetzung in ein bis zwei ausgewählten Quartieren zu klären.

→ Als Reaktion auf die Bürgermeisterrede bieten sich mehrere Interessengemeinschaften unterschiedlicher Quartiere als Pilotprojekte an. Anfang *November 2003* wird die Luxusmeile Neuer Wall in der City zum Modellprojekt erklärt. Parallel dazu wird für die Fußgängerzone der Bergedorfer Innenstadt ein weiteres Modellgebiet vorbereitet.

→ Eine behördliche Arbeitsgruppe konstituiert sich im *Dezember 2003*. Sie soll die Pilotprojekte begleiten und prüfen, ob eine gesetzliche Einführung des BID-Modells für Hamburg sinnvoll ist. In ihr sind Juristen und Fachleute aus den Bereichen der Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Projektsteuerung sowie für Haushalts-, Abgaben- und Gebührenrecht vertreten. Als Gäste werden zu besonderen Tagesordnungspunkten weitere Spezialisten eingeladen. Als Bindeglied zur Wirtschaft nimmt außerdem die Handelskammer teil. Ziel ist es, bis *Anfang 2005* eine gesetzliche Regelung zu schaffen.

→ In einem ganztägigen verwaltungsinternen Workshop werden im *Januar 2004*

unter Hinzuziehung externer Experten die Rahmenbedingungen für die Einführung von BIDs und ein ausgereifter Gesetzentwurf erarbeitet, der kurz darauf dem Senat vorgelegt wird. Dieser stimmt der Einleitung des Gesetzgebungsverfahrens daraufhin im *Februar 2004* zu.

→ Zusätzlich zu der regulären Beteiligung im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens führt im *März 2003* die Handelskammer Hamburg für die Kammern und Verbände sowie für die Interessengemeinschaften eine Anhörung durch, in der Juristen und Stadtplaner aus der Verwaltung mit weiteren Experten das Modell BID vorstellen. Intensiv diskutiert werden Finanzierungsmodelle, Bemessungsgrundlagen für die Abgabe sowie die Rolle der Stadt und der Grundeigentümer. Befürchtet wird, dass sich die Stadt mit der Einrichtung von BIDs aus ihrer Verpflichtung zur Leistung der Daseinsvorsorge zurückzieht. Der Gesetzentwurf erfährt überwiegend Zustimmung.

→ Im *Mai/Juni 2004* wird ein Rechtsgutachten zu den verfassungs- und abgabenrechtlichen Fragestellungen des Gesetzentwurfs erarbeitet. Es kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund von Vorgaben des Bundesrechts, des Grundgesetzes oder des Europäischen Gemeinschaftsrechts durchschlagende rechtliche Hindernisse



Abb. 3–6  
Bürgermeister Ole v. Beust gibt den Startschuss für den Innovationsbereich Sachsentor bei einer großen öffentlichen Feier im Zentrum von Bergedorf

dem Gesetzgebungsvorhaben nicht im Wege stehen. Das gilt insbesondere für die Gesetzgebungskompetenz Hamburgs und die Zulässigkeit der vorgesehenen Abgabenfinanzierung.

→ Im *August 2004* veröffentlicht die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt eine Broschüre über den Workshop. Damit wird die Diskussion über die Fachöffentlichkeit hinaus auf eine noch breitere Basis gestellt.

→ Im *Sommer 2004* befasst sich die Arbeitsgruppe mit den letzten offenen Punkten des Gesetzgebungsverfahrens. Besonders umstritten ist der hohe Betreuungsaufwand durch die Verwaltung. Es stellt sich die Frage, ob und wie die BID-bezogene Verwaltungstätigkeit finanziert werden soll. Schließlich wird verabredet, dass mit der BID-Abgabe eine Pauschale für den Verwaltungsaufwand erhoben wird. Sie soll vorerst für jedes BID individuell festgelegt werden.

→ Im *September 2004* beschließt der Senat den überarbeiteten Gesetzentwurf und leitet ihn zur Beschlussfassung an die Bürgerschaft (also das Landesparlament) weiter.

→ Der Stadtentwicklungsausschuss der Bürgerschaft führt im *Oktober 2004*

zum Gesetzentwurf in öffentlicher Sitzung ein Expertenhearing mit gleichzeitiger Befragung des Senats durch. Auskunft geben unter anderem der Grundeigentümerverband, die Fachverbände des Einzelhandels, die Handelskammer Hamburg, ein Rechtsgutachter sowie Vertreter des Senats. Im Mittelpunkt der Diskussion stehen die Belange der Wohnungsmieter, die Legitimität der BIDs, die Beteiligung der politischen Gremien im BID-Verfahren, die Verträglichkeit mit parallel laufenden Sanierungsverfahren und die Befürchtung, dass öffentliche Räume privatisiert und hoheitliche Rechte abgegeben werden. Obwohl es sich um eine Gesetzesinitiative des Senats handelt und die Opposition deutlich unterschiedliche Auffassungen im Detail vertritt, besteht dennoch eine grundsätzliche überparteiliche Zustimmung zur Einführung des Modells.

→ Im *Dezember 2004* beschließt die Bürgerschaft das BID-Gesetz, das am 1.1.2005 in Kraft tritt – und damit genau zum anvisierten Termin.

Nicht einmal zwei Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) hat eine Initiative im Bezirk Bergedorf für den Bereich Sachsentor den ersten Antrag zur Einrichtung eines BID eingereicht. Mit diesem BID soll inner-



halb von drei Jahren mit einem Budget von 150.000 Euro der Standort durch Marketingmaßnahmen, Leerstandsmanagement und durch die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes gestärkt werden. Inzwischen ist dieses BID und ein zweites, der Neue Wall in der City von Hamburg, offiziell durch eine Rechtsverordnung durch den Senat eingerichtet worden. Mit einem Budget von knapp 6 Mio. Euro wird das BID Neuer Wall in den nächsten fünf Jahren den gesamten öffentlichen Raum hochwertig neu gestalten und für die Kundenbetreuung eine Servicegesellschaft beauftragen. Weitere BIDs sind beispielsweise in den Bezirken Wandsbek und Harburg bereits in der Vorbereitung. Auch für diese BIDs werden Maßnahmen in der Bandbreite von Marketing bis Straßenumbau diskutiert.

# Wie funktioniert ein BIDs so erfolgreich?

Mario Bloem, d-plan Deutsche Planungs- und Beratungsgesellschaft für Stadtentwicklung mbH



Abb. 7  
Lage von Bloor West Village  
im Stadtgebiet Torontos

## Ursprung der BID-Idee

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich das Modell der BIDs als erfolgreiches Instrument zur Revitalisierung und Stärkung innerstädtischer Geschäftsbereiche entwickelt. Der Erfolg, mit dem sich das BID-Modell in Nordamerika durchgesetzt hat und nun auch in Hamburg bei den ersten Pilotprojekten seine Fortsetzung findet, macht neugierig: Wie funktioniert ein BID? Was macht BIDs so erfolgreich?

## Die Entstehung von BIDs

Die Entstehung von BIDs geht auf eine Initiative von mehreren Gewerbetreibenden

in der kanadischen Stadt Toronto im Jahr 1970 zurück, bei der sich eine Gruppe von Laden- und Grundstücksbesitzern im Stadtteil Bloor West Village zusammenschloss. Hieraus entwickelte sich das bislang erfolgreich angewandte Instrument der BIDs, das sich aus den Elementen Eigeninitiative, Selbstverpflichtung (Selbstbesteuerung) und Public-Private-Partnership zusammensetzt. Ziel war und ist die Stärkung bestehender innerstädtischer Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche.

Die Bloor Street West war eine kleine, relativ unauffällige Einkaufsstraße, die unter anderem durch den Bau einer neuen U-Bahn-Linie darunter litt, dass immer mehr Besucher und somit Kaufkraft in die Innenstadt abwanderte. Als nun zusätzlich ein neues Shoppingcenter in unmittelbarer Nähe gebaut werden sollte und dies vermutlich zur weiteren Abwertung der Einkaufsstraße geführt hätte, schlossen sich die betroffenen Grundeigentümer zusammen, um in einer gemeinsamen Aktion ihren Einzelhandelsstandort aufzuwerten. Mit der Administration der Stadt Toronto wurde eine Vereinbarung getroffen, in der den ansässigen Eigentümern und Einzelhändlern fünf Jahre Zeit gegeben wurde, ihren Standort attraktiv umzugestalten. In den 80er Jahren wurde das BID-Modell in den USA weiterentwickelt und durch Landesgesetze rechtlich verankert.

# BID? Was macht

Heute gibt es in ganz Nordamerika ca. 1.500 BIDs. Allein in New York und Toronto haben sich jeweils fast 50 parallel laufende BIDs an verschiedenen Orten etabliert. Inzwischen gibt es in allen neun Provinzen Kanadas eine Gesetzgebung zur Einrichtung von BIDs, in den USA haben 48 der 50 Bundesstaaten eine entsprechende gesetzliche Grundlage geschaffen. Der Grundgedanke eines BID hat sich auch in anderen Ländern durchgesetzt, mittlerweile gibt es BIDs beispielsweise in Australien, Neuseeland, Jamaika, Südafrika und Brasilien. Ebenso hat der Sprung nach Europa stattgefunden. In Großbritannien sind BIDs seit 2004 in 22 Pilotprojekten eingerichtet worden.

## Merkmale von BIDs

Die Initiative zur Gründung von BIDs liegt bei privaten Akteuren. Nicht die öffentliche Verwaltung veranlasst die Gründung, sondern die private Seite will die Vorteile des BID nutzen. Hierbei wird versucht, die auf den einzelnen Anlieger entfallenden Kosten, die durch ein BID entstehen, durch die Heranziehung aller Grundeigentümer relativ gering zu halten und durch die Erhöhung der Kundenfrequenzen und die allgemeine Wertsteigerung, die der Standort erfährt, auszugleichen.

Die Maßnahmen, die in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchge-

führt werden, werden vorher selbstständig von den Grundstückseigentümern bestimmt. Daher ist eine Vielzahl unterschiedlicher gestalterischer Maßnahmen bzw. Servicedienstleistungen umsetzbar. Ausschlaggebend ist, dass der überwiegende Teil der Grundstücksbesitzer den durchzuführenden Maßnahmen und dem Finanzierungskonzept zustimmt. Die Maßnahmen, die innerhalb von BIDs realisiert werden, können sich erheblich unterscheiden. Betrachtet man die entstandenen BIDs in Nordamerika, werden Maßnahmen vor allem in den folgenden Bereichen durchgeführt:

- Sauberkeit
- Besucherbetreuung/Sicherheit
- Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Management und Pflege des öffentlichen Raumes
- Marketing/Werbung
- Pflege des Geschäftsbestandes/  
Anwerbung neuer Geschäfte
- Bewirtschaftung von Parkplätzen/  
Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs
- Soziale Dienste
- Entwicklung von Ideen und Plänen für die Zukunft
- Möglichkeit zur Vorfinanzierung von größeren Investitionen

## Was sind BIDs (Business Improvement Districts)?

- klar definierte – meist innerstädtische Bereiche
- basieren auf einer Initiative der lokalen Wirtschaft (Grundeigentümer, Einzelhändler)
- werden durch Beschluss der Gemeindevertretung konstituiert
- erhalten eine feste, von den Grundeigentümern zu erbringende Abgabe, die in Nordamerika zusammen mit der Grundsteuer erhoben wird (begrenzter Zeitraum, meist über 5 Jahre)
- nutzen die Abgabe zur Finanzierung von Investitionen und Dienstleistungen zur Verbesserung des geschäftlichen/städtischen Umfeldes



Abb. 8  
Third Street Promenade 1960

Abb. 9  
Zunehmender Leerstand und Verwahrlosung, Third Street Promenade

Abb. 10  
Umgestaltung der Third Street Promenade, Santa Monica, USA

Abb. 11  
Beispiel Gestaltungselemente, Third Street Promenade

Die Größe von BIDs ist in der Regel sehr variabel. In Nordamerika sind bislang sowohl sehr kleine als auch sehr große BIDs entstanden. Das BID Marine Avenue in Balboa Island in Santa Ana (US-Bundesstaat Kalifornien) ist zum Beispiel ein sehr kleines BID mit nur 37 Grundstücken. Es wird nicht hauptberuflich, sondern nur im Nebenberuf bzw. ehrenamtlich geführt. Da die Grundstücke der betroffenen Grundeigentümer entlang eines kurzen Straßenabschnittes liegen, sind die Einzelinteressen ähnlich gelagert und Abstimmungen und Beratungen über die Maßnahmen und die Finanzierung relativ unkompliziert.

Ein großes BID befindet sich in der Innenstadt von Denver, im US-Bundesstaat Colorado, mit 655 Grundstücken, 120 Blocks, rd. 82 ha und einem Immobilienvermögen von rd. 1,5 Mrd. Euro. Das jährliche Budget des BID liegt bei rd. 2 Mio. Euro. Da sich das BID über mehrere Stadtquartiere erstreckt, sind die Abstimmungsprozesse zwischen den Grundeigentümern mit einem hohen Aufwand und einem komplizierten Mechanismus zur Kostenverteilung verbunden. Am Downtown Denver BID zeigt sich, dass es nicht unbedingt vorteilhaft ist, die Grenzen eines BID besonders groß zu fassen, um das Investitionsvolumen zu erhöhen und die Kosten auf viele Eigentümer verteilen zu können. Es ist häufig sinnvoller, die

Grenzen eines BID sehr stark funktional zu begrenzen und an den Maßnahmen, die durchgeführt werden sollen, auszurichten.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Revitalisierung innerstädtischer Geschäftsbereiche kann die Third Street Promenade in Los Angeles im Stadtteil Santa Monica herangezogen werden. Diese Einkaufsstraße erstreckt sich über drei Häuserblocks und ist durch eine sehr fein gegliederte Parzellenstruktur gekennzeichnet. In den 60er Jahren sah die Third Street Promenade mit ein- bis zweistöckiger Blockrandbebauung, Parkstreifen und Geschäften wie eine typische nordamerikanische Einkaufsstraße aus. Mitte der 60er Jahre wurde die Straße dann in der für die damalige Zeit typischen Art und Weise umgestaltet, was sich jedoch langfristig als nicht erfolgreich erwiesen hat. Bereits 10 Jahre später waren deutliche Tendenzen zur Abwertung erkennbar. Vermehrt standen Geschäftsflächen leer und die Kunden blieben aus. Als Konsequenz daraus und um ihren Standort gemeinsam zu fördern, schlossen sich die Geschäftsleute Ende der 80er Jahre in der so genannten Bay-Side-District-Cooperation zusammen und gründeten ein BID. Es wurden Investitionen in den öffentlichen Raum getätigt, die Grundeigentümer belebten den Standort durch Umgestaltungen des eigenen Geschäfts und





lockten dadurch wieder Kunden nach Santa Monica in die Third Street Promenade. Auf diese Weise konnte die Attraktivität des Standortes erheblich gesteigert werden. Die Third Street Promenade ist heute eine sehr beliebte Einkaufsstraße mit attraktiven Geschäften und einer hohen Kundenfrequenz.

### Vorteile des BID-Modells gegenüber den bisherigen Ansätzen zur Aufwertung von Quartieren

Im Unterschied zu den traditionellen Instrumenten zur Standortverbesserung (Stadtteilentwicklung mit Mitteln der Städtebauförderung, Finanzierung von Stadtteil- und Quartiersmanagementinitiativen, Objektförderung, u. a.), die meist auf kommunaler Initiative beruhen und auf öffentliche Mittel setzen, stehen bei BIDs Eigeninitiative, Selbstorganisation und Selbstfinanzierung im Zentrum des Handelns. Hierbei spielt die aktive Einbindung, Beteiligung und Mitgestaltung der Grundeigentümer von Anfang an eine zentrale Rolle. Durch die aktive Beteiligung des Grundeigentums (welche im BID die Finanzierung der Maßnahmen übernimmt) und den Zielhorizont von maximal fünf Jahren ist im BID-Prozess von Beginn an eine pragmatische und zielorientierte Vorgehensweise vorherrschend. Die private Finanzierung der Maßnahmen ermöglicht dabei, dass pass-

gerechte und auch innovative Lösungen nicht durch die allgemeine Finanznot der Kommunen vertagt, verändert oder als unrealistisch abgewiesen werden müssen. Auch gegenüber Citymarketinginitiativen, die auf Freiwilligkeit beruhen, erweisen sich BIDs als die vorteilhaftere Alternative. Denn in der Regel ist der Organisationsgrad dieser Interessengemeinschaften nicht höher als 25 Prozent. Eine nachhaltige Standortverbesserung lässt sich mit einer solchen Konstellation, u. a. auch auf Grund der fehlenden finanziellen Mittel, nicht erreichen. Das Eintreiben der freiwilligen Beiträge nimmt nicht selten über die Hälfte der Arbeitskraft eines City-Managers in Anspruch. Damit bleibt schließlich nur ein kleiner Teil des ehrenamtlichen Engagements effektiv zur Standortverbesserung übrig. Hier setzt die BID-Idee an. In einem BID sind alle Grundeigentümer beteiligt. Dadurch erhöht sich der finanzielle Handlungsspielraum erheblich und langfristig wirkende Maßnahmen können gezielt zur Standortaufwertung umgesetzt werden. Die Betreuung der Beiträge erfolgt dabei durch die Stadt, so dass die privaten Akteure von dieser arbeitsaufwändigen Aufgabe befreit sind.

# Steuerung der Vorbereitung des BID durch einen

Fin Mohaupt, Handelskammer Hamburg

An mehreren Stellen ist bereits darauf hingewiesen worden, dass ein Lenkungsausschuss für die Steuerung eines BID eingerichtet werden sollte. Das BID-Gesetz stellt in erster Linie auf die Gewerbetreibenden aus Handel und Dienstleistung ab. So postuliert § 2 GSED das Ziel, die Attraktivität eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums solle für Kunden, Besucher und Bewohner erhöht und die Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich niedergelassenen Betriebe verbessert werden. Damit sollen die ortsansässigen Firmen die direkten Profiteure des BID sein und der Wirtschaftsstandort insgesamt gestärkt werden. Daher wird die Initiative zur Einrichtung eines BID auch häufig von ihnen ausgehen. Ihre Einschätzung, Erfahrung und Prognosen sind wichtig für die Entwicklung der einzelnen Maßnahmen, die später in das Konzept aufgenommen werden.

Auf der anderen Seite stehen die Grundeigentümer, die die Finanzierung der Maßnahmen übernehmen sollen. Ihre Investition rechnet sich kurzfristig über eine bessere und gesicherte Vermietung ihrer Immobilien und mittelfristig durch deren Wertzuwachs in Folge der Aufwertung des ganzen Quartiers. In Abhängigkeit von den jeweiligen bestehenden Mietverträgen oder dem Abschluss entsprechender Abreden, ist auch eine Finanzierung durch beide Interessengruppen möglich.

Gewerbetreibende und Grundeigentümer sind also an der Entwicklung ihres Quartiers durch die Gründung eines BID gleichermaßen interessiert. Daher muss das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept auch von ihnen gemeinsam entwickelt werden. Hierzu sollte eine gemeinsame Steuerungsgruppe etabliert werden, der sogenannte Lenkungsausschuss. Im Sinne des Subsidiaritätsprinzips hat der Gesetzgeber kein starres Korsett für die Ausgestaltung vorgegeben, sondern überlässt sie der Selbstorganisation der Initiatoren vor Ort. Um die Arbeitsfähigkeit dieses Gremiums zu gewährleisten, sollte die Anzahl seiner Mitglieder begrenzt werden. Die beiden Gruppen also durch Vertreter repräsentiert werden (z. B. der Vorstand der Interessengemeinschaft und des Grundeigentümervers). Je nach Bedarf können Experten (Architekt, Marketingfachleute) oder Vertreter der Stadt, des Bezirksamts und der Handelskammer hinzugebeten werden.

In diesem Lenkungsausschuss wird dann in regelmäßigen Sitzungen das BID vorbereitet und das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept entwickelt. Die unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Quartieren, die daraus resultierenden verschiedenartigen BID-Maßnahmen und die immer andere Zusammensetzung der Akteure stellt letztlich sehr unterschiedliche Anforderungen an

# Leitung und des laufenden- Lenkungsausschuss

die Ausgestaltung des Lenkungsausschusses, seine Aufgaben und die Regeln, nach denen er arbeitet. Seine Aufgabe endet zunächst einmal mit der Antragstellung durch den von ihm gewählten Aufgabenträger.

Nach Einrichtung des BID weist das Gesetz die Verantwortung für die Umsetzung des Konzepts ausschließlich dem ausgewählten Aufgabenträger zu, § 6 Absatz 1 GSED. Dadurch sollen Grundeigentümer und Gewerbetreibende vor einer Überforderung durch die teilweise sehr kleinteilige und zeitintensive Projektleitung (z.B. wöchentliche Baubesprechungen) bei der Umsetzung des BID geschützt werden. Außenstehende und Vertragspartner erhalten durch diese Regelung einen eindeutigen Ansprechpartner, der ohne weitere Abstimmung zu dringlichen Entscheidungen oder Vertragsabschlüssen befugt ist.

Allerdings wird bei Grundeigentümern und Gewerbetreibenden auch weiterhin das Bedürfnis bestehen, Einfluss auf die Entscheidungen bei der konkreten Umsetzung der Maßnahmen im laufenden BID zu nehmen. Insbesondere wenn vom Maßnahmenkonzept abgewichen werden soll, was im Rahmen des § 6 Absatz 2 GSED durchaus möglich ist. Für eine solche weitere Begleitung des BID wird empfohlen, den Lenkungsausschuss beizubehalten.

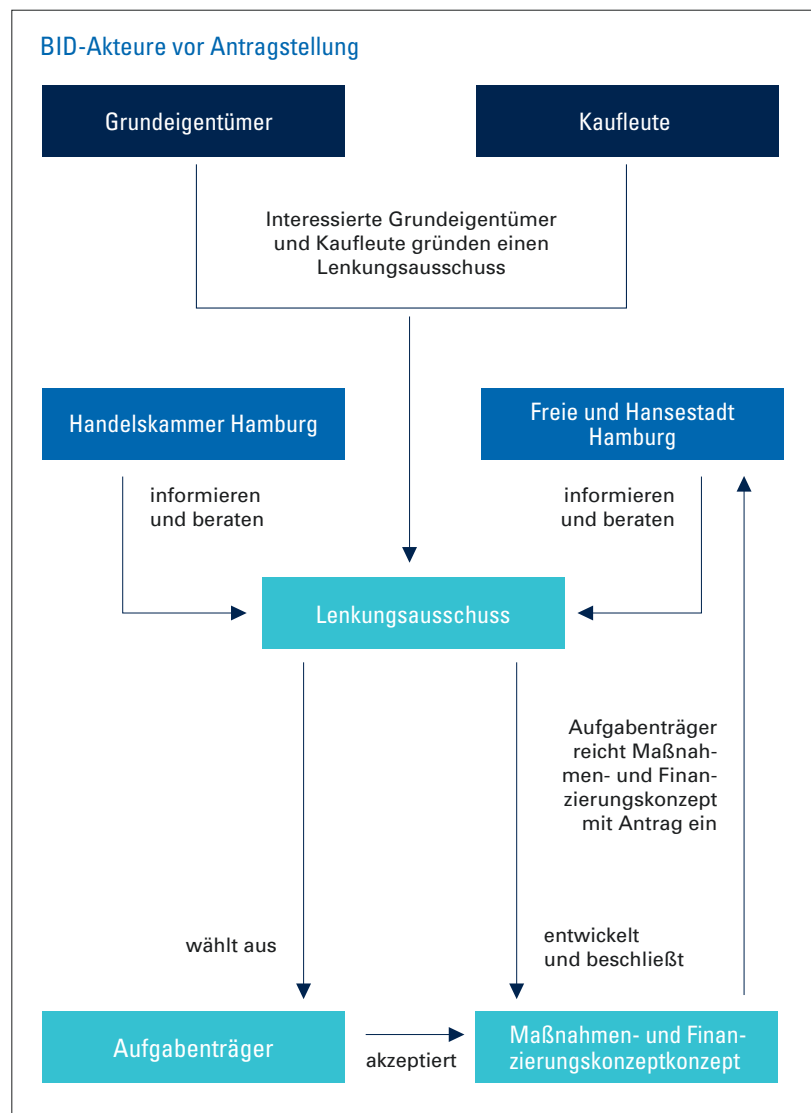




Abb. 14  
Feierliches Einschalten der  
Weihnachtsbeleuchtung im  
Neuen Wall

Durch die ausschließliche Zuweisung der Zuständigkeit an den Aufgabenträger, sind die Voten des Lenkungsausschusses allerdings nach Anlauf des BID als unverbindliche Ratschläge anzusehen. Um den Einfluss der Initiatoren zu sichern, sollte der Aufgabenträger verpflichtet werden, die Entscheidungen des Lenkungsausschusses auch im laufenden BID zu beachten. Diese vertragliche Verankerung kann alternativ an zwei Stellen erfolgen:

1. Es kann ein zusätzlicher Vertrag zwischen den Grundeigentümern und dem Aufgabenträger geschlossen werden, in dem er sich verpflichtet, die Entscheidungen des Lenkungsausschusses zu beachten.
2. Die Verbindlichkeit von Anregungen und Hinweisen des Lenkungsausschusses kann alternativ im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Aufgabenträger und Stadt festgelegt werden.

Unabhängig davon welcher Weg gewählt wird, würde eine absolute Weisungsbefugnis des Lenkungsausschusses die vom Gesetz vorgesehene Autonomie des Aufgabenträgers vollständig aushöhlen und dem Gesetz widersprechen. Daher sollte eine Art Schiedsklausel aufgenommen werden, die es dem Aufgabenträger erlaubt vom Votum des Lenkungsausschusses abzuweichen, soweit er darüber

Einvernehmen mit der Handelskammer herstellt. Diese ist nach § 6 Absatz 3 GSED ohnehin gehalten, die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers zu überwachen. Denkbar ist aber auch eine andere Person oder Institution, auf die sich beide einigen.

Zusätzlich sollte sich der Lenkungsausschuss eine Geschäftsordnung geben. Eine solche Institutionalisierung erscheint gerechtfertigt, weil dem Aufgabenträger die starke Bindung an den ehrenamtlichen Lenkungsausschuss nur dann zugemutet werden kann, wenn er im Gegenzug die benötigten Entscheidungen auch zeitnah erhält. Dies muss über die ganze Laufzeit des BID gewährleistet werden.

Unabhängig vom gewählten Weg, müssen die Muster wegen der bereits angesprochenen Verschiedenartigkeit der einzelnen BID-Projekte und der unterschiedlichen Zusammensetzung aus Grundeigentümern und Gewerbetreibenden immer an den konkreten Einzelfall angepasst werden.



Abb. 15–16  
 Senator Dr. Michael Freytag  
 und Hans-Jörg Schmidt-Trenz,  
 Hauptgeschäftsführer der Han-  
 delskammer Hamburg, weihen  
 am 17. November 2005 im Rah-  
 men des Innovationsbereichs  
 Neuer Wall den umgestalteten  
 Bürgermeister-Petersen-Platz  
 feierlich ein

Abb. 17  
 Der Bürgermeister-Petersen-Platz  
 in seiner neuen Gestalt. Im Hin-  
 tergrund eine Info-Tafel zum BID  
 Neuer Wall

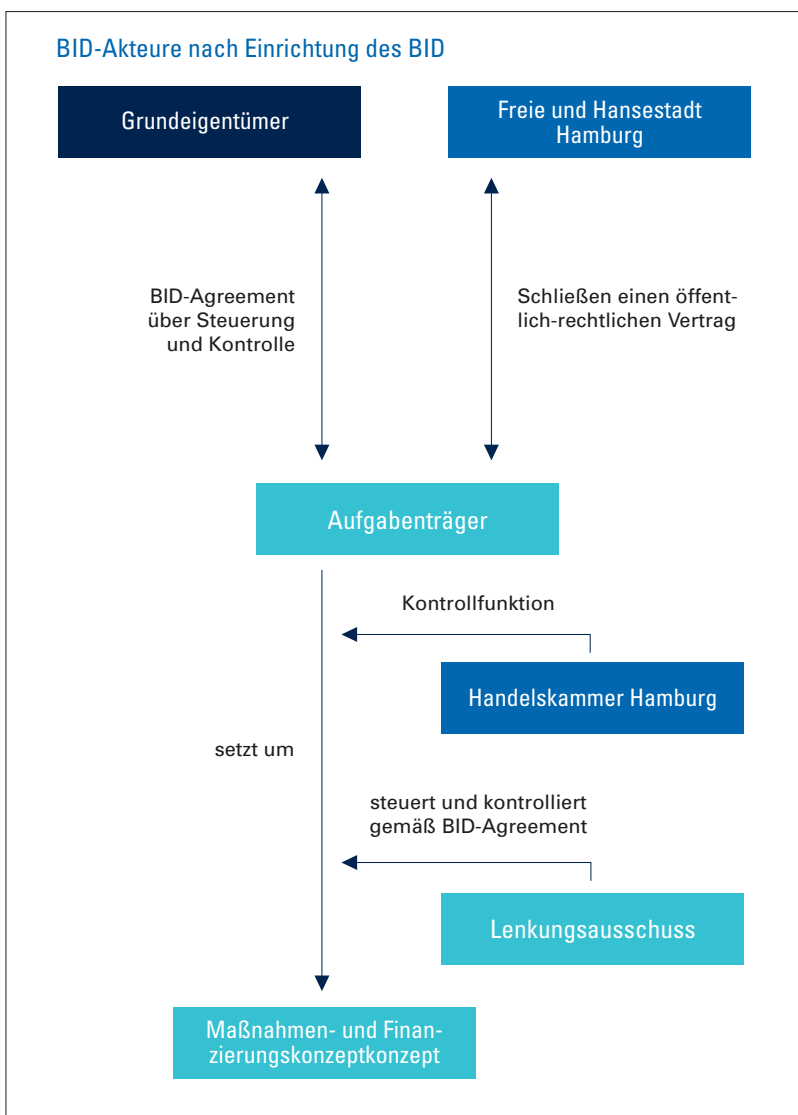


Abb.13

# Notwendigkeit und der Erfolgsmessung

Sebastian Binger, Institut für Marketing, Helmut Schmidt Universität




Ermittlung des Investitionserfolges	Ergebnisorientierung 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung der Zielgrößen</li> <li>- Eignung der Mittel zur Zielerreichung</li> <li>- Effektivität der Umsetzung der Maßnahmen</li> <li>- Legitimation der Initiativen</li> </ul>
Steuerung des Ressourceneinsatzes	Prozessorientierung 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Effizienz des Ressourceneinsatzes</li> <li>- Verbesserungsmöglichkeiten ermittelt</li> </ul>
Leistungsdokumentation	Erfolgsfaktoren 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Motivation der Beteiligten</li> <li>- Benchmarking mit anderen BIDs</li> <li>- Relativierung des Zielsystems</li> </ul>

Abb. 18  
Ziele der Erfolgskontrolle

Mit der Einrichtung eines BID sind Grundeigentümer aufgefordert, in ihren Standort zu investieren. Dies wird nur geschehen, wenn dadurch ein erkennbarer Beitrag zur langfristigen Wertentwicklung ihrer Immobilie geleistet wird. Bestimmt wird die langfristige Wertentwicklung der Immobilie von einer Vielzahl von Einflussfaktoren. Neben dem Zustand des Objektes selber gibt es eine Anzahl von Umgebungseinflüssen, die den Wert des Objektes bestimmen, und die von einem BID und seinem Umfeld beeinflusst werden können. Die Erfolgskontrolle in einem BID hat zum Ziel, den Investitionserfolg, der durch die Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzie-

rungskonzeptes erwartet wird, zu ermitteln und die erbrachten Leistungen zu dokumentieren.

Die Rendite oder der Erfolg der Investition BID ist nicht direkt messbar. Größen wie der Grundstückswert, die mittlere Miete oder Quadratmeterumsätze im Einzelhandel können von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden und sind häufig nicht für die Erfolgskontrolle verfügbar. Zudem können sich Maßnahmenkonzepte von BIDs stark voneinander unterscheiden. Dementsprechend ist der Umfang der Erfolgskontrolle sowohl an den geplanten Maßnahmen als auch an dem Investitionsvolumen auszurichten. Bei der Erfolgskontrolle sollte zwischen einer Erfassung der erbrachten Leistungen, der Prozesskontrolle und der Messung der Auswirkungen dieser Leistungen differenziert werden.

An die für eine Erfolgskontrolle in BIDs zu erhebenden Kennzahlen sind verschiedene Anforderungen zu stellen, die sich aus den Besonderheiten eines BID ergeben:

BIDs unterliegen vielen Interaktionsbeziehungen mit ihrer Umgebung. Eine ausschließlich auf BID-Maßnahmen zurückzuführende Veränderung von Kennzahlen ist daher kaum nachzuweisen. Deswegen sollte von Anfang an ein Vergleich mit Kennwerten angrenzender Quartiere angestrebt werden. Ein solches

# Möglichkeit

»Benchmarking« erlaubt die Interpretation von Daten bzw. die Einschätzung der Bedeutung von Umgebungseinflüssen.

Die in der Tabelle auf Seite 22 blau eingefärbten Kennzahlen sind so genannte Pflichtkennzahlen. Diese sollten unabhängig von der speziellen Zielsetzung des BID erhoben werden, da ihnen

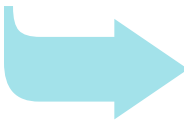
1. ein unmittelbarer Zusammenhang mit der Attraktivität eines Quartiers unterstellt werden kann

oder

2. die Grundlagen für ein Benchmarking hinsichtlich der durchgeführten Maßnahmen geliefert werden. Die weiteren Kennzahlen sind je nach spezieller Zielsetzung und dem Investitionsvolumen des BID heranzuziehen.

## Verkehrsdaten

Die Erreichbarkeit und das Parkplatzangebot eines Quartiers haben einen großen Einfluss auf die Akzeptanz bei den Kunden. Eine Erhebung von Verkehrs- und Frequenzdaten ist jedoch sehr aufwändig und daher nur in Erwägung zu ziehen, wenn diese auch durch Aktivitäten des BID beeinflussbar sind. Sind die Reduktion des Verkehrs, die Erhöhung der Parkraumauslastung oder die Belegung bestimmter Bereiche des BID-Gebietes

Besonderheiten eines Innovationsbereiches (BID)		Kennzahlen sollten die folgenden Eigenschaften erfüllen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innovationsbereiche beziehen sich auf einen begrenzten städtischen Bereich</li> <li>- Die Ressourcen in einem Innovationsbereich sind begrenzt</li> <li>- Innovationsbereiche stehen in enger Interaktion mit der Umwelt</li> <li>- Innovationsbereiche werden von Grundeigentümern privat initiiert und finanziert</li> </ul>	<p><b>Anforderungen an das Kennzahlensystem</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anwendbarkeit in einem begrenzten städtischen Bereich</li> <li>- Kennzahl ist messbar und mit wirtschaftlich zu rechtfertigendem Aufwand zu erheben</li> <li>- Bestehender Zusammenhang zwischen der Kennzahl und den Zielen der Akteure</li> <li>- Kennzahl wird nur durch Maßnahmen im Innovationsbereich beeinflusst oder ist für das Quartier getrennt zu erheben</li> </ul>

explizite Ziele des BID, so ist die Einplanung eines Budgets für Zählungen vor und Zählungen nach der Durchführung der BID-Maßnahmen anzuraten.

## Gastronomie

Der Umfang des gastronomischen Angebotes ist ein aussagefähiger Indikator für die Aufenthaltsqualität im Quartier. Problemlos können die Sitzplätze in der Gastronomie, die Anzahl der Außensitzplätze und ggf. ihre Auslastung ermittelt werden.

Abb. 19  
Eigenschaften von geeigneten Kennzahlen zur Evaluierung von BIDs

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die vorgeschlagenen Kennzahlen (**Blau: Pflichtkennzahlen**) und die Kennzahlen im Einzelnen.

Bereich	Kennzahlen	Aufwand
Verkehrsdaten/ Frequenzdaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Verkehrsfrequenz</li> <li>→ Parkraumbelugung</li> <li>→ Passantenfrequenz</li> <li>→ Auslastung öff. Nahverkehr</li> </ul>	hoch bis sehr hoch
Gastronomie/ Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Zahl der Sitzplätze der Gastronomie</li> <li>→ Zahl der Außensitzplätze</li> </ul>	gering
Bekanntheit/PR	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Anzahl Medienberichte, Grundaussagetenor in den Medienberichten</li> <li>→ Besucher auf der Homepage</li> </ul>	gering
Image	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Image, Attraktivität</li> </ul>	hoch
Kundendaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Aufenthaltsdauer</li> <li>→ Kundenzufriedenheit</li> <li>→ Einzugsgebiet</li> </ul>	sehr hoch
Einzelhandel/ Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Umsatzindizes</li> <li>→ Mietindizes bei Neuvermietung</li> <li>→ Leerstände</li> <li>→ Fassadensanierung durch Private</li> <li>→ Investitionen in Einzelhandelsflächen</li> </ul>	gering
Lobby-Arbeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Abhängig vom Maßnahmenpaket</li> </ul>	gering
Erfolgsfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Abstimmungsbeteiligung</li> <li>→ Abstimmungsverhältnis</li> <li>→ Investiertes Kapital</li> <li>→ Leistungen der Servicegesellschaft/ Reinigungsleistungen</li> <li>→ Durchgeführte Aktionen/Events</li> <li>→ Jährlicher Wirtschaftsplan des Aufgabenträgers</li> </ul>	gering





Abb. 21  
Die Innenstadt von Bergedorf hat auch wegen ihrer historischen Gebäude einen guten Ruf

### Bekanntheit, PR

Als Indikator für eine erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit können Medienartikel erfasst und bewertet werden. Hierfür ist entweder ein Budget für eine entsprechende Agentur einzuplanen oder eine Liste von Zielmedien zusammenzustellen, aus der die Erfassung intern erfolgen soll.

### Kundendaten

Die Verlängerung der Aufenthaltsdauer sowie die Steigerung der Kundenzufriedenheit sind gängige Ziele bei der Umsetzung von Maßnahmenkonzepten in BIDs, weshalb diese Kennzahlen sehr aussagefähige Ergebnisse für die Einschätzung des Erfolgs von BID-Maßnahmen liefern können. Jedoch ist zu beachten, dass der finanzielle Aufwand einer Kundenbefragung erheblich ist.

### Einzelhandel / Immobilien

Die Höhe der Einzelhandelsumsätze und die Quadratmetermieten der Gewerbeflächen sind aussagefähige Indikatoren für die Wertentwicklung der Immobilien. Diese Daten sind häufig vertraulich und werden nicht herausgegeben. Es sollte alternativ versucht werden, aggregierte prozentuale Veränderungen der Umsätze im Handel zu erfragen. Auf diesem Wege kann die relative Umsatzentwicklung während der BID-Laufzeit erfasst werden.

### Image

Das Image eines Objektes ist die Gesamtheit aller Gefühle, Ideen, Kenntnisse und Erfahrungen, die mit einem Objekt in Verbindung gebracht werden können. Es ist im Zeitablauf relativ konstant, aber durchaus veränderbar. Die Untersuchung des Images kann mit einer Bewertung des Handlungsbedarfs im Quartier verbunden werden, indem ausgewählte Eigenschaften des Quartiers von Probanden bewertet werden. Ermittlung der Erfolgsfaktoren: Hierbei handelt es sich um größtenteils interne Dokumentationen der Leistungen des BID, Daten können von Auftragnehmern eingeholt oder aber durch die Auswertung von Rechnungen etc. vom Aufgabenträger ermittelt werden. Diese Ermittlung dient insbesondere der Motivation der beteiligten Akteure.

Jeder Ansatz zur Erfolgskontrolle der durchgeführten Maßnahmen ist auf das individuelle Maßnahmenpaket abzustimmen. Insbesondere die blau eingefärbten Kennwerte sind jedoch als für alle BIDs erfolgsrelevant anzusehen und sollten daher erhoben bzw. zusammengestellt und dokumentiert werden. Eine umfassende abschließende Aussage über die Wirkung einer BID-Maßnahme ist jedoch aufgrund der vielfachen Interaktionen mit angrenzenden Bereichen nur mit erheblichem Aufwand zu treffen. Dennoch sollten unbe-



dingt eigene Daten erhoben werden, um über die Auswirkungen der BID-Maßnahmen berichten zu können. Das dargestellte Instrumentarium liefert darüber hinaus die Grundlagen für ein Benchmarking-System.

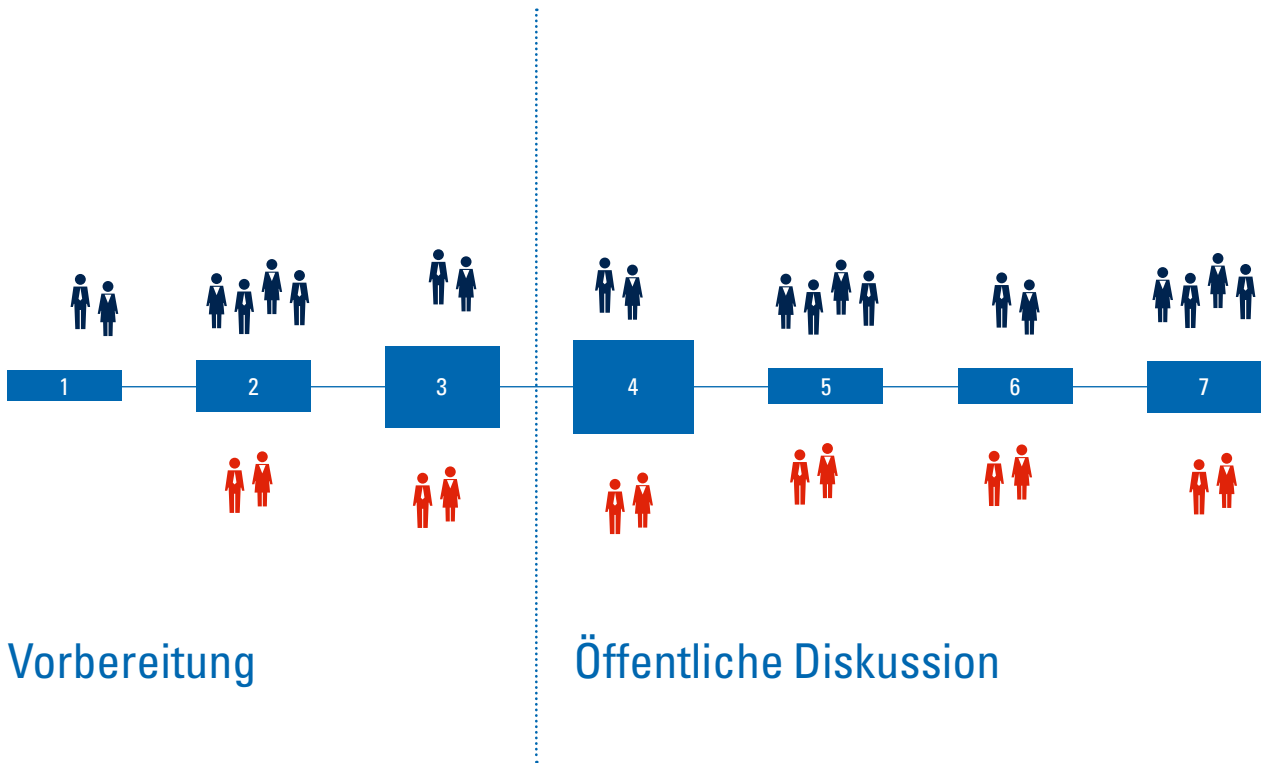
Abb. 22  
Imageprägend für Bergedorf ist das Schloss

Abb. 23  
Die Mellinpassage im Innovationsbereich Neuer Wall ist die älteste Passage Hamburgs. Diese 1a-Lage zieht Kunden von weither an

# Leitfaden

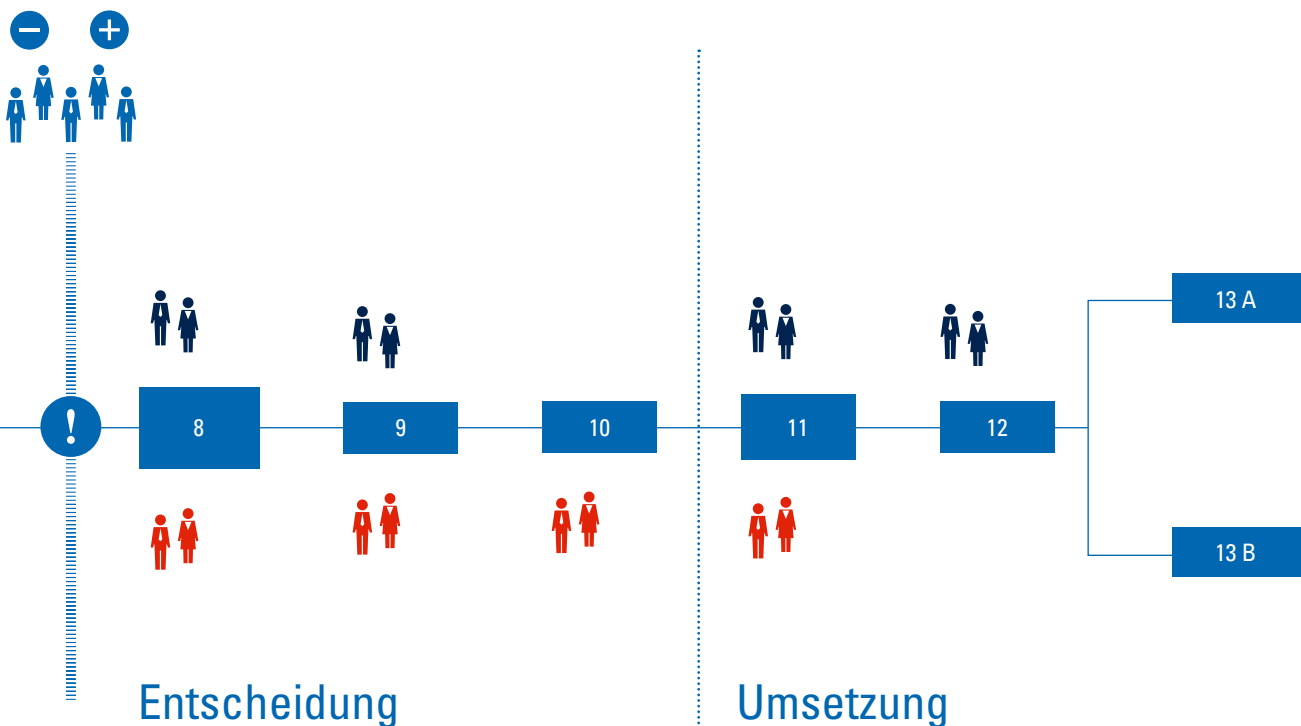
# Ablauf des BID-Verfahrens

## PRIVATE AKTEURE



**ÖFFENTLICHE AKTEURE  
& HANDELSKAMMER**

- 1 Idee für ein BID
- 2 Beratung von Initiatoren
- 3 Gründung Lenkungsausschuss
- 4 Erarbeitung Maßnahmen- und Finanzierungskonzept und Auswahl eines Aufgabenträgers
- 5 Öffentliche Vorstellung der BID-Initiative und des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts
- 6 Initiative stellt BID-Antrag
- 7 Öffentliche Auslegung
- 8 Kritik und Anregungen fließen in das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ein
- 9 Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags
- 10 Einrichtung des BID durch Rechtsverordnung
- 11 Erhebung der Abgabe und Auskehrung an den Aufgabenträger
- 12 Umsetzung auf Basis eines jährl. Maßnahmen- und Wirtschaftsplans
- 13 A Beendigung des BID  
B Vorbereitung Anschluss-BID



# Leitfaden für Innova ein BID von der Idee

Praktische Hinweise zum BID-Verfahren für Grundeigentümer, Kaufleute und alle, die mit einem BID in Berührung kommen.

## One-Face-Kontakt

Unter dem Begriff One-Face-Kontakt ist die jeweilige Kontaktstelle im zuständigen Bezirksamt bezeichnet. Diese Stelle ist Ansprechpartner für alle BID-Initiativen, BID-Anfragen und für die Betreuung der laufenden BIDs. One-Face bedeutet in diesem Fall, dass Anfragen, Anträge, Abstimmungen und später Genehmigungen nur über eine Behördendienststelle abgewickelt werden. Es soll den Initiatoren und BIDs erspart bleiben, sich an die verschiedenen Stellen in der öffentlichen Verwaltung zu wenden. Die bezirkliche Kontaktstelle übernimmt als Vertreter der Initiatoren und der BIDs diese Aufgabe. Auf diese Weise besteht sowohl innerhalb der Verwaltung als auch gegenüber den BID-Akteuren Verfahrensklarheit. Damit soll das BID-Verfahren vereinfacht und beschleunigt werden. Die bezirklichen Ansprechpartner finden Sie auf S. 50 dieses Ratgebers und im beiliegenden Ablaufplan sowie im Internet.

## Zuständigkeiten

§§ 1 und 2 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED)

➔ **Gesetzliche Anforderungen:** Mit einem Innovationsbereich (BID) sollen gemäß §§ 1 und 2 GSED die Entwicklung und Attraktivität gewachsener städtischer Einzelhandels- und Dienstleistungszentren gefördert werden. Die Maßnahmen müssen die Situation der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verbessern.

➔ **Initiatoren:** Stellen Akteure fest, dass für ihr Quartier oder Zentrum ein Innovationsbereich zur Stärkung des Standortes sinnvoll sei, müssen von ihnen zunächst Ideen entwickelt werden. In der Handelskammer Hamburg und im zuständigen Bezirksamt stehen ihnen zur Information über die Einrichtung von Innovationsbereichen und zur Diskussion der ersten Ideen kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

Besteht die Chance, mit den geplanten Ideen den Standort aufzuwerten, führen die Initiatoren ggf. eine erste öffentliche Informationsveranstaltung im Quartier für alle betroffenen Grundeigentümer und ggf. deren Mieter durch. Zur Vorbereitung des BID sollte ein Gremium (Lenkungsausschuss) gegründet werden, das sich aus Vertretern der Grundeigentümer, der Händler und anderer beteiligter Akteure sowie der Handelskammer Hamburg und der Verwaltung zusammensetzt.

➔ **Rolle der Handelskammer:** Die Handelskammer Hamburg ist (in der Initialphase) der Erstadressat für die privaten Akteure. Sie unterstützt die Initiativen vor Ort bei ihren Bemühungen, einen Innovationsbereich zu gründen. In dieser Phase informiert sie das jeweilige Bezirksamt rechtzeitig über eine BID-Initiative und stellt notwendige Kontakte her.

➔ **Rolle der Stadt:** Als Partner auf städtischer Seite, u. a. als Ansprechpartner für Informationen zum BID-Verfahren und später für die öffentliche Anhörung, Genehmigungen sowie für die Beteiligung der Kommunalpolitik, sind die jeweiligen Bezirksamter zuständig. Sie sind in der Regel die im Gesetz genannte Aufsichtsbehörde. In jedem Bezirksamt gibt es eine Kontaktstelle, die als alleiniger Ansprechpartner für alle Angelegenheiten rund um Innovationsbereiche fungiert (One-Face-Kontakt).

# tionsbereiche – bis zum Abschluss

Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist für die grundsätzlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einführung des BID-Modells, also für die Modifizierung und Weiterentwicklung des Modells, und mit der Finanzbehörde für das Controlling bei der Umsetzung der ersten Pilotprojekte zuständig. Außerdem befasst sie den Senat mit der offiziellen Einrichtung eines Innovationsbereichs.

## Idee und Vorbereitung

§§ 2, 5 und 7 GSED

**Gesetzliche Anforderungen:** Die im BID geplanten Maßnahmen müssen geeignet sein, Entwicklung und Attraktivität eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums zu fördern. Hierzu können nach § 2 GSED insbesondere gehören:

- Konzepte für die Entwicklung des Zentrums
- Dienstleistungen
- in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten die Durchführung und Finanzierung von Baumaßnahmen
- Bewirtschaftung von Grundstücken
- Durchführung gemeinschaftlicher Werbemaßnahmen
- Organisation von Veranstaltungen
- Vereinbarungen mit öffentlichen Stellen oder mit ansässigen Betrieben über die Durchführung von Maßnahmen und
- Abgabe von Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren

Die konkreten Ziele und Maßnahmen müssen in einem so genannten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt werden. Für die Antragstellung nach § 5 GSED ist die Zustimmung von 15 Prozent der Grundeigentümer der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke erforderlich. Ihre Grundstücke müssen gleichzeitig auch 15 Prozent der Gesamtfläche des BID repräsentieren. Gemäß § 7 Absatz 1 GSED dürfen die Gesamtkosten für ein BID nicht über 10 Prozent der Summe der Einheitswerte liegen.

## Lenkungsausschuss

Das GSED sieht die Gründung eines Steuerungsgremiums zur Antragstellung und zur späteren Begleitung des BID nicht vor. Dennoch hat die Erfahrung gezeigt, dass nur ein derartiges Gremium (in der Regel wird es Lenkungsausschuss, Lenkungskreis, Steuerungsgruppe genannt), in der Lage ist, ein BID vorzubereiten. Ein solches Gremium sollte als Pflichtmitglieder die betroffenen Grundeigentümer, Mieter und Einzelhändler haben. Darüber hinaus wird die Teilnahme der Handelskammer Hamburg und der zuständigen Bezirksverwaltung als sinnvoll angesehen, da diese Hilfe im Verfahren und bei der Auswahl von Maßnahmen geben können. Mit einer Geschäftsordnung können Verfahrensregeln festgelegt werden.

## Tipps: Zuständigkeiten!

- Grundeigentümer beteiligen Mieter, insbesondere Einzelhändler.
- Handel und Interessengemeinschaften beteiligen Grundeigentümer.
- Initiatoren beteiligen die Bezirksverwaltung.
- Lenkungsausschuss oder Beirat einrichten.

### Einheitswerte

Unter dem Begriff Einheitswert versteht man den durch das zuständige Finanzamt festgelegten steuerlichen Richtwert für Grundstücke und Gebäude. Gesetzliche Grundlage für die Ermittlung des Einheitswertes ist das Bewertungsgesetz. Durch die Feststellung eines Einheitswertes soll vermieden werden, dass bei verschiedenen Steuern jeweils verschiedene Wertansätze gebildet werden. Es gibt Einheitswerte für das Betriebsvermögen und für das Grundvermögen sowie für land- und forstwirtschaftliches Vermögen. In der Regel liegt der Einheitswert weit unter dem tatsächlichen Wert einer Immobilie. Dies spielt für die Bemessung der BID-Abgabe aber keine Rolle, da es sich nur um einen Wert handelt, mit dem der Hebesatz und somit die Abgabenhöhe ermittelt wird. (Beispiel: siehe Tabelle S.31)

➡ **Rolle der Initiatoren:** Die Initiatoren informieren über mögliche Partner und organisieren sich, um einen Innovationsbereich vorzubereiten. Sie entwickeln Ideen für Maßnahmen, die sie in ihrem Innovationsbereich durchführen möchten. In einem zweiten Schritt formulieren sie das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept und stimmen es mit der öffentlichen Verwaltung ab. Sie legen die zeitlichen und räumlichen Grenzen des geplanten BID fest und versichern sich, dass sie die Zustimmung von mindestens 15 Prozent der dortigen Eigentümer für die Antragstellung haben.

Bei der Kalkulation der Maßnahmen prüfen die Initiatoren bzw. der Aufgabenträger, ob das Vorhaben für die einzelnen Grundeigentümer finanziell verträglich ist. Unverträglich ist es, wenn die Kosten mehr als 10 Prozent der Gesamtsumme der Einheitswerte für den beabsichtigten Innovationsbereich betragen. Die Gesamtsumme der Einheitswerte erhalten sie vom Bezirksamt. Die Anfrage muss eine Gebietsabgrenzung mit Straßennamen, Haus- und Flurstücksnummern enthalten. Sollte ein Flurstück nur teilweise in den Innovationsbereich fallen, ist es erforderlich, auf dieses Flurstück besonders hinzuweisen und die anteilige Grundstücksfläche, die in den Innovationsbereich fällt, in Quadratmeter zu benennen. Das Finanzamt wird den Einheitswert für das betreffende Grundstück im Verhältnis der Grundstücksflächen aufteilen und den betreffenden Teil in die Gesamtsumme der Einheitswerte für den Innovationsbereich einbeziehen.

Mit dem Bezirksamt wird über den öffentlich-rechtlichen Vertrag, in dem die einzelnen Maßnahmen festgeschrieben werden, verhandelt. Der Vertragsabschluss erfolgt später im Verfahren vor der offiziellen Einrichtung des Innovationsbereichs zwischen dem Aufgabenträger und dem Bezirksamt.

➡ **Rolle der Handelskammer:** Die Handelskammer Hamburg berät die Initiatoren und unterstützt sie bei der Erarbeitung eines Entwurfs für das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept. Sie initiiert auf Wunsch der Initiatoren einen Lenkungsausschuss.

➡ **Rolle der Stadt:** Ein Vertreter des zuständigen Bezirksamtes nimmt bei Bedarf an Beratungen des Lenkungsausschusses zur Gründung eines Innovationsbereichs in informierender und beratender Funktion teil. Dieser Vertreter vermittelt, sobald dies erforderlich ist, die Kontakte in die Fachbehörden.



Auf Antrag der Initiatoren eines Innovationsbereichs teilt das Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz dem Bezirksamt eine ungefähre Gesamtsumme der Einheitswerte für den beabsichtigten Innovationsbereich mit. Eine genaue Summe kann nicht genannt werden, da bei Änderungen des Gebietszuschchnitts eventuell der Datenschutz einzelner Grundeigentümer verletzt werden könnte. So erhalten alle Beteiligten einen größeren Handlungsspielraum bei der Abgrenzung des Innovationsbereichs.

Der durch die Initiatoren entwickelte Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts wird mit dem Bezirksamt abgestimmt. Insbesondere die Abstimmung genehmigungsbedürftiger Maßnahmen ist ein ständiger Prozess, an dessen Ende die funktionale Durchführbarkeit sichergestellt und der zu erwartende Finanzrahmen fixiert sein muss. Bestandteil dieser Abstimmung ist eine Verabredung über den erforderlichen Konkretisierungsgrad des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts.

Beispiel zur Berechnung der Abgabenhöhe:

<b>Maßnahmenkosten insgesamt</b>	<b>€ 5.000.000</b>
Gesamtsumme der Einheitswerte im BID	€ 70.000.000
Hebesatz (Quotient Maßnahmekosten / Gesamtsumme Einheitswerte)	0,0714
Einheitswert des eigenen Grundstücks	€ 35.000
So beträgt die Abgabe für 5 Jahre (Produkt Hebesatz / Einheitswert):	€ 2.499

### Bestimmung eines Aufgabenträgers

#### § 4 GSED

➡ **Gesetzliche Anforderungen:** Ein BID hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Seine Aufgaben werden von einem Aufgabenträger übernommen. Der Aufgabenträger muss Mitglied der Handelskammer Hamburg sein oder sich freiwillig der Aufsicht durch die Handelskammer Hamburg unterworfen haben. Der Aufgabenträger weist seine finanzielle Leistungsfähigkeit und seine steuerliche Zuverlässigkeit nach. Er kann seine Aufgaben Dritten übertragen.

#### Tipps: Ideen und Vorbereitung

- Moderationsprofi bei größeren BID einstellen.
- Wichtige Akteure, z.B. aus dem Handel, frühzeitig beteiligen und einbeziehen.
- Möglichst frühzeitig sich der Unterstützung durch mindestens 15% der Grundeigentümer vergewissern.
- Möglichst frühzeitig sich der Unterstützung großer Grundeigentümer, die eine Sperrminorität haben könnten, versichern.
- Mittel für Berater, Ingenieure, Architekten, Gutachten und Anwälte einkalkulieren (können später über den Innovationsbereich refinanziert werden).
- Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sollte insbesondere bei Bautätigkeiten ausreichend Reserven für Unvorhergesehenes enthalten.
- Spätere Evaluierung der Maßnahmen einplanen und organisieren.

### Aufgabenträger

Der Aufgabenträger übernimmt die Umsetzung des BID für die Initiatoren und wird von diesen ausgewählt. Jede persönliche oder juristische Person kann eine Aufgabenträgerschaft übernehmen. Voraussetzung ist die Mitgliedschaft in der Handelskammer Hamburg oder dass sich der Aufgabenträger freiwillig der Aufsicht durch die Handelskammer Hamburg unterwirft. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Aufgabenträger und der Stadt regelt deren Rechte und Pflichten. Wollen die BID-Initiatoren Steuerungsmöglichkeiten und Kontrollfunktionen behalten, müssen sie dies vertraglich mit dem Aufgabenträger fixieren. Die Geschäftsführung des Aufgabenträgers wird durch die Handelskammer Hamburg überwacht.

➔ **Rolle der Initiatoren:** Die Initiatoren wählen nach dem Anforderungsprofil der Maßnahmenschwerpunkte einen Aufgabenträger aus und regeln vertraglich dessen Aufgaben, Pflichten und ggf. seinen angemessenen Gewinn (siehe § 7 Absatz 1 GSED).

➔ **Rolle der Handelskammer:** Die Handelskammer Hamburg prüft, ob der vorgeschlagene Aufgabenträger den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

➔ **Rolle der Stadt:** Das Betriebsstättenfinanzamt stellt auf Antrag die erforderliche Unbedenklichkeitsbescheinigung für den Aufgabenträger aus.

### Antragstellung

§§ 4 und 5 GSED

➔ **Gesetzliche Anforderungen:** Mit der Antragstellung sind nach §§ 4 und 5 GSED

- ➔ die Darstellung der Gebietsabgrenzung
- ➔ das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept, inkl. eines Wirtschaftsplans für das 1. Jahr
- ➔ eine Erklärung über die zeitliche Dauer des BID
- ➔ der Nachweis über die Zustimmung von 15 Prozent der Eigentümer mit 15 Prozent der Fläche
- ➔ die Unbedenklichkeitsbescheinigung für den Aufgabenträger einzureichen.

➔ **Rolle des Aufgabenträgers:** Nur der Aufgabenträger ist zur Antragstellung berechtigt. Er muss die Antragsunterlagen im Internet veröffentlichen und hat Auskunftsrechte (Gesamtsumme der Einheitswerte, Anschriftenliste der Grundeigentümer) gegenüber der Stadt. Er stellt den Antrag beim zuständigen Bezirksamt und belegt, dass aus seiner Sicht für die Antragstellung die Zustimmung von 15 Prozent der Eigentümer mit 15 Prozent Grundstücksfläche vorliegen. Zur Beteiligung der Grundeigentümer im Rahmen des Anhörungsverfahrens beantragt der Aufgabenträger die Übergabe einer Anschriftenliste der ihm nicht bekannten Grundeigentümer.

➡ **Rolle der Stadt:** Das Bezirksamt prüft, ob die Antragsunterlagen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Erfüllen die Antragsunterlagen nicht die notwendigen Anforderungen oder erfüllt der Aufgabenträger nicht die gesetzlichen Voraussetzungen (inhaltliche und persönliche Anforderungen), lehnt das Bezirksamt die Einrichtung des beantragten Innovationsbereichs förmlich ab.

Wird der Antrag angenommen, erhält der Aufgabenträger auf Antrag eine Liste der dem Antragsteller nicht bekannten Anschriften der Grundeigentümer des BID. Diese Daten dürfen nur zweckgebunden verwendet werden und sind nach Beendigung des BID durch den Aufgabenträger zu vernichten.

### Anhörung § 5 GSED

**Gesetzliche Anforderungen:** Wird der Antrag vom Bezirksamt abgenommen, legt das Bezirksamt die vollständigen Antragsunterlagen auf die Dauer eines Monats öffentlich aus (§ 5 Absatz 6 GSED). Die Auslegung ist mindestens eine Woche vorher öffentlich bekannt zu machen. Während der Auslegungszeit können von jedem Anregungen vorgebracht werden und die Eigentümer der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke haben das Recht, der Einrichtung des Innovationsbereichs zu widersprechen. Auf dieses Widerspruchsrecht ist hinzuweisen.

Der Antrag kann angenommen und das BID eingerichtet werden, wenn während der öffentlichen Anhörung weniger als ein Drittel der Eigentümer der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke oder von weniger als einem Drittel der im Innovationsbereich belegenen Grundstücksflächen der Einrichtung des BID widersprechen (so genanntes Negativ-Quorum, siehe Infokasten S. 34).

➡ **Rolle des Aufgabenträgers:** Der Aufgabenträger informiert die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Grundeigentümer schriftlich über die öffentliche Auslegung. Die Information der Grundeigentümer enthält sowohl den Hinweis auf das Widerspruchsrecht als auch auf die Möglichkeit, einen Antrag auf Befreiung von der Abgabepflicht zu stellen. Denn über einen Härtefallantrag sollte möglichst vor der offiziellen

#### Tipps: Aufgabenträger!

- Aufgabenträger möglichst frühzeitig bestimmen und in die Vorbereitung der Antragstellung einbinden.
- Aufgabenträger maßnahmegerecht auswählen (für Baumaßnahmen ein Ingenieurbüro, Architekt oder Projektsteuerer, für Marketingmaßnahmen vielleicht die örtliche Interessengemeinschaft).
- BID-Vereinbarung zwischen Initiatoren und Aufgabenträger abschließen.

#### Tipps: Antragsstellung!

- Vor der Antragstellung alle Grundeigentümer, Händler und sonstige Mieter im Quartier über Antragsabsicht informieren.
- Möglichst frühzeitig den Internetauftritt planen und vorbereiten, damit zur Antragstellung viele Infos zum BID abrufbar sind.
- Die Antragstellung sollte mit einem Event z.B. einer Pressekonferenz verbunden werden.

#### Anhörungsverfahren und Negativ-Quorum

Ein Innovationsbereich kann nur eingerichtet werden, nachdem ein transparentes Beteiligungsverfahren durchlaufen wurde. Alle Grundeigentümer des Innovationsbereichs müssen sowohl über die Ziele (Maßnahmen- und Finanzierungskonzept) des BID als auch über die öffentliche Auslegung informiert werden. Im Rahmen dieser Information ist auch auf das Widerspruchsrecht der Grundeigentümer hinzuweisen. Beim BID-Verfahren gibt es im Gegensatz zu herkömmlichen Abstimmungsverfahren eine Besonderheit: Die Gegner müssen aktiv werden. Dies wird allgemein als Negativ-Quorum bezeichnet und bedeutet, dass ein Innovationsbereich nicht eingerichtet werden kann, wenn mehr als ein Drittel der Grundeigentümer der im BID gelegenen Grundstücke, die zugleich mehr als ein Drittel der Grundflächen repräsentieren müssen, der Einrichtung widersprechen. Schweigen wird in diesem Verfahren als Zustimmung gewertet.

Einrichtung des BID durch Rechtsverordnung entschieden werden. Außerdem wird über den voraussichtlichen Hebesatz für die Abgabe informiert.

➔ **Rolle der Handelskammer:** Die Handelskammer Hamburg steht als Ansprechpartner für Fragen zur wirtschaftlichen und standortpolitischen Bedeutung des BID sowohl den Initiatoren als auch allen betroffenen Grundeigentümern und Gewerbetreibenden im geplanten Innovationsbereich zur Verfügung.

➔ **Rolle der Stadt:** Mit dem Bezirksamt stimmt der Aufgabenträger die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange ab. Das Bezirksamt ist verantwortlich für die Ankündigung der öffentlichen Anhörung im Amtlichen Anzeiger und für die Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie für die Erstbewertung der abgegebenen Stellungnahmen. Berechtigte Anregungen oder Widersprüche der Grundeigentümer können zu Änderungen der Antragsunterlagen – und wenn sie gravierend sind – zur erneuten öffentlichen Anhörung führen. Ggf. wird ein öffentlicher Erörterungstermin zu den wesentlichen Widersprüchen veranstaltet. Der Termin wird in Zusammenarbeit mit dem Aufgabenträger organisiert und durchgeführt.

Der Vertrag zwischen Aufgabenträger und der Freien und Hansestadt Hamburg kann nach der Anhörung vom Bezirksamtsleiter und dem Aufgabenträger unterzeichnet werden, sobald feststeht, dass der offiziellen Antragstellung nichts mehr im Wege steht.

Sofern der Antrag formal und inhaltlich alle Antragskriterien erfüllt, öffentlich ausgelegt hat und die Grundeigentümer von ihrem Widerspruchsrecht nicht Gebrauch gemacht haben sowie der öffentlich-rechtliche Vertrag unterschriftsreif ist, wird der Antrag an die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung, zur Einrichtung des Innovationsbereichs durch Rechtsverordnung weitergeleitet.

## Einrichtung des BID

### § 3 GSED

➡ **Gesetzliche Anforderungen:** Die Einrichtung eines Innovationsbereichs erfolgt durch Rechtsverordnung des Senats. In der Rechtsverordnung sind gemäß § 3 GSED die Ziele und Maßnahmen für die Aufwertung des Innovationsbereichs, die Gebietsabgrenzung, der Aufgabenträger und der Hebesatz für die Ermittlung der Abgabe sowie die Dauer des BID festzulegen.

➡ **Rolle der Stadt:** Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitet die Rechtsverordnung zur Einrichtung des BID. Die Deputation wird vor der Senatsentscheidung befasst. Voraussetzung für den Erlass der Rechtsverordnung ist der unterschriebene öffentlich-rechtliche Vertrag.

Die genaue Festlegung des Hebesatzes für die BID-Abgabe erfolgt durch das Landesabgabnamt in Zusammenarbeit mit dem Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz. Die Höhe der Verwaltungskostenpauschale wird in Abstimmung mit dem beteiligten Bezirksamt und der Finanzbehörde festgelegt, solange es dafür noch keine grundsätzliche Regelung gibt.

Mit der Rechtsverordnung entscheidet der Senat endgültig über den Hebesatz für die Berechnung der Abgabe und über die Höhe der jeweiligen Verwaltungskostenpauschale und wägt die eingegangenen Anregungen und Widersprüche der Grundeigentümer ab. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt veranlasst die Bekanntmachung der Einrichtung des Innovationsbereichs im Gesetz- und Verordnungsblatt. Damit ist das BID förmlich eingerichtet.

Das Bezirksamt unterrichtet alle Einwender über das Ergebnis der Senatsbefassung und die Einrichtung des BID.

#### Tipps: Anhörung!

- Die Initiatoren stehen während der öffentlichen Auslegung als Ansprechpartner zur Verfügung und werben bei noch nicht überzeugten Eigentümern für ihr Anliegen.
- Wesentliche Änderungen am Maßnahmenkonzept nach öffentlicher Auslegung dürfen nur nach einer erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.

#### Tipps: Einrichtung des BID

- In der Zeitplanung des BID müssen die förmlichen Verfahrensschritte von der öffentlichen Auslegung bis zur Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt berücksichtigt werden.

**Tipps:  
Abgabenerhebung!**

- Es sollte rechtzeitig eine Vereinbarung über die Auszahlung mit der Stadt getroffen werden.
- Es sollte in Betracht gezogen werden, dass Zahlungen später als vorgesehen eingehen (Klageverfahren).

## Abgabenerhebung

§§ 7 und 8 GSED

**Gesetzliche Anforderungen:** Mit Ausnahme eines Pauschalbetrags für den Verwaltungsaufwand, der bei der Freien und Hansestadt Hamburg verbleibt, steht das Abgabenaufkommen dem jeweiligen Aufgabenträger zu. Die Höhe der Abgabe errechnet sich als Produkt aus dem Hebesatz und dem nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellten Einheitswert des jeweiligen Grundstücks. Die Abgaben und die sich darauf beziehenden Zinsen und Auslagen ruhen auf im BID belegenen Grundstücken als öffentliche Last.

➡ **Rolle des Aufgabenträgers:** Der Aufgabenträger verwaltet die Einnahmen gesondert von den eigenen Mitteln. Er ist berechtigt, einen angemessenen Gewinn zu erhalten. Angemessenheitskriterien für den Gewinn ergeben sich aus Analogien zur HOAI. Liegt der Gewinn unter 10 Prozent des Gesamtbudgets ist er auf jeden Fall als angemessen zu betrachten. Nicht verwendete Mittel erstattet er nach Ablauf des Innovationsbereichs.

➡ **Rolle der Initiatoren:** Alle Grundeigentümer sind zur Leistung der Abgabe verpflichtet. Sie ruht auf den Grundstücken als öffentliche Last. Die Eigenschaft der öffentlichen Last führt lediglich zu einer besseren Sicherheit im Rahmen von Zwangsversteigerung und Insolvenz, sie ist kein grundbuchrelevanter Tatbestand.

➡ **Rolle der Stadt:** Das Landesabgabnamt ermittelt für die einzelnen Grundstücke die jeweilige Abgabe. Es erteilt an jeden Grundeigentümer einen einmaligen Festsetzungsbescheid für die gesamte BID-Laufzeit und zieht die Abgabe für das jeweilige Rechnungsjahr ein. Die Auszahlung an den Aufgabenträger erfolgt in der Regel im vierteljährlichen Rhythmus. Im Streitfall mit Abgabepflichtigen (Klageverfahren) liefern die Fachdienststellen Stellungnahmen dem Landesabgabnamt zu.

Das Bezirksamt erteilt einmalig einen Leistungsbescheid an den Aufgabenträger. Der Leistungsbescheid enthält die Höhe und Fälligkeit des Beitrags, einen Hinweis auf das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept und den öffentlich-rechtlichen Vertrag sowie Rückforderungsregelungen. Anstelle eines Leistungsbescheids können auch Zahlungsmodalitäten in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt werden.

## Umsetzung und Überwachung sowie Abweichung vom ursprünglichen Konzept § 6 GSED

**Gesetzliche Anforderungen:** Der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um. Die Umsetzung wird durch die Aufstellung von jährlichen Maßnahmen- und Wirtschaftsplänen belegt. Bei nicht unerheblichen Abweichungen vom Maßnahmenkonzept sind die Grundeigentümer berechtigt, dem zu widersprechen.

➡ **Rolle des Aufgabenträgers:** Für die Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts stellt der Aufgabenträger unter Beteiligung der Grundeigentümer jährlich einen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan auf, der dem Bezirksamt vorgelegt wird. Der Maßnahmen- und Wirtschaftsplan wird im Internet auf einer für die Beitragspflichtigen erreichbaren Seite veröffentlicht.

Der Aufgabenträger führt bei einer erheblichen Abweichung des jährlichen Maßnahmen- und Wirtschaftsplans vom ursprünglichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept eine erneute Beteiligung der Grundeigentümer durch. Dabei ist in der Bekanntmachung auf das Widerspruchsrecht der Beitragspflichtigen hinzuweisen. Die rechtmäßige Beteiligung aller Grundeigentümer weist der Aufgabenträger durch eine Kopie des Anschreibens für das zuständige Bezirksamt nach.

➡ **Rolle der Initiatoren:** Sofern dies zwischen Aufgabenträger und Initiatoren verabredet ist, beraten die Initiatoren den Aufgabenträger bei der Umsetzung der Maßnahmen (siehe Seite 16 ff.). Sie äußern sich zu Einzelfragen, die sich bei der Durchführung der Maßnahmen ergeben und ggf. entscheiden sie wichtige Einzelfragen oder Änderungen des Konzepts.

Die Grundeigentümer haben bei erheblichen Abweichungen des Wirtschaftsplans vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept innerhalb eines Monats das Recht, dem abweichenden Wirtschaftsplan zu widersprechen. Widersprechen mehr als ein Drittel der Eigentümer der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Innovationsbereich belegenen Grundstücksflächen der Abweichung, ist der Wirtschaftsplan an das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen.

### Unerhebliche Abweichung

Ein BID ist auf einen längeren Zeitraum, in der Regel auf 5 Jahre, angelegt. Allerdings muss bereits zur Antragstellung ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die gesamte Laufzeit des Innovationsbereichs vorgelegt werden. Weicht im laufenden BID auf Grund neuer Erkenntnisse oder durch Planänderungen der jährlich aufzustellende Maßnahmen- und Wirtschaftsplan von dem ursprünglichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ab, so ist gemäß § 6 Abs. 2 GSED zu prüfen, ob diese Abweichung erheblich oder unerheblich ist, denn bei erheblichen Abweichungen sind die Grundeigentümer und der Senat zu beteiligen. Kriterien für die Beurteilung der Abweichung gibt es nicht. Der Gesetzgeber hat der Verwaltung in diesem Fall einen Ermessungsspielraum eingeräumt. Es handelt sich um Einzelfallentscheidungen des Bezirksamtes, das sich ggf. bei der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt rückversichern kann. Anhaltspunkte für eine erhebliche Abweichung sind z.B. neue, bisher noch nicht bekannte Maßnahmen, Budgetverschiebungen von mehr als 10 Prozent oder die Nichtumsetzung von geplanten Maßnahmen.

**Tipps: Umsetzung und Überwachung!**

- Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sollte nicht zu detailliert ausgeführt sein, denn dann ist eine flexible Umsetzung erschwert.
- Die Initiatoren und Grundeigentümer sollten die Umsetzung und den Aufgabenträger durch einen Beirat oder Lenkungsausschuss begleiten (siehe Seite 16 ff.).

➡ **Rolle der Handelskammer:** Die Handelskammer Hamburg überwacht die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers. Bei einer fortgesetzt nicht ordnungsgemäßen Geschäftsführung kann die Handelskammer beim Bezirksamt die Abberufung des Aufgabenträgers beantragen. Wird ein Aufgabenträger abberufen, führt die Handelskammer bis zur Bestellung eines neuen Aufgabenträgers dessen Geschäfte. Initiatoren des Innovationsbereichs und die Handelskammer Hamburg schlagen dann einen neuen Aufgabenträger vor.

Darüber hinaus berät die Handelskammer Hamburg bei Abweichungen vom Maßnahmenkonzept den Aufgabenträger und steht jederzeit als Ansprechpartner zur Verfügung.

➡ **Rolle der Stadt:** Dem Bezirksamt wird durch den Aufgabenträger der jährliche Maßnahmen- und Wirtschaftsplan vorgelegt. Bei erheblichen Abweichungen vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept wird der Maßnahmen- und Wirtschaftsplan an die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt weitergeleitet, die ggf. den Senat mit der Abweichung befasst. Der Senat kann unabhängig von der Entscheidung der Grundeigentümer die Zustimmung zur Abweichung vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept versagen. Eine Erheblichkeitsschwelle für die Beurteilung der Abweichung kann nicht grundsätzlich festgelegt werden. Die Entscheidung über die Erheblichkeit ist nach Ermessen in Abstimmung mit der Handelskammer Hamburg und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in jedem Einzelfall neu zu prüfen.

Bei nicht ordnungsgemäßer Geschäftsführung kann das Bezirksamt den Aufgabenträger auf Antrag der Handelskammer Hamburg abberufen und führt in einem solchen Fall das Verfahren zur Neubestellung durch.



## Abschluss des BID

### § 9 GSED

**Gesetzliche Anforderungen:** Ein BID endet nach der vereinbarten Laufzeit. Damit endet auch das Recht zur Abgabenerhebung. Eine Verlängerung der Laufzeit ist möglich und an die gleichen Voraussetzungen wie bei der Einrichtung gebunden.

➡ **Rolle des Aufgabenträgers:** Mit dem Ende der vorgesehenen Laufzeit löst sich der Innovationsbereich automatisch auf. Der Aufgabenträger erstattet ggf. zu viel erhobene Abgaben an die Freie und Hansestadt Hamburg zur Weiterleitung an die Grundeigentümer zurück. Mit dem Ende des Innovationsbereichs ist der Aufgabenträger von seinen Aufgaben entbunden, es sei denn, es ist etwas anderes vereinbart.

➡ **Rolle der Initiatoren:** Die Initiatoren überlegen vor Auslauf des BID, ob eine Verlängerung in Betracht kommt. Sie erfolgt unter denselben Voraussetzungen wie die Neueinrichtung, also mit Antragstellung und Anhörungsverfahren.

➡ **Rolle der Stadt:** Das Bezirksamt prüft die vorgelegten Verwendungsnachweise. Zu viel erhobene Abgaben, die an die Grundeigentümer zurückerstattet werden müssen, werden in Zusammenarbeit mit dem Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz vom Landesabgabenamt an die Grundeigentümer nach der gleichen Bemessungsregel, die für die Abgabe gilt, zurückerstattet.

#### **Tipps: Abschluss des BID!**

- Eine Erfolgsmessung der getroffenen Maßnahmen sollte unbedingt angestrebt werden. Hierzu bieten sich mehrere Wege an (siehe Seite 20 ff.).

# Gesetz zur Stärkung und Dienstleistungs

Vom 28. Dezember 2004

## § 1 Grundsatz

Mit diesem Gesetz wird angestrebt, zur Förderung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen gewachsene urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren zu stärken und zu entwickeln. Zu diesem Zweck wird 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.

## § 2 Ziele und Aufgaben

(1) Ziel der Schaffung eines Innovationsbereichs ist es, die Attraktivität eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums für Kunden, Besucher und Bewohner zu erhöhen und die Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich niedergelassenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu verbessern, um die jeweiligen Standorte zu stärken.

(2) Aufgabe eines Innovationsbereichs ist es, Maßnahmen selbst zu ergreifen oder anzuregen, die geeignet sind, die in Absatz 1 genannten Ziele zu verwirklichen.

Hierzu können insbesondere

1. Konzepte für die Entwicklung des Zentrums ausgearbeitet,
2. Dienstleistungen erbracht,
3. in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten Baumaßnahmen finanziert und durchgeführt,
4. Grundstücke bewirtschaftet,
5. gemeinschaftliche Werbemaßnahmen durchgeführt,

6. Veranstaltungen organisiert,
7. mit öffentlichen Stellen oder mit ansässigen Betrieben Vereinbarungen über die Durchführung von Maßnahmen getroffen und
8. Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgegeben werden.

(3) Die konkreten Ziele und Maßnahmen werden für jeden Innovationsbereich in einem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt.

## § 3 Einrichtung

(1) Der Senat wird ermächtigt, auf Antrag eines Aufgabenträgers durch Rechtsverordnung Bereiche zur Stärkung der Innovation von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren einzurichten, wenn der Aufgabenträger sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichtet hat, die sich aus diesem Gesetz und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

(2) In der Rechtsverordnung sind neben der Gebietsabgrenzung die Ziele und Maßnahmen des Innovationsbereichs (§ 2), der Aufgabenträger (§ 4) und der Hebesatz (§ 7 Absatz 1) festzulegen.

## § 4 Aufgabenträger

(1) Ein Innovationsbereich hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Seine Aufgaben werden von einem Aufgabenträger wahrgenommen. Aufgabenträger kann jede Person sein, die Mitglied der Handelskammer Hamburg ist oder sich freiwillig der Aufsicht durch die Handelskammer Hamburg nach § 6 Absatz 3 unterwirft.

# der Einzelhandelszentren (GSED)

(2) Der Aufgabenträger muss finanziell ausreichend leistungsfähig sein, um unter Berücksichtigung der nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu erwartenden Einnahmen seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen zu können, und seine steuerliche Zuverlässigkeit durch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Betriebsstättenfinanzamtes darlegen.

(3) Der Aufgabenträger kann die Wahrnehmung seiner Aufgaben Dritten übertragen.

## § 5 Antragstellung

(1) Zur Antragstellung ist ein Aufgabenträger berechtigt, wenn er die Zustimmung der Eigentümer von 15 vom Hundert der Anzahl der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke nachweisen kann, deren vom Innovationsbereich erfasste Fläche zugleich mindestens 15 vom Hundert der Gesamtgrundstücksfläche beträgt.

(2) Grundstücke im Sinne des Gesetzes sind alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs-, Gewässer- und Grünflächen. Grundstückseigentümer im Sinne dieses Gesetzes sind die Erbbauberechtigten, soweit das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist.

(3) Mit der Antragstellung sind neben einer Darstellung der Gebietsabgrenzung das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die geplante Geltungsdauer vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind vom Aufgabenträger zugleich im Internet allgemein zugänglich zu machen.

(4) Ein nach Absatz 1 zur Antragstellung berechtigter Aufgabenträger hat Anspruch darauf, dass ihm von dem

zuständigen Finanzamt die Gesamthöhe der für die im vorgesehenen Bereich belegenen Grundstücke festgesetzten Einheitswerte und von der Aufsichtsbehörde die bekannten Anschriften der Grundstückseigentümer mitgeteilt werden. Der Aufgabenträger darf die ihm bekannt gemachten Daten nur für Zwecke dieses Gesetzes verwenden und stellt sicher, dass eine zweckwidrige Verwendung ausgeschlossen ist. Die Daten sind zu vernichten, sobald sie für die Zwecke dieses Gesetzes nicht mehr benötigt werden.

(5) Der Antrag auf Einrichtung eines Innovationsbereichs wird von der Aufsichtsbehörde abgelehnt, wenn der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen nicht erfüllt, oder wenn das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zur Verwirklichung der Grundsätze nach § 1 und der Zielsetzung nach § 2 nicht geeignet ist, öffentliche Belange oder Rechte Dritter beeinträchtigen oder die Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belasten würde.

(6) Wird der Antrag nicht nach Absatz 5 abgelehnt, legt die Aufsichtsbehörde die vollständigen Antragsunterlagen auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Internetadresse nach Absatz 3 Satz 2 sind mindestens eine Woche vorher öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass während der Auslegungszeit Anregungen vorgebracht werden können und die Eigentümer der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke das Recht haben, der Einrichtung des Innovationsbereichs zu widersprechen. Die Grundstückseigentümer, deren Person und Anschrift der Aufsichtsbehörde bekannt sind, und die betroffenen Träger öffentlicher Be-

lange, sollen vom Aufgabenträger von der Auslegung benachrichtigt werden. Die bekannten Namen und Anschriften werden dem Aufgabenträger zu diesem Zweck von der Aufsichtsbehörde bekannt gegeben. Die Aufsichtsbehörde kann einen Erörterungstermin unter Beteiligung der betroffenen Eigentümer und derer, die Stellungnahmen abgegeben haben, durchführen.

(7) Ändert der Aufgabenträger nach der öffentlichen Auslegung wesentliche Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes, wird das Anhörungsverfahren gemäß Absatz 6 wiederholt.

(8) Widersprechen die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Innovationsbereich belegenen Grundstücksflächen der Einrichtung eines Innovationsbereichs und werden diese Einsprüche im Rahmen des Anhörungsverfahrens nicht zurückgenommen oder auf andere Weise erledigt, ist der Antrag von der Aufsichtsbehörde abzulehnen.

### § 6 Umsetzung und Überwachung

(1) Der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um. Hierzu stellt er im dritten Quartal jedes Kalenderjahres einen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan für das Folgejahr auf, den er der Aufsichtsbehörde vorlegt und unter einer mindestens den Beitragspflichtigen zugänglichen Internetadresse bekannt macht. Bei der Aufstellung des Plans sind die im Innovationsbereich betroffenen Grundstückseigentümer, Freiberufler und Gewerbebetreibenden in geeigneter Weise zu beteiligen.

(2) Weicht ein Maßnahmen- und Wirtschaftsplan von den Vorgaben des mit der Antragstellung bekannt gemachten Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes nicht nur unerheblich ab, ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, dass die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer berechtigt sind, diesem Plan innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe zu widersprechen. Widersprechen die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Innovationsbereich belegenen Grundstücksflächen oder versagt der Senat seine Zustimmung zur Abweichung, ist der Maßnahmen- und Wirtschaftsplan an das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen.

(3) Die Handelskammer Hamburg überwacht die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers. Hilft der Aufgabenträger begründeten Beanstandungen nicht ab, kann die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Handelskammer den Aufgabenträger abberufen und den öffentlich-rechtlichen Vertrag kündigen. In diesem Fall nimmt die Handelskammer die Aufgaben des Inno-

vationsbereichs bis zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einem neuen Aufgabenträger oder bis zur Aufhebung der Verordnung nach § 3 wahr. Für die Bestellung eines neuen Aufgabenträgers gelten die Vorschriften des § 5 Absätze 1, 6 und 8 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Auslegungsfrist auf zwei Wochen begrenzt wird. Der abberufene Aufgabenträger überträgt die bei ihm vorhandenen Mittel und Daten des Innovationsbereichs dem neuen Aufgabenträger und vernichtet dann die bei ihm vorhandenen personenbezogenen Daten, soweit er nicht zur Aufbewahrung verpflichtet ist.

### § 7 Abgabenerhebung

(1) Zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen des Innovationsbereichs entsteht, werden von der Erhebungsbehörde Abgaben bei den Grundstückseigentümern der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke erhoben, durch die der entstehende Aufwand einschließlich eines angemessenen Gewinns für den Aufgabenträger gedeckt wird. Die Höhe der Abgabe errechnet sich als Produkt aus dem Hebesatz und dem nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 231), zuletzt geändert am 20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3794, 3807), festgestellten Einheitswert des jeweiligen Grundstücks. Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem nach Satz 1 berücksichtigungsfähigen Aufwand und der Summe der Einheitswerte der die Beitragspflicht begründenden Grundstücke, darf jedoch zehn vom Hundert nicht überschreiten. Das für die Grunderhebung zuständige Finanzamt übermittelt der Erhebungsbehörde die für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten.

(2) Soweit für ein Grundstück der Einheitswert nicht festgestellt ist, ist der Berechnung der Abgabenhöhe nach Absatz 1 statt des Einheitswertes das Produkt aus dem Mittelwert der im Innovationsbereich je Quadratmeter Grundstücksfläche der veranlagten Grundstücke festgestellten Einheitswerte und der Fläche des jeweiligen Grundstücks zugrunde zu legen.

(3) Gehört ein Grundstück zu mehreren Innovationsbereichen oder liegt ein Grundstück nur mit einem Teil innerhalb eines Innovationsbereichs, besteht die Abgabepflicht in jedem Innovationsbereich nur in der dem jeweiligen Grundstücksanteil entsprechenden Höhe.

(4) Die Erhebungsbehörde kann Grundstückseigentümer von der Abgabepflicht befreien, wenn eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist, oder soweit die Heranziehung zu den Abgaben vor dem Hintergrund der tatsächlichen Grundstücksnutzung eine unverhältnismäßige Härte begründen würde.

(5) Die Abgabe wird für die Dauer der Einrichtung des Innovationsbereichs festgesetzt und in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen zu Beginn jedes Abrechnungsjahres fällig.

(6) Die Abgaben nach Absatz 1 und die sich darauf beziehenden Zinsen und Auslagen ruhen auf im Innovationsbereich belegenen Grundstücken als öffentliche Last und, solange das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, auf diesem.

## § 8 Mittelverwendung

(1) Mit Ausnahme eines Pauschalbetrages für den Verwaltungsaufwand, der bei der Freien und Hansestadt Hamburg verbleibt, steht das Abgabenaufkommen dem jeweiligen Aufgabenträger zu. Der Senat wird ermächtigt, die Höhe dieses Pauschalbetrages durch Rechtsverordnung festzulegen.

(2) Über die Höhe des Zahlungsbetrages wird dem Aufgabenträger ein Leistungsbescheid erteilt. Der Leistungsbescheid kann mit Nebenbestimmungen versehen werden, durch die die zweckentsprechende Verwendung sichergestellt wird.

(3) Der Aufgabenträger verwaltet die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen abgedeckt von seinen eigenen Mitteln und verwendet sie treuhänderisch ausschließlich für Zwecke des Innovationsbereichs. Er stellt sicher, dass die Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten, die nicht aus seiner Tätigkeit als Aufgabenträger resultieren, ausgeschlossen ist.

(4) Nicht verwendete Mittel hat der Aufgabenträger nach Außerkrafttreten der Verordnung zu erstatten. Im Fall der Verlängerung der Laufzeit nach § 9 Absatz 3 sind die Mittel dem neuen Aufgabenträger zu übertragen.

## § 9 Laufzeit

(1) Eine Verordnung nach § 3 tritt mit dem Ende der in ihr vorgesehenen Laufzeit, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrer Verkündung außer Kraft.

(2) Mit der Geltungsdauer der Verordnung endet das Recht zur Abgabenerhebung.

(3) Die Verlängerung der Laufzeit einer Verordnung ist unter denselben Voraussetzungen wie die Neueinrichtung eines Innovationsbereichs möglich.

*Ausgefertigt Hamburg,  
den 28. Dezember 2004  
Der Senat*

# Häufig gestellte Fragen

## 1.) Muss für die Einrichtung eines BID ein Grundeigentümerverein gegründet sein?

Ein BID kann auch ohne bestehenden Grundeigentümerverein durchgeführt werden. Allerdings sollte schon sehr frühzeitig mit den wichtigsten Eigentümern im Quartier Kontakt aufgenommen werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn sie nicht zum Initiatorenkreis gehören. Die Initiative zu einem BID kann auch von den Gewerbetreibenden eines Quartiers ausgehen. Maßgeblich entscheidend für den Prozess sind allerdings die Grundeigentümer.

## 2.) Wird privat genutztes Wohneigentum in die Abgabenerhebung einbezogen?

Das BID-Gesetz will Einzelhandels- und Dienstleistungszentren stärken. Es kommt daher für Wohngebiete nicht in Betracht. Gebäude in einem Quartier, die reine Wohngebäude sind, sollten bei Festlegung des BID-Gebiets von Beginn an ausgenommen werden. Sollte auf einem Grundstück neben gewerblicher Nutzung auch Wohnraum vorhanden sein, besteht auch in einem solchen Fall grundsätzlich Abgabepflicht.

## 3.) Gibt es einen Höchstbetrag, den die Gesamtkosten eines BID nicht überschreiten dürfen?

Nach § 7 Absatz 1 GSED darf das BID zehn Prozent der Summe der Einheitswerte aller im BID belegenen Grundstücke nicht überschreiten. Sollen kostenintensivere Maßnahmen verwirklicht werden, können die Kosten allerdings auf zwei einander folgende BIDs verteilt werden.

## 4.) Wo liegen die inhaltlichen Grenzen für die Maßnahmen eines BID?

Die Grenze zieht § 2 GSED: Es können alle Maßnahmen ausgewählt werden, die die Attraktivität eines Einzel-

handels- und Dienstleistungszentrums für Kunden, Besucher und Bewohner erhöhen und die Rahmenbedingungen der ansässigen Einzelhändler und Dienstleister verbessern. Für reine Wohngebiete kommen BIDs daher nicht in Betracht. Das BID eröffnet Privaten neue Möglichkeiten, im öffentlichen Raum aktiv zu werden. Dies ist nur im Einvernehmen mit der öffentlichen Hand möglich. Planungen anderer Privater oder der öffentlichen Hand im Rahmen ihrer Planungshoheit können mit einem BID nicht beeinflusst werden.

## 5.) Wo liegen die rechtlichen Grenzen für die Maßnahmen eines BID?

Die Grenze ziehen hier die allgemeinen Gesetze, insbesondere das Zivil- und das öffentliche Recht. Soll eine Maßnahme in das Eigentumsrecht eines einzelnen Grundeigentümers eingreifen (z.B. Anbringung von Lampen oder Schildern an der Fassade), so muss mit ihm darüber Einigkeit erzielt werden. Vorschriften des Bau-, Polizei- und Verkehrsrechts sind ebenfalls zu beachten. Die geplanten Maßnahmen (z.B. das Aufstellen von Straßmöbeln) sind darüber hinaus in die übergeordneten städtebaulichen Konzepte einzupassen.

## 6.) Was passiert, wenn ein Eigentümer die Abgabe nicht zahlt?

Die Abgabe wird für die Dauer der Einrichtung des BID festgesetzt und von der Stadt eingezogen. Die Stadt hat zur Beitreibung der Abgabe das vollständige abgabenrechtliche Instrumentarium zur Verfügung. Sie ist zur Erlangung eines Vollstreckungstitels nicht auf ein langwieriges Zivilverfahren angewiesen. Als Ultima Ratio kann eine Zwangshypothek eingetragen werden.

#### 7.) Wie verteilen sich die Beiträge des BID auf die Laufzeit und können BID-Maßnahmen auch vorfinanziert werden?

Die Abgabe wird in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen eingezogen. Die Höhe bleibt über die gesamte Laufzeit des BID gleich. Da teure (Bau-)Maßnahmen zumeist am Anfang der Laufzeit stehen, kann eine Zwischenfinanzierung notwendig sein. Hierzu ist mit Banken zu verhandeln. Die Bereitschaft zur Vorfinanzierung wird dadurch erleichtert, dass die BID-Abgabe als öffentliche Last auf den Grundstücken liegt und damit hoch gesichert ist. Außerdem wird sie durch die Stadt betrieben, was eine zusätzliche Sicherheit bringt (siehe auch Frage 6).

#### 8.) Was passiert bei wesentlichen Änderungen nach Anlauf des BID?

Grundsätzlich sind die Maßnahmen so durchzuführen, wie sie im Maßnahmenkonzept eingereicht worden sind. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen, die einer behördlichen Zustimmung oder Genehmigung bedürfen. Sollen Änderungen vorgenommen werden (ergibt sich z.B. nach dem Start des BID, dass eine geplante Maßnahme wider Erwarten technisch nicht durchführbar ist oder aus anderen Gründen nicht durchgeführt werden kann oder soll), kommt es auf ihre Erheblichkeit an. Diese ist im Einzelfall zu beurteilen und ergibt sich aus Konzeptrichtung, Budgetvolumen, Laufzeit des BID und ihrer Bedeutung für die Gesamtheit der Maßnahmen. Unwesentliche Änderungen dürfen ohne weiteres vorgenommen werden. Wenn eine nicht unerhebliche Änderung vorgesehen ist, so ist diese nach § 6 Absatz 2 GSED bekannt zu geben. Die Grundeigentümer können der Änderung dann einen Monat lang widersprechen.

Widersprechen mehr als ein Drittel der Eigentümer oder verweigert der Senat seine notwendige Zustimmung, kann die Änderung nicht durchgeführt werden. Durch Änderungen eingesparte Gelder können nach Ablauf des BID zurückgezahlt werden (siehe auch Antwort zu Frage 9.).

#### 9.) Was passiert mit zu viel erhobenen Beiträgen und nicht benötigten Reserven?

Gerade bei Baumaßnahmen ist eine Reserve für unvorhersehbare Mehrkosten Bestandteil eines belastbaren Finanzierungskonzeptes. Daraus können sich nach Ablauf des BID überschüssige Einnahmen ergeben. Wenn vorher nichts anderes bestimmt ist, werden sie an die Eigentümer zurückgezahlt. Alternativ kann im Maßnahmenkatalog auch festgelegt werden, welche zusätzlichen Maßnahmen durchgeführt werden sollen, wenn Geld übrig bleibt. Diese werden dann nur bei einem tatsächlichen Überschuss umgesetzt. Wenn allerdings solche Zusatzmaßnahmen im Konzept vorgesehen sind und entsprechendes Geld übrig bleibt, müssen sie auch umgesetzt werden. Dann ist ein Wechsel zur Rückzahlung nicht mehr möglich.

#### 10.) Wer kommt für die Kosten im Vorlauf zum BID auf?

Auf dem Weg zu einem BID können zahlreiche Planungskosten entstehen und Honorare anfallen, z.B. für Architekten, Anwälte, Gutachter. Diese Kosten können nachträglich über das BID refinanziert werden. Um die Last gleichmäßig zu verteilen, können die Initiatoren eine freiwillige Umlage unter den Grundeigentümern anregen. Die Umlage wird dann in das Finanzierungskonzept des BID eingestellt und nach dessen Einrichtung zurückerstattet. Sollte das BID allerdings nicht

zustande kommen, können die Kosten nicht refinanziert werden. Sie bleiben letztlich das Risiko der Initiatoren oder derjenigen, die sich an einer Umlage beteiligen.

#### 11.) Welchen Beitrag können und müssen die Mieter zum BID beitragen?

Eine gesetzliche Pflicht zur Beteiligung der gewerblichen und Wohnungsmieter gibt es nicht. Durch die Maßnahmen sollen jedoch die Einzelhandels- und Dienstleistungszentren gestärkt werden. Dies ist ohne Beteiligung der Gewerbetreibenden nur schwer vorstellbar. Die Händler und Dienstleister vor Ort können am besten beurteilen, welche Schritte sinnvoll sind, um ihre Lage zu verbessern. Sie sollten daher sehr frühzeitig, wenn sie nicht selber zu den Initiatoren gehören, eingebunden werden und in einem Gremium zur Vorbereitung eines BID vertreten sein. Dabei können öffentliche Lasten prinzipiell an die Mieter weitergegeben werden. Für die Frage der Umlagefähigkeit im konkreten Einzelfall kommt es allerdings maßgeblich auf die Ausgestaltung des jeweiligen Mietvertrages an.

#### 12.) Können die gleichen Erfolge nicht auch mit einer freiwilligen Interessengemeinschaft erreicht werden?

Viele Händler in städtischen Quartieren schließen sich zu freiwilligen Interessengemeinschaften zusammen. Die freiwillige Mitgliedschaft und der freiwillige Beitrag haben jedoch zur Folge, dass oft nur ein kleiner Teil der Gewerbetreibenden organisiert ist. Die jahrzehntelange Praxis zeigt, dass freiwillige Zusammenschlüsse häufig keine nachhaltige Leistungsfähigkeit ergeben. Durch die Einrichtung eines BID und die damit verbundene Abgabe werden alle im Quartier Ansässigen zur Finanzierung herangezogen. Auf diese Weise können umfangreiche und langfristige Maßnahmen zur Verbesserung des Quartiers leichter durchgeführt werden. Sollte sich jedoch bei der Vorbereitung eines BID herausstellen, dass alle Grundeigentümer sich beteiligen wollen, kann auf die Einrichtung eines Innovationsbereichs ggf. wegen des entstehenden Verwaltungsaufwands verzichtet werden.

#### 13.) Wem bringt ein BID Vorteile?

Hier trifft sich die Interessenlage der Stadt mit den Interessen der privaten Wirtschaft, von der die Initiative für ein BID immer ausgeht. Beide Partner profitieren davon, in der City und den Bezirks- und Stadtteilzentren eine wirtschaftliche Stabilisierung oder Stärkung städtischer Geschäftslagen zu erreichen. Die auf rein freiwilliger Basis wirkenden Initiativen in den Zentren, wie z. B. Standort- und Werbegemeinschaften, werden immer wieder mit dem Problem der »Trittbrettfahrer« konfrontiert, die von den Investitionen und dem Engagement Einzelner profitieren und wichtige gemeinschaftliche Verbesserungsinitiativen für den Standort hemmen; schon die Finanzierung der Weihnachtsbeleuchtung ist in vielen Quartieren ein Konfliktthema. Durch die ge-

meinsame Standortaufwertung sollte der Wert der im BID-Gebiet befindlichen Immobilien langfristig erhalten und vielleicht sogar gesteigert werden. Für den Handel ist davon auszugehen, dass durch eine bessere Positionierung eines Standortes eine größere Kundenbindung zu erreichen ist und ggf. höhere Umsätze zu erzielen sind.

#### 14.) In welchem Verhältnis stehen BIDs zur Stadtentwicklungs politik?

Im Rahmen eines BID wird nur durchgeführt, was die Akteure vor Ort als für sie sinnvolle Maßnahmen erachten. Insofern kann die Durchführung eines BID als gelebter Bürgersinn verstanden werden. Soweit die Maßnahmen allerdings städtischen Belangen widersprechen und/oder sich auf den öffentlichen Raum beziehen, können sie nur durchgeführt werden, wenn sie übergeordneten städtebaulichen Vorgaben entsprechen. Alle der Daseinsvorsorge dienenden Maßnahmen obliegen dabei weiterhin der Stadt (siehe auch Frage 16).

#### 15.) Ist ein BID demokratisch legitimiert?

Die demokratische Legitimation zur Einrichtung eines BID erfolgt durch den Senat, der jedes BID einzeln beschließt. Basis für diese Entscheidung des Senats ist das zuvor durchgeführte Anhörungsverfahren. In diesem Verfahren ist zwingend vorgesehen, dass der Antrag zur Einrichtung eines Innovationsbereichs für vier Wochen öffentlich ausliegt. Jedermann kann in dieser Zeit Anregungen zum Antrag vorbringen. Alle betroffenen Grundeigentümer müssen über die Auslegung und über das ihnen zustehende Widerspruchsrecht informiert werden. Widersprechen die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im BID gelegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im BID gelegenen Grundstücksflächen der Einrichtung des BID, ist der Antrag vom zuständigen Bezirksamt abzulehnen. Widersprechen weniger als ein Drittel, so wägt der Senat bei seiner Entscheidung zur Einrichtung des Innovationsbereichs die eingegangenen Anregungen und Widersprüche ab. Dieses Verfahren dient vor allem auch den betroffenen Grundeigentümern. Auf diese Weise ist für sie sichergestellt, dass mit den geleisteten Abgaben auch die Maßnahmen finanziert werden, die sie ursprünglich für die Aufwertung ihres Quartiers angestrebt hatten. Für den städtischen Partner ist dieses Verfahren Teil der erforderlichen Transparenz: Jeder auch nur unmittelbar Betroffene erhält rechtzeitig Kenntnis von geplanten Veränderungen in seinem Umfeld und kann darauf Einfluss nehmen.

#### 16.) Werden durch ein BID Maßnahmen finanziert, für die eigentlich die Stadt aufkommen müsste?

Durch die Einrichtung eines BID wird die Stadt nicht aus ihrer Verantwortung entlassen. Gesetzlich verankerte hoheitliche Aufgaben wie z. B. die gebührenpflichtige Reinigung der Gehwege, der Papierkorbdienst und



die Säuberung der Fahrbahnen durch die Stadtreinigung Hamburg bleiben auch in BIDs bestehen. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat auch weiterhin ihre Pflichten zu erfüllen und Maßnahmen der Daseinsvorsorge, wie beispielsweise die erforderliche Grundausrüstung des öffentlichen Raums, zu finanzieren. Mit einem BID werden daher nur zusätzliche Maßnahmen finanziert, die über die hoheitlichen Aufgaben hinausgehen, wie z.B. zusätzliche Reinigungsarbeiten. Garantiert wird dies durch den Maßnahmenkatalog, den ausschließlich die Akteure im Quartier zusammen mit dem Aufgabenträger entwickeln. Soweit eine Maßnahme zwar durch die Stadt durchgeführt werden muss, allerdings nicht in der gewünschten Qualität, kann durch das BID nur die Zusatzleistung finanziert werden.

### 17.) Wer kann Aufgabenträger sein?

Grundsätzlich kann jede natürliche oder juristische Person Aufgabenträger sein, solange sie Mitglied der Handelskammer Hamburg ist oder sich freiwillig der Aufsicht der Handelskammer unterstellt. Der Aufgabenträger muss keine der Maßnahmen selber durchführen und kann alle Aufgaben fremd vergeben. Trotzdem sollte sich die Auswahl des Aufgabenträgers nach dem Maßnahmenkonzept richten. Soweit hier Baumaßnahmen im Vordergrund stehen, bietet sich ein Bauunternehmen oder ein Projektentwickler an. Liegt der Schwerpunkt auf Marketingmaßnahmen und Veranstaltungsorganisation, bietet sich eine entsprechende Agentur an. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für ein BID eine eigene Gesellschaft zu gründen, die die Aufgabenträgerschaft übernimmt. Im Prinzip können auch organisierte Eigentümer oder Vereine von Gewerbetreibenden als Aufgabenträger fungieren. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die teilweise sehr kleinteiligen Steuerungsaufgaben des Aufgabenträgers hohe Ansprüche an die Entscheidungsfähigkeit stellen. Der Aufgabenträger sollte möglichst frühzeitig ausgewählt und in die Vorbereitung eingebunden werden. Damit werden die Initiatoren entlastet und der Aufgabenträger bekommt rechtzeitig Kenntnis über die handelnden Akteure und die vorgesehenen Maßnahmen.

### 18.) Wie können die Initiatoren den Aufgabenträger überwachen?

Grundsätzlich agiert der Aufgabenträger selbständig, seine ordnungsgemäße Geschäftsführung wird nach § 6 Absatz 3 GSED von der Handelskammer Hamburg überwacht. Allerdings können die Initiatoren den Aufgabenträger mit einem gesonderten Vertrag (BID-Vereinbarung) auf die Umsetzung des von ihnen vorgeschlagenen Maßnahmenkonzeptes verpflichten. In einem solchen Vertrag können sich die Akteure auch Einflussmöglichkeiten auf grundsätzliche Entscheidungen während der Laufzeit des BID vorbehalten.

### 19.) Gibt es noch Rechtsunsicherheit im BID-Gesetz?

Obwohl die Vereinbarkeit des BID-Gesetzes mit dem Verfassungs- und Steuerrecht durch ein Gutachten im Auftrag der Stadt bestätigt worden ist, werden letztlich erst Gerichtsentscheidungen zu (letzter) Rechtssicherheit führen. Die Betroffenen haben die Möglichkeit, gegen die Abgabenbescheide zu klagen. Da bisher noch kein vergleichbares Gesetz in Deutschland erlassen wurde, besteht theoretisch auch die Möglichkeit, dass durch ein Urteil die Verordnung über den jeweiligen Innovationsbereich für nichtig erklärt wird. Grundsätzlich trägt in einem derartigen Fall der Aufgabenträger das Risiko, soweit er Vorleistungen erbracht hat. Ein Ersatzanspruch für bereits geleistete Ausgaben gegen die Stadt ist wohl ausgeschlossen. Die Ansprüche der vom Aufgabenträger beauftragten Firmen, blieben bestehen. Eine Rückforderung von an den Aufgabenträger weitergeleiteten Abgaben durch die Stadt kommt allerdings nicht in Betracht, soweit diese Beträge bereits verbraucht sind.

### 20.) Werden hoheitliche Aufgaben privatisiert?

Die Partnerschaft zwischen BID und Stadt ändert nichts an den Pflichten der Stadt oder der Stellen und Institutionen, die hoheitliche Aufgaben der Stadt wahrnehmen. Hoheitliche Aufgaben werden im Zusammenhang mit einem BID nicht an Private übertragen. Auch wenn für das BID Servicepersonal für einen erhöhten Sicherheits- und Sauberkeitsstandard sorgt, bleiben alle Maßnahmen der Sicherheit und Ordnung in den Händen der Stadt. Die Polizei erteilt weiterhin Strafmandate und lässt gegebenenfalls Autos abschleppen. Auch Sondernutzungen im öffentlichen Raum sind nur nach Genehmigung durch die zuständigen Bezirksamter möglich. Privatisiert werden kann allerdings nach Abstimmung und vertraglicher Vereinbarung mit der Stadt eine Baumaßnahme im öffentlichen Raum, die üblicherweise durch die Stadt geplant und ausgeführt wird. Aber auch in diesen Fällen wird der öffentliche Raum nicht privatisiert.

### 21.) Wie werden die BID-Kosten im Rahmen von Vermietung und Verpachtung steuerlich behandelt?

Für die Beantwortung der Frage ist zunächst § 7 des GSED zu beachten. Danach werden zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen des Innovationsbereichs entsteht, von der Erhebungsbehörde Abgaben bei den Grundstückseigentümern der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke erhoben, durch die der entstehende Aufwand einschließlich eines angemessenen Gewinns für den Aufgabenträger gedeckt wird. Die Abgabe wird für die Dauer der Einrichtung des Innovationsbereichs festgesetzt und in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen zu Beginn jedes Abrechnungsjahres fällig. Die Abgabe nach Absatz 1 und die sich darauf beziehenden Zinsen und Auslagen ruhen auf im Innovationsbereich belegenen Grundstücken als öffentliche Last und, solange das Grundstück mit einem

Erbbaurecht belastet ist, auf diesem. Aufwendungen, die ein Steuerpflichtiger im Zusammenhang mit einem Grundstück tätigt, können dem privaten Bereich zuzurechnen sein oder als Betriebsausgaben oder Werbungskosten im Zusammenhang mit einer Einkunftsart stehen. Ein BID wird wohl in aller Regel in typischen Einkaufsstrassen eingerichtet werden, da die dort ansässigen Geschäftsleute ein entsprechendes Interesse daran haben. Dass dort belegene Grundstücke (rein) privat genutzt werden, dürfte eher unwahrscheinlich sein. Sollte dies dennoch der Fall sein, sind die in Zusammenhang mit der Nutzung stehenden Aufwendungen ohne steuerliche Auswirkung (siehe auch noch am Ende).

Vermietet der Eigentümer des oder der Grundstücke (Eigentümer) diese an – meist wohl Gewerbetreibende oder selbständig Tätige – Dritte, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz (EStG). Im Fall der Vermietung ist die Abgabe für die Einrichtung des BID als Werbungskosten bei diesen Einkünften abzugsfähig. Nutzt der Eigentümer das Grundstück bzw. das darauf befindliche Gebäude eigenbetrieblich (z. B. betreibt er dort ein Ladengeschäft) erzielt er Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 EStG (oder im Falle einer selbständigen Tätigkeit nach § 18 EStG). In diesem Fall kann er die Abgabe als Betriebsausgabe bei den jeweiligen Einkünften absetzen.

Wird ein Grundstück bzw. ein Gebäude unterschiedlich genutzt, können steuerlich mehrere Wirtschaftsgüter vorliegen, die entweder dem Privatbereich oder verschiedenen, auf Einnahmeerzielung gerichteten Tätigkeiten zugeordnet werden müssen (unterschiedlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang). Hierzu folgendes Beispiel: die Wohnung im zweiten Stock dient eigenen Wohnzwecken, die Räumlichkeiten im ersten Stock sind an einen Steuerberater fremdvermietet, im Erdgeschoss befindet sich das eigene Handelsgeschäft des Grundstückseigentümers. In diesem Fall ist die Abgabe nach § 7 des Gesetzes – ggf. nach den jeweiligen Nutzungsanteilen im Einzelfall – aufzuteilen.

## 22.) Unter welchen Voraussetzungen liegt ein Härtefall vor?

Nach § 7 Absatz 4 GSED kann ein Grundeigentümer von der Abgabepflicht befreit werden, wenn eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist, oder soweit die Heranziehung zu den Abgaben vor dem Hintergrund der tatsächlichen Grundstücksnutzung eine unverhältnismäßige Härte begründen würde. Diese Vorschrift wird auf den Einzelfall bezogen und restriktiv angewandt. Grundsätzlich muss geprüft werden, ob nicht längerfristig eine wertschöpfende Nutzung des Grundstücks vorliegt. Beispielsweise kann ein Gebäude, das

eine Polizeiwache enthält, jederzeit in ein Bürohaus umgewandelt werden und somit läge keine Begründung für einen Härtefall vor. Ein eindeutiger Härtefall sind Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. ein Regenrückhaltebecken, eine Brücke oder ein Blockheizkraftwerk. In solchen Fällen ist selbst dann von einem Härtefall auszugehen, wenn ein Bebauungsplan inzwischen für die Fläche eine höherwertige Nutzung vorsieht, denn hier ist bei der Einzelfallabwägung die tatsächliche Grundstücksnutzung zu berücksichtigen.



# Kontakt und Informationen

Kontaktstellen in den Bezirksämtern, in der Behörde  
für Stadtentwicklung und Umwelt und der Handelskammer

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

Klosterwall 8, 20095 Hamburg  
T 040.428 54-3423  
F 040.428 54-5764  
E [bid@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:bid@hamburg-mitte.hamburg.de)

## Bezirksamt Altona

Platz der Republik 1, 22765 Hamburg  
T 040.428 11-1736  
F 040.428 11-2579  
E-FAX 040.427 90 20 47  
E [bid@altona.hamburg.de](mailto:bid@altona.hamburg.de)

## Bezirksamt Eimsbüttel

Basselweg 73, 22527 Hamburg  
T 040.428 01-5201  
F 040.428 01-5513  
E [bid@eimsbuettel.hamburg.de](mailto:bid@eimsbuettel.hamburg.de)

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Kümmellstraße 7, 20249 Hamburg  
T 040.428 04-2869  
F 040.428 04-2713  
E [bid@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:bid@hamburg-nord.hamburg.de)

## Bezirksamt Wandsbek

Robert-Schuman-Brücke 8, 22041 Hamburg  
T 040.428 81-3195  
F 040.427 90 05-093  
E-FAX 040.427 90 50 93  
E [wirtschaftsfoerderungwandsbek@wandsbek.hamburg.de](mailto:wirtschaftsfoerderungwandsbek@wandsbek.hamburg.de)

## Bezirksamt Bergedorf

Kurfürstendeich 41, 21037 Hamburg  
T 040.428 91-2347  
F 040.428 91-2532  
E [bid@bergedorf.hamburg.de](mailto:bid@bergedorf.hamburg.de)

## Bezirksamt Harburg

Knoopstraße 35, 21073 Hamburg  
T 040.428 71-2509  
F 040.428 71-3335  
E [bid@harburg.hamburg.de](mailto:bid@harburg.hamburg.de)

## Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

*Amt für Landesplanung*  
Alter Steinweg 4, 20459 Hamburg  
T 040.428 40-8020  
F 040.428 40-8396  
E [bid@bsu.hamburg.de](mailto:bid@bsu.hamburg.de)

## Handelskammer Hamburg

*Geschäftsbereich Starthilfe  
und Unternehmensförderung*  
Adolphsplatz 1, 20457 Hamburg  
T 040.361 38-272  
F 040.361 38-299  
E [bid@hk24.de](mailto:bid@hk24.de)

#### Internet

*Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt:*  
<http://www.bsu.hamburg.de>

*Handelskammer Hamburg:*  
<http://www.hk24.de>

*Innovationsbereich Sachsentor:*  
<http://www.bid-1.de>

*Innovationsbereich Neuer Wall:*  
<http://www.bid-neuerwall.de>

*geplanter Innovationsbereich Wandsbeker Markt:*  
<http://www.bid-wandsbek.de>

*BCSD:*  
<http://www.bcsd-online.de>

*BIDs in Großbritannien:*  
<http://www.ukbids.org>

*BIDs in den USA:*  
<http://www.planning.unc.edu/courses/261/actman/links.html>

#### Literatur

*Mario Bloem/Stefan Bock:*  
*Business Improvement Districts.*  
Untersuchung von BIDs in Bezug auf die Möglichkeiten und Grenzen einer Übertragbarkeit auf innerstädtische Geschäftsquartiere in Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2001

*Sebastian Binger/Frithjof Büttner:*  
*Business Improvement District – ein Erfahrungsbericht aus Hamburg,*  
Neues Verwaltungsmanagement 38, C 5.5 Seite 1–40, 12/2005

*Freie und Hansestadt Hamburg: Business Improvement District, Einführung des Modells in Hamburg;*  
Dokumentation eines Workshops  
am 29. Januar 2004; Hamburg 2004

*Handelskammer Hamburg: Business Improvement District – Quartiersentwicklung durch Eigen(tümer)-initiative; Reihe Analysen; Hamburg 2004*

*Alfred Ruther-Mehlis, Michael Weber: Business Improvement Districts und städtebauliche Sanierung,*  
in: Raumplanung 2005, 120/121, S. 127–131

*Elena Wiezorek: Business Improvement Districts. Revitalisierung von Geschäftszentren durch Anwendung des nordamerikanischen Modells in Deutschland?,*  
ISR-Arbeitsheft, Bd. 65, Berlin 2004

# Impressum

## Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Stadthausbrücke 8  
20355 Hamburg  
info@bsu.hamburg.de  
www.bsu.hamburg.de

## V.i.s.d.P.

Kristina von Bülow

## Redaktion:

Handelskammer Hamburg, Geschäftsbereich  
Starthilfe und Unternehmensförderung  
Dr. Jörg Märkt, Fin Mohaupt, Bernd Reichardt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Landesplanung, Referat für gesamtstädtische  
thematische Entwicklungsplanung  
Frithjof Büttner, Marit Pedersen

## Gestaltung:

Factor Design, Hamburg, www.factor-design.com

## Druck und Weiterverarbeitung:

Wertdruck GmbH & Co. KG, Hamburg

**Auflage:** 3.000

*Mai 2006*

## Bildnachweis

Abb. 1: Frithjof Büttner, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt; Abb. 2–6: Christian Schlingemann, Architekturbüro Schlingemann; Abb. 7: d-plan 2001; Abb. 8:

Bayside District, 1997; Abb. 9: Bayside District, 1977; Abb. 10: Bayside District, 1988; Abb. 11: d-plan 2001; Abb. 12–13: Handelskammer Hamburg; Abb. 14–16: BID Neuer Wall; Abb. 17: Frithjof Büttner, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt; Abb. 18–20: Sebastian Binger, Helmut Schmidt Universität; Abb. 21–22: Thomas Möller, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt; Abb. 23: www.mediaserver.hamburg.de; Abb. 24: WES & Partner Landschaftsarchitekten

## Anmerkung zur Verteilung

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Europa-, Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Information oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.



[www.bsu.hamburg.de](http://www.bsu.hamburg.de)

Behörde für  
Stadtentwicklung  
und Umwelt

Stadthausbrücke 8  
20355 Hamburg

Billstraße 84  
20539 Hamburg