

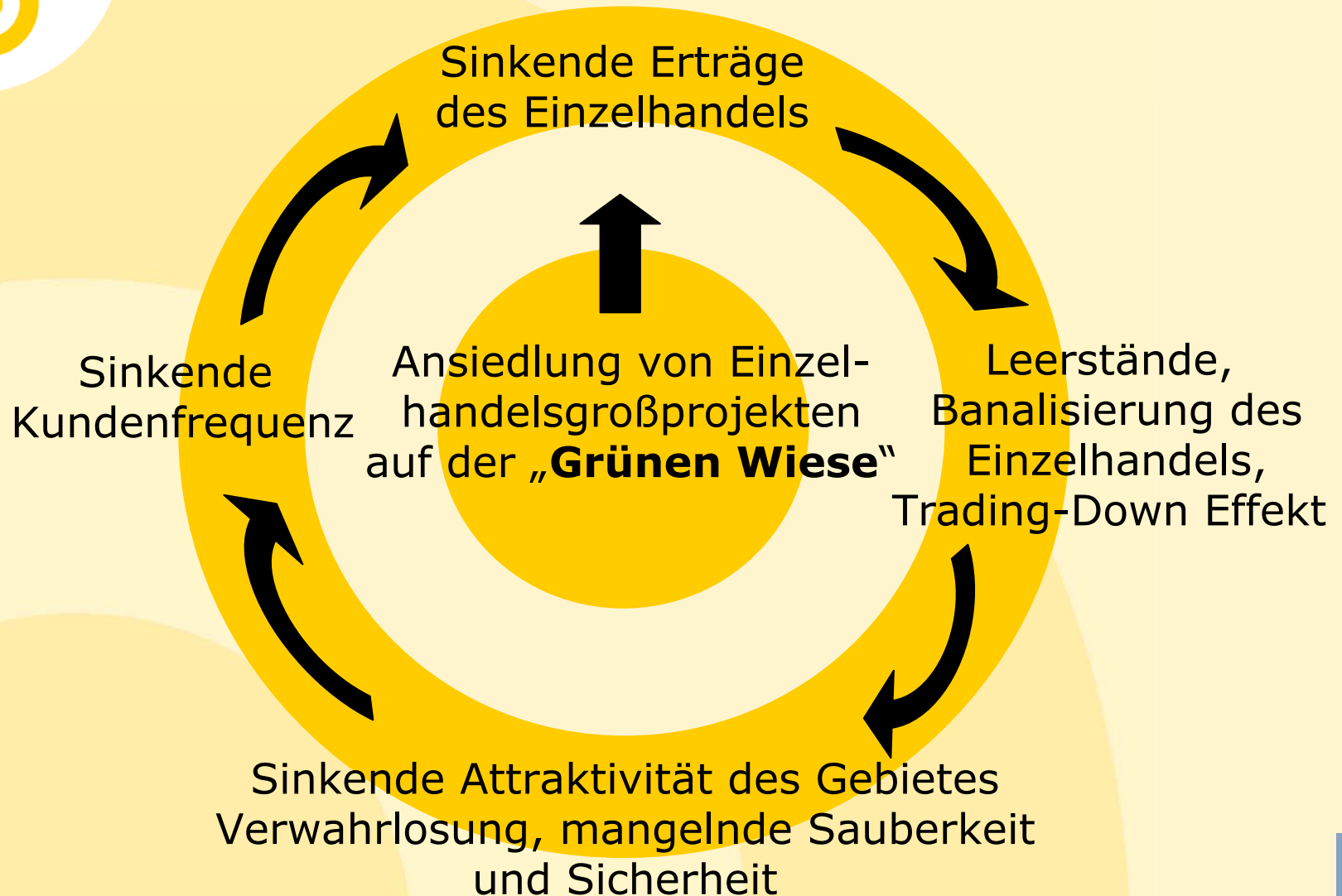
# Business Improvement Districts (BID) – ein Instrument zur Revitalisierung europäischer Innenstädte

Rechtsanwalt Holger Schmitz  
NÖRR STIEFENHOFER LUTZ



**Vortrag im Rahmen der Kick-Off-Konferenz**

Wien, 10. Februar 2005





- Versuch der Durchbrechung der Abwärtsspirale mittels **freiwilliger Initiativen** von Eigentümern und Gewerbetreibenden
- Hauptproblem: „**Trittbrettfahrer**“
  - ✓ keine hinreichende und verlässliche Finanzausstattung der Initiative
  - ✓ oftmals fehlendes professionelles Know-how
  - ✓ allgemein demotivierende Wirkung von „Trittbrettfahrern“
- Weitere Schwierigkeiten
  - ✓ **inhomogene** oder unbekannte **Eigentümerstruktur**



## Business Improvement Districts

- ✓ Räumlich begrenzter – meist innerstädtischer – Bereich
- ✓ Initiative zur Gründung eines BIDs geht von Grundeigentümern und/oder Gewerbetreibenden aus
- ✓ Konstituierung durch Entscheidung der Kommune
- ✓ Finanzierung der Gesamtmaßnahme über eine Zwangsabgabe
- ✓ Zeitliche Begrenzung mit Verlängerungsoption



- ✓ Gründung des ersten BIDs im Jahre 1970 in Toronto
- ✓ Rasante Ausbreitung des Konzepts zunächst in Kanada u.a. als Folge einer **speziellen Förderung**
- ✓ Heute existieren allein in Nordamerika mehr als **1.200 BIDs**
- ✓ Aktuelle Ermächtigungsgesetzgebung in den USA tendiert zur Gewährung von **mehr Handlungsspielraum**



- ✓ Sauberkeit
- ✓ Sicherheit
- ✓ Stadtmöblierung
- ✓ Marketing
- ✓ Bewirtschaftung des öffentlichen Raumes
- ✓ Gestaltungsvorschriften
- ✓ Soziale Dienste



- ✓ Gründung 1996
- ✓ Verlängerungsentscheidung 1999 und 2004
- ✓ Maßnahmen: Sauberkeit, Sicherheit, Marketing





- ✓ 90 Häuserblocks
- ✓ Über 1.500 Einzel- bzw. Großhandelsgeschäfte
- ✓ Jahresumsatz: 8 Milliarden
- ✓ 45.000 Beschäftigte





- Das BID-Konzept ist grundsätzlich umsetzbar
- Es sind jedoch verfassungsrechtliche Grenzen zu beachten
  - ✓ Verantwortungsabgrenzung zwischen kommunaler Daseinsvorsorge und BID sinnvoll
  - ✓ Gestaltungsvorgaben für bestehende Gebäude kollidieren mit dem sog. Bestandsschutz
  - ✓ Bewirtschaftung des öffentlichen Raumes ist vielfach Hoheitsaufgabe, die nicht auf Private übertragen werden kann



## **Hamburg**

Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 28.12.2004

## **Berlin**

Gesetzentwurf zu einem Standortgemeinschaftsgesetz (03.11.2004)

---

## **NRW**

Befristete Anreizfinanzierung bei freiwilligem Zusammenschluss

## **Ostdeutschland**

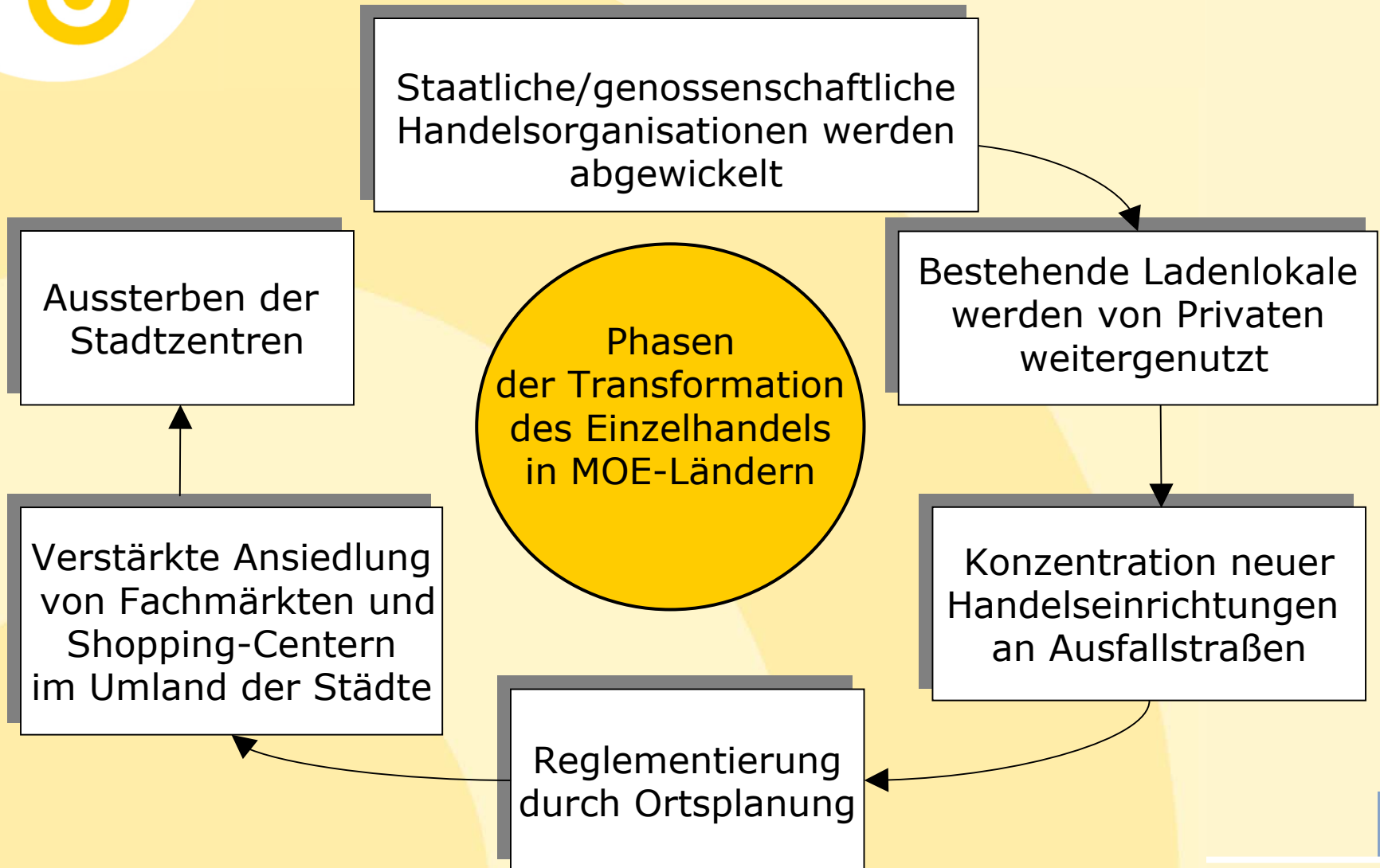
Pilotprojekte auf freiwilliger Basis zur Einbindung der Eigentümer



- Jede Abgabenerhebung stellt einen Eigentumseingriff dar und bedarf daher eines Gesetzes (Art. 5 StGG).
- Zuständig sind die Länder (§ 8 Abs. 5 Finanz-Verfassungsgesetz)
  - ✓ Länder können Gemeinden ermächtigen, bestimmte Abgaben auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung zu erheben.
  - ✓ Landesgesetz muss jedoch wesentliche Merkmale der Abgabe und deren Höchstmaß bestimmen.
- Umsetzung wird seit Anfang 2004 diskutiert.



# Einzelhandelsentwicklung in Mittel- und Osteuropa





- ✓ Freiwillige Werbegemeinschaften sind bereits tätig
- ✓ Gem. Art. 217 der polnischen Verfassung bedürfen öffentliche Abgaben einer gesetzlichen Grundlage
- ✓ Bei der Parkraumbewirtschaftung wird zwischen Stadtpolizei und privaten Automatenbetreibern differenziert
- ✓ Nachträgliche Gestaltungsanforderungen an bestehende Bauwerke nur bei Verunstaltung
- ✓ Vertragliche Aufgabenabgrenzung zwischen Kommune und BID ist sinnvoll



- ✓ Zurzeit keine BIDs oder Werbegemeinschaften
- ✓ Öffentliches Recht vergleichsweise wenig entwickelt
- ✓ Parkraumbewirtschaftung ist in einigen Gemeinden vollständig privatisiert
- ✓ Da Aufgaben der Daseinsvorsorge von den Kommunen wahrgenommen werden, empfiehlt sich vertragliche Abgrenzung



- ✓ Umsetzung des BID-Konzepts durch gemeindliche Satzung scheint denkbar (Gesetz über örtliche Selbstverwaltungen)
- ✓ Kommunen sind für Aufgaben der Daseinsvorsorge verantwortlich
- ✓ Parkraumbewirtschaftung erfolgt in Ungarn oftmals durch Private



- ✓ Umsetzung des BID-Konzepts bedarf auf Grund der Gesetze über Lokalsteuern eines Gesetzes
- ✓ Kommunen sind für Aufgaben der Daseinsvorsorge verantwortlich
- ✓ Nachträgliche Gestaltungsvorgaben in Tschechien und der Slowakei nur bei Denkmälern



# BID Stärken/Schwächen

## Business Improvement District

## Shopping Center

Sauberkeit



Sicherheit



Marketing



Regelung der  
Ladenöffnung

?



Branchenmix

?



Professionelles  
Management

?



Eigeninitiative



?

Identitätsstiftend



?



BIDs sind eine vielversprechende Ergänzung der im Rahmen von Vital Cities durchgeführten Maßnahmen zur Revitalisierung europäischer Innenstädte

# KICK-OFF-KONFERENZ

WIEN, 10. FEBRUAR 2005

