



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM DES INNERN
UND FÜR SPORT



ENTWICKLUNGSAGENTUR
RHEINLAND-PFALZ e.V.

QuartiersGemeinschaften

INNENSTADT

Impressum

Herausgeber

Ministerium des Innern
und für Sport
Schillerplatz 3-5
55116 Mainz

Tel 06131-16 0
Fax 06131-16 35 95



Kontakt

Entwicklungsagentur
Rheinland Pfalz e.V.
Erwin-Schrödinger-Straße
67663 Kaiserslautern

Tel 0631-205 48 70
Fax 0631-205 48 76



Bearbeitung | Gestaltung

Entwicklungsagentur
Rheinland Pfalz e.V.

Michael Meier
Katrin Witzel

Tel 0631-205 48 74
Witzel@ea.rlp.de

Hinweis

Für Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen Herausgeber, Verfasser und Redaktion keine Gewähr.

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie darf weder von Parteien, noch Wahlbewerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung Ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Vorwort



Das Land Rheinland-Pfalz braucht starke, lebendige Zentren. Mit dem Modellprojekt Quartiersgemeinschaften Innenstadt setzt sich das Land abermals für eine Stärkung seiner Innenstädte ein.

Die Entwicklung der Innenstadt als gemeinsame Herausforderung für Politik, Wirtschaft und Gesellschaft

ist hierbei das zu Grunde liegende Verständnis. Innenstadtentwicklung muss mehr denn je als eine Gemeinschaftsaufgabe verstanden werden. Hierfür bedarf es innovativer Wege und verlässlicher Partner, die hinter der Idee stehen und sich für sie einsetzen.

Im Fokus des Modellvorhabens Quartiersgemeinschaften steht dabei die Frage, inwieweit Strukturen geschaffen werden können, die in öffentlich-privater Kooperation

einen Beitrag zur Stabilität des Einzelhandels in unseren Städten liefern können und somit zu einer Sicherung unserer Zentren beitragen.

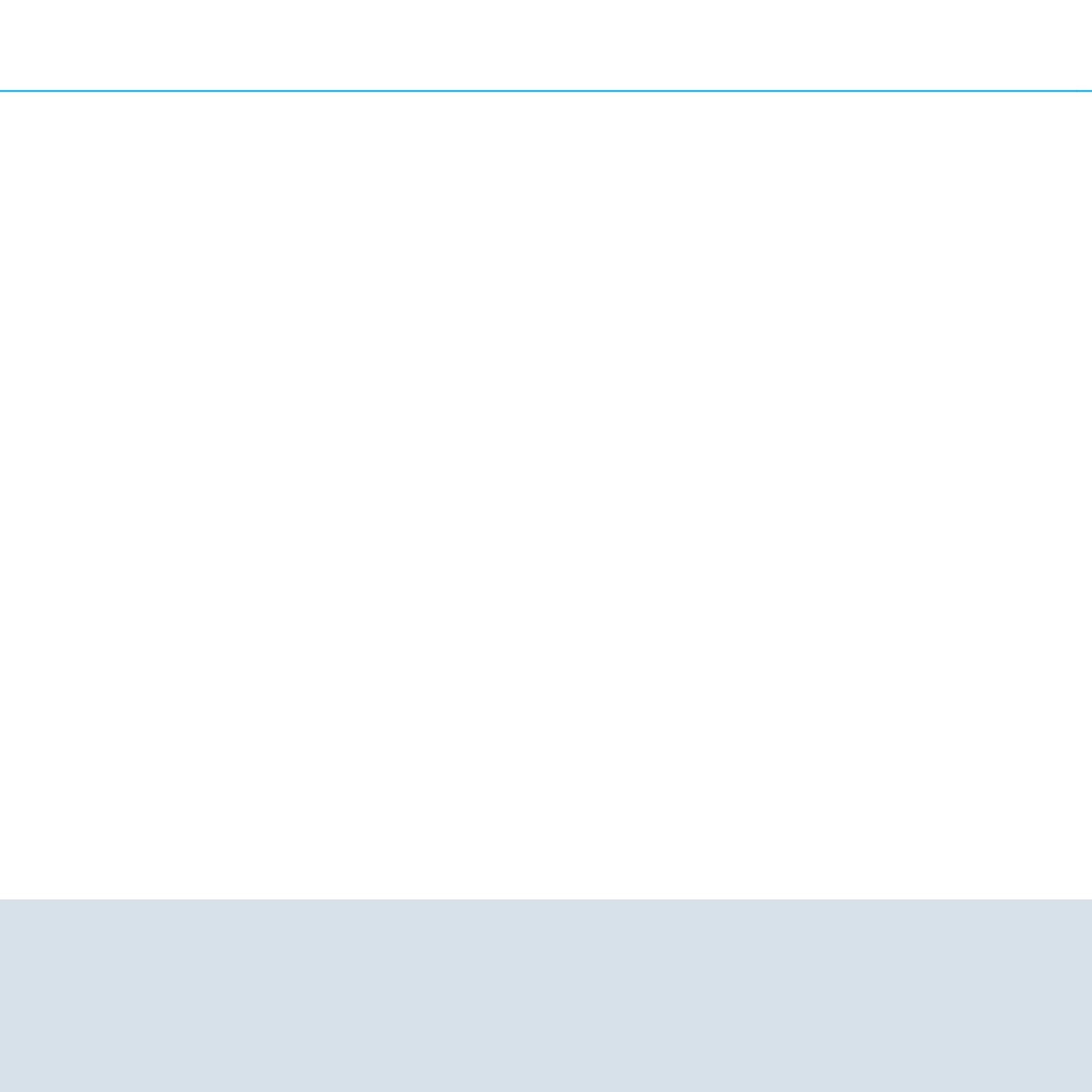
Die vorliegende Dokumentation liefert hierzu sowohl durch die Beiträge zu den Modellkommunen als auch durch weitere aufbereitete Themenfelder kritische Anmerkungen und wertvolle Hinweise und soll Sie dazu ermutigen, auch weiterhin neue Wege zu beschreiten.

An dieser Stelle möchte ich mich ausdrücklich für die Unterstützung durch die sieben Modellkommunen bedanken und wünsche eine interessante und informative Lektüre.

A handwritten signature in black ink, consisting of the initials 'KP' followed by a stylized, cursive name.

Karl-Peter Bruch

Minister des Innern und für Sport



Inhalt

Einleitung	6
Quartiersgemeinschaften Innenstadt	8
Bad Dürkheim	20
Exkurs: Stadtentwicklungsfonds	38
Bernkastel-Kues	44
Exkurs: Standortmarketing	62
Diez an der Lahn	68
Exkurs: Rechtsformen	84
Landau	92
Exkurs: Neue Instrumente der Innenentwicklung	108
Ludwigshafen	112
Exkurs: Was kann und muss eine Kommune leisten?	128
Worms	136
Exkurs: Prozessgestaltung	152
Zweibrücken	158
Exkurs: Improvement District	178
Fazit	196



Situation in den Innenstädten

Unsere Innenstädte sind Orte der Vielfalt, Schauplätze des öffentlichen Lebens, Zentren des Handelns und zugleich multifunktionale Räume, die sowohl einen kurzweiligen Zeitvertreib erlauben als auch dem ständigen Aufenthalt dienen. Ihre Unverwechselbarkeit prägt wesentlich das „Bild der Stadt“ und ermöglicht die Identifikation der Menschen mit ihrer Stadt.

In den letzten Jahren verläuft die tatsächliche Entwicklung der Innenstädte jedoch diametral zu diesen Ansprüchen und Vorstellungen. Die Stadtkerne wirken zunehmend gesichtsloser und austauschbarer. Eine einseitige Ausrichtung auf den Einzelhandel in den Fußgängerzonen und ansteigenden Filialisierungen führen zum Funktionsverlust im Wohnen und anderen Nutzungen. Hiermit einhergehen Uniformität der Geschäftsausstattung, Ordnungs- und Gestaltungsdefizite sowie erhebliche Mängel in den Bereichen Sicherheit und Sauberkeit. Verkehrskonflikte und Probleme der Organisation des ruhenden Verkehrs

schmälern den Erlebnis- und Lebenswert der Innenstädte. Gleichzeitig sehen sich die Städte insgesamt einem verstärkten Konkurrenzkampf ausgesetzt, zum einen untereinander, zum anderen bewirken Entwicklungen außerhalb der Kernbereiche wie autofreundliche Einkaufszentren auf der grünen Wiese das Absinken der Kundenfrequenz.

Ein weiteres Problem stellt die unzureichende Übernahme der Verantwortung für die Innenstadtentwicklung durch die Nutzer und die Eigentümer dar. Das Engagement reduziert sich vielerorts auf die Einzelhändler, die zum Beispiel durch den Generationenwechsel nicht mehr gleichzeitig die Eigentümer sind. Gerade letztere sind in der Rolle des Vermieters die Nutznießer eines florierenden Einzelhandels, einer attraktiven Innenstadt.

Vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltsslage und der damit einhergehenden eingeschränkten Handlungsfähigkeit der Kommunen kann dieses fehlende Engagement

der Privaten nicht mehr durch städtische Maßnahmen kompensiert werden. Daher bedarf es innovativer, integrierter und partizipativer Strategien, die die Innenstadtentwicklung zum Gemeinschaftswerk der Politik, der Verwaltung sowie der Wirtschaft, der Bürgerschaft und speziell der Eigentümer machten. Dabei sind unter anderem neue Formen der finanziellen Unterstützung der Innenstadtentwicklung gefragt. Ein konzeptioneller Baustein kann hierbei im Sinne des Public Private Partnerships (PPP) die Etablierung von Quartiersgemeinschaften in Anlehnung an das Modell der „Business Improvement Districts“ (BID) sein.

Quartiersgemeinschaft Innenstadt

Zielsetzung

Um die mittlerweile vielfältige Diskussion zum Thema „Business Improvement Districts“ (BID) in den Kommunen in Rheinland-Pfalz zielgerichtet zu kanalisieren, wurde im Auftrag des Ministeriums des Innern und für Sport das Pilotvorhaben „Quartiersgemeinschaften Innenstadt“ in Anlehnung an das amerikanische Modell durchgeführt. Die Projektdurchführung übernahm hierbei die Entwicklungsgesellschaft Rheinland-Pfalz e.V.. Anders als im amerikanischen Ansatz verfolgt, beruht die Idee der Quartiersgemeinschaften jedoch auf dem Prinzip der Freiwilligkeit.

Neben der Darstellung der einzelnen Modellvorhaben und den Erfahrungen, die die Akteure vor Ort gesammelt haben, dient das Projekt dazu das Stimmungsbild einzufangen inwieweit eine rechtliche Grundlage erwünscht ist. Durch die Zusammenführung der Erkenntnisse soll geklärt werden, ob das Modell der Business Improvement Districts auch auf dem Prinzip der Freiwilligkeit basierend

funktioniert, oder ob es notwendig sein wird, eine rechtliche Grundlage entsprechend der Handhabung in anderen Bundesländern auch in Rheinland-Pfalz zu schaffen.

Vorgehen

Auf Basis des zum Anfangszeitpunkt skizzierten Diskussionsstandes sowie den Erfahrungen und Erkenntnissen aus der Werkstatt Innenstadt wurde das Modellvorhaben konzipiert. Schwerpunkte des Konzeptes waren hierbei:

- Unterstützung bei der Steuerung der Projekte mittels regelmäßigen Austauschs zwischen der Entwicklungsgesellschaft Rheinland-Pfalz e.V. und den Modellkommunen,
- Erfahrungsaustausch und eine Erfolgsbilanz des Modellvorhabens auf Landesebene.

In mehreren Werkstätten mit allen teilnehmenden Städten sowie in Gesprächen mit den Verantwortlichen vor Ort wurde diesen Ansätzen Rechnung getragen.

Modellkommunen

Anhand von sieben, durch das Ministerium des Innern und für Sport vorgeschlagenen, Modellkommunen wurden die unterschiedlichen Ansätze der Quartiersgemeinschaften in der Praxis erprobt und untersucht.

Die Modellkommunen waren dabei bewusst so gewählt worden, dass für die Kommunalstrukturen in Rheinland-Pfalz ein möglichst repräsentatives Bild entsteht. Die genaue Ausgestaltung der Quartiersgemeinschaft stand den Städten offen. So wurde ermöglicht, dass die künftigen Gemeinschaften ihre eigenen Vorstellungen zu Organisation und Inhalt umsetzen konnten. Auf diesem Weg war eine Anpassung der Idee der Quartiersgemeinschaft an die lokalen Gegebenheiten gegeben.

Allerdings sei an dieser Stelle erwähnt, dass die Vorhaben unterschiedliche konzeptionelle Entwicklungsstände aufweisen und dies eine Bewertung des Erfolges bzw. einen

Vergleich nicht ermöglicht bzw. nicht sinnvoll erscheinen lässt.

Teilnehmende Kommunen

unter 10.000 Einwohner

- Bernkastel-Kues

zwischen 10.000 und 30.000 Einwohnern

- Bad Dürkheim
- Diez

über 30.000 Einwohnern

- Landau
- Ludwigshafen
- Worms
- Zweibrücken



Auftaktwerkstatt – Oktober 2006 – Diez a. d. Lahn

Die Auftaktwerkstatt zum Modellvorhaben fand am 11. Oktober 2006 in Diez an der Lahn statt.

Nach einem Grußwort durch den Bürgermeister der Stadt Diez erläuterte Innenminister Karl-Peter Bruch die Zielsetzung der Initiative Quartiersgemeinschaften Innenstadt.

In anschließenden Vorträgen referierten Günter Weiß von der City Brokering Management GmbH zum Thema Intelligentes Quartiersmanagement und Oskar Januschke von der Stadt Lienz (Österreich) über freiwillige Business Improvement Districts in Österreich. In einem letzten Vortrag erläuterte Dieter Christoph von der RegionalKonzept GmbH Stiftungslösungen für gemeinnützige Projektpartnerschaften im Quartier.



1. Werkstatt – Dezember 2006 – Bernkastel-Kues

Die erste Arbeits-Werkstatt am 14. Dezember 2006 fand in Bernkastel-Kues statt. Eröffnet wurde sie mit der Begrüßung durch den Stadtbürgermeister Wolfgang Port.

Im Laufe des Vormittags, stellten zunächst die Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues und im Anschluss die BIDiez ihren bisherigen Arbeitsstand vor.

Der Nachmittag widmete sich dann dem Thema Finanzen und Rechtsformen. Jun.-Prof. Michael Nadler stellte Finanzierungsbausteine von Fondslösungen für gewerblich-geprägte Projektpartnerschaften vor. Danach berichtete Rechtsanwalt Andreas Schriefers über mögliche Organisations- und Rechtsformen von Quartiersgemeinschaften.

Quartiersgemeinschaft
Innenstadt

2. Werkstatt – April 2007- Zweibrücken

Die 2. Werkstatt fand am 25. April 2007 in Zweibrücken statt. Nach der Begrüßung durch den Oberbürgermeister Prof. Dr. Helmut Reichling stellten die Städte Zweibrücken und Ludwigshafen ihren jeweiligen Arbeitsstand vor.

Am Nachmittag referierte zunächst Frau Helma Dirks von der Prognos AG zum Thema Interaktionsmanagement, anschließend Frau Irene Kuron von Opus 1 zum Thema Businessplanung.



3. Werkstatt – Juni 2007 – Worms

Die letzte Arbeitswerkstatt fand am 19. Juni 2007 in der Prinz-Carl-Anlage in Worms statt. Das Grußwort kam vom Oberbürgermeister der Stadt Worms Michael Kissel.

Einem Bericht der Stadt Worms zum Arbeitsstand im Quartier Wilhelm-Leuschnerstraße folgte ein Darlegung des Arbeitsstandes von dem Sprecher der Wilhelm-Leuschnerstraße, Herrn Lehmann. Im Anschluss referierte Frau Säfken von der IHK Gießen-Friedberg über die Entstehung von Business Improvement Districts in der Stadt Gießen.

Der Nachmittag wurde durch die Herrn Wilhelm von der VG-Verwaltung Diez eröffnet, welche die wichtigsten Eckpunkte ihrer Genossenschaftssatzung erläuterte. Abgerundet wurde der Nachmittag durch eine Diskussion der sich aus den Vorträgen ergebenden Fragestellungen.



Forschungsdesign

Struktur und Aufbau des Berichtes spiegeln die vielfältigen Ansätze des Themenbereiches wider. Er setzt sich im Wesentlichen aus empirischen und theoretischen Teilen zusammen. Auf diese Weise wird er der vorgegebenen Zielformulierung gerecht.

Im empirischen Teil werden die Sachstände und Erfahrungen der Kommunen dargestellt. Um eine einheitliche Präsentation zu gewährleisten wird eine Struktur vorgegeben, die als Orientierungsrahmen dient und die empirische Darstellung eingrenzt.

Es bestehen drei Kernbereiche, in denen die Themen Stadt, Quartier und Quartiersgemeinschaft betrachtet werden. Den Einstieg bildet der Bereich Stadt. Hier wird über die Außenpräsentation der Stadt und mit Hilfe von Kennzahlen zur Einwohnerzahl, Wirtschaftskraft und zum Immobilienmarkt die jeweilige Modellkommune vorgestellt.

Diese Kennzahlen basieren vor allem auf der Datengrundlage des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Ergänzend zu diesen Statistiken wurden Daten zu Mietpreisen von Immobilienverband Deutschland bezogen. Die auf Zahlen gestützten Aussagen zum Kaufkraftindex basieren auf Kennzahlen der GfK, die bei den jeweiligen IHK bezogen wurden. Darauf aufbauend wird dann das jeweilige Quartier genauer betrachtet. Der Schwerpunkt liegt dabei darauf, wie sich das Quartier im Stadtgefüge darstellt und welche stadtentwicklerischen Projekte seitens der öffentlichen Hand bereits dort schon durchgeführt worden sind. Des Weiteren wird, zur besseren Einordnung des Quartiers, über Quartierskennziffern die Einzelhandelsstruktur dargestellt. Dieser Einzelhandelsmix wird über die Unterteilung in folgende Bedarfe: kurzfristiger, mittelfristiger, langfristiger, sonstige Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe/Hotels präsentiert.

Die Bedarfsbereiche im Einzelhandel wurden hierbei nach der Kategorisierung der CIMA vorgenommen. Im letzten Schritt wird die Gemeinschaft detailliert vorgestellt. Dieser Block wird mit einem Erfahrungsbericht der jeweiligen federführenden Akteure in der Quartiersgemeinschaft abgeschlossen. Bei der Beschreibung der jeweiligen Quartiersgemeinschaft stehen neben den Zielen, der Organisation und der Finanzierung das Prozesshafte und deren Entstehungsgeschichte im Vordergrund. Der Abschluss der Darstellung eines Modellvorhabens bildet eine Einschätzung hinsichtlich bisheriger Erfahrungen und einen Ausblick der jeweiligen Akteure vor Ort. Es wurde bewußt auf eine Evaluation verzichtet.

Untermuert wird der empirische Teil durch Exkurse. In diesen theoretischen Abhandlungen werden Detailspekte im Kontext zu den Quartiersgemeinschaften aufgegriffen und dargestellt. Dabei beziehen sie sich auf unterschiedliche Ebenen und Aspekte, die in privat-öffentlichen Kooperationen je nach der individuellen kommunalen Konstellation und Entwicklung der Kooperation eine wichtige Rolle spielen. Es werden sowohl Instrumente aufgegriffen, die den Prozess erleichtern können, als auch Akteursstrukturen und deren Aufgabenbereich genauer betrachtet. Wenn es möglich war, wurden inhaltliche Bezügen zu den zuvor präsentierten Modellkommunen gezogen. Die Folgende Übersicht gibt einen ersten Einblick über die Themenbereiche, die die Exkurse behandeln.

STADTENTWICKLUNGSFONDS

Das Thema Public Private Partnership bzw. innovative Finanzierungsformen im Rahmen der Stadtentwicklung spielen in Zukunft eine größere Rolle. Auf europäischer Ebene sind mittlerweile Förderinstrumente kreiert worden, die den Fondsgedanken als Kernelement besitzen. Ein Instrument ist die JESSICA-Initiative der Europäischen Union.

[\[mehr dazu ab Seite 38\]](#)

STANDORTMARKETING

Standortmarketing ist ein wichtiges Element zur Identitätsbildung der Kooperationspartner mit ihrem Quartier. Bei dem Aufbau einer Quartiersmarke verfolgen die lokalen Akteure sowohl Ziele für ihren Standort, als auch Ziele für die Außenpräsentation des Quartiers.

[\[mehr dazu ab Seite 62\]](#)

RECHTSFORMEN

Ein originäres Business Improvement District hat keine eigene Rechtspersönlichkeit und beauftragt aufgrund dessen einen privaten Aufgabenträger mit dem organisatorischen

NEUE INSTRUMENTE DER INNEN- ENTWICKLUNG

WAS KANN UND MUSS EINE KOMMUNE LEISTEN?

Procedere wie der Erstellung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts. Dieser Aufgabenträger steht oftmals vor der Wahl der geeigneten Rechtsform.

[\[mehr dazu ab Seite 84\]](#)

Der Gesetzgeber hat mit seiner letzten Novellierung des Baugesetzbuches wichtige Instrumente den kommunalen Akteuren an die Hand gegeben, um die Planungsvorhaben für die Innentwicklung der Städte zu erleichtern. Auf diesem Weg hat die öffentliche Hand unter anderem ein weiteres Instrument erhalten, um den Erhalt und die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen zu steuern.

[\[mehr dazu ab Seite 108\]](#)

Die privat-öffentlichen Kooperationen leben nur durch eine aktive Teilnahme der privaten Akteure. Inwieweit die öffentliche Hand diesen Prozess aktivierend voranbringen kann und welche Rolle sie einnehmen kann und

PROZESSGESTALTUNG

DAS ORIGINÄRE INSTRUMENT DES BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT

sollte ist Bestandteil dieses Exkurses. Darüber hinaus wird die Thematik aufgegriffen, wie Projektideen der Privaten im öffentlichen Raum zur kommunalen Planungshoheit stehen.

[\[mehr dazu ab Seite 128\]](#)

Um eine effektive Teilnahme der einzelnen Kooperationspartner zu erreichen, ist die Wahl von geeigneten Beteiligungsformen unabdingbar. Geprägt ist der gesamte Prozess der privat-öffentlichen Kooperationen durch konsensuale Strukturen. Welche Bestandteile in den einzelnen Verfahrensschritten im Vordergrund stehen wird detailliert in diesem Exkurs behandelt.

[\[mehr dazu ab Seite 152\]](#)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter Bereich in dem sich in der Bundesrepublik Deutschland Grundeigentümer und unter Umständen

HOUSING IMPROVEMENT DISTRICT

Gewerbetreibende auf Basis einer landesgesetzlichen Grundlage zusammenschließen, um Maßnahmen zur Verbesserung des geschäftlichen bzw. städtischen Umfelds durchzuführen. Ein Kernelement ist dabei eine verbindliche Abgabe zur Finanzierung dieser Maßnahmen.

[\[mehr dazu ab Seite 178\]](#)

Die inhaltliche-räumliche Beschränkung von Improvement Districts auf innerstädtische Einzelhandels- und Dienstleistungszentren wird mittlerweile kontrovers diskutiert. Hamburg hat als erstes Bundesland den räumlichen Anwendungsbereich auf sogenannte Housing Improvement Districts ausgeweitet.

[\[mehr dazu ab Seite 192\]](#)

Durch die gewählte Struktur und dem Zusammenspiel von Theorie und Empirie konnte eine gewinnbringende Mischung erreicht werden, so dass der Bericht sowohl den Charakter eines Prozessleitfadens, als auch eines Erfahrungsberichtes aufweist. Die auf dieser Weise gewonnenen Erkenntnisse dienen als Basis für die abschließende Erarbeitung und Formulierung von Empfehlungen für weitere öffentlichen-privaten Kooperation im Rahmen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung.





Modellkommune
Bad-Dürkheim



Bad Dürkheim

Bad Dürkheim gelegen am Rande des Pfälzerwaldes und an der Deutschen Weinstraße, profiliert sich schwerpunktmäßig als Kur-, Wein- und Erlebnisstadt. Der Hauptwirtschaftszweig, der in der Metropolregion Rhein-Neckar gelegenen Stadt, ist das Gesundheitswesen. Daneben spielen Tourismus und der Weinbau in der Kur- und Bäderstadt eine große Rolle. Sie ist die drittgrößte Weinbaugemeinde der Pfalz und viertgrößte in Rheinland-Pfalz.



Stadt
Bad-Dürkheim

Bevölkerungsentwicklung

Das Mittelzentrum Bad Dürkheim ist eine Kleinstadt mit etwa 19.000 Einwohnern von denen fast zwei Drittel in der Stadt Bad Dürkheim wohnen. Die restliche Bevölkerung verteilt sich auf fünf weitere Ortsteile (Stand 2008). In der Vergangenheit wies die Entwicklung einen leichten Bevölkerungszuwachs auf. Dies ist vor allem auf Zuwanderungsgewinne zurückzuführen. Das Statistische Landesamt geht bis 2015 von einem Bevölkerungsrückgang auf etwa 18.000 Einwohner aus.

Wirtschaftsentwicklung

Die Einzelhandelsituation hat sich in Bad Dürkheim in den vergangenen beiden Jahren sehr positiv entwickelt. Zum einen konnten in den Haupteinkaufsbereichen alle Ladenflächen adäquat vermietet werden. Zum anderen wurden in den Randbereichen ehemalige Ladenflächen für Dienstleister umgebaut und somit die Frequenz auch in diesen Bereichen erhöht. Auf Grund der kleinen Ladenflächen ist die Bad Dürkheimer Innenstadt für Filialisten von geringem Interesse, weswegen rund 90% der Ladenflächen von Inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften belegt sind. Derzeit ist zu erkennen, dass die Gewerbetreibenden wieder in ihre Ladengeschäfte investieren. Dies hängt zum einen von Betriebsübernahmen oder Nachfolgeregelungen und zum anderen durch verbesserte Rahmenbedingungen für den innerstädtischen Einzelhandel in Bad Dürkheim ab.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Bad Dürkheim lag im August 2008 bei 3,4% und konnte somit seit März 2005 um 2,7 Prozentpunkte gesenkt werden. Die Arbeitslosenquote ist im Landesvergleich Rheinland-Pfalz die zweitniedrigste nach der im benachbarten Rhein-Pfalz-Kreis. Die Pro-Kopf-Steuer-Einnahme-Kraft der Stadt Bad-Dürkheim liegt mit 708 Euro um 30 Euro unter dem Durchschnitt der Referenzgruppe. Allerdings ist der Pro-Kopf Schuldenstand mit 682 Euro um 254 Euro bezogen auf die Referenzgruppe ebenso unterdurchschnittlich. Überraschend ist sicher die im Vergleich zu den übrigen Kreisen in Rheinland-Pfalz unterdurchschnittliche Wirtschaftskraft des Landkreises Bad Dürkheim. Das Brutto-Inland-Produkt je Einwohner beträgt im Kreis 16.920 Euro, der Durchschnitt der Landkreise in Rheinland-Pfalz allerdings 19.302 (2005). Der GFK-Kaufkraftindex je Einwohner liegt in der Stadt Bad Dürkheim bei 114,3 Punkten (2007).

Immobilienmarkt

Bei Einzelhandelsimmobilien werden hauptsächlich Immobilien bis zu 200 qm nachgefragt, insgesamt ist die Nachfrage jedoch als verhalten einzustufen. Die Mietpreise in den 1A-Lagen liegen bei bis zu 20 Euro / qm, in den 1B-Lagen sinken die Preise auf bis zu 6,50 Euro / qm ab. Die Mietlaufzeit liegt bei sehr guten Abschlüssen maximal bei fünf Jahren, in der Regel jedoch unterhalb dieser Marke.

Die Leerstandsdauer hat sich bei Geschäften im Zentrum von Bad Dürkheim in den letzten Jahren auf ein bis zwei Monate reduzieren können. Dagegen wuchs die Dauer in den Randbereichen um etwa 12 Monate. Meist sind etwa 3 bis 5 Leerstände zu verzeichnen.

Quartier Innenstadt



Einordnung in die Stadt

In Bad Dürkheim deckt die Quartiersgemeinschaft räumlich die gesamte Innenstadt ab. Zurückzuführen ist dies auf den Beitrag zum Wettbewerb „Werkstatt Innenstadt“: Der dort eingebrachte „Innenstadtentwicklungsfonds“ ist ein Instrument der Stadtentwicklung, das ebenfalls räumlich die ganze Innenstadt abdeckt. Die Quartiersgemeinschaft selbst ist über die Werbegemeinschaft organisiert und wird über den Innenstadtentwicklungsfonds in den Bereichen Städtebau, Standortkonzepte und Betriebsentwicklung unterstützt. Umgekehrt ist die Werbegemeinschaft Mitglied im Innenstadtentwicklungsfonds.

Stadtentwicklung im Quartier

Die städtebauliche Entwicklung Bad Dürkheims wird zurzeit durch zwei Schwerpunkte geprägt. Einer davon ist das Gewerbegebiet Bruch, das in den letzten Jahren eine positive Entwicklung erfahren hat. Mit 230 Betrieben, davon 30 Einzelhandelsbetriebe, löst dieses Gebiet einen geringen Druck auf die Innenstadt Bad Dürkheims aus, da kaum innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind. Der zweite Schwerpunkt ist die Innenstadt Bad Dürkheims, die räumlich auch die Grundlage für die Quartiersgemeinschaft bietet. Hervorzuheben ist hier die seit 1989 durchgeführte Stadtsanierung. Hierbei wurden große Teile der Innenstadt in den letzten 15 Jahren umgestaltet und aufgewertet. Ein wesentlicher Handlungsbereich war hierbei die Umgestaltung von Gassen, Straßen und Plätzen mit Hinblick auf eine fußgängerfreundliche Altstadt. Weitere Handlungsbereiche der Sanierung waren die Aufwertung des Stadteingangs von der B 37 kommend. Die Moderni-

-  kurzfristiger Bedarf
-  mittelfristiger Bedarf
-  langfristiger Bedarf
-  sonstige Dienstleistungen
-  Gastronomiebetriebe/Hotels
-  öffentliche Gebäude
-  Wohnen
-  Geschäftsleerstand



sierung des Gebäudebestands sowie die Baulückenschließung zur Stabilisierung des Wohnstandorts. 2002 erfolgte eine Erweiterung des Sanierungsgebiets. In den Jahren 2006/2007 wurde der Bereich Kurgartenstraße, Schlossplatz und Ludwigsplatz überplant und neu gestaltet. Somit wurde erstmals ein adäquater Übergang vom Kurpark in die Innenstadt geschaffen. Derzeit erfolgt die Überplanung und Neugestaltung des Obermarktes, sowie die Erarbeitung von Konzepten für die Randbereiche der Innenstadt (Kaiserslauterer Straße, Bahnhof, Domizilia-Haus).

Quartierskennziffern

Die intendierte Quartiersgemeinschaft hat eine Gesamtfläche von etwa 1,5 ha und umfasst dabei 861 Immobilien. Davon sind mit 579 Gebäuden mehr als 68 v.H. reine Wohnimmobilien und 36 Gebäude mit öffentlichen Nutzungen belegt. Der Branchenmix im gewerblichen Besatz stellt sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Herbst 2006 wie folgt dar:

Kurzfristiger Bedarf	15,1 %
mittelfristiger Bedarf	16,4 %
langfristiger Bedarf	13,3 %
sonstige Dienstleistungen	33,8 %
Gastronomiebetriebe/ Hotels	12,3 %

Während Bestandsaufnahme gab es insgesamt 2 Leerstände zu verzeichnen, was einer Quote von 2,44 v.H. entspricht. Im Frühjahr 2008 befanden sich in diesem Gebiet noch lediglich neun Leerstände.



Entstehungsprozess

Die Quartiersgemeinschaft ist in Bad Dürkheim über die örtliche Werbegemeinschaft organisiert. Die Werbegemeinschaft ist als Gesellschaft bürgerlichen Rechts organisiert und zählt zurzeit 65 freiwillige Mitglieder von insgesamt 135 Gewerbebetreibenden in der Bad Dürkheim Innenstadt. Die Werbegemeinschaft verfügt über ein Jahresbudget von 30.000 Euro. Der jeweilige Anteil der einzelnen Mitglieder bezieht sich auf deren Leistungsfähigkeit.

Im Mai 2005 hat die Stadt Bad-Dürkheim mit dem Beitrag Innestadtentwicklungsfonds den vom Land Rheinland-Pfalz ausgelobten Wettbewerb „Werkstatt Innenstadt“ in der Kategorie Kommunen zwischen 10.000 und 30.000 Einwohnern gewonnen. Das zu Grunde liegende Konzept wird im Folgenden vorgestellt, wobei der Fondsgedanke im Kontext der Innestadtentwicklung in Bad Dürkheim keineswegs neu war. Seit 1989 wird die klassische Stadt-

sanierung von einem sogenannten Stadtbildpflegefonds ergänzt. Ziel war es alte Bausubstanz zu erhalten, wieder zu beleben um diese in ein der Kurstadt angemessenes Erscheinungsbild einzufügen. Hierfür erhielten Immobilieneigentümer eine kostenlose Beratung und ggf. Mittel aus den Stadtbildpflegefonds. Zwischen 1989 und 2003 konnte im Rahmen von 220 Projekten ein Gesamtinvestitionsvolumen von über fünf Millionen Euro ausgelöst werden. Aufbauend auf diesem Vorläufer sollte ein Innestadtentwicklungsfonds konzipiert werden, der als Public Private Partnership organisatorisch von einer GmbH mit einem hauptamtlichen Geschäftsführer und einem Aufsichtsrat umgesetzt werden sollte. Ursprünglich war das Konzept so angelegt, dass das Preisgeld aus der Werkstatt Innenstadt unmittelbar in den Fonds eingespeist werden sollte. Darüber hinaus sollte im Sinne eines BIDs von den Interessensgruppen, den Gewerbebetreibenden, die einen Vorteil aus der Aufwertung der Innenstadt ziehen, ein Beitrag in Höhe von



vier Euro pro Quadratmeter/Jahr erhoben werden. Über eine derartige Kapitalzuführung zum Fonds hätten gemäß einer betriebswirtschaftlichen Kalkulation über Zuschüsse und zinsverbilligte Kredite über einen Zeitraum von 15 Jahren insgesamt 510 Investitionsprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 22,4 Millionen Euro angestoßen werden können. (vgl. Bad Dürkheim 2004: S. 4 ff.)

In Abgrenzung zur „JESSICA-Initiative“ der Europäischen Union hatte die ursprüngliche Konzeption des Innenstadtentwicklungsfonds eine endliche Laufzeit und würde nach 15 auslaufen. Die nun bestehenden Richtlinien des Innenstadtentwicklungsfonds wurden im Februar 2006 im Stadtrat verabschiedet. Die private Einlage die jeweils zur Hälfte von den Stadtwerken und der Werbegemeinschaft getragen werden, beträgt insgesamt 10.000 Euro Für anstehende Projekte, die über den Innenstadtentwicklungsfonds finanziert werden, werden zudem zeitnah die Preisgelder aus der Werkstatt Innenstadt abgerufen.

Ziele

Die Quartiersgemeinschaft verfolgt die Ziele Städtebau, Standortkonzepte, Betriebsentwicklung und Marketing. Die Ziele werden projektbezogen oder über Maßnahmenpläne umgesetzt. Die Ursprüngliche Zielsetzung des Gesamtkonzeptes Innenstadtentwicklungsfonds ist es, privates Investitionskapital in die Innenstadtentwicklung von Bad Dürkheim zu leiten. Dies umfasst direkte (private und gewerbliche) Investitionen in den Immobilienbestand, wie auch indirekte (private und institutionelle) Kapitalströme in den Innenstadtentwicklungsfonds.

Aus der Förderrichtlinie des Innenstadtentwicklungsfonds nach § 2 Ziel und Zweck des Innenstadtentwicklungsfonds ergibt sich folgende Zielsetzung:

„Ziel des Innenstadtentwicklungsfonds ist die nachhaltige strategische und funktionale Weiterentwicklung der Bad Dürkheimer Innenstadt zur langfristigen Sicherung

innerstädtischer Funktionen. Dies soll durch die gezielte Initiierung von Einzelprojekten sowie von Bereichen mit Umstrukturierungspotential durch die Zusammenarbeit von privater und öffentlicher Hand unter dem Dach des Innenstadtentwicklungsfonds erreicht werden. Diese Ziele sind die Grundlage für die Festschreibung von Projekten und Maßnahmen und im Masterplan.

Zweck der Förderung ist die Attraktivitätssteigerung des Standortes Innenstadt für die Funktionen Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen. Hierzu ist durch geeignete Umstrukturierungs- und Gestaltungsmaßnahmen die funktionale Entwicklung der Innenstadt von Bad Dürkheim unter Berücksichtigung des städtebaulichen Charakters und der vorhandenen Nutzungsmischung zu fördern.“ (vgl. Bad Dürkheim (Hg.)2006: 3)



Organisation

Die Werbegemeinschaft ist bisher als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts institutionalisiert. An dieser Rechtsform wird sich in absehbarer Zeit nichts ändern. Die Geschäftsführung übernimmt hierbei ein 3-köpfiges Gremium. Darüber hinaus besteht eine Arbeitsgemeinschaft aus 15 Einzelhändlern, welche Projekte und Marketingmaßnahmen für die Innenstadt entwickelt und umsetzt. Die Federführung dieser Arbeitsgruppe liegt bei der Geschäftsführung des Innenstadtentwicklungsfonds.

Organisatorisch ist der Innenstadtentwicklungsfonds in seiner derzeitigen Ausgestaltung einem erweiterten Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss angegliedert. Tagt der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss mit einem Tagesordnungspunkt des Innenstadtentwicklungsfonds, so treten ergänzend Vertreter der privaten Geldgeber hinzu.

Die Geschäftsstelle des Innenstadtentwicklungsfonds wird nun im Gegensatz zur ursprünglichen Konzeption von der Stadtverwaltung Bad Dürkheim wahrgenommen. Bei allen Projekten die ein Fördervolumen kleiner als 5.000 Euro besitzen, ist die Geschäftsstelle alleine entscheidungsbefugt. Darüber hinaus ist eine Zustimmung im kommunalen Ausschuss erforderlich.

Finanzierung

Die Finanzierung des Innenstadtentwicklungsfonds wird größtenteils vom Preisgeld der Werkstatt Innenstadt in Höhe von 400.000 Euro bestimmt. Die Höhe der privaten Einlagen im Innenstadtentwicklungsfonds betragen derzeit 10.000 Euro. Der Jahresetat der Werbegemeinschaft beträgt über 30.000 Euro.

Erfahrungen Bad Dürkheim

Die Projekte der Werbegemeinschaft werden in Maßnahmenplänen dokumentiert. Diese haben allerdings bis dato eher den Charakter einer losen Ideensammlung. Ziel ist es, die jetzigen Grundlagen hin zu einem qualifizierten Business-Plan zu entwickeln.

Der ursprüngliche Gedanke, den aus der Werkstatt Innenstadt heraus entstandenen Innenstadtentwicklungsfonds zu einer Quartiersgemeinschaft auszubauen, ist mit der Konzeption eines BID im klassischen Sinne nicht deckungsgleich. Die konsequente Umsetzung des Innenstadtentwicklungsfonds scheiterte zudem aus steuerrechtlichen Aspekten, da selbst bei dauerhafter Verlustwirtschaft die Innenstadtentwicklungsfonds einen fiktiven Gewinn hätte ausweisen müssen und hierüber steuerlich veranlagt worden wäre. Außerdem konnte aus förderrechtlichen Gründen der Wettbewerbsgewinn aus dem Werk-statt

Innenstadt Prozess nicht in Form einer Kapitaleinlage in den Fonds eingebracht werden. Somit konnte auch kein Kapitalstock im engeren Sinne aufgebaut werden. Vor allem das Förderecht hat die Projektverantwortlichen dazu veranlassen müssen, die ursprüngliche Konzeption zu überdenken und zu überarbeiten. Aufgrund dessen musste das gesamte Konstrukt überarbeitet werden. Die jetzige Ausgestaltung des Innenstadtentwicklungsfonds mit der organisatorischen Angliederung an einen städtischen Ausschuss und der Übernahme der Geschäftsstelle durch die städtische Verwaltung ist mehr als tragfähig. Durch die sehr enge Zusammenarbeit von Wirtschaftsförderung und Bauamt als Geschäftsstelle des Innenstadtentwicklungsfonds hat sich eine Struktur entwickelt, die den Anforderungen einer Innenstadt in der Größe Bad Dürkheims gerecht wird. Die Geschäftsstelle zeichnet sich in der derzeitigen Organisation durch mehrere Faktoren aus. Hierzu zählen insbesondere:

- Umfassende kostenlose Beratung zu allen planungsrelevanten Fragestellungen
- Rechts- und Förderungssicherheit für Antragsteller
- Zukunftsfähige und nachhaltige Projektentwicklung

Der wichtigste Prozessbaustein in diesem System ist die Verbindung aus Städtebau und Wirtschaftsförderung, welcher sich in den vier Förderschwerpunkten niederschlägt. Diese Festlegung auf bauliche Maßnahmen, Standort- und Betriebskonzepte sowie Marketingmaßnahmen spiegelt die notwendigen Entwicklungsperspektiven der Innenstadt wider.

Auf Grund des innovativen Ansatzes kommt der Innenstadtentwicklungsfonds erst seit 2008 richtig zum Tragen. Die vielschichtige Auseinandersetzung mit dem Thema Innenstadt in Bad Dürkheim hat zwar einen langen Vorlauf benötigt, zahlt sich heute dafür umso stärker aus. Die

Projekte, die angestoßen sind werden die Innenstadt in Bad Dürkheim über das bisherige Maß hinaus nachhaltig verändern. Erste Erfolge z.B. Stadtbild, Leerstandsquote, Branchenmix sind bereits zu erkennen. Für die weitere Quartiersentwicklung ist es absolut notwendig, dass sich die Werbegemeinschaft als privater Träger der Quartiersentwicklung zukunftsfähig organisiert. In der derzeitigen Organisationsform sind deren Aufgaben langfristig nicht zu realisieren. Die Quartiersentwicklung wird zum jetzigen Zeitpunkt fast ausnahmslos durch den Innenstadtentwicklungsfonds getragen. Für die Zukunft gilt es allerdings, die Beteiligung von privater Seite zu maximieren. Dies wird eine entscheidende Herausforderung für die nachhaltige Entwicklung der Bad Dürkheimer Innenstadt werden. Die begonnene Entwicklung eines Business-Plans ist hierzu der erste Schritt.

Exkurs

Stadtentwicklungsfonds

Wirtschaftliche Globalisierung und der demographische Wandel stellen die Stadtentwicklung heute vor neue Herausforderungen. Angesichts der weiterhin angespannten Haushaltslage aller Gebietskörperschaften und perspektivisch absinkender Kofinanzierungsmittel der öffentlichen Hand, sind vor allem neue innovative Finanzierungswege in der Stadtentwicklung gefragter denn je. Deshalb kommt es darauf an, den Spannungsbogen zwischen Investitionsstätigkeit auf hohem Niveau mit zugleich geringerer öffentlicher Subvention zu schaffen. (vgl. Jakubowski (1) 2007: 2)

Als eine Ausprägungsform des Public Private Partnerships (PPP) werden seit geraumer Zeit Stadtentwicklungsfonds diskutiert. Gerade in Rheinland-Pfalz mit dem Gewinnerbeitrag zum Wettbewerb „Werkstatt Innenstadt“ von Bad Dürkheim, dem Innenstadtentwicklungsfonds, sind innovative Finanzierungsinstrumente schon seit längerem auf der Tagesordnung. Das originäre Konzept des Innen-

stadtentwicklungsfonds konnte aus förderrechtlichen Aspekten in Bad Dürkheim nicht wie angedacht umgesetzt werden. Dennoch konnte in Bad Dürkheim ein Partizipationsprozess angestoßen werden, indem der Innenstadtentwicklungsfonds in einem erweiterten Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss angegliedert ist. Dieser Ausschuss ermöglicht dem privaten Geldgeber über alle Projekte mit einem Fördervolumen ab 5.000 Euro mit zu entscheiden.

Ausschlaggebend für die aktuelle Diskussion auf europäischer Ebene über Stadtentwicklungsfonds sind die neuen kohäsionspolitischen Instrumente der Europäischen Union: JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas), JASPERS (Joint Assistance to Support Projects in European Regions) sowie JEREMIE (Joint European Resources for Micro to Medium Enterprises). Gemeinsam haben diese Instrumente, dass es sich jeweils um revolutionäre Fonds handelt. Die rechtliche Grundlage für den

Exkurs Stadtentwicklungsfonds

Einsatz dieser Finanzierungsinstrumente wurde mit der Strukturfondsverordnung in der neuen Förderperiode von 2007 – 2013 geschaffen (Verordnung (EG) Nr. 1828/2006 der Kommission; Abschnitt 8 Finanzierungsinstrumente).

Das Wort Fonds ist die französische Bezeichnung für „Kapital“. Ein Fonds ist im eigentlichen Sinne eine Sammlung aus verschiedenen Anlagewerten nach dem Grundsatz der Risikoverteilung wie beispielsweise Aktien, Immobilien und Waren. Zunächst wird aus mehreren kleinen Kapitalbeträgen ein größeres Kapitalvermögen gebündelt, das wiederum zwecks Risikostreuung in mehrere kleinere Projekte investiert wird.

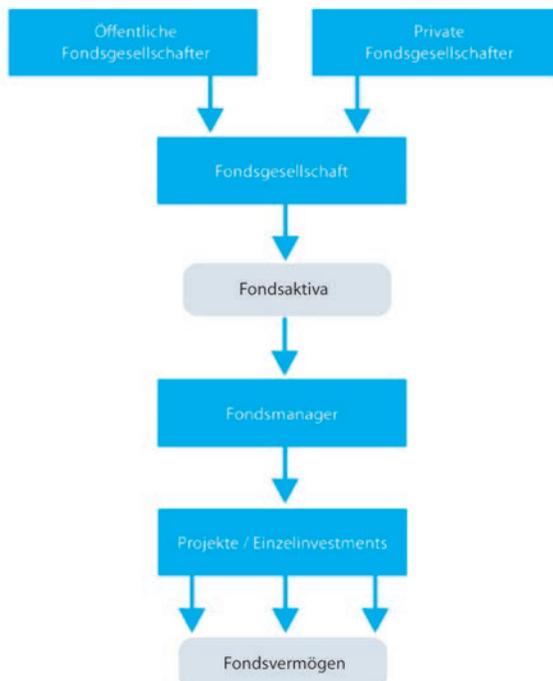
Als Stadtentwicklungsfonds ist das Instrument JESSICA zu verstehen. JESSICA ist eine Vereinbarung der europäischen Kommission mit der europäischen Investitionsbank und der Entwicklungsbank des Europarates zur Zusammenarbeit im Rahmen der neuen EFRE-Programme (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung der Europäischen Union),

soweit davon die Stadtentwicklung betroffen ist. (webseite europäische Metropolregion Stuttgart).

Bei diesen Stadtentwicklungsfonds kommt der Grundgedanke des Public Private Finance hinzu. Grundsätzlich baut die Initiative auf die Einbindung von privatem Kapital in Kombination mit EFRE-Strukturfondsmittel. Die daraus resultierende Zusammenführung von öffentlichen und privaten Mitteln hat zur Folge, dass sich ein solcher Fonds nicht alleine auf privatwirtschaftlich erwünschte „Renditeprojekte“ beschränken kann. Ein Problem ist es, dass sich das öffentliche Kapital, aus dem EFRE-Fonds und nationale Kofinanzierungsmittel an volkswirtschaftlichen Interessen und das private Kapital an betriebswirtschaftlichen Renditen orientiert. (vgl. Jakubowski (2) 2007: 583)

Die Intention, die sich hinter den Stadtentwicklungsfonds verbirgt, ist eine effektive Mehrfachnutzung von zum Beispiel EFRE –Strukturfondsmitteln über ein System von Kreditvergabe und Rückzahlung. Folgende Abbildung zeigt die Grundstruktur eines Stadtentwicklungsfonds:

Abbildung 1: Grundstruktur eines Stadtentwicklungsfonds



Quelle: BBR (Hg.): Informationen zur Raumentwicklung. 2007

Dabei fließen Mittel von öffentlichen und privaten Fondsgesellschaftern in eine Fondsgesellschaft ein. Öffentliche Fondsgesellschafter können beispielsweise das Land, eine Gemeinde oder eine Förderbank sein. Bei den privaten Fondsgesellschaftern sind Investment-Gesellschaften oder Bauunternehmen als Träger denkbar. Zusammen manifestieren sie ihr Ziel in einem Gesellschaftsvertrag. Dieser Vertrag regelt u.a. Anlagebedingungen und Risiko-Rendite-Verteilung. Die Fonds-Aktiva können sich von Geldmitteln, aber auch aus Immobilien und Grundstücken ergeben. Idealerweise sollte ein Fondsmanager über die intendierten Einzelinvestments verantwortlich sein und steuert somit das Fondsvermögen. Zuschüsse bisheriger Natur können nur einmal eingesetzt werden und stellen aufgrund dessen aus Sicht des Fördermittelgebers versunkene Kosten dar. Das Fördervolumen eines revolving Fonds wird während der Projektlaufzeit quasi recycelt. Geeignete Umsetzungsinstrumente können hierbei Darlehensfonds,

Zinssubventionen von Darlehen, Garantiefonds sowie Risikokapitalfonds sein. Je höher die Absicht der Förderung, desto niedriger müssen zum Beispiel die subventionierten Zinssätze sein. (vgl. Jakubowski (2) 2007: 583)

Aus strukturpolitischer Sicht hätte ein derartiger Einsatz von Fördermitteln den Vorteil, dass die Lenkungswirkung auch größer wird. Zudem erscheint eine Förderphilosophie über Kreditvergabe und Rückzahlung kombiniert mit der Hebelwirkung für privates Kapital effektiver und effizienter als die bisher zuschussorientierte Förderung.

In der Ausgestaltung und Organisation eines Stadtentwicklungsfonds wird auf öffentliche Initiative ein Fondskonzept zu entwickeln sein, das die räumlichen und sachlichen Anwendungsbereiche einer zu gründenden Fondsgesellschaft beschreibt. Darauf aufbauend wird es die große Herausforderung sein, private Partner zu gewinnen (vgl. Jakubowski (2) 2007: 584). Die möglichen

Anwendungsbereiche für Stadtentwicklungsfonds gemäß der JESSICA-Initiative ergeben sich aus den Strukturfondsverordnungen. In Idealform sind die zentralen Bausteine bei der Umsetzung der JESSICA-Initiative:

- Öffentliche private (Misch-)Finanzierung
- Beteiligung einer Landesförderbank als Fondsmanager
- Verwendung von EFRE-Mitteln als Risiko-Puffer

Die Beteiligung eines Landesförderinstitutes bietet sich ebenso an, weil diese eine Banklizenz besitzen und somit berechtigt sind, Kredite aus einem Fonds zu vergeben.

Im Finanzierungsbereich von Stadtentwicklungsprojekten ist es Deutschland vielfach so, dass öffentliche Nachfrager auf öffentliche Anbieter treffen. Hinzu kommen Programme und Förderinstrumente von öffentlichen Banken, die sich gezielt an Unternehmen oder Einzelpersonen richten. So mangelt es zurzeit in der Hauptsache an der direkten Einbindung von Geschäftsbanken in Stadtent-

wicklungsinvestitionen. Darüber hinaus werden insgesamt PPP-Projekte noch verhältnismäßig zurückhaltend in Deutschland umgesetzt. Was den Charme der JESSICA-Initiative ausmacht, ist dass sie als Bindeglied in diese „PPP-Lücke“ stößt und gerade deshalb den Fondsgedanken so attraktiv macht, weil die Strukturfondsmittel der Europäischen Union und die nationalen Kofinanzierungsmittel eine Risikoausgleichsfunktion besitzen können. Konkret bedeutet dies, dass bei eventuellen Verlusten die im Rahmen der Fondsaktivitäten auftreten, diese zunächst durch EFRE-Mittel abgedeckt werden, bevor das Kapital der privaten Investoren herangezogen wird. Dieser Anreizmechanismus erhöht zugleich die Renditeaussichten der Privaten. (vgl. Jakubowski (2) 2007: 587)

Ob der durchaus gute Gedanke von Stadtentwicklungsfonds sich nachhaltig in die Realität umsetzen lässt, hängt im Wesentlichen davon ab, inwiefern bestimmte Marktmechanismen funktionieren werden. Die bisherigen

staatlichen Zuschussprogramme sind gerade deshalb etabliert, weil sie genau dort greifen sollen, wo privatwirtschaftliches Marktversagen eintritt. Eine abgeschwächte Variante der JESSICA-Initiative wäre, privates Kapital erst auf der Projektebene einzubinden.





Modellkommune
Bernkastel-Kues



Bernkastel-Kues

Mit seiner Lage im Zentrum der Mittelmosel, stellt sich Bernkastel-Kues, neben der Stadt der Rebe und des Weins, auch als Erholungsort dar. Das größte Potential der Bernkasteler Altstadt liegt zweifelsohne in der gut erhaltenen mittelalterlichen Architektur und Bausubstanz der Gebäude sowie in dem mittelalterlichen Straßenraum. Aufgrund der idyllischen Lage im Zentrum der Mittelmosel, der Altstadt und den bekannten Weinen hat Bernkastel-Kues erhebliche touristische Potenziale.



Stadt
Bernkastel-Kues

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Stadt Bernkastel-Kues nimmt bereits seit 1995 ab. Damals zählte die Stadt 7.220 Einwohner. Inzwischen ist die Bevölkerung auf 6.732 Einwohner gesunken (Stand 2006). Entsprechend der Größenordnung der Stadtteile wohnt die Mehrheit der Bevölkerung in Kues. Auch die Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues muss sich auf einen Bevölkerungsrückgang bis 2015 einstellen. Von derzeit 23.108 Einwohnern wird ein Rückgang auf 21.750 Einwohner vom Statistischen Landesamt prognostiziert.

Wirtschaftsentwicklung

Die Nahversorgung in Bernkastel-Kues wird im Wesentlichen durch drei Versorgungszentren geleistet. (Gewerbegebiet Kues, Kueser Forum, Innenstadt Bernkastel). Die Handelsflächen im Gewerbegebiet stehen in indirekter Konkurrenz zu den Angeboten der (historischen) Innenstadt, was auch für die Quartiersgemeinschaft nicht ohne Bedeutung ist. Dennoch, betrachtet man die Versorgungsbereiche der einzelnen Zentren im Detail, wird deutlich, dass alle drei Standorte in einem Radius von 600m weite Teile der Stadt abdecken und somit fast vollständig eine ausreichende fußläufige Erreichbarkeit im Nahversorgungsbereich gewährleisten. Das Mittelzentrum Bernkastel-Kues liegt im Landkreis-Bernkastel-Wittlich. Im Landkreis wird ein Pro-Kopf Brutto-Inlandsprodukt von 22.406 Euro (2005) erwirtschaftet. Der Durchschnitt der Landkreise in Rheinland-Pfalz liegt bei 19.302 Euro. Der GFK Kaufkraftindex der im deutschlandweiten Vergleich

ermittelt wird, ist mit 99.4 Punkten für die Stadt Bernkastel-Kues marginal unterdurchschnittlich. Augenscheinlicher ist die Belegung des Landkreises im PROGNOSE-Zukunftsatlas 2007. Mit Platz 277 ist der Landkreis hier „Unter ferner Liefen“. Die Arbeitslosenquote lag im März 2008 bei 4,6 v.H. im Landkreis Bernkastel-Wittlich und konnte gegenüber März 2005 signifikant um über drei Prozentpunkte gesenkt werden.

Die Steuereinnahmekraft der Stadt Bernkastel-Kues betrug 2006 1.023 Euro je Einwohner und lag somit 343 Euro über dem gruppenspezifischen Durchschnitt. Allerdings lag auch der kommunale Pro-Kopf Schuldenstand in der Stadt mit 926 Euro im Jahr 2006 deutlich über dem Durchschnitt (616 Euro). So zeigt sich anhand der aufgeführten Wirtschafts- und Finanzkennzahlen ein differenziertes Bild.

Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt zeigt sich generell wenig aktiv. Angebot und Nachfrage für innerstädtische Immobilien halten sich im Einklang. Für Geschäftsimmobilien besteht eine Nachfrage insbesondere für die marktgängigen Geschäftslagen zwischen 80 und 120 qm. Leerstände gibt es kaum. Die Mieten in 1A- Lagen liegen für dementsprechende Geschäftsgrößen zwischen 10 und 16 Euro / qm.

Quartier Altstadt



Einordnung in die Stadt

Das Quartier der Stadt Bernkastel-Kues wird insbesondere vom Wirkungsbereich der Trägerorganisation der Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues e.V. bestimmt.

Der Wirkungsbereich der Entwicklungsagentur bezieht sich insgesamt auf das gesamte Stadtgebiet der Stadt Bernkastel-Kues (Andel, Wehlen und Bernkastel-Kues). Betrachtungsgegenstand im Kontext der Quartiersgemeinschaften und zugleich auch räumlicher Schwerpunkt der Tätigkeit der Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues ist die Altstadt von Bernkastel-Kues.



Stadtentwicklung im Quartier

Durch die Lage der Altstadt Bernkastel im Sanierungsgebiet (aber auch Kues) konnte ein informeller Sanierungsrahmenplan erstellt werden, der für das Altstadtquartier zukünftige Entwicklungen und Maßnahmen festlegt. Diese Selbstbindung der Stadt, die durch die Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues erarbeitet wurde, ermöglicht es den kommunalen Entscheidungsträgern ihre Entscheidungen auf den Sanierungsrahmenplan zu stützen und somit die Entwicklungsziele für die Stadt nicht ‚aus den Augen zu verlieren‘.

Zudem findet im historischen Altstadtbereich Bernkastel als auch in Kues eine Gestaltungssatzung Anwendung. Mittlerweile wurde eine Sondernutzungssatzung an die Gestaltungssatzung gekoppelt. Für die Ausarbeitung der Satzungen, vor allem der Sondernutzungssatzung war

die Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues verantwortlich. Inhaltlich konnte durch die Einschränkung von Stellflächen an öffentlich-städtischen Straßen und Plätzen eine Verbesserung in der Stadtgestalt erreicht werden.

Der Erfolg des Sanierungsrahmenplans, der mittlerweile erneut fortgeschrieben wurde, lässt sich schwer messen. Zum einen weil das Instrument keine Rechtsverbindlichkeit herstellt, zum anderen weil die Prozesse in der Stadt dynamisch sind und sich immer wieder neuen Rahmenbedingungen unterwerfen müssen. Zudem sind viele Ziele nur mit erhöhtem monetärem Aufwand realisierbar. Um erfolgreich agieren zu können, bedarf es zum einen einer Vielzahl an Gesprächen seitens der kommunalen Politik und zum anderen der Unterstützung der Immobilienbesitzer.



Quartierskennziffern

Die Quartiersgemeinschaft hat eine Gesamtfläche von etwa 17,8 ha und umfasst insgesamt 272 Immobilien. Davon sind 86 Gebäude reine Wohngebäude.

Der Branchenmix im Quartier stellt sich wie folgt dar:

Kurzfristiger Bedarf	6,2 %
mittelfristiger Bedarf	18,7 %
langfristiger Bedarf	15,8 %
sonstige Dienstleistungen	10,7 %
Gastronomiebetriebe/ Hotels	48,6 %

Leerstände waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (2006) lediglich zwei festzustellen.

Auffallend ist der hohe Anteil von Gastronomiebetrieben bzw. Hotels im Quartier. Insgesamt 86 Gebäude sind diesen Nutzungen zuzuordnen. Dies entspricht fast der Hälfte

der gewerblich genutzten Immobilien. Außerdem fällt die besonders niedrige Quote von Geschäften zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs auf, die mit 6,2 % deutlich unter den Quoten aus den anderen Quartieren des Modellvorhabens liegt. Deshalb nimmt das historische Zentrum Bernkastel für den täglichen Bedarf nur eine untergeordnete Versorgungsfunktion innerhalb der Stadt ein. Weil die Innenstadt jedoch ein wichtiger Imagerträger im Stadtgefüge ist, und eine kontinuierliche Schwächung des Einzelhandels auch andere wichtige innerstädtische Dienstleistungsbranchen in Mitleidenschaft führen würde, ist es ein erklärtes Ziel von Bernkastel-Kues die Innenstadt zu stärken. Hier kommt der Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues eine wichtige Funktion zu.



Entstehungsprozess

Bereits im November 2004 wurde die Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues als Verein gegründet. Sie tritt als Vermittler und Koordinator zwischen den öffentlichen und privaten Akteuren der Stadtentwicklung auf. Angetrieben wurde die Entstehung der Entwicklungsagentur vom Stadtbürgermeister von Bernkastel-Kues und dem ersten Geschäftsführer der Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues. Die eigentliche Initiative kam jedoch von den örtlichen Gastronomiebetrieben, Einzelhändlern und Immobilienbesitzern, die seinerzeit einen gewissen Handlungsdruck verspürten.

Ziele

Die Quartiersgemeinschaft strebt an, die Entwicklung kooperativer Strukturen voranzutreiben. Außerdem sollen über Projekte im Kontext von themenbezogenem Marketing die Alleinstellungsmerkmale von Bernkastel-Kues herausgearbeitet werden. Zusätzlich soll über eine verstärkte Zielgruppenorientierung das Angebot von Tourismus und Einzelhandel aufeinander abgestimmt werden.

Satzungsmäßiger Zweck der Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues ist die Sicherung und Schaffung einer nachhaltigen Perspektive für die Stadt Bernkastel-Kues. Dies soll insbesondere durch die Förderung des Umwelt-, Landschafts- und Denkmalschutzes, die Förderung notwendiger Strukturveränderungen und die Verbesserung der Standortvoraussetzungen erreicht werden.

Organisation

Die Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues wurde als eingetragener Verein gegründet. Nach eigenem Bekunden wurde die Rechtsform des Vereins gewählt, weil hier die Möglichkeit der Mitwirkung über eine Mitgliedschaft vorteilhaft ist.

Die Geschäftsstelle der Entwicklungsagentur wird von zwei hauptamtlichen Mitarbeiterinnen geführt. Das Fachwissen der Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues wird durch zwei externe Berater ergänzt. Die Entwicklungsagentur leitet zudem das interdisziplinäre Strategieteam, das aus 11 Personen (u .a. lokale Verbände, Tourismus, Einzelhandel, Gastronomie) besteht. Das Strategieteam tagt einmal im Monat, um über anstehende Projekte zu beraten und neue Ideen für die Innenstadt zu entwickeln. Die gegenwärtig ca. 120 Mitglieder des Vereins sind Unternehmer, Immobilieneigentümer und Anwohner der Stadt und der Verbandsgemeinde.

Die Entwicklungsagentur ist kein originärer Maßnahmen-träger im Sinne eines BIDs, sondern vielmehr Koordinator und Moderator. Die Entwicklungsagentur wirkt in zwei Richtungen, indem sie sich stellvertretend für die Stadt in den Handlungsfeldern Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung sowie Sanierung betätigt. Sie vertritt zum anderen die Interessen privater Akteure und ihrer Mitglieder, indem sie ihnen Serviceleistungen und -produkte in den Bereichen Tourismus, Einzelhandel, Immobilien, Kultur und Freizeit anbietet. Durch dieses interdisziplinäre Tätigkeitsfeld verkürzt die Entwicklungsagentur die ansonsten zeitintensiven Wege zur Realisierung von Projekten und verknüpft die Themen aus den jeweiligen Disziplinen der städtischen Entwicklung.

Finanzierung

Das Jahresbudget der Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues beträgt 2008 100.000 Euro. Dieser Betrag wird jährlich im Rahmen der Haushaltssitzung neu verhandelt. In der Hauptsache werden hierdurch die Personalkosten gedeckt. Im Rahmen dessen wird die Entwicklungsagentur über einen städtischen Zuschuss finanziert, der derzeit vom Gesamtbudget ca. 60 v.H. beträgt. Die Entwicklungsagentur ist jedoch nicht an Vorgaben zur Verwendung kommunaler Mittel gebunden. Des Weiteren finanziert sich die Entwicklungsagentur über Mittel der Städtebauförderung, projektbezogene Fördermittel sowie Beiträge von Vereinsmitgliedern.

Pro Jahr und Mitglied gilt ein Pauschalbeitrag von 180 Euro. Somit tragen die privaten Mitglieder ca. 20 v.H. zum Gesamtbudget bei.

Erfahrungen Bernkastel-Kues

Grundsätzlich wäre es wünschenswert die Zahl der Mitglieder zu erhöhen. Jedoch gestaltete sich der Zuwachs der Mitgliederzahl schwierig, obwohl eine starke Öffentlichkeitsarbeit seitens der Entwicklungsagentur geleistet wird und auch Erfolge vorgewiesen werden können. Dies ist vor allem durch den regionalen bzw. städtischen Aufgabenkreis bedingt. Durch regelmäßige Infobriefe und die Öffentlichkeitsarbeit werden die Mitglieder über aktuelle Themen der Stadtentwicklung und die Arbeit der Entwicklungsagentur informiert. Somit ergeht immer die Aufforderung, Anregungen und Kritik zu äußern. Selbstverständlich wird immer die freiwillige Mitarbeit begrüßt.

Entsteht ein Zwang sich aktiv einzubringen, erzeugt dies eine Hemmschwelle um überhaupt der Entwicklungsagentur beizutreten. In der Folge führt dies vermutlich zu einer schrumpfenden Mitgliederzahl. Demnach setzt die Entwicklungsagentur weiterhin auf Freiwilligkeit. Grundsätzlich wäre es wünschenswert neue Finanzierungsquellen für die Entwicklungsagentur zu erschließen. Dies erscheint jedoch aufgrund der Ziele, die in der Vereinsatzung festgelegt wurden und regional eingegrenzt sind sehr schwierig. Zudem würden unter dem erweiterten Aufgabenumfang die originären Aufgabenbereiche der Entwicklungsagentur leiden.

Die Quartiersentwicklung ist ein langer Prozess der vor allem vieler Gespräche im Vorfeld bedarf. Hier sind Verhandlungsgeschick und Geduld gefordert. Zudem muss auch eine Bereitschaft seitens der Hauseigentümer bestehen in dem entsprechenden Konzept mitzuwirken. Als Erfolg kann bisher vor allem die freiwillige Selbstbindung der Stadt gewertet werden, die durch den Sanierungsrahmenplan eine themenbezogene Quartiersentwicklung forciert. Umsetzungsrelevante Gespräche müssen jedoch von kommunaler Seite noch verstärkt folgen um die Realisierbarkeit der Projekte zu gewährleisten. Dennoch bleibt anzumerken das Projekte in diesem Bereich nicht von heute auf morgen umgesetzt werden können.

Exkurs

Standortmarketing

Seit den 1990er Jahren ist Stadtmarketing zu einem anerkannten Instrument der Stadtentwicklung geworden. Hierbei haben sich eine Vielzahl von unterschiedlichen Formen innerhalb dieses Themenkomplexes entwickelt. Beispielsweise zeigt die Quartiersgemeinschaft Bernkastel-Kues einen sehr individuellen, erfolgreichen Weg des Stadtmarketings. Über einen Verein wird die gesamte Innenstadt von Bernkastel-Kues vermarktet. Die Vermarktung und Position einer Stadt ist jedoch im Wesentlichen von ihren Quartieren abhängig. Sie bilden die einzelnen Mosaikteile der jeweiligen Stadt. Ihr Funktionieren ist also unabdingbar, um ein individuelles Stadtbild zu präsentieren. Um sich im Wettbewerb behaupten zu können, ist es für die Städte notwendig, dass sich die einzelnen Quartiere innerhalb des Stadtgefüges positionieren und ihre Stärken hervorheben.

Gerade der innerstädtische Einzelhandel muss im Konkurrenzkampf gegen die großflächigen Shopping-Center an-

treten. Um in diesem zunehmenden Wettbewerb bestehen zu können, sind professionelle Marketingkonzepte ein hilfreiches Instrument für jene Standorte des Einzelhandels. Ein innovatives Standortkonzept kann ein wesentlicher Schritt sein, um den steigenden Wettbewerbsdruck durch großflächige Anbieter wie Shoppingcenter zu begegnen.

Ein zielführendes Standortkonzept zu entwickeln und seine Vermarktung zu initiieren, ist aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen nicht nur Aufgabe der städtischen Vertreter, da sowohl die personellen als auch monetären Ressourcen der Kommunen begrenzt sind. Es sind weitere Akteure gefordert, aktiv den Prozess zu gestalten. Für die Quartiere ist es notwendig, sich von den gängigen Angeboten abzugrenzen und sich über die Entwicklung von Alleinstellungsmerkmalen zu positionieren.

Im Rahmen dieses Exkurses soll die Frage betrachtet werden, ob sich durch die neue organisatorische Qualität

Exkurs Standortmarketing

eines BID-Prozesses auch neue inhaltliche Impulse für die Innenstadtentwicklung sowie für das Standortmarketing ergeben.

Standortmarketing wird vielfältig für unterschiedliche räumliche Abgrenzungen verwendet. Die Begrifflichkeit fasst inhaltlich und methodisch Prozesse, begonnen mit der Standortanalyse bis hin zur Vermarktung des Standortes, zusammen. Darunter sind die Planung, Organisation, Durchführung und Kontrolle von Strategien und Maßnahmen zu verstehen. Das Ziel des Standortmarketing ist die Stärkung der Wettbewerbsposition des jeweiligen Standortes. Standortmarketing ist somit ein ganzheitlicher Ansatz, der den Standort als Qualitäts- bzw. Markenprodukt definiert und profiliert. Ganzheitlich aus dem Grunde,

da es sich auf drei wesentliche Säulen stützt:

- Produktpolitik (Standort, wirtschaftliches Umfeld, Infrastruktur)
- Preispolitik (Grundstückskosten, Ansiedlungs- und Betriebskosten)
- Kommunikationspolitik (Standortinformationen, Werbemaßnahmen, Betreuung).

(vgl. Bilger 2007: 7)

Die Besonderheit des Standortmarketings ist, dass der Standort sowohl Unternehmung also der Träger ist, als auch das Produkt und somit das Objekt des Standortmarketings. Aufgrund dessen besteht auch bei der Zielrichtung des Standortmarketings eine doppelseitige Ausrichtung. Zum einen verfolgen die lokalen Akteure gewisse Ziele für ihren Standort, zum anderen werden bewusst Ziele für die Außenpräsentation gesetzt. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die unterschiedlichen Zielrichtungen:

Abbildung 2: Ausrichtung des Standortmarketing

STANDORTMARKETING	NACH INNEN GERICHTET	NACH AUSSEN GERICHTET
	Ideenfindung für die Standortentwicklung	Imagepflege
	Zufriedenheit mit dem eigenen Standort	Erhöhung des Bekanntheitsgrads
	Bindung der Einwohner, der Arbeitskräfte	Akquisition von Kapital
	Bestandspflege und Unternehmensentwicklung	Akquisition von Firmen, Unternehmen, Institutionen
	Zusammenarbeit von Wirtschaft, Verwaltung und Politik	Akquisition von potentiellen Kooperationspartnern für Unternehmen

Quelle: Bilger 2007: 11-12

Quartiersgemeinschaften weisen in vielen Fällen eine heterogene Struktur auf. Es ist somit eine große Herausforderung, die unterschiedlichen Interessengruppen von dem gemeinsamen Ziel zu überzeugen und zu mobilisieren. Um jene Akteure wie Einzelhändler, Immobilieneigentümer, Bewohner für den Prozess zu gewinnen, ist das Vermitteln des Mehrwerts für die Zielgruppe ein wichtiger Schritt. Bei dem nach innen gerichteten Standortmarketing auf Quartiersebene liegt zunächst der Schwerpunkt darauf, aus den vielfältigen Interessengruppen eine Einheit zu bilden, damit auch eine einheitliche Quartiersmarke entstehen kann. Die Zusammengehörigkeit kann durch diese Marke sehr gut nach außen transportiert werden. Die Marke dient als Instrument sowohl um sich gegenüber der Konkurrenz zu positionieren, als auch um die Inwertsetzung des Quartiers zu verbessern. Ein BID-Prozess kann den Rahmen bilden, um das Instrument anzuwenden. Es bietet der BID-Initiative die Möglichkeit, die inhaltliche Stoßrichtung fest-

zulegen. Das BID bildet einen eigenen räumlichen Fokus, indem mit Hilfe der Immobilieneigentümer ein positives Image für das Quartier entwickelt werden soll. Denn eine Marke entsteht dann, wenn sie auf glaubwürdiger Art und Weise ein positives, relevantes und unverwechselbares Image in den Köpfen der Leute aufbauen kann. (vgl. Heinze 2007: 77-78)

Die folgende Abbildung zeigt sehr anschaulich, welche Ergebnisse durch ein BID-Prozess erreicht werden können. In Gießen ist es den Akteuren gelungen, sowohl eine gesamtstädtische Dachmarke als auch einzelne, individuelle Standortmarken für die jeweiligen Quartiere zu bilden.

Abbildung 3: Markenbildung der BIDs in Gießen



Quelle: IHK Gießen-Friedberg 2007: Präsentation Säfken



Zusammenfassend lässt sich die Ausgangsfrage soweit beantworten: Gerade BID-Prozesse, unabhängig davon, ob freiwillig oder gesetzlich verankert, eröffnen den beteiligten Akteuren Möglichkeiten, entsprechend der entwickelten Marke des Quartiers, bestimmte Qualitäten und Schwerpunkte aktiv in die Stadtentwicklung mit einbringen zu können. Der Prozess bietet innerhalb eines Quartiers sowohl die Chance den Bereich des Standortmarketings fokussiert voran zu bringen, als auch wichtige Impulse für die Innenstadtentwicklung zu setzen.



Exkurs
Standortmarketing





Rosenstraße

NS 290
1
33

SS 1158
0,1
2,9
SS 190
1
33

Modellkommune
Diez a. d. Lahn





Diez an der Lahn

Die zum Rheinischen Schiefergebirge gehörige Stadt Diez an der Lahn ist gekennzeichnet durch ihre Erholungs-, Wohn- und Einkaufsfunktion. Sie ist Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung und gehört zum Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz. Diez erhielt 1289 die Stadtrechte. Die Geschichte der Stadt war seitdem eng mit dem Haus Nassau-Diez-Oranien verknüpft. So diente Diez, nachdem Mitglieder dieses Hauses Statthalter der Niederlande wurden als Witwensitz. Diesem Umstand verdankt die Stadt ein prächtiges Barockschloss und eine barocke Neustadt im niederländischen Stil, in welcher sich das BIDiez-Gebiet befindet. Daneben existiert noch eine mittelalterliche Altstadt mit der die Stadt überragenden Burganlage, deren älteste Teile im 11. Jahrhundert errichtet wurden. Altstadt und Burg konnten vor Zerstörungen im dreißigjährigen Krieg bewahrt werden. Auch spätere Kriege hinterließen kaum sichtbare Spuren.

Stadt
Diez a. d. Lahn

Bevölkerungsentwicklung

In den letzten Jahren konnte Diez ein leichtes Bevölkerungswachstum aufweisen, derzeit hat die Stadt Diez etwa 10.910 Einwohner (Stand Dezember 2006). Die Verbandsgemeinde Diez weist hingegen seit Mitte des Jahres 2005 bereits einen leichten Bevölkerungsrückgang aus. Damals wohnten noch 25.929 Einwohner in der Verbandsgemeinde. Im Juni 2006 waren hingegen nur noch 25.804 Einwohner gemeldet. Die Bevölkerungsprognosen für die Verbandsgemeinde sehen bis zum Jahr 2015 einen Rückgang der Bevölkerung auf knapp 25.000 Einwohner voraus.

Wirtschaftsentwicklung

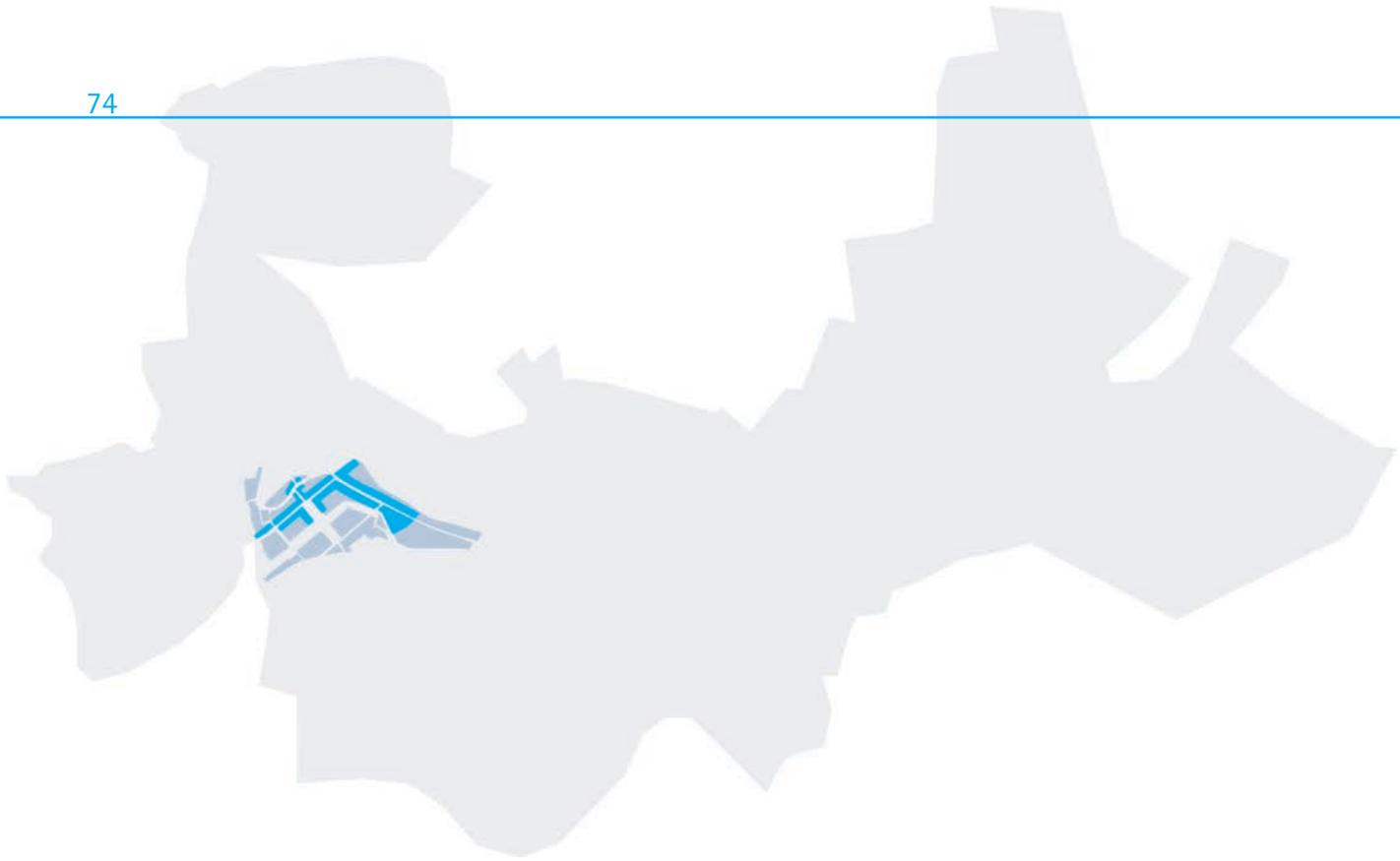
Die als Mittelzentrum eingestufte Stadt Diez grenzt unmittelbar an der hessischen Stadt Limburg an und bildet raumwirtschaftlich mit der hessischen Kommune eine Kleinagglomeration. Der traditionelle Facheinzelhandel der Innenstadt ist seit gut 25 Jahren kontinuierlich rückläufig. Neue Betriebsformen und Betriebsgrößen in den Stadtrandlagen in Diez und in Limburg haben zu dieser Standortschwächung der Innenstadt maßgeblich beigetragen.

Der GfK Kaufkraft-Index 2007 lag bei 97,1 Punkten und damit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Die Zentralitätskennziffer lag im Jahr 2000 bei 155,6 und im Jahr 2003 bei 181,1. Für das Jahr 2006 sank dieser Wert jedoch wieder und liegt nun bei immer noch sehr guten 164,0. Zu erklären ist der Kaufkraftabfluss insbesondere durch den Einfluss der Stadt Limburg a. d. Lahn. Die Steuereinnahmekraft pro Kopf der Stadt Diez liegt mit 704 Euro (2006)

leicht unter dem Durchschnitt der Referenzgruppe (756 Euro). Der Schuldenstand ist mit 938 Euro pro Kopf gegenüber der Referenzgruppe (743 Euro) vergleichsweise hoch. Ebenfalls unterdurchschnittlich ist das BIP je Kopf (2005) des Rhein-Lahn-Kreises mit 17.863 Euro gegenüber dem BIP je Kopf bezogen auf den Durchschnitt aller Landkreise in Rheinland-Pfalz (19.302 Euro). Im PROGNOSE-Zukunftsatlas 2007 belegt der Rhein-Lahn-Kreis Platz 300 beim Gesamtranking, das sich wiederum aus verschiedenen Einzel-Indices zusammensetzt. Im Vergleich der 439 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland liegt der Rhein-Lahn-Kreis hier im unteren Drittel. Die Arbeitslosenquote im Rhein-Lahn-Kreis lag im März 2008 bei 5,1 Prozentpunkten. Somit konnte die Arbeitslosigkeit in einem Drei-Jahres-Zeitraum um über vier Prozentpunkte gesenkt werden.

Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt bezogen auf den Einzelhandel zeichnet sich in Diez insbesondere durch eine sehr schwache Nachfrage aus. Erschwert wird die Situation zusätzlich durch einen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau im privaten Immobilienbesitz. Die geringe Investitionsbereitschaft erklärt sich zumindest teilweise durch anstehende umfassende Straßenumbaumaßnahmen. In 1A-Lagen können Mietpreise bis 15 Euro / qm erzielt werden, in 1B-Lagen sind Mietpreise von 5-10 Euro / qm realistisch. Bei sehr guten Mietabschlüssen sind Laufzeiten bis zu fünf Jahren möglich. Die Leerstandsdauer beträgt mindestens drei Monate, in einzelnen Fällen stehen Immobilien jedoch schon seit über zwei Jahren leer.



Quartier

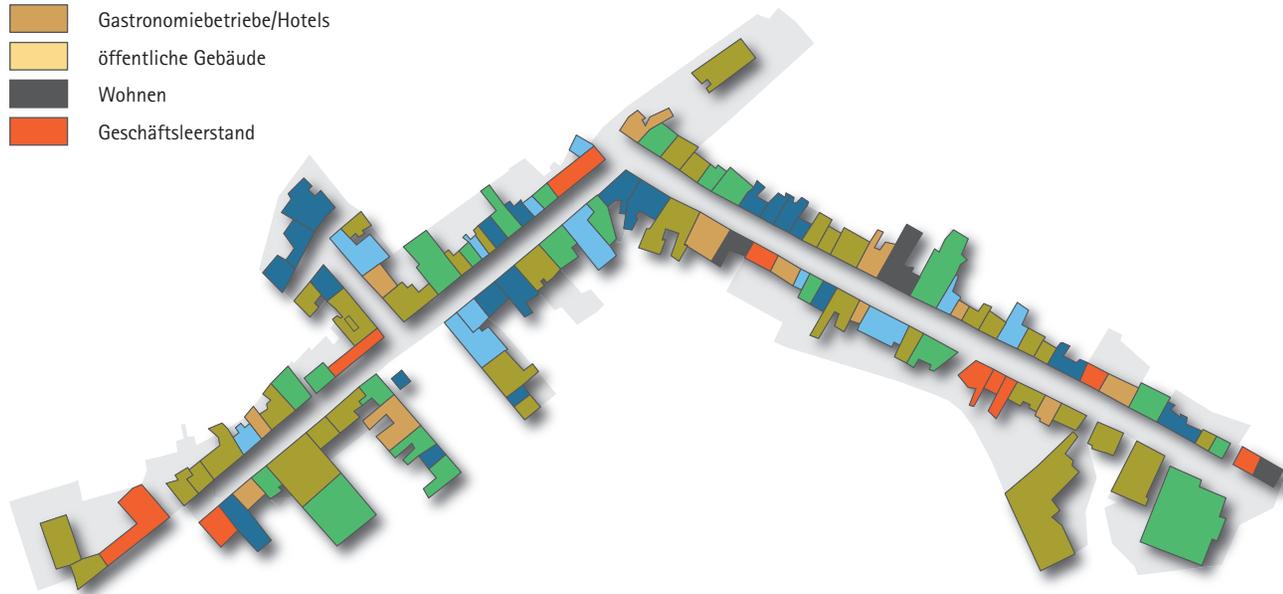
Rosen- und Wilhelmstraße

Einordnung in die Stadt

Das Quartier liegt am nördlichen Rand der Diezer Innenstadt und erstreckt sich entlang der beiden Straßen Rosen- und Wilhelmstraße. Herzstück des Quartiers ist der Marktplatz. Im Westen grenzt es an die Lahn, im Osten endet es unweit des Diezer Bahnhofs. Die Geschäftslagequalität bewegt sich zwischen 1A- und 1B-Lagen, gemessen an dem Vergleichsstandard in Diez.

Stadtentwicklung im Quartier

Zurzeit werden große Umbaumaßnahmen des Straßenschnittes durchgeführt und an der Fertigstellung der verkehrlichen Umgehung gearbeitet, um die Wilhelmstraße und die Rosenstraße zu entlasten. Im Zuge dieser Baumaßnahme wird angestrebt, zukünftig einen innenstadtnahen Vollsortimenter anzusiedeln. Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, gibt es bis dato lediglich einen Discount-Markt. Ein stadtentwicklungspolitisches Ziel der investiven Baumaßnahmen ist der Versuch die Stadt näher „zurück an das Wasser“ zu bringen. Die Bereiche der Rosen- und Wilhelmstraße liegen in einem neuen Sanierungsgebiet. Die Stadt Diez betreibt bereits seit den 1970er Jahren eine aktive Altstadtsanierung. Für die derzeitigen Durchführungen der Maßnahmen im öffentlichen Raum wurde das Sanierungsgebiet in Teilbereichen erweitert. Es wird in den vom Durchgangsverkehr entlasteten Hauptgeschäftsstraßen



eine Erneuerung der Kanalisation durchgeführt mit einem auf Fußgänger ausgerichteten Straßenprofil. Neben diesen baulichen Maßnahmen ist es das Ziel der Stadt Diez in einer zweiten Phase der Sanierung sich vorrangig auf private Maßnahmen zu konzentrieren. Es sollen Räume erneuert und geschaffen werden für eine private Handlungsautonomie die neben der konkurrierenden Ökonomie, vorzugsweise eines neu ausgerichteten Einzelhandels in Ergänzung des dezimiert, bestehenden Einzelhandels und einer nicht kommerziellen Kultur, auch alternativen und anderen Lebensweisen Freiraum gibt.

Quartierskennziffern

Die Quartiersgemeinschaft hat eine Gesamtfläche von etwa 4,4 ha und umfasst etwa 117 Immobilien.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2006 standen davon 10 Geschäftsimmobilien leer. Drei Immobilien sind reine Wohngebäude.

Der Branchenmix im Quartier stellt sich wie folgt dar:

Kurzfristiger Bedarf	21,4 %
mittelfristiger Bedarf	19,4 %
langfristiger Bedarf	11,7 %
sonstige Dienstleistungen	35,9 %
Gastronomiebetriebe/ Hotels	11,7 %

Im Quartier befindet sich neben dem Rathaus die Stadtbücherei.



Entstehungsprozess

Die Gründung der Quartiersgemeinschaft fußt auf der Teilnahme der Stadt Diez am Wettbewerb Werkstatt Innenstadt. Initiiert wurde der Prozess dabei durch die Stadt Diez, die 2004 alle Eigentümer im Quartier und weitere Schlüsselpersonen direkt anschrieb. Daraus bildete sich ein Arbeitskreis, der sich um die Einrichtung der Quartiersgemeinschaft kümmerte.

Ziele

Zu den Zielen der Quartiersgemeinschaft gehört es, die Innenstadt durch verschiedene Maßnahmen bekannter zu machen und attraktiver zu gestalten, um zusätzliche Kunden zu gewinnen und etablierte Kundenstämme nicht zu verlieren. Dieses Ziel soll anhand eines vielfältigen Maßnahmenkatalogs umgesetzt werden. Neben kleinen investiven städtebaulichen Maßnahmen fallen auch die Ausrichtung von Events, die Schaffung von Serviceangeboten und die Öffentlichkeitsarbeit in das Maßnahmenspektrum.

Gemäß der genossenschaftlichen Satzung ist § 2 Absatz 2 hervorzuheben: „Zweck der Genossenschaft ist es im Besonderen in Zusammenarbeit aller am Wohle der Stadt Diez interessierter Kräfte durch allgemein ansprechende Maßnahmen und Aktionen das wirtschaftliche Wachstum, die Anziehungskraft, die Lebensqualität und die Besucherfrequenz des innerstädtischen Bereiches insbesondere in den Straßen Wilhelmstraße, Rosenstraße zu erhalten und nachhaltig zu fördern und dortige Grundstückseigentümer, Handels- und Gewerbetreibenden und Freiberuflern zu fördern und zu betreuen. Die Genossenschaft unterstützt und beteiligt sich an der Kommunikation und Kooperation zwischen allen Handlungsträgern. Sie entwickelt Strategien zur Steigerung der Attraktivität dieses innerstädtischen Bereichs für die Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentümer, Handel- und Gewerbetreibenden und Freiberufler sowie für Gäste und Besucher mit.“ (vgl. Satzung der Quartiersgemeinschaft BIDiez 2007)

Organisation

Die Quartiersgemeinschaft ist durch ein genossenschaftliches Modell unter Beteiligung der Stadt Diez organisiert. Die Wahl fiel auf das Genossenschaftsmodell, da hier Vorteile in puncto Haftung respektive Besteuerung gegenüber den Rechtsformen des Vereins und der GmbH gesehen wurden. Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen BIDiez-Bündnis Innenstadt Diez.

Der Vorstand der Genossenschaft besteht aus drei Mitgliedern. Die Geschäftsstelle wird von einer Rechtsanwältin auf Honorarbasis geführt. Schwierigkeiten bestanden bei der Erarbeitung der Satzung, da diese zunächst zu starr und komplex entworfen wurde. Mittlerweile konnte jedoch auch diese Hürde überwunden werden. Die konstituierende Sitzung fand im Juni 2007 statt. Der Eintrag im Genossenschaftsregister erfolgte im Dezember 2007.

Die Genossenschaft besteht zurzeit aus 13 Mitgliedern. Angestrebt wird bis Ende 2008 die Mitgliedzahl auf ca. 20 zu erhöhen. Dies ist ein ehrgeiziges Ziel, denn die bisherigen Werbeveranstaltungen und die direkten Ansprachen haben nur sehr geringe Beitrittserfolge in Ergänzung zur Gründungsgruppe gezeigt. Der Gründungsvorgang der Genossenschaft hat deutlich mehr Zeit beansprucht als ursprünglich geplant, da der Prüfungsverband (Genossenschaftsverband Frankfurt) erstmalig eine „Standortgemeinschaft“ dieser Art beraten und in den Verband aufgenommen hat. Der Erfolg der Quartiersgemeinschaft soll intern an der Zahl der Mitglieder festgemacht werden. Das erklärte Ziel ist es nach drei Jahren mindestens 60 v.H. der Eigentümer in der Quartiersgemeinschaft zu organisieren

Finanzierung

Die Gründung der Genossenschaft wurde von der Stadt mit 20.000 Euro bezuschusst. Zukünftige Maßnahmen orientieren sich an einem Businessplan der Genossenschaft und werden mit Städtebaufördergeldern bezuschusst. Der Schwerpunkt der Quartiersgemeinschaft liegt jedoch auf der Vermarktung der Innenstadtzone und nicht auf baulichen Einzelsanierungsmaßnahmen. Geldmittel, die aus dem Landesförderprogramm „Städtebauliche Erneuerung“ mobilisiert werden und vom Land an die Stadt vergeben werden, sollen flankierend zur Erleichterung der privaten Finanzierung der Vorhaben der Quartiersgemeinschaft eingesetzt werden.

Die Förderung ist daher als Anschubfinanzierung zu verstehen, die dafür genutzt werden soll den Aufbau der Quartiersgemeinschaft zu unterstützen. Eine direkte Förderung von Personal- und Verwaltungskosten ist damit

nicht möglich. Diese müssen gegebenenfalls durch die in der Stadt bzw. durch die Genossenschaft selbst verfügbaren Ressourcen abgedeckt werden. Mittelfristiges Ziel ist es in ca. fünf Jahren die vollständige Selbstfinanzierung der Quartiersgemeinschaft zu erreichen.

Das geplante jährliche Finanzvolumen des Bündnisses Innenstadt Diez beträgt derzeit mindestens 60.000 Euro. Der Anteil der privaten Gelder soll sukzessive erhöht werden. Laut Kooperationsvertrag soll die Quartiersgemeinschaften im fünften Jahr nach der Gründung finanziell ohne öffentliche Förderung auskommen (Regelung im Kooperationsvertrag).

Die Förderanteile der Stadt und des Landes werden über die ersten vier Jahre folgendermaßen angesetzt: Im ersten Jahr steuert die öffentliche Hand 50.000 Euro bei. Im Zweiten Jahr sinkt der Anteil öffentlicher Förderung bereits auf 45.000 Euro. Im dritten Jahr werden noch einmal

36.000 Euro und im vierten und letzten Jahr 27.000 Euro zur Verfügung gestellt. Die Gelder können jedoch nur maßnahmenbezogen abgerufen werden. Der Genossenschaftsanteil der Stadt ist hingegen nicht förderfähig. Ab dem Geschäftsjahr 2008 soll die Genossenschaft gemäß Businessplan zusehends über Mitgliederbeiträge finanziert werden. Ob dies gelingt, hängt maßgeblich von der Gewinnung neuer Mitglieder ab. Im Mittel soll der Mitgliederbeitrag 400 Euro im Jahr betragen.



Ehrfahrungen Diez an der Lahn

Die Quartiersgemeinschaft hat trotz schwierigen und sehr zeitintensiven Einsatzes bisher noch kein Mitglied verloren. Alle Mitglieder haben erkannt, dass für den Quartierserhalt eigenverantwortlich gehandelt und enger mit der öffentlichen Verwaltung zur Erreichung bestimmter Ziele, zusammengearbeitet werden muss. Die operativen Aufgaben konnten in der Gründungsphase nicht in der gewünschten Dynamik umgesetzt werden, da rechtliche und förderrechtliche Aspekte streng beachtet werden mussten.

Die Quartiersgemeinschaft hat mit sehr viel Engagement eine studentische Akademie von vier Tagen im März 2008 durchgeführt, um Anregungen und neue Ideen von jungen Menschen zu erhalten, die in ihrem Studium einen Schwerpunkt zu diesem Themenfeld gebildet haben. Der Dialog und die Ergebnisse waren für beide Seiten ob wissenschaftlich, theoretische oder auch praktisch sehr nützlich.

Das Quartier muss noch gut ein einhalb Jahre die schwierige Phase der Straßen- und Platzerneuerung durchstehen, bis der Besucher und Kunde wieder störungsfrei die Innenstadt aufsuchen kann. Während der Bauphase besteht ein abgestimmtes „Erleichterungsprogramm“ für alle Hauseigentümer und Händler, das zwischen der öffentlichen Verwaltung und der Genossenschaft abgestimmt wird. Danach sollen sich die Erneuerungsbestreben stärker auf die privaten Immobilienbestände konzentrieren. Hierzu soll im Rahmen von PPP-Maßnahmen nach neuen innovativen Erneuerungsprozessen vorgegangen werden.

Die Genossenschaft wird kontinuierlich auf der Basis des bisher erreichten an der Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung mit freiwilliger Beteiligung am Quartier arbeiten. Parallel zu dieser Entwicklungsarbeit durch freiwillige „Überzeugungstäter“, wird sie sich im Land Rheinland-

Pfalz mit Kräften aus anderen Städten und Institutionen stark machen, um eine gesetzliche Grundlage zur Pflichtbeteiligung aller Liegenschaftseigentümer im Quartier zu erreichen.

Exkurs

Rechtsformen

Die Entscheidung, in welcher Rechtsform eine freiwillige Quartiersgemeinschaft, aber auch ein BID geführt wird, hat unter anderem finanzielle, rechtliche und steuerliche Konsequenzen. Entscheidungskriterien für eine bestimmte Rechtsform sind individuell, sehr unterschiedlich gelagert und müssen in jedem Einzelfall abgewogen werden.

Im Rahmen eines Landes-BID-Gesetzes beispielsweise in Hessen kann jede Person Aufgabenträger sein, die sich freiwillig der Aufsicht durch die Gemeinde unterwirft. Mit dieser Regelung kann grundsätzlich jede natürliche oder juristische Person eine Rechtsform für den Aufgabenträger sein. Ein Patentrezept für eine Organisationsstruktur und Rechtsform für eine Eigentümerinitiative gibt es nicht. Für einen erfolgreichen Verlauf ist generell von Bedeutung, dass feste Strukturen und Aufgabenverteilungen bestehen. (vgl. Kuron 2006: 76)

Im Rahmen dieses Exkurses werden die drei Rechtsformen eingetragene Genossenschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und eingetragener Verein näher vorgestellt. Diese drei Formen werden oft diskutiert, wenn es um die Wahl einer geeigneten Rechtsform für eine Quartiersgemeinschaft geht. Diese Informationen ersetzen keine Rechtsberatung, die im Einzelfall immer geboten ist. Steuerrechtliche Aspekte werden gänzlich außen vor gelassen und sollten in Zusammenarbeit mit einem Steuerberater beim örtlich zuständigen Finanzamt geklärt werden.

Eingetragene Genossenschaft

Am 16. Oktober 2006 ist das reformierte Genossenschaftsgesetz (GenG) in Kraft getreten. Es bildet die rechtlich-institutionelle Grundlage für eine Genossenschaft. Nach altem Recht waren bislang sieben Mitglieder für die Gründung einer Genossenschaft notwendig. Nach neuer Gesetzesgrundlage liegt die Mindestzahl bei Gründung einer Genossenschaft bei nur drei Mitgliedern.

Die Mitglieder schließen einen schriftlichen Gesellschaftsvertrag, der keiner notariellen Beurkundung bedarf. Im Gesellschaftsvertrag sind verschiedene Festlegungen aufzunehmen. Es müssen die Firma, der Sitz der Genossenschaft und der Gegenstand des Unternehmens genannt werden. Darüber hinaus ist eine Eintragung beim Amtsgericht in das Genossenschaftsregister notwendig. Diese Eintragung wirkt rechtsbegründend. Auf diesem Weg erreicht die Genossenschaft die Rechtsstellung einer eingetragenen Genossenschaft.

Das Aufbringen eines Mindestkapitals ist bei der Gründung einer Genossenschaft nicht erforderlich. Das Kapital einer Genossenschaft setzt sich aus den Einlagen der Mitglieder zusammen, die Höhe der Einlage wird von den Mitgliedern im Gesellschaftsvertrag festgehalten.

Oberstes Ziel einer Genossenschaft ist die gesetzliche Förderung der Mitglieder, die primär über Leistungsbeziehungen zwischen Mitgliedern und dem Gemeinschaftsunternehmen geschehen soll. Vorrangig verfolgen somit Genossenschaften ökonomische Zwecke. Allerdings sind nach der o.a. Novellierung des Genossenschaftsgesetzes auch die Verfolgung von sozialen und kulturellen Zwecken im Rahmen einer Genossenschaft möglich. Die Genossenschaft ist eine juristische Person. Jede Genossenschaft ist Pflichtmitglied in einem Prüfverband und wird regelmäßig

geprüft. Bei der Genossenschaft gilt das Prinzip der Selbstorganschaft Organe können nur mit eigenen Mitgliedern besetzt werden. Eine Genossenschaft hat drei Organe:

- Vorstand
(Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis)
- Aufsichtsrat
(Überwachung der Tätigkeit des Vorstands)
- Generalversammlung
(wählt den Aufsichtsrat und beschließt über die Führung der Geschäfte und die Gewinnverteilung)

Für die Verbindlichkeiten einer Genossenschaft haftet grundsätzlich nur das Vermögen der Genossenschaft. Allerdings kann im Gesellschaftsvertrag eine Nachschusspflicht der Mitglieder verankert sein.

Wie Kapitalgesellschaften ist die Genossenschaft zur Buchführung verpflichtet. Es besteht die Pflicht zur Erstellung eines Jahresabschlusses und eines Lageberichts. In erster Linie gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuch (HGB), die von allen Kaufleuten zu beachten sind.

GmbH

Eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ist eine Kapitalgesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit. Die GmbH ist ebenfalls wie die Genossenschaft eine juristische Person.

Erforderlich zur Gründung einer GmbH sind ein oder mehrere Gründer. Die Gründung einer GmbH ergibt sich durch Abschluss eines Gesellschaftsvertrags. Die notarielle Beurkundung des Gesellschaftsvertrags ist zwingend notwendig. Die Erlangung der Rechtsfähigkeit und Entstehung der GmbH „als solche“ erfolgt durch Eintragung ins Handelsregister. Bevor die GmbH ins Handelsregister eingetragen werden kann, muss deren Eintragung angemeldet werden. Ausschließlich der Geschäftsführer ist zur Eintragung berechtigt. Von der Absicht der Gründung einer GmbH bis zum Abschluss des Gesellschaftsvertrages besteht eine Vorgründungsgesellschaft. Die Gesellschafter

einer Vorgründungsgesellschaft haften persönlich unbeschränkt. Eine spezielle Ausprägungsform der GmbH ist die Ein-Mann-GmbH, die das GmbH-Gesetz seit 1980 zulässt. Diese ist de facto ein „einzelkaufmännisches Unternehmen mit beschränkter Haftung“. Zur Gründung einer GmbH ist ein Stammkapital von 25.000 Euro notwendig. Bei einer Bargründung müssen mindestens 12.500 Euro einbezahlt sein.

Die Organe der GmbH sind:

- Geschäftsführer
(handelt für und vertritt die GmbH nach außen)
- Aufsichtsrat
(fakultatives Kontrollorgan, d.h. nur wenn im Gesellschaftsvertrag vorgesehen)
- Gesellschafterversammlung
(oberstes Willensbildungsorgan)

Wie der Name dieser Rechtsform schon impliziert, haftet die GmbH für Ihre Verbindlichkeiten gegenüber den Gläubigern nur als Gesellschaft. Die Buchführungspflichten der GmbH sind im HGB aufgeführt. Der Geschäftsführer ist verpflichtet zur ordnungsgemäßen Buchführung und zur Aufstellung des Jahresabschlusses, muss dieser Pflicht jedoch nicht persönlich nachkommen.

Seit einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshof (EUGH) aus dem Jahr 2003 können deutsche Unternehmen auch in der Rechtsform der englischen Limited geführt und in deutsche Handelsregister eingetragen werden. Die Vorteile gegenüber der GmbH liegen eindeutig im geringeren Gründungsaufwand, den niedrigen Gründungskosten, die etwa bei 260 Euro liegen und dem geringeren Haftungskapital, das 1,50 Euro beträgt. Allerdings erfährt diese Rechtsform noch eine vergleichsweise geringe Akzeptanz im Geschäftsverkehr. Das geringe Haftungskapital wird vielfach durch zusätzliche (private) Sicherheiten, die die Gläubiger fordern, relativiert.

Der deutsche Gesetzgeber möchte dem Trend zur Gründung von Limiteds entgegenwirken. Wahrscheinlich wird im dritten Quartal 2008 das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und der Bekämpfung von Missbräuchen (MoMiG) verabschiedet. Wesentlicher Bestandteil des Gesetzes ist die Herabsetzung des Stammkapitals von 25.000 Euro auf 10.000 Euro bei Gründung einer GmbH. Zudem soll im Anhang des GmbH-Gesetzes ein Mustergesellschaftsvertrag verfügbar sein. Der Mustergesellschaftsvertrag bedarf nicht der notariellen Beurkundung, lediglich die Unterschriften müssen öffentlich beglaubigt werden. Im sogenannten „Gründungs-Set“ wird noch ein Muster für eine Handelsregisteranmeldung beigelegt sein. (Vgl. Klimsch 2008: 11f.)

Eingetragener Verein

Ein eingetragener Verein ist ein Verein, der in das Vereinsregister des jeweils zuständigen Amtsgerichts eingetragen ist. Eingetragene Vereine sind juristische Personen und vollrechtsfähig, was bedeutet, dass sie als Rechtssubjekt selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können. Die Vereinigungsform des eingetragenen Vereins beruht auf einer schriftlichen Satzung. Mit der Aufnahme ins Vereinsregister wird der Verein zur juristischen Person. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Verein finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) §§ 21 bis 79 BGB.

Zweckmäßig ist die Vereinsgründung vor allem dann, wenn sich eine größere Anzahl von Personen zusammen schließt, ausgerichtet auf einen nicht-wirtschaftlichen Zweck und Aufnahme wie auch Ausscheiden von Mitgliedern mit wenig Aufwand von Statten gehen soll. Für die Gründung eines Vereins sind mindestens sieben Personen erforderlich.

Eine Sonderform des Vereins ist der wirtschaftliche Verein. Ob ein Verein, vor allem mit Hinblick auf BIDs wirtschaftlich ausgerichtet ist, sollte mit dem örtlichen Finanzamt geklärt werden. Ein wirtschaftlicher Verein kann nicht per Anmeldung ins Vereinsregister eingetragen werden, sondern muss von der zuständigen Landesbehörde des jeweiligen Bundeslandes genehmigt werden.

Grundsätzlich ist der Vorstand des eingetragenen Vereins vor den Risiken einer vertraglichen Haftung geschützt. Die Mitglieder haften ebenfalls nicht für den Verein. Die (Pflicht-) Organe des Vereins sind:

- Vorstand
(Geschäftsführung und Vertretung)
- Mitgliederversammlung
(beschließt über alle Angelegenheiten)

Weitere Organe, wie die Einrichtung eines Aufsichtsrats sowie die Bestellung eines hauptamtlichen Geschäftsführers sind möglich.

Hervorgehoben aus dem Modellprojekt Quartiersgemeinschaften sei, dass sich eine Initiative nämlich die „Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues e.V.“ als eingetragener Verein und eine weitere Quartiersgemeinschaft „Bündnis Innenstadt Diez“ als Genossenschaft institutionalisiert hat.

Auf einen durchgehenden Quellenverweis wird in diesem Exkurs verzichtet. Die meisten Informationen stammen aus dem Internetangebot des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie sowie dem Internetangebot der IHK.





Modellkommune

Landau i. d. Pfalz



Landau in der Pfalz

Die im Überschneidungsbereich von Oberrheinischer Tiefebene, Weinstraße und Pfälzerwald gelegene Universitätsstadt Landau ist erheblich vom Weinbau geprägt. Sie ist die flächenmäßig größte Weinbaugemeinde in Rheinland-Pfalz. Landau liegt desweiteren an der Schnittstelle zwischen der Metropolregion Rhein-Neckar und der Technologieregion Karlsruhe und ist gekennzeichnet durch die Funktionen Kultur, Erholung, Bildung und Wohnen. Historisch betrachtet stand Landau aufgrund der Nähe zum Elsass erheblich unter französischem Einfluss. Zeitweise wie zu Ende des 17. Jahrhunderts gehörte Landau sogar zu Frankreich. In puncto historischer Stadtentwicklung wurde Landau frühzeitig schon von Militäreinrichtungen geprägt. Nach 1945 war Landau als Teil der französischen Besatzungszone wieder französische Garnisonsstadt.

Stadt
Landau i. d. Pfalz



Mit Ende des kalten Krieges Ende der 1980er, Anfang der 1990er Jahre kündigte sich in Landau auch ein Truppenabzug im großen Stil an. Die Folge davon war, dass Landau über mehr als 100 ha bebaute überwiegend innerstädtische Flächen die Planungshoheit erlangte. Somit hatte und hat in Landau wie in vielen rheinland-pfälzischen Gemeinden die militärische Konversion einen erheblichen Stellenwert.

Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Landau hat im Jahr 2008 etwas über 43.000 Einwohner und konnte auch in den letzten Jahren noch einen steten Bevölkerungszuwachs verzeichnen. 2000 lag die Bevölkerungszahl noch bei rund 41.100 Einwohnern. Vorausberechnungen prognostizieren für Landau bis zum Jahr 2020 unterschiedliche Entwicklungen: während die zweite regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Rheinland-Pfalz ausgehend vom Basisjahr 2006 von einem geringfügigen Bevölkerungsrückgang von einem bis vier Prozent ausgeht, prognostiziert die Vorausberechnung des Verbandes Region Rhein-Neckar, die als Grundlage für den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 dient, für Landau im gleichen Zeitraum ein Wachstum um fast vier Prozent. Landau hätte demnach im Jahr 2020 rund 44.500 Einwohner.

Wirtschaftsentwicklung

Der Zukunftsatlas der Prognos AG attestiert der Stadt hohe Zukunftschancen. Dies liegt begründet in einer starken Branchenvielfalt, gekennzeichnet durch zahlreiche mittelständische Unternehmen. Ein wirtschaftlicher Schwerpunkt liegt im Dienstleistungsbereich, der einen Anteil von über 80 v.H. der Erwerbstätigen ausmacht. Landau ist aufgrund der zentralen regionalen Lage und des großen Einzugsbereiches eine Behörden- und Einkaufsstadt. Weitere Schlüsselbranchen sind die Automobilzulieferer sowie das Druck- und Verlagswesen. Zudem sind in den letzten Jahren zunehmend Arbeitsplätze im Bereich IT und Software entstanden.

Der innerstädtische Einzelhandel ist gekennzeichnet durch eine kompakte, funktionierende Innenstadt, in der alle zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden. Diese Handelsstruktur ist das Ergebnis einer Ansiedlungspolitik,

die fast ausnahmslos zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Innenstadt ausschließt und auf den Innenstadtbereich konzentriert. Passend in diesen Kontext wird derzeit die Ansiedlung einer größeren Einzelhandelsimmobilie in der Innenstadt verfolgt, die dem traditionell kleinteilig strukturierten Landauer Einzelhandel notwendige Impulse im interkommunalen Wettbewerb geben soll. Die Stadt Landau hat mit 161,2 (Stand 2006) eine weit überdurchschnittliche Zentralitätskennziffer und liegt damit auf einem Spitzenplatz in Rheinland-Pfalz. Auch der Kaufkraftindex liegt mit 106,1 Punkten (2008) über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Die wirtschaftliche Stärke eines Standortes drückt sich auch im Pro-Kopf-Bruttoinlandsprodukt aus. Hier liegt Landau allerdings mit 34.278 Euro unter dem Durchschnitt der kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz (38.490 Euro in 2005). Im März 2008 lag die Arbeitslosenquote in Landau bei 5,9 v.H. und konnte somit in einem Drei-Jahres-Zeitraum um 3,2 Prozentpunkte gesenkt werden.



Immobilienmarkt

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien ist – entsprechend der Handelsstruktur – auf kleinere Ladeneinheiten begrenzt. Über zwei Drittel der Handelsimmobilien sind kleiner als 100 Quadratmeter, rund 85 v.H. kleiner als 200 Quadratmeter. Entsprechend konzentrieren sich auch Verpachtungen und Verkäufe auf diese Größenordnungen. Eine Nachfrage gibt es nur für Ladenflächen in guten Lagen. Dies wird an der räumlichen Verteilung der rund 40 in der Innenstadt leer stehenden Ladenflächen deutlich: während in der 1A-Lage kein einziges Ladengeschäft leersteht, konzentrieren sich rund die Hälfte aller Leerstände auf die Obere Marktstraße, den Kleinen Platz und die südliche Kronstraße – allesamt 1B- oder 1C-Lagen

am Rande der Fußgängerzone. Geschäftsflächen ab dem 1. Obergeschoss lassen sich ebenfalls eher schlecht vermieten. Grundsätzlich haben nur Räumlichkeiten mit sehr hohem Ausstattungsniveau eine Chance auf dem Markt.

Die Mietpreise liegen in 1A-Lagen derzeit bei 20-25 Euro/qm. In den 1B-Lagen liegen die Preise hingegen eher bei 3 bis 7 Euro/qm.

Einordnung in die Stadt

Die Idee eine Quartiersgemeinschaft in der Innenstadt Landaus zu verorten rührt, wie bei den meisten Modellkommunen, noch aus der Teilnahme am Wettbewerb „Werkstatt Innenstadt“. Im Rahmen dessen entstand der Ansatz, in der Ostbahnstraße in Landau solch eine Gemeinschaft zu initiieren. Während dieser Ideenfindungsphase wurden jedoch ziemlich schnell Bedenken vorgetragen, da nach dem Wettbewerb für die Ostbahnstraße lediglich eine Zielkonzeption vorgelegen hat, auf deren Basis keine Quartiersgemeinschaft aufgebaut werden konnte. Im weiteren Verlauf des Werkstattprozesses in Landau wurde mittels eines Workshopverfahrens unter Einbindung der Bürgerschaft ein Gestaltungsplan für die Ostbahnstraße erarbeitet und in den Gremien beschlossen. Zwischenzeitlich wird die Ausführungsplanung erarbeitet mit dem Ziel im nächsten Jahr die Baumaßnahme zu beginnen. Die dann folgende finanzielle Belastung durch die Abrechnung

von KAG-Beiträgen für die einzelnen Eigentümer bieten nach Auffassung der Stadt kaum eine Möglichkeit, eine Quartiersgemeinschaft mit einer weiteren finanziellen Belastung zu installieren.

Seit dem ist die Stadt auf der Suche nach einem alternativen Quartier, das Potenziale besitzt, die privaten Akteure aktiver in die Thematik Quartiersgemeinschaften mit einzubinden. Hierbei wurde sowohl die Theaterstrasse als auch die obere und untere Marktstrasse von der Stadt aufgegriffen. Für diese Straßenzüge sieht die Stadt besonderen Handlungsbedarf, betrachtet man allein schon die signifikanten Ladenleerstände. Auch gibt es teilweise bereits Ansätze von Zusammenschlüssen aus dem Stadtmarketingprozess, auf denen aufgebaut werden könnte. Eine Weiterentwicklung über die Ideenfindungsphase hinaus ist bis heute noch nicht gelungen.

Stadtentwicklung im Quartier

Die untere und obere Marktstraße sowie Teile der Theaterstraße liegen bzw. lagen in Gebieten der Stadtsanierung.

Insbesondere im Bereich der oberen Marktstraße sowie der Theaterstraße hat sich in den letzten Jahren eine Verschlechterung des Einzelhandelsbesatzes ergeben. Charakteristisch sind in den Gebieten kleine Ladeneinheiten, die den heutigen Ansprüchen an den Einzelhandel nicht mehr genügen. Es sind im Vergleich zu anderen innerstädtischen Lagen überdurchschnittlich viele und insbesondere lange Leerstände zu verzeichnen bzw. die Qualität der Nachfolgenutzungen (z.B. Ein-Euro-Läden) fällt sehr stark gegenüber anderen Lagen ab (siehe oben). In der Theaterstraße ist zu beobachten, dass Leerstände von Einzelhandelsflächen teilweise durch andere Nutzungen wie z.B. Änderungsschneiderei, Kosmetikstudio etc. wieder besetzt werden. Die untere Marktstraße weist noch eine deutlich

bessere Situation gegenüber den beiden anderen Straßen auf, da sich am nördlichen Ende der Marktstraße der Alte Messplatz anschließt, der von vielen Besuchern als Parkplatz genutzt wird und dadurch eine Laufkundschaft in der unteren Marktstraße zu verzeichnen ist.

Aus diesem Grund wurde seitens der Stadt Landau die Einschätzung vertreten, dass Ansätze für eine Quartiersgemeinschaft am ehesten in der Oberen Marktstraße zu finden sind.



Quartierscharakter Obere Marktstraße

Der südliche Eingang in die obere Marktstraße wird durch den Obertorplatz als Nahtstelle von Altstadt zu gründerzeitlicher Stadterweiterung im südlichen Altstadtbereich gebildet. Im Süden wird er durch das französische Tor, das südliche Haupttor der Landauer Festung begrenzt. Durch die Umnutzung des französischen Tores zu einem Wohn- und Dienstleistungsgebäude mit einer gastronomischen Nutzung wurde ein erster Impuls für die Steigerung der Attraktivität des südlichen Altstadtbereiches gesetzt. Weitere private Sanierungsmaßnahmen in der Oberen Marktstraße stehen an, sind zeitlich jedoch wesentlich langsamer in der Umsetzung, wie beabsichtigt.

Der Obertorplatz wird städtebaulich größtenteils durch unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz begrenzt. Diese bildet räumlich einen hochwertigen städtebaulichen Platzraum, der jedoch bedingt durch die verkehrliche Situation seiner Funktion an dieser Stelle nicht gerecht wird.

Um die verkehrlichen und gestalterischen Mängel zu beheben, bedarf es dringend des Ausbaus und der Neugliederung des Obertorplatzes unter gestalterischen Aspekten. Ziel muss es sein, dass dem Platzbereich seiner Funktion im Stadtgefüge entsprechend Rechnung getragen wird, d.h. ein attraktiver Abschluss der südlichen Altstadt in Form eines Platzes mit Aufenthaltsfunktion, der gleichzeitig einen attraktiven Eingang in die südliche Altstadt, die Obere Marktstraße, bildet. Dabei ist auch der Aspekt des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen.

Durch eine Neugestaltung unter Einbeziehung einer Lösung des ruhenden Verkehrs erwartet die Stadt für die Entwicklung des südlichen Altstadtbereiches einen entscheidenden Impuls, der nicht nur auf den direkt angrenzenden Platzbereich, sondern auch auf die gesamte Obere Marktstraße ausstrahlt und somit die gewerbliche Attraktivität erhöhen wird und damit zu einer wirtschaftlichen Belebung des oberen Abschnittes der Marktstraße beiträgt.

Die Attraktivitätssteigerung des südlichen Bereiches der Altstadt inkl. Parkplatzangebot wird in Verbindung mit der Neuansiedlung von Einzelhandel am Marktplatz den vorhandenen, derzeit abfallenden Einzelhandel in der südlichen Marktstraße funktional festigen, indem eine neue Spange zwischen dem südlichen Altstadttor und dem Marktplatz aufgebaut wird.



Entstehungsprozess

Aufgrund der Interessenbekundung der Stadt an einer Quartiersgemeinschaft wurden zunächst 125 Personen aus der Geschäftswelt, Mitglieder der Projektgruppen des Stadtmarketings, die Fraktionsvorsitzenden, die IHK, die Mitglieder des Vereins Obere Marktstraße, Untere Marktstraße sowie Haus- und Grundstückseigentümer etc. zu einem Informationsabend vom Stadtmarketingverein eingeladen, von denen letztendlich ca. 40 anwesend waren. Über das Thema Quartiersgemeinschaften Innenstadt hat ein sachkundiger Rechtsanwalt referiert. Dabei wurden insbesondere die Rechts- und Finanzierungsformen für Quartiersgemeinschaften sowie die Vorteile von Quartiersgemeinschaften dargelegt.

Die versammelte Bürgerschaft reagierte jedoch zurückhaltend auf das Thema Quartiersgemeinschaften. Fakt war, dass keinerlei Resonanz nach der Veranstaltung von Seiten der Eigentümer, Einzelhändler zu erkennen war. Bei der Veranstaltung wurde lange über das Kosten-Nutzen-Verhältnis diskutiert.

Aufgrund der fehlenden Resonanz hat die Stadt Landau ihre Bemühungen derzeit eingestellt.

Erfahrungen Landau

Bei der Veranstaltung im Rahmen des Stadtmarketing wurde von Seiten der Eigentümer, Einzelhändler, wie oben bereits dargelegt, lange über das Kosten-Nutzen-Verhältnis diskutiert. Es wurde argumentiert, dass bei einer Quartiersgemeinschaft eine Person vorort sein muss, die auf Basis klarer Zieldefinitionen, ständiger Ansprechpartner ist. Die Einstellung eines Kümmerers verursacht zunächst jedoch Personalkosten. Aufgrund der in den Quartieren bestehenden Problemen, wie Leerstände, niedrigere Mietentnahmen etc. wird eine zusätzliche finanzielle Belastung der Eigentümer als kritisch angesehen.

Die Überlegungen der Stadt Landau, den Einzelhandel in der Innenstadt durch die Ansiedlung einer neuen Handelsimmobilie am Marktplatz insgesamt zu stärken, erfordert auch den Blick auf die umliegenden Gebiete, die Probleme in der Einzelhandelsstruktur aufweisen. Hierzu müssen

einerseits in den abfallenden Gebieten gestalterische Aufwertungen vorgenommen werden, um ein attraktives Umfeld zu schaffen, aber andererseits auch strategisch neue Ansätze entwickelt werden. Ob in der Stadt Landau das Instrument der „Quartiersgemeinschaften“ geeignet ist, diese Ziele zu erreichen, bleibt fraglich.

In der aktuellen Diskussion wird in Landau derzeit vielmehr darüber diskutiert, ob nicht ein „Citymanager“ an der Schnittstelle von Eigentümern, Einzelhändlern und Verwaltung installiert werden sollte, der dann auch die Aufgabe hätte, eine mögliche neue Handelsimmobilie mit der gewachsenen Innenstadt zu vernetzen.

Erfahrung mit sonstigen Beteiligungsformen

Die Stadt Landau hat im Rahmen des Wettbewerbes Werkstatt Innenstadt eine Bürgerbeteiligungsform im Planungsprozess installiert. Es wurden unterschiedliche

Gruppen mit unterschiedlichen Funktionen eingeführt. Die Projektgruppe dient als kontinuierliche Informationsplattform für alle Prozessbeteiligten, interessierten Bürger und Politiker. Die Werkstattgruppen setzen sich in der Regel aus Grundstückseigentümern, Immobilienbesitzern, Anliegern und/oder Investoren zusammen. Ziel der Werkstattgruppe ist die kooperative Erarbeitung teilträumlicher Werkstattkonzepte, die neben städtebaulich-planerischen auch umsetzungsstrategische Aspekte integrieren. Im Dialog Baukultur wird durch öffentliche fachbezogenen Vorträge, Stadtpaziergänge, Ausstellungen, Workshops etc. die breite Öffentlichkeit für Themen der Stadtplanung und Stadtentwicklung sensibilisiert.

Die Vorgehensweise mit den unterschiedlichen Gruppen hat sich in der Stadt Landau in der Zusammenarbeit mit den Bürgern bewährt und eine neue Planungskultur ist am entstehen. Insbesondere die Arbeit in den Werkstattgruppen hat gezeigt, dass ein Dialog zwischen der Verwaltung

und den Beteiligten im Planungsprozess entstanden ist, indem sich die Prozessbeteiligten argumentativ in die Planung einbringen und gute Anregungen geben. Gleichzeitig ist aber auch ersichtlich, dass Abwägungen, die durch die Verwaltung im Planungsprozess vorgeschlagen und mit den Beteiligten diskutiert wurden für die Beteiligten nachvollziehbar waren, so dass bisher immer ein Konsens zwischen der Verwaltung und den Beteiligten gefunden wurde. Deutlich wurde auch, dass die erforderlichen Beschlüsse in den Gremien durch die Beteiligung der Bürger und Politiker bereits im informellen Planungsprozess auf eine breite Basis gestellt wurden. Des Weiteren ist ersichtlich, dass aufgrund der engen Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Investoren und Bürgern eine Sensibilität für planerische Aufgaben in der Bürgerschaft entstanden ist.

Die Stadt Landau wird diese Form der Bürgerbeteiligung weiter verfolgen, da sich die Vorgehensweise bewährt hat.

Exkurs

Neue Instrumente der
Innenentwicklung

In den vorherigen Exkursen galt das Interesse vor allem jenen Strukturen, die private Initiativen mehr in die Stadtentwicklung einbringen, um vor allem zentrale Versorgungsbereiche zu stabilisieren und qualitativ zu sichern. Ein wichtiger Schritt war dabei auch die gesetzliche Regelung des § 171f BauGB (siehe Exkurs 1). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG), das am 1.1.2007 in Kraft getreten ist, sind aber ebenfalls weitere wesentliche Regelungen getroffen worden, die auch den Gestaltungsspielraum der Kommunen erweitern. Die Novellierung verfolgt das Ziel, die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden durch eine Vereinfachung und Beschleunigung des Bau- und Planungsrechtes zu stärken und auf diese Weise gezielt zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Erleichterung wichtiger Investitionsvorhaben, insbesondere in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung beizutragen. (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik 2006: 5)

Seit dieser Novellierung hat auch die öffentliche Hand ein weiteres Instrument erhalten, um den Erhalt und die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen zu steuern. Im Folgenden wird der Bebauungsplan zur Steuerung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 (2a) BauGB vorgestellt.

Durch das Anfügen des Absatzes 2a an den § 9 BauGB kann für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder unzulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Mit dieser Neuregelung ist es den Kommunen möglich, (großflächige) Einzelhandelsbetriebe im unbeplanten Innenbereich durch die Aufstellung (einfacher) Bebauungspläne planungs-

Exkurs

Neue Instrumente der Innenentwicklung

rechtlich zu steuern. In den Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB können gezielte Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Im Rahmen dessen besteht die Möglichkeit das Verfahren zu beschleunigen durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die Beschleunigung ergibt sich durch die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Danach kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Ein weiterer Beschleunigungseffekt entsteht vor allem dadurch, dass von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes und dem damit verbundenen häufig zeitaufwendigen Ermittlungsverfahren abgesehen werden kann.

Der § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es eine Nutzungsart festzusetzen ohne eine Baugebietsart. Dabei können sich die Regelungen auf Unterarten von Nutzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO beziehen. Nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB können zulässige Nutzungen als zulässig, unzulässig oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Der Regelungsgegenstand können hierbei nur solche Nutzungen sein, die Versorgungsbereiche beeinträchtigen können. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine räumliche Gliederung durch differenzierte Festsetzung möglich.

Die Grenzen dieser neuen Regelungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 2a BauGB sind ebenso ganz klar gesetzt. Er kann nicht bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen angewendet werden, es ist keine Festsetzung einer Baugebietsart möglich und er findet keine Anwendung im Außenbereich.

Satz 2 des § 9 Abs. 2a BauGB weist explizit darauf hin, dass für die Festsetzungen ein städtebauliches Entwick-

lungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen ist, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Ein schlüssiges Plankonzept, das auf einer aktuellen Bestandserhebung basiert, ist somit unabdingbar für die Anwendung dieses Instrumentariums. Es bildet einen wesentlichen Bestandteil der Abwägung und kann auf diese Weise einen umfangreichen Ansatz sichern und somit auch eine gewisse Sicherheit für eine gerichtliche Überprüfung. Auf diesem Weg wird auch vom Gesetzgeber die Unverzichtbarkeit von kommunalen Einzelhandelskonzepten bekräftigt. Für das kommunale Handeln zur Steuerung des Einzelhandels, ob sie den § 9 Abs. 2a BauGB anwendet oder nicht, ebenso wie für private Initiativen ist es notwendig eine Leitlinie verfolgen zu können, die das eigene Handeln begründet und Entwicklungsperspektiven aufzeigt. Darüber hinaus wird es immer mehr als unverzichtbar gesehen, nicht nur

ein Einzelhandelskonzept zu besitzen, sondern auch dabei dem regionalen Ansatz gerecht zu werden. Die Erklärung für den großräumigen Ansatz wird in der strategischen Ausrichtung begründet: zur strategischen Steuerung des Einzelhandels ist es erforderlich, einen großen Raum, im Sinne des gesamten Stadtgebiets bis hin zur ganzen Region, zum Gegenstand des Eingriffes zu machen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten der § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht den Kommunen ohne Festsetzung eines Baugebiets Beschränkungen vornehmen zu können, um die Entwicklung von Zentrenstrukturen zu steuern. Er beinhaltet keine Negativplanung sondern eine Abwehrplanung, um bestehende Versorgungsbereiche zu sichern. Für die Kommunen wird es notwendig werden, Zentrenkonzepte vorweisen zu können. Diese Konzepte dienen als tragfähiges Abwägungsmaterial und Grundlage für die Begründung von Bebauungsplänen, welche die Einzelhandels- und die Zentrenentwicklung steuern.

Exkurs

Neue Instrumente der Innenentwicklung



Kopfschmuck

LUU WD 323

Gerhard Schmidlauer
NEUMANN
02 31044

T

Naimi Kiosk

REWE

REWE



Modellkommune
Ludwigshafen





Ludwigshafen

Ludwigshafen ist eine relativ junge Stadt. Obwohl einzelne Stadtteile wie Oggersheim und Rheingönheim schon wesentlich länger bestehen, ist die Stadt Ludwigshafen erst vor 155 Jahren u. a. durch Eingemeindung der einzelnen Stadtteile entstanden. Ludwigshafen als Oberzentrum der Region Rheinpfalz weist den typischen Charakter einer Industriestadt auf. Der Schwerpunkt liegt hier auf der chemischen Industrie. Die BASF ist mit über 30.000 Arbeitsplätzen der wichtigste Arbeitgeber. Zusammen mit 300 weiteren niedergelassenen Unternehmen aus der chemischen Industrie ist Ludwigshafen der größte zusammenhängende Chemiestandort der Welt.

Das städtebauliche Bild der Stadt ist geprägt durch den Charme der 60er Jahre. Ein besonderer Entwicklungsimpuls für Ludwigshafen bedeutet die Zugehörigkeit zur Metropolregion Rhein-Neckar.

Stadt
Ludwigshafen

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl in Ludwigshafen liegt derzeit bei etwa 163.777 Einwohnern (Stand 2007)*. Ludwigshafen ist somit nach Mainz die zweitgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz. Die Bevölkerungsentwicklung ist in Ludwigshafen vergleichsweise starken Schwankungen unterworfen: Nachdem in der erste Hälfte der 1990er Jahre die Einwohnerzahl auf Grund von Wanderungsgewinnen noch stieg, überwogen in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre Wanderungsverluste mit spürbar rückläufigen Einwohnerzahlen. Im neuen Jahrtausend kippt diese Bewegung, so dass die Stadt seit 2001 wieder leicht wächst. Auf Grund der vergleichsweise hohe Geburtenzahlen geht die Stadt davon aus, dass sie bis zum Jahr 2020, bei ausgeglichenem Wanderungssaldo, eine etwa bleibende Einwohnerzahl erreichen wird.

* Anmerkung: Städtische Erhebungen gehen, in dem Bericht zur Stadtentwicklung B5/07 „Einwohnerprognose Ludwigshafen am Rhein 2020“ von 168.000 Einwohnern (Stand 2007) aus.

Wirtschaftsentwicklung

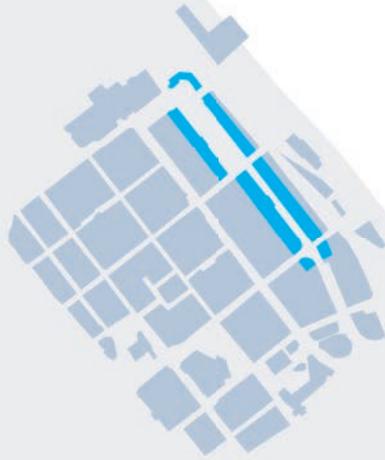
Ludwigshafen hat ein BIP je Einwohner von über 55.000 Euro, und liegt damit in Rheinland-Pfalz einsam an der Spitze. In dieser Zahl drückt sich die Stärke des Wirtschafts- bzw. Industriestandorts aus. Der GFK-Kaufkraftindex 2008 beträgt 95,9 Punkte. Die Zentralitätskennziffer konnte sich für das Jahr 2008 bei 109,4 Indexpunkten einpendeln. Ein wesentlicher Einfluss des Einkaufsstandortes Ludwigshafen spielt hier die unmittelbare Nachbarschaft zu Mannheim, Oberzentrum in Baden-Württemberg, das einen sehr starken Einzelhandelsbesatz hat. Obschon die aktuelle Arbeitslosenquote in Ludwigshafen (9,2% März 2008) deutlich über dem rheinland-pfälzischen Durchschnitt lag, nahm sie in den letzten zwei Jahren einen erfreulichen Verlauf. Im März 2006 betrug die Arbeitslosenquote noch 14,2 v.H.. Die Steuereinnahmekraft von Ludwigshafen liegt je Einwohner bei 1.212 Euro und damit 298 Euro über dem Durchschnitt in der Referenzgruppe.

Allerdings war der gemeindliche Schuldenstand mit 1.995 Euro pro Kopf in 2006 auch überdurchschnittlich hoch. Im PROGNOS Zukunftsatlas 2007 belegte Ludwigshafen Platz 120. Hierbei sind weit unterdurchschnittliche Belegungen bei den Einzelindices Soziale Lage & Wohlstand sowie Arbeitsmarkt augenscheinlich. Allerdings belegt Ludwigshafen auch einen deutschlandweit sehr guten 12. Platz im Einzelranking des Indikators Wettbewerbsfähigkeit & Innovation in derselben Publikation.

Immobilienmarkt

Im Einzelhandelssegment können in 1A-Lagen in Ludwigshafen im Geschäftskern 35 Euro erzielt werden. Im Nebenkern liegt der Mietpreis für kleine Geschäfte in 1A –Lage schon bei 9 Euro im Durchschnitt. Im angrenzenden Oberzentrum Mannheim jenseits des Rheines betragen die Vergleichbaren Werte 85 Euro respektive 20 Euro. Allein durch diesen Vergleich wird die Problematik des Immobilienmarkts im Einzelhandel in Ludwigshafen relativ deutlich.

Quartier Ludwigsplatz



Einordnung in die Stadt

Der Bereich, in dem die Quartiersgemeinschaft errichtet werden soll, befindet sich in der Innenstadt von Ludwigshafen, die Ludwigstraße. Der Kernbereich soll sich auf den Ludwigsplatz konzentrieren. Die Nutzung im Bereich Ludwigsplatz wird geprägt durch einen hohen Anteil an Dienstleistungsanbietern und -unternehmen. Als ein Pol des innerstädtischen Einzelhandels kann der Bereich City Mitte und Ludwigsstraße bezeichnet werden, da diese Handelszone über eine gute Angebotsstruktur im gehobenen Preissegment verfügt. Hier befinden sich vornehmlich inhabergeführte Fachgeschäfte zum Beispiel aus dem Textilsegment. Allerdings erfährt die Ludwigsstraße auch Druck durch Billiganbieter, die auf den Markt drängen und zunehmende Leerstände. Funktionale Schwächen bezüglich des Einzelhandels sind in der westlichen Ludwigsstraße festzustellen.

Die Ludwigstraße liegt gemäß des Stadtentwicklungskonzepts im sogenannten Kompaktierungsbereich. Mit dem Ziel ein „vitale Citygebiete“ mit der Funktion Einzelhandel zu erzeugen sollen auch in der Ludwigsstraße verstärkt bestimmte Geschäftsansiedlungen gefördert werden.

Stadtentwicklung im Quartier

Vor dem Hintergrund der eingangs beschriebenen Situation der Ludwigshafener Innenstadt und der Entwicklung des Projekts Zollhofhafen (Stadtquartier zwischen Innenstadt und Rhein, das mit einem Einkaufszentrum, einem Hotel-/Bürogebäude, öffentlichen Promenaden und Gastronomieangeboten entwickelt wurde und seit Juni 2008 umgesetzt wird) hat die Stadt Ludwigshafen ein umfassendes Paket zur Begleitung des Umbruchs beschlossen: Stadtumbaugebiet, kleinere Sanierungsgebiete, Förderprogramme für Unternehmen. Das gesamte Prozess-



management liegt gebündelt bei der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft (W.E.G.). In diesen Kontext ist auch die angestrebte Quartiersgemeinschaft zu sehen. Ein weiteres neues Projekt ist die Gründungsinitiative für Innenstädte der IHKs, das von der W.E.G. und der IHK Pfalz beim Bundesbauministerium beantragt wurde.

Quartierskennziffern

Die geplante Quartiersgemeinschaft hat eine Gesamtfläche von etwa 1,5 ha und umfasst etwa 86 Immobilien.

Das Quartier beinhaltet keine reinen Wohngebäude, ebenso sind keine öffentlichen Gebäude im Quartier vorzufinden. 12 Geschäftlerstände konnten zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Herbst 2006 festgestellt werden.

Der Branchenmix im Quartier zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme stellt sich wie folgt dar:

Kurzfristiger Bedarf	12,5 %
mittelfristiger Bedarf	19,6 %
langfristiger Bedarf	10,7 %
sonstige Dienstleistungen	46,4 %
Gastronomiebetriebe/ Hotels	48,6 %

Auffallend ist hierbei der sehr hohe Anteil sonstiger Dienstleistungen, die hier hauptsächlich aus Banken und Versicherungen bestehen.



Entstehungsprozess

In der Stadt Ludwigshafen ist die Entstehung der Quartiersgemeinschaft auf den Prozess des Wettbewerbs Werkstatt Innenstadt zurückzuführen. Die Initiierung einer Quartiersgemeinschaft war im Wettbewerbsbeitrag einer der Schwerpunkte im Konzept der Stadt.

Die Initiative zur Gründung einer Quartiersgemeinschaft wurde dabei maßgeblich von der IHK Pfalz angestoßen. Eine diesbezügliche Arbeitsgruppe nahm im Frühjahr 2003 ihre Zusammenarbeit auf. Bis zur Vorlage des Konzeptentwurfes im Juli 2004 wurden regelmäßige Treffen der Arbeitsgruppe veranstaltet sowie Gespräche mit der IHK, der W.E.G, der Oberbürgermeisterin, dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau (MWVLW) und dem Ministerium des Innern und für Sport (ISM) geführt. Die weitere Vorgehensweise sah für 2004 ein Zugehen auf die Eigentümer vor. Als Zielmarke wurde

im Konzept eine Unterstützungsquote von 75 v.H. anvisiert. 2004 folgte eine Entwicklung, die die bisherige Planung der Quartiersgemeinschaft im Bereich Ludwigsstraße und Ludwigplatz maßgeblich hemmte – das Freiwerden des Zollhofhafens, der bisher als Riegel zwischen der Innenstadt und dem Rhein lag. Mit der Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums „Rheingalerie“ sollen auf 30.000 qm Verkaufsfläche 110 Shops auf zwei Verkaufsebenen untergebracht werden. Die Umsetzung dieser Projektentwicklung bringt maßgebliche (städtebauliche) Veränderungen der Innenstadt und die Öffnung der Stadt zum Rhein mit sich.

Das Projekt der Quartiersgemeinschaft lag nach diesen maßgeblichen Veränderungen der Rahmenbedingungen auf Eis. Im Frühjahr des Jahres 2008 haben sich zunächst einige Akteure (Makler, Eigentümer und Interessierte) der Immobilienbranche selbständig getroffen. In weiteren Gesprächsrunden wurde die IHK Pfalz und auch die W.E.G.

beteiligt, In der aktuellen Debatte wird sowohl die derzeitige Lage der Immobiliensituation als auch des Einzelhandels diskutiert. Das Thema BID wird ebenfalls wieder aufgegriffen, wobei alternative räumliche Umsetzungsmöglichkeiten für eine Quartiersgemeinschaft in Betracht gezogen werden.

Eine weitere Initiative, die davon unabhängig agiert, sind ein Kreis von Facheinzelhändler aus dem Bereich Ludwigstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße, die unter dem Stichwort „Typisch LU“ sich zusammengefunden haben und jetzt auch mit dem Immobilienkreis vernetzen.

Ob der ursprünglich geplante Bereich Ludwigsplatz wieder diskutiert werden wird, nachdem dieser Platz gewissermaßen in die Mitte der neuen, konzentrierten Innenstadt rückt, ist derzeit offen. In jedem Fall sollen die vor wenigen Jahren diskutierten Regularien auch an anderer Stelle eingebracht und weiter entwickelt werden.

Ziele

Folgende Maßnahmen, die über eine Quartiersgemeinschaft finanziert werden können, wurden von der Arbeitsgruppe im Jahr 2004 wie folgt diskutiert:

- Einrichtung eines Internet-hot-spots auf dem Ludwigsplatz
- Marketing-Maßnahmen und Werbekampagnen für das BID
- Gastronomie auf dem Ludwigsplatz
- Ergänzung des Lichtkonzeptes und besondere Weihnachtsbeleuchtung
- Dienstleistungen wie BID-bezogene Rabattsysteme oder Zustellservices
- Parkgebührenerstattung
- Zusätzliche Straßenreinigung
- Leerstandmanagement

Organisation

Die Quartiersgemeinschaft in Ludwigshafen soll von der im Jahr 2005 gegründeten Arbeitsgruppe begleitet werden. Die Arbeitsgruppe hat die Umsetzungsaspekte bezüglich Organisation und Finanzierung der Quartiersgemeinschaft in den Grundzügen ausgearbeitet. Die Gruppe setzt sich zusammen aus Vertretern von Banken, der öffentlichen Hand, der IHK, des Einzelhandelsverbandes, der örtlichen Wirtschaftsförderung, eines Ludwigshafener Immobilienmaklers sowie eines Einzelhändlers.

Finanzierung

Das Budget sollte sich zusammensetzen aus einer Umlage der Eigentümer ergänzt durch freiwillige Zusatzabgaben der Eigentümer und/oder Mieter, durch Sponsoringerträge und durch Förderung beispielsweise aus dem EFRE-Fonds. Geplant war ein Verhältnis von 75 v.H. Einnahmen aus einer freiwilligen Selbstverpflichtung zu 25 v.H. sonstiger Einnahmen, sowie ein Minimum von 50.000 Euro als Jahresbudget. Die Realisierung sollte nur dann erfolgen, wenn ein planbares Budget gesichert sei. Als Maßstab für die Höhe der „Pflichtumlage“ aus der freiwilligen Selbstverpflichtung schlägt die Arbeitsgruppe ein Modell vor, das eine Kombination aus einem Grundmodul mit Zusatzmodulen, die sich aus Geschosszahl und Nutzung ergeben.

Dies könnte technisch wie folgt umgesetzt werden:

- Pro laufendem Meter Schaufensterfront gilt ein Monatsbeitrag von 5 Euro (Pauschal bis drei Geschosse)
- Jedes weitere gewerblich genutzte Geschoss wird mit 50 Euro veranschlagt.
- Bei leer stehenden Gebäuden/ Geschossen sind Abschläge möglich.

Die übrigen 25 v.H. des Budgets sollen über Sponsoring oder freiwillige Umlagen erwirtschaftet werden. Zunächst ist eine Selbstverpflichtung auf drei bis fünf Jahre geplant.

Erfahrungen Ludwigshafen

Von der Stadt Ludwigshafen wird der Aufbau einer Quartiersgemeinschaft als ein wichtiger Baustein in dem Themenkomplex Stadtumbau gesehen. Die Entscheidung für das Einkaufszentrum hat die Situation in Ludwigshafen so umfassend umgewälzt, dass noch nicht abzusehen ist, welche Projektideen die privaten Beteiligten initiieren werden.

Die Selbstorganisation von Einzelhändlern und Immo-
bileigentümer als Reaktion bzw. Vorbereitung zur neuen Einzelhandelssituation in Ludwigshafen ist in vollem Gange und auch wesentlicher Bestandteil der Entwicklung. Das Interesse und auch die Einsicht zum eigenen Einsatz sind in den letzten Monaten stark gewachsen. Es wird nunmehr darauf ankommen, dieses Interesse zu stabilisieren und auch durch sichtbare Erfolge sowohl die Akteure wie auch die Bevölkerung zu interessieren. Die Stadt ist in Bewegung – Heute für Morgen.

Exkurs

Was kann und muss eine
Kommune leisten?

Eines der wesentlichen Grundprinzipien der BID-Ansätze ist die Privatinitiative und die Selbstorganisation dieser. Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept, das die privaten Akteure zur Gebietsentwicklung erarbeiten, weist neben wirtschaftsfördernden Maßnahmen wie Marketingstrategien auch Projektideen, die den öffentlichen Raum betreffen, auf. Wie stehen diese Ansätze zur kommunalen Planungshoheit und welche Rolle nimmt die Kommune in solch einem öffentlich-privaten BID-Prozess ein? Mit dieser Fragestellung wird sich der folgende Exkurs beschäftigen, indem noch einmal der Prozess eines BIDs aufgegriffen (siehe Exkurs 1) und die Position, die die Stadt in den jeweiligen Schritten ausfüllt, dargestellt wird.

Sehr zeitintensiv ist die Phase, in der die erste Idee geboren wird und weitere Mitstreiter mobilisiert werden müssen. Diese Initialphase ist bei erfolgreich laufenden BID-Prozessen in der Regel geprägt durch einen hohen Anteil an Eigeninitiative der ortsansässigen Gewerbebetrei-

benden bzw. Eigentümern. Sie ist ein wichtiger Grundstein für den weiteren Verlauf eines BIDs.

Selten sind die Kommunen die treibende Kraft. Vielmehr wird die öffentliche Hand zu einem späteren Zeitpunkt eingebunden. In dem anschließenden Verlauf nehmen die Kommunen eine wichtige Rolle ein. Welche Aufgaben sie genau zu erfüllen haben, wird durch das jeweilige Landesgesetz geregelt. Es lässt sich für die Gründung eines BIDs festhalten, dass der erste Schritt auf der Kooperation und der zunächst ehrenamtlichen Tätigkeit der betroffenen Akteure in den Stadtteilen bzw. Quartieren beruht. Diese müssen, ggf. mit der Unterstützung von öffentlichen Institutionen, weitestgehend selbstständig eine Situationsanalyse durchführen, die daraus resultierenden Ergebnisse interpretieren und darauf aufbauend ein Maßnahmenkonzept entwickeln und es innerhalb des Quartiers abstimmen. (vgl. Raabe Verlags GmbH (Hg.) 2007: 23)

Exkurs

Was kann und muss eine Kommune leisten?

Hilfreich ist für diese Mobilisierungsphase die Mitarbeit von externen Beratern und IHKS, die den Initiatoren helfen, einen gewissen Grad an Professionalität zu erreichen und um das BID-Instrument bei den relevanten Zielgruppen bekannt zu machen und zu vermitteln. Sicherlich sollten zu diesem Zeitpunkt schon Kontakte zur Stadt aufgenommen werden. Gleichzeitig sollten die Kommunen eine zentrale Ansprechperson in der Verwaltung benennen, die sich von Anfang an in den Prozess mit einbringt. Dieser Ansprechpartner fungiert als Kontaktstelle für alle Angelegenheiten rund um das BID.

Aufbauend auf den ersten Schritten, die durch eine öffentliche oder halböffentliche Diskussion sowie durch die Bemühungen eine Steuerungsgruppe zu gründen geprägt sind, erfolgt die konkrete Vorbereitung. Obwohl es nicht in den gesetzlichen Grundlagen gefordert ist, haben sich in vielen BIDs nach dieser ersten Phase Lenkungsgruppen gebildet. In diesen Gruppen wird die BID Gründung

vorbereitet bzw. die Durchführung des BIDs begleitet. Die Zusammensetzung ist meistens ähnlich. Mitglieder sind Grundeigentümer, Einzelhändler, Vertreter der Stadt, Handelskammer und eventuell Universitäten oder externe Berater. (vgl. Raabe Verlags GmbH (Hg.) 2007: 28)

Die Lenkungsgruppe beschäftigt sich intensiv mit ihrem Standort, der Maßnahmenfindung, den Finanzierungsfragen und der Abstimmung ihrer Konzepte mit der Verwaltung und den Akteuren im Quartier. Gerade diese Arbeit ist mit einem hohen zeitlichen und finanziellen Aufwand für die überwiegend ehrenamtlich tätigen BID-Initiatoren verbunden. (vgl. Raabe Verlags GmbH (Hg.) 2007: 18)

Mit dem ersten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept wird ein Antrag durch einen Aufgabenträger an die Stadt gestellt. Erst an diesem Punkt des Prozesses muss sich die Kommune aktiv einbringen.

In aller Regel, jedoch abhängig von den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen, ergeben sich folgende Verfahrensschritte, die von der Kommune erfüllt werden müssen: Die Antragsunterlagen werden für einen Monat öffentlich ausgelegt. Den Bürgern wird auf diesem Weg die Möglichkeit gegeben, ihre Anregungen und Bedenken darzulegen. Neben der allgemeinen öffentlichen Auslegung werden alle Betroffenen innerhalb des angedachten BIDs informiert und um ihre Stellungnahme gebeten. Sind mehr als der festgelegte Prozentsatz der Grundstückseigentümer, der beispielsweise durch ein Landesgesetz geregelt wird, dagegen, kann das BID nicht gegründet werden. Verläuft die Beteiligung dagegen positiv, verabschiedet die Kommune eine Satzung zur Gründung eines BIDs. Das BID konstituiert sich, wählt eine Geschäftsführung und verabschiedet den Haushalt. Danach fangen die detaillierteren Verhandlungen mit der Kommune an, die in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag verankert werden. Im weiteren

Verlauf zieht die Kommune die Abgabe ein, die auf Basis der gesetzlich festgelegten Einheitswerte ermittelt werden, stimmt Maßnahmen ab und kontrolliert die Geschäftsführung des BIDs.

Insgesamt ist somit die Rolle der Stadt in der ersten Phase als Ansprechpartner für Informationen zum BID-Verfahren zu verstehen. Im weiteren Verlauf erweitern sich Tätigkeiten auf die öffentliche Anhörung, die Genehmigung sowie auf die Beteiligung der Kommunalpolitik. (vgl. Freie Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) 2006: 28–29)

Die folgende Auflistung zeigt an Hand des hessischen Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsviertelbeiräten beispielhaft auf, welcher Verwaltungsaufwand im Detail auf die kommunalen Akteure zu kommt bzw. zukommen kann:

Exkurs

Was kann und muss eine Kommune leisten?

- Überprüfung der Qualität und Solidität [§5 Abs. 5 INGE]
- Überprüfung des Maßnahmen- und Finanzierungsplans [§ 5 Abs. 5 INGE]
- Offenlage [§ 5 Abs. 6 INGE]
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 5 Abs. 6 INGE]
- Prüfung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen
- Vertragsaushandlung und Vertragsabschluss [§ 3 Abs. 1 HessINGE]
- Satzungsbeschluss [§ 3 HessINGE]
- Überwachung des Projektablaufs, insbesondere Maßnahmen- und Wirtschaftsplan [§ 6 Abs. 3 INGE]
- Geldakquisition durch Kostenbescheid einschließlich Gerichtsverfahren und Vollstreckung [§ 7 Abs. 1 INGE]
- Weitergabe eingegangenen Geldes durch Leistungsbescheid an den Aufgabenträger [§ 8 Abs. 2 INGE]
- Einstands- und Garantienpflicht bei Störungen im Projektablauf [§ 6 Abs. 3 INGE].

(vgl. Bartholomäi 2006: 1841)

Sicherlich bietet das BauGB für einzelne Problemstellungen vergleichbare, alternative Instrumente an, die in ähnlicher Weise den Prozess steuern könnten. So verschafft beispielsweise die städtebauliche Sanierungsmaßnahme den Kommunen die Möglichkeit, Zentren über das öffentliche Programm zu stärken. Im folgenden Absatz werden die beiden Instrumente gegenübergestellt und sowohl ihre Gemeinsamkeiten, als auch ihre grundsätzlich unterschiedliche Ausrichtung dargestellt.

Das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird angewendet, wenn städtebauliche Missstände in einem Quartier vorhanden sind, die in Form von Substanzschwäche und Funktionsschwäche zum Ausdruck kommen. Es ist ein geordneter Prozess der Stadterneuerung, der von der öffentlichen Hand geleitet wird. Die Planungen erfolgen im Auftrag der Gemeinde und dienen dem öffentlichen Interesse. Dabei muss die Sanierungsmaßnahme einen integrativen Ansatz verfolgen. Dies bedeutet,

dass alle Aspekte des gesellschaftlichen Lebens untereinander und gegeneinander abgewogen werden müssen. Sicherlich ist dabei die Stärkung der Einzelhandelsfunktion ein wesentlicher Aspekt, dennoch muss dieser gegen die anderen Funktionen im Gebiet abgewogen werden.

Dagegen ist das BID-Instrument ein rein sektoraler Ansatz. Er dient ausschließlich der Stärkung der Einzelhandelsfunktion. „Die Maßnahmen werden im Auftrag der Grundeigentümer geplant und ausgeführt. Ziel ist hier die Wertsteigerung des privaten Immobilieneigentums. Das Instrument dient somit primär der Verfolgung von Partikularinteressen“ (Heiß 2005. 131). Dennoch lässt sich mit Hilfe beider Instrumente eine Neugestaltung des öffentlichen Raums durchführen. Diese Überschneidung ist gegeben. Eine Betrachtung der langfristigen Entwicklung der Prozessgestaltung beider Instrumente weist aber weitere grundsätzliche Unterschiede auf.

Zunächst zur Anwendbarkeit der beiden Instrumente. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann erst angewendet werden, wenn städtebauliche Missstände vorliegen. Dieses Instrument ist somit eine rein reaktive Maßnahme. Dagegen verfolgt der BID-Ansatz einen präventiven Ansatz. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der BID-Ansatz kaum noch in schwierigen B-Lagen, mit weiteren abwärts Tendenzen eingesetzt werden kann. Während die Sanierungsmaßnahme bei der Verbesserung der harten Standortfaktoren ansetzt, dient das BID-Instrument zur optimalen Nutzung der bereits vorhandenen städtebaulichen Grundstruktur. Eine Sanierungsmaßnahme kann nicht dafür eingesetzt werden, um ein dauerhaftes Standortmanagement einzurichten. Ebenso sind Maßnahmen, die die Sicherheit und Sauberkeit betreffen nicht über das förmliche Sanierungsfahren umsetzbar. Des Weiteren bestehen Unterschiede im zeitlichen Planungshorizont. Eine Sanierungsmaßnahme ist ein einmaliges Verfahren,

Exkurs

Was kann und muss eine Kommune leisten?

das zeitlich begrenzt ist. Dagegen ist das Ziel eines BID-Verfahrens dieses dauerhaft zu etablieren. (vgl. Heiß 2005: 131)

Bei der Betrachtung der Förder- und Finanzierungsaspekte bestehen ebenfalls elementare Unterschiede. Bei dem Sanierungsverfahren werden Städtebauförderungsmittel dort eingesetzt, wo bereits schon Missstände vorhanden sind. Es handelt sich um den Ausgleich eines Marktversagens durch einen staatlichen Eingriff. Das BID-Instrument bietet privaten Akteuren in den betroffenen Quartieren die Chance aus sich selbst heraus Aufwertungsprozesse durchzuführen. Es erweitert dadurch die Handlungsoptionen der Privaten. Bei einem wirkungsvollen Einsatz des Instruments könnte es nicht nur zu einer Stärkung der Geschäftszentren kommen, sondern auch zu einer Aufwertung der umliegenden Quartiere. In diesem Idealfall würden jene Quartiere über ein privat gesteuertes Verfahren wieder den Anschluss an den Markt finden. (vgl. Heiß 2005: 132)

Die knappe Gegenüberstellung der beiden Instrumente zeigt, dass Überschneidungen vorhanden sind. Dennoch wird aber deutlich, dass sie nicht gegeneinander austauschbar sind. Jedes Quartier hat seine individuelle Prägung und die Kommune kann ihrerseits die Instrumente anwenden, die ihr über das BauGB angeboten werden. Dies sind neben der ausführlichen dargestellten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vor allem die Programme nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB: Städtebauliche Sanierungsmaßnahme, Erhaltungssatzungen und städtebauliche Gebote, das Bund-Länder-Programm für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt sowie die Stadtumbauprogramme für Ost- und Westdeutschland. „Gemeinsam ist diesen Instrumenten, dass sie top down initiiert und gesteuert werden, also von den Gemeinden und Bundesländern ausgelöst werden. Es handelt sich um zeitlich befristete Interventionen in städtischen Problemgebieten für die öffentliche Förder-

mittel zur Verfügung gestellt werden. Die Verantwortung für die Initiierung, die Durchführung der Verfahren und die Finanzierung liegt ausschließlich bei der öffentlichen Hand". (vgl. Kreutz, Krüger 2007: 37)

BIDs bieten einen weiteren Ansatz gerade für die privaten Akteure ein dauerhaftes, einheitliches Management in den Geschäftsstraßen aufzubauen. Die Instrumentenwahl dürfte somit keine Frage des „Entweder-Oder“ sein, sondern es sollten vielmehr beide Instrumente im Sinne einer Stärkung der Geschäftszentren gefördert und weiterentwickelt werden. Der BID Ansatz stellt keine Konkurrenz zu klassischen Stadterneuerungsmaßnahmen, sondern vielmehr eine Erweiterung des Instrumenten-Kasten dar, um lebendige Innenstädte zu sichern. Dies sollte genutzt werden.

Exkurs

Was kann und muss
eine Kommune leisten?



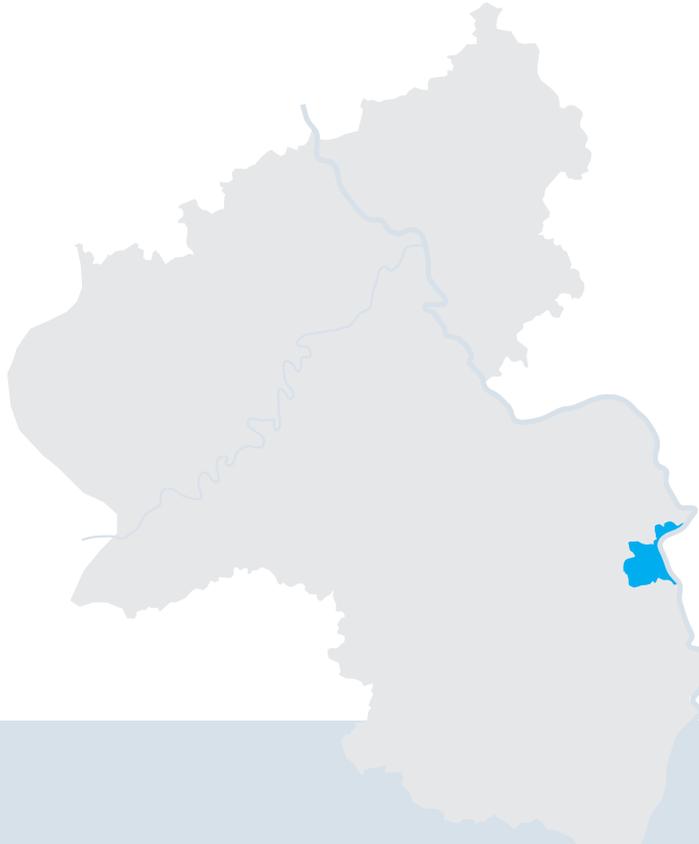


Modellkommune
Worms



Worms

Am Rande der Metropolregion Rhein-Neckar in der Rheinebene zwischen Mainz und Ludwigshafen auf dem westlichen Rheinufer gelegen gehört Worms zu den ältesten Städten Europas. Sie orientiert sich im Wesentlichen an ihrer historischen Vergangenheit. Sie stellt sich als Nibelungenstadt, als Domstadt, als Lutherstadt und als Stadt des Weines am Rhein dar. Aufgrund ihrer Lage innerhalb der Metropolregion gilt die Stadt als Bindeglied zwischen dem Verdichtungsraum Rhein-Neckar im Süden und dem Rhein-Main-Gebiet im Norden.



Stadt
Worms

Bevölkerungsentwicklung

Worms hat derzeit rund 82.212 Einwohner (Stand 2006). Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Zuwachs um mehr als 2.400 Einwohner. Dies unterstreicht die positive Entwicklung der Einwohnerzahl, die seit 1965 fast durchgängig zu beobachten ist. Die prognostizierte Entwicklung bis 2015 zeigt dennoch einen Rückgang auf etwa 78.330 Einwohner an.

Wirtschaftsentwicklung

Die Stadt Worms ist ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Prägend für die Wormser Innenstadt ist der Einzelhandel, die Mehrzahl der Geschäfte sind dabei klein, aber gerade sie tragen zur Individualität und zur Unverwechselbarkeit der Innenstadt bei. Dieses Potenzial gilt es langfristig zu bewahren und zu stärken. Die Stadt Worms ist in diesem Themenfeld sehr aktiv. Der Beitrag der Stadt zum Wettbewerb „Werkstatt Innenstadt“ hat auch dieses Thema aufgegriffen und sich mit dem Projekt zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt durch Stärkung der Einkaufsinnenstadt teilgenommen und den 2. Platz belegen können.

In Worms findet sich noch inhabergeführter Einzelhandel. Im Bereich der 1A Lage sind jedoch die Filialisten in der Mehrzahl. Hinzu kommt ein innerstädtisches Einkaufszentrum. In der Innenstadt findet der Kunde sowohl Dinge des

kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfs als auch breit gefächerte Dienstleistungen. Zurzeit liegt der Kaufkraftindex je Einwohner bei 99 Punkten.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Worms ist geprägt durch Logistik, Chemie und mittelständischen Unternehmen.

Insgesamt wurde in Worms im Jahre 2005 ein Pro-Kopf-Brutto-Inlandprodukt von 25.535 Euro erwirtschaftet. Es fällt im Vergleich zum Durchschnitt der kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz, das bei 38.490 Euro pro Einwohner liegt, gering aus. Dieses Verhältnis zum Landesdurchschnitt spiegelt sich auch in weiteren wirtschaftlichen Indikatoren wider. So liegt beispielsweise die Steuereinnahmekraft je Einwohner im Jahre 2006 ebenso mit 664 Euro weit unter dem Durchschnitt, der bei 914 Euro liegt. Positiv sticht die städtische Verschuldung pro Einwohner hervor. Diese liegt mit 1.008 Euro unter dem Landesdurchschnitt von 1.518 Euro. Ebenso positiv ist die Entwicklung der Arbeitslosig-

keit in der Stadt Worms. Diese konnte in einem Drei-Jahres-Zeitraum von damals 12,8 Prozentpunkten auf nun 7,8 Prozentpunkte im März 2008 gesenkt werden.

Immobilienmarkt

Im Herbst 2008 eröffnet in integrierter Innenstadtlage ein Fachmarktzentrum mit 35.000 qm Einzelhandelsfläche. Die gesamte Einzelhandelsfläche in Worms beträgt nach der Eröffnung ca. 155.000 qm. Davon befinden sich 95.000 qm in der Innenstadt oder eine integrierten Innenstadtlage.

Die Besonderheit der Wormser Innenstadt ist jedoch, dass 83 v.H. der Geschäfte der Innenstadt kleiner als 200 qm sind, 30 v.H. davon sind kleiner als 50 qm.

Die Mietpreise in den 1A-Lagen liegen bei bis zu zwischen 25 und 50 Euro pro qm und sinken in den 1B-Lagen bei etwa 12 Euro -25 Euro/ qm ab.

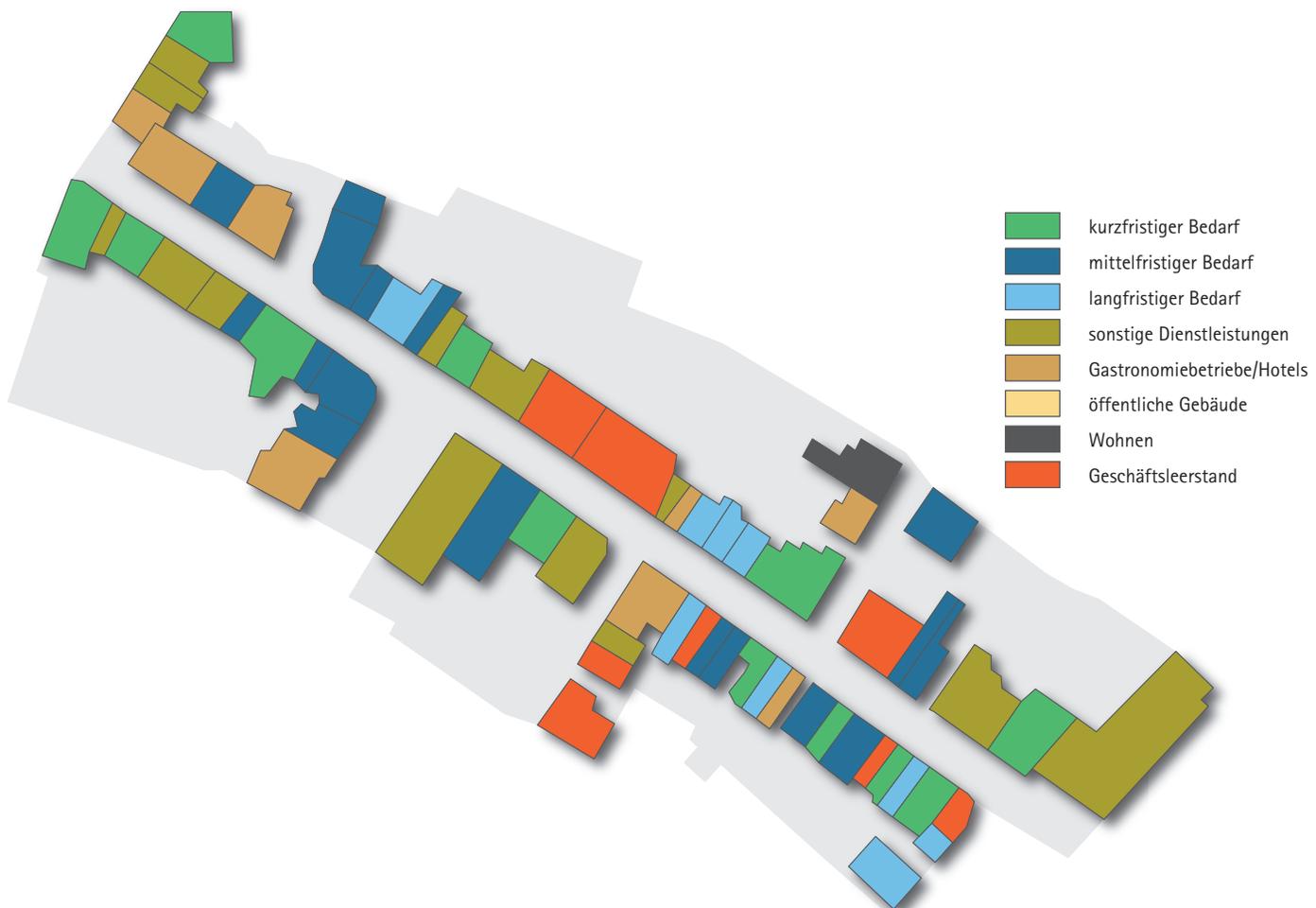


Quartier KW

Einordnung in die Stadt

Das Quartier bezieht sich auf die Wilhelm-Leuschner-Straße (KW), einen Teil der Fußgängerzone in der Innenstadt von Worms. Die Wilhelm-Leuschner-Straße ist eine der größten Einkaufsstraßen in Worms. Durch die Abwanderung eines größeren Filialisten in die neue Kaiserpassage ist hier ein Leerstand mit hohem Sanierungsbedarf entstanden. Gleichzeitig hat die Wilhelm-Leuschner-Straße den Verlust eines wichtigen Magneten zu verbuchen, der den Wegzug von weiteren Filialisten am Standort nach sich ziehen könnte. Die Wilhelm-Leuschner-Straße weist einige gravierende gestalterische Defizite auf. Nötige Maßnahmen wären die Umgestaltung des Erdgeschossbereichs, die Bildung von Geschäftseinheiten, die Entfernung massiver Vordächer mit heute unangemessen gestalteten Werbeanlagen. Die Wilhelm-Leuschner-Straße ist Einkaufs- und Dienstleistungsstraße und stellt die Verbindung zwischen Bahnhof und zentralem Einkaufsbereich dar.





Stadtentwicklung im Quartier

Die Stadt Worms hat beim Wettbewerb „Werkstatt Innenstadt“ des Landes Rheinland-Pfalz im Jahr 2005 in der Kategorie Gemeinden über 30.000 Einwohner den zweiten Platz belegt. Die zugrunde liegende Idee ist mit ansprechenden Geschäftsfassaden die Stadt attraktiver für Kunden und Investitionswillige zu machen. Das Projekt dient der nachhaltigen Entwicklung der Stadt durch Stärkung der Einkaufsinnenstadt.

Hierzu wurden die Innenstadtbereiche mit Handlungsschwerpunkten kartiert und definiert. In Einzelbögen für die Gebäude wurde anhand eines Punktesystems deren Aufwertungsbedarf ermittelt. Dieser kann beispielsweise die Gliederung der Fassade, die gestalterische Abstimmung von Erdgeschoss und Obergeschoss, die Maßstäblichkeit oder auch nicht zeitgemäße Werbeanlagen oder Vorbauten betreffen. Gefördert werden private Vorhaben (Eigentü-

mer/ Geschäftsinhaber) in einem abgegrenzten Gebiet für Gebäude mit Aufwertungsbedarf/Chancen nach vorangegangener einvernehmlicher intensiver Abstimmung mit der Stadt und einer Vereinbarung vor Beginn der Maßnahme. Die Förderhöhe beträgt ein Drittel der förderfähigen Kosten bis maximal 25.000 Euro wobei eine Mindestinvestition von 10.000 € vorgeschrieben ist. Gefördert wird eine Maßnahme pro Objekt und Eigentümer im Jahr.

Es wurden bereits mit mehreren Eigentümern Abstimmungsgespräche geführt, bisher konnte aber noch keine Vereinbarung geschlossen werden.



Quartierskennzahlen

Das Quartier Wilhelm-Leuschner-Straße hat eine Größe von ca. 2,9 ha und umfasst dabei 68 Immobilien.

Sieben Geschäftsimmobilien standen davon zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (2006) leer, öffentliche Gebäude liegen nicht im Quartier. Ein Gebäude weißt neben seiner Wohnfunktion keine gewerbliche Nutzung auf.

Der Branchenmix im Quartier stellt sich wie folgt dar:

Kurzfristiger Bedarf	20,0 %
mittelfristiger Bedarf	30,0 %
langfristiger Bedarf	13,3 %
sonstige Dienstleistungen	21,7 %
Gastronomiebetriebe/ Hotels	15,0 %

Der Anteil der Geschäfte für den mittelfristigen Bedarf ist damit deutlich höher als in den anderen Quartieren des Modellvorhabens.

Entstehungsprozess

Die Gründung von Quartiersgemeinschaften geht auf eine Initiative der Wirtschaftsförderung der Stadt Worms zurück in Kooperation mit dem Stadtmarketing Nibelungenstadt Worms. Insgesamt haben sich in Worms bereits sechs Standortgemeinschaften etabliert. Gegründet wurde die Quartiersgemeinschaft: Standortgemeinschaft „KW“ bereits im Jahr 2005. Erste Gespräche mit den Eigentümern fanden schon zuvor seit dem Jahr 2003 statt. In der Wilhelm-Leuschner-Straße haben sich die Eigentümer und Gewerbetreibenden aufgrund des hohen Leidensdrucks schnell zu einer besonders engagierten Standortgemeinschaft zusammengeschlossen. Daher ist die Einrichtung einer Quartiersgemeinschaft hier auch weiter fortgeschritten, als in den anderen Wormser Standortgemeinschaften. Ohne diese Multiplikatorwirkung wäre die Einrichtung der Quartiersgemeinschaft Wilhelm-Leuschner-Straße vermutlich nicht so schnell voran geschritten.

Ziele

Vorrangiges Ziel für die Quartiersgemeinschaft ist die Verbesserung von Funktion und Gestalt an der Wilhelm-Leuschner-Straße. Zudem sollen Aktionstage und Events die Frequenz an der Wilhelm-Leuschner-Straße wieder erhöhen und das negative Image des Quartiers korrigieren.

Des Weiteren bemühen sich die Akteure um den Erhalt der Multifunktionalität des Quartiersbereichs.

Konzeptionell sind die Ziele in einem Masterplan verankert. Der Masterplan wurde von Teilnehmern der Standortgemeinschaft KW, Vertretern der Stadt Worms sowie von Anwohnern gemeinschaftlich erarbeitet und dient als Leitlinie für die zukünftige Entwicklung. Aufbauend auf einer Stärken-Schwächen-Analyse werden Maßnahmen in folgenden Themenfeldern angegangen:

- Wohn-, Handels und Dienstleistungsbild
- Aktionsplan 2007 / 2008-09-23
- Sicherheit und Sauberkeit
- Flächenmanagement
- Fassadengestaltung und Beleuchtung
- Erreichbarkeit
- (Organisation und Finanzierung)

Hinter dem Masterplan steht die Vision in der Wilhelm-Leuschner-Straße eine gesunde Mischung aus Einzelhandel im Erdgeschoss sowie Dienstleistung und komfortables Wohnen in den oberen Geschossen zu etablieren. Der Masterplan wird allerdings teilweise auch kritisch betrachtet, da er natürlich auch eine gewisse Bindewirkung hat, und somit kurzfristiges Handeln erschwert.

Organisation

Durch Initiierung eines Stadtmarketings wurde die Werbegemeinschaft auf freiwilliger Basis in das Stadtmarketing übergeleitet. Dieses wurde unter dem Namen „Stadtmarketing Nibelungenstadt Worms“ als Verein institutionalisiert. Die gesamte Organisation der Quartiersgemeinschaften wird inzwischen über das Stadtmarketing abgewickelt, das wiederum durch Mitglieder finanziert wird.

Die Stadtmarketing Nibelungenstadt fungiert als Dachorganisation für die sechs Standortgemeinschaften in der Stadt Worms. Die Standortgemeinschaften organisieren sich eigenständig, ohne sich jedoch selbst zu institutionalisieren. Der Beitritt erfolgt über eine Interessenbekundung. Im Beispiel der Quartiersgemeinschaft „KW“ hat sich die Standortgemeinschaft in drei Abschnitte gegliedert, die jeweils durch zwei bzw. drei Sprecher repräsentiert

werden. Die Sprecher selbst bilden den Sprecherkreis Wilhelm-Leuschner-Straße, der direkt mit dem Stadtmarketing zusammenarbeitet.

Finanzierung

Die Beiträge belaufen sich auf monatlich 20 Euro/ Geschäft und 50 Euro/ Eigentümer. Das so gesammelte Budget soll zur Finanzierung von Maßnahmen aus dem Masterplan genutzt werden. Es ist außerdem angedacht, das Budget über Kostenstellen des Stadtmarketings abzuwickeln. Ein kleiner Teil des Budgets könnte so für gemeinsame Werbemaßnahmen für alle Standortgemeinschaften genutzt werden, um einen einheitlichen werblichen Auftritt zu gewährleisten. Bei der Standortgemeinschaft „KW“ ist ein Beitritt in die Gemeinschaft mit einem Mitgliederbeitrag möglich. Daher verfügt die „KW“ über ein eigenes Budget für Werbemaßnahmen und

Veranstaltungen. Bei den anderen Standortgemeinschaften werden für die Einzelmaßnahmen Umlagen eingeworben meist müssen die Maßnahmen hier vom Stadtmarketing vorfinanziert werden. Ziel ist es auch hier eine Mitgliederstruktur zu etablieren.

Das Stadtmarketing erhält einen festen Zuschuss durch die Stadt. Dieser lag zu Beginn bei 50 % der Einnahmen, ist jedoch durch die steigende Zahl der Mitglieder mittlerweile deutlich geringer.

Erfahrungen Worms

Mit der Schaffung von ca. 10.000 qm neuer innerstädtischer Verkaufsfläche durch den Bau der Kaiserpassage hat sich die Situation für den Einzelhandel in Worms grundlegend verändert. Hier war im Vorfeld mit einer Verlagerung des einen oder anderen Geschäftes zu rechnen. Als Reaktion hierauf wurde in einem ersten Schritt eine Begehung des am meisten betroffenen Straßenzuges mit Politik, Verwaltung, Vertretern der Geschäfte gemacht, um die verschiedenen Problemlagen festzuhalten. Daraufhin wurden die Eigentümer der Wilhelm-Leuschner-Straße durch den Oberbürgermeister eingeladen, um diese im Vorfeld für die möglichen Veränderungen zu sensibilisieren. In diesem Gespräch ging es um Verpflichtung des Eigentums, Sanierungen, Instandhaltung, Miethöhen, Sauberkeit und Branchenmix. Im zweiten Schritt wurden die

Geschäftsleute zu einem Gespräch geladen. Es bildete sich schnell ein harter Kern von Aktiven heraus, die Aktionsgemeinschaft „KW“ mit insgesamt 8 Sprechern. Diese sind teils Eigentümer und teils Gewerbetreibende.

Von sechs Quartiersgemeinschaften, die sich bisweilen in Worms gebildet haben sind derzeit noch vier mehr oder weniger aktiv. Allen gleich ist ein besonderes „Wir-Gefühl“, das überwiegend den Aktiven zu Gute kommt. Nicht jeder lässt sich mitreißen. Dies ist vor allem in der größten Standortgemeinschaft „KW“ ein Wehrmutstropfen. Also zeigt sich auch hier das Trittbrettfahrerproblem. Eine vollkommene organisatorische einheitliche Andockung der Standortgemeinschaften an das Stadtmarketing konnte bisweilen noch nicht erreicht werden.

Die „KW“ ist die einzige Quartiersgemeinschaft mit einem Masterplan. Eine finanzielle Unterstützung für die Umsetzung wäre hier sehr wünschenswert. Mit der Positionierung als „Gesundheits- und Dienstleistungsstraße“ geht die Quartiersgemeinschaft „KW“ einen richtigen Weg. Der durch die Quartiersgemeinschaft veranstaltete Gesundheitstag war von Beginn an ein Magnet und lässt den Fokus der Bevölkerung auf die „KW“ lenken. Die Straße erscheint in einem „neuen Glanz“.

Exkurs

Prozessgestaltung

Die vorherigen Exkurse haben u.a. die einzelnen Phasen eines BID-Prozesses beschrieben und hervorgehoben, dass die Privaten die Hauptakteursgruppe unter den Beteiligten bilden. Unabhängig von den Akteurskonstellationen setzt dieser Exkurs seinen Fokus darauf, inwieweit BID-Initiativen in der Vorbereitung noch besser unterstützt werden können, um einen gewinnbringenden Prozess zu gestalten. Hierbei sind die Aussagen durch gesammelte Erfahrungen aus bestehenden BIDs gestützt.

Bevor auf einzelne Verfahrensschritte detaillierter eingegangen wird, folgen zunächst einige generelle Anmerkungen, die den gesamten Prozess betreffen. Der Prozess sollte unabhängig von der Entwicklungsstufe durch konsensuale Strukturen geprägt sein. Diese Strukturen sind nur durch ein hohes Maß an Kommunikation zu erreichen, die den Prozess einerseits transparent gestalten und andererseits maßgeblich für die Akzeptanz unter den Eigentümern verantwortlich sind. Nur auf diesem Weg kann die freiwillige Mitwirkung der Beteiligten erreicht werden.

Die wesentlichen Grundsteine werden schon während der Ideenfindungen gelegt. In diesem frühen Stadium des Prozesses ist es wichtig, alle Akteure aktiv mit einzubinden und zu beteiligen. Gerade die Akteure aus dem Handel können maßgeblich die Stimmung in dem Quartier beeinflussen. Nicht selten findet zunächst eine Auftaktveranstaltung statt, die sehr entscheidend für den gesamten Prozess sein kann. Je nachdem, wer die treibende Kraft im Quartier ist, wird diese Veranstaltung von IHK, der städtischen Hand, der Wirtschaftsförderung oder von der Werbegemeinschaft vor Ort in die Hand genommen. Hierfür ist es förderlich, direkt ein hohes Maß an Professionalität zu erreichen, indem gegebenenfalls „Moderationsprofis“ für die Veranstaltung gebucht werden. Alternativ kann diese Aufgabe von einer Schlüsselperson aus dem Quartier übernommen werden. Solche lokalen Akteure sind notwendig, um die Mehrheit an Eigentümern von dem Vorhaben zu überzeugen. Darüber hinaus ist es nützlich, sich möglichst

frühzeitig der Unterstützung großer Grundeigentümer, die Sperrminorität haben könnten, zu versichern. Während dieser Phase sollten ferner Mittel für Berater, Ingenieure, Architekten, Gutachten und Anwälte veranschlagt werden. Erste Ausgaben für beispielweise Beratungshonorare können später über das BID refinanziert werden. Frühzeitig sollte bereits ein Blick in die Zukunft gerichtet sein und die spätere Evaluierung der Maßnahmen eingeplant und organisiert werden. (vgl. Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) 2006: 32)

Die folgenden Ausführungen sind nahe an die originären BID-Strukturen angelegt, haben jedoch großteils inhaltliche Gültigkeit für freiwillige Prozesse.

Information und Kommunikation sind Schlüsselinstrumente eines BID Prozesses. Aufgrund dessen sind die Absichten zur Institutionalisierung eines BIDs allen Grundeigentümern, Händlern und sonstige Mietern im Quartier

zu vermitteln. Eine hilfreiche Form ist hierbei ein Internetauftritt, der es ermöglicht, über alle Verfahrensschritte zahlreiche Informationen abrufen zu können. Des Weiteren ist es für den Prozess förderlich, wenn der „Kick-Off“ mit einer Informationsveranstaltung verbunden wird, wie z.B. im Rahmen einer Pressekonferenz. (vgl. Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) 2006: 34)

Ob ausreichend Informationen vermittelt wurden und genügend Überzeugungsarbeit geleistet wurde, beweist sich spätestens im Rahmen eines potenziellen Anhörungsverfahrens. Nur nach einem transparenten Beteiligungsverfahren wird es möglich sein, ein BID einrichten zu können. Alle Grundeigentümer in dem jeweiligen Quartiers müssen sowohl über die Ziele, das Maßnahmen- und Finanzierungs-konzept, als auch über die öffentliche Auslegung informiert werden. Im Rahmen dieser Informationen sollte auf das Widerspruchsrecht der Grundeigentümer hinge-

wiesen werden. Falls einige Anlieger gegen die Einrichtung eines BIDs sind, so ist es ihre Pflicht, aktiv zu werden und Widerspruch einzulegen. Andernfalls wird dieses Schweigen als Zustimmung gewertet. (vgl. Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) 2006: 35)

Im Rahmen der Anhörung stehen die Initiatoren während der öffentlichen Auslegung als Ansprechpartnern zur Verfügung und werben bei noch nicht überzeugten Eigentümern für ihr Anliegen. Entstehen aufgrund der Anhörung wesentliche Änderungen am Maßnahmenkonzept, so dürfen diese nur nach einer erneuten Auslegung durchgeführt werden. (vgl. Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) 2006: 36)

Diese BID Verfahrensschritte weisen Parallelen zu dem Bebauungsplanverfahren auf. Die gewählte Struktur dient vor allem den betroffenen Grundeigentümern, da sie aktiv

die Maßnahmen fordern können, die sie für ihr Quartier als notwendig ansehen und für die sie die Abgabe geleistet haben. Auf der anderen Seite garantiert dieses Verfahren den städtischen Partnern die erforderliche Transparenz, die bei anderen Public Private Partnerships bemängelt wird. Es sind zwar dadurch bürokratische Hürden zu überwinden, diese sichern jedoch die demokratische Legitimation und die Möglichkeit der Einflussnahme der Betroffenen. (vgl. Binger et al. 2005: 38)

In dem darauf folgende BID-Prozess erweist sich weiterhin ein aktiver Austausch und Kommunikation unter den Akteuren als sehr zielführend. Es sind die Abgaben zu erheben. In originären BIDs erfolgt dies üblicherweise über den städtischen Haushalt, z.B. in gemeinsamer Erhebung mit der Grundsteuer. Bei diesem Schritt sollten rechtzeitig mit der Stadt Vereinbarungen getroffen werden, in welcher Form die Auszahlung abgewickelt werden sollte. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund von möglichen Klageverfahren

die Zahlungen erst später als geplant erfolgen. (vgl. Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) 2006: 37)

Um die Umsetzung möglichst zeitnah zu gestalten bietet es sich an, dass Maßnahmen- und Finanzierungskonzept nicht zu detailliert zu gestalten und sich somit eine flexible Umsetzung zu ermöglichen. (vgl. Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) 2006: 39)

Nach dem Abschluss des vereinbarten Zeitrahmens bzw. des BID ist die Arbeit für die Akteure noch nicht zu Ende. Abschließend ist es sinnvoll, eine Erfolgsmessung der getroffenen Maßnahmen anzustreben. Das Ziel einer Erfolgskontrolle ist, den Interventionserfolg, der durch die Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes erwartet wird, zu ermitteln und die erbrachten Leistungen zu dokumentieren. Diese Dokumentation bietet für eine

mögliche Weiterführung des BIDs eine gute Argumentationsgrundlage, denn die Grundeigentümer werden vor allem dann weiter investieren, wenn ein erkennbarer Beitrag zur langfristigen Wertentwicklung ihrer Immobilie geleistet wird. Zahlreiche Einflussfaktoren bestimmen die langfristige Wertentwicklung der Immobilie, die es erschweren, eine ausschließlich auf BID-Maßnahmen zurückzuführende Veränderung nachzuweisen. 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. Unmittelbare Kausalitäten sind im Falle der Evaluierung von BID-Maßnahmen schwer aufzuzeigen. Des Weiteren ist eine Generalisierung von Indikatoren nicht machbar, da sich die Maßnahmenkonzepte von BID stark voneinander unterscheiden. Dementsprechend ist der Umfang der Erfolgskontrolle sowohl an den geplanten Maßnahmen als auch an dem Investitionsvolumen

auszurichten. Zielführend ist es sicherlich, bei der Erfolgskontrolle eine Erfassung der erbrachten Leistungen, der Prozesskontrolle und der Messung der Auswirkung dieser Leistungen zu integrieren. Da nicht alle Entwicklungen alleine auf die BID Maßnahmen zurückzuführen sind, sollte von Anfang an ein Vergleich mit Kennwerten angrenzender Quartiere angestrebt werden. (vgl. Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) 2006: 21)





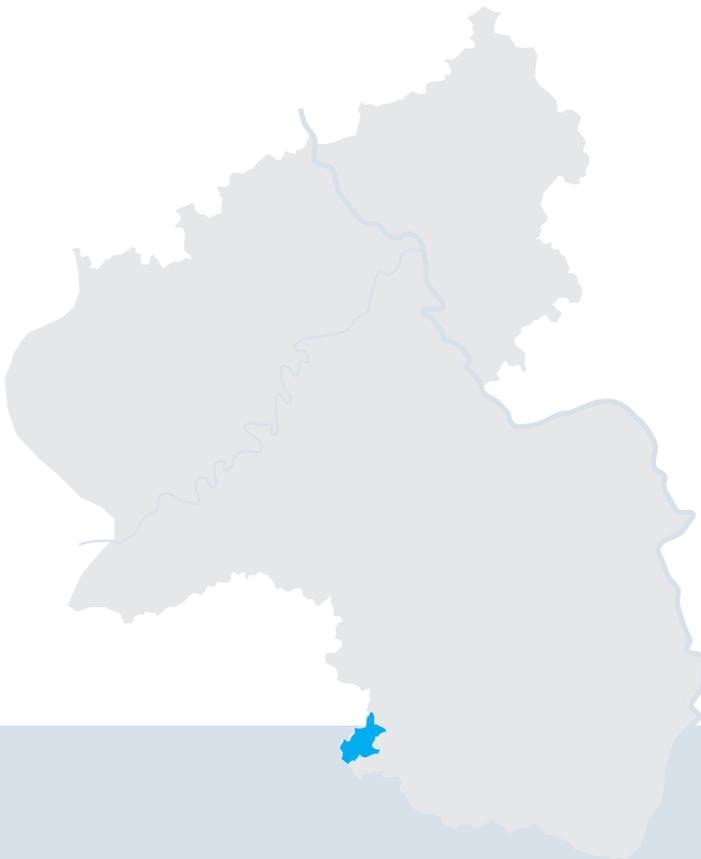
Modellkommune
Zweibrücken



Zweibrücken

Die Stadt Zweibrücken, im Südwesten von Rheinland-Pfalz gelegen und an das Saarland und Frankreich angrenzend, ist die kleinste kreisfreie Stadt Deutschlands. Die Stadt ist bekannt als „Stadt der Rosen und Rösser“. Seit dem Abzug der amerikanischen Truppen 1991 wurde der ehemals militärisch genutzter Flugplatz für die zivile Luftfahrt freigegeben. Durch diesen Schritt verfügt Zweibrücken mittlerweile über eine überdurchschnittliche gute verkehrliche Anbindung. Da Zweibrücken in der Nachkriegszeit von einer starken militärischen Präsenz geprägt war, besitzt die Kommune neben dem früheren US-Flugplatz weitere zahlreiche Konversionsflächen. Aufgrund dessen wurde die Umsetzung einer konsequenten Konversion zu einer wichtigen stadtpolitischen Aufgabe. Der Standort der Fachhochschule Kaiserslautern mit mehr als 2.000 Studierenden, ein Multimedia-Internet-Park sowie das Designer Outlet-Center sind Ergebnis dieser Politik.

Stadt
Zweibrücken



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Zweibrücken lässt sich rückblickend auf die letzten zwanzig Jahre als recht stabil umschreiben. Im Jahre 2006 konnte Zweibrücken 34.842 Einwohner aufweisen. Tendenziell ist der allgemeine demographische Wandel auch in Zweibrücken erkennbar. Die prognostizierte Entwicklung bis 2015 zeigt einen Rückgang auf etwa 33.000 Einwohner auf.

Wirtschaftsentwicklung

Die Kommune Zweibrücken ist ein Mittelzentrum. Die Kaufkraft liegt 2008 bei einem Index von 95,3. Somit ist das Kaufkraftniveau der Einwohner von Zweibrücken im Vergleich zum nationalen Durchschnitt etwas niedriger.

Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt durch die Schwerpunktbranchen der traditionellen großen Industriebetriebe. Diese befinden sich im Maschinenbau sowie in der Stahl- und Metallverarbeitung. Als neue Leitbranchen des Standorts positionieren sich zunehmend, auch im Zusammenhang mit der Einführung technologieorientierter Forschungseinrichtungen an der Fachhochschule, die Informations- und Kommunikationstechnologie sowie die Mikrosystemtechnik mit vielfältigen kleinen und mittleren, hoch spezialisierten Unternehmen. Nicht zuletzt durch die Umstrukturierung des Flughafens und durch seine zivile Weiternutzung konzentrieren sich flugaffine Gewerbestrukturen.

Neben diesen Strukturen legt Zweibrücken sehr viel Wert auf ihre Positionierung als Hochschulstandort. Die Lehrschwerpunkte der Hochschule liegen auf Mikrosystemtechnik, Biotechnologie, Informatik, Digitale Medien und Betriebswirtschaftslehre. Durch die Gründerzentren Multimedia-Internet-Park und ergoZ Innovations- und Gründerzentrum soll Zweibrücken als Hochschulstandort gestärkt werden und den Absolventen die Möglichkeit geboten werden, auch weiterhin am Standort zu bleiben.

Insgesamt wurde in der kreisfreien Stadt 2005 ein Pro-Kopf Brutto-Inlandprodukt von 28.634 Euro erwirtschaftet. Es fällt im Vergleich zum Durchschnitt der kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz, das bei 38.490 Euro liegt, gering aus. Dieses Verhältnis spiegelt sich auch bei der Steuereinnahmekraft wider. Zweibrücken hat im Jahr 2006 eine Steuereinnahmekraft von 809 Euro je Einwohner erlangen können. Der Durchschnitt der kreisfreien Städte betrug in Rheinland-Pfalz dagegen 914 Euro. Es zeigt sich

auch der Pro-Kopf Schuldenstand in der Stadt überdurchschnittlich hoch. Er lag bei 2013 Euro je Einwohner im Jahr 2006. Die Arbeitslosenquote betrug im März 2008 8,5 Prozentpunkte und konnte somit innerhalb eines Drei-Jahres-Zeitraumes um sechs Prozentpunkte gesenkt werden.

Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Zweibrücken wird als tendenziell schwach beschrieben. Allerdings gehen laut dem Immobilienpreisspiegel 2006 des Immobilienverbands IVD West e.V. die Ladenmieten in Rheinland Pfalz in Mittelstädten und kleineren Städten teilweise zurück. Landesweit stiegen sie in der Vergangenheit gegen den Trend in Trier, Kaiserslautern und Zweibrücken an.

Zur Zeit werden Flächen bevorzugt zwischen 140 und 210 qm nachgefragt, Ladenlokale von 70–90 qm sind die durchschnittliche Größe der angebotenen Ladenlokale. Tendenziell ist zu erkennen, dass die baulich-kleinteilige Struktur der Innenstadt nicht ideal zu den wachsenden Flächengrößen der Filialisten passt. Neugegründete inhabergeführte Geschäfte siedeln sich eher in den B-Lagen an und finden hier auch ihren Vorstellungen entsprechende Flächengrößen. Nach dem fast ein Jahr kein Ladenlokal

leer wurde, befinden Zweibrücken in der Phase verschiedener Neubesetzungen. Als Trend erweist sich zur Zeit, dass Inhaber von traditionsreichen Fachgeschäften ihr Angebot nicht komplett aufgeben, sondern sich in B-Lagen oder das erste OG zurückziehen und ihr Ladenlokal in 1A Lage vermieten und so eine höhere Rendite erwarten.

Die Nettokaltmiete liegt im Geschäftskern in guten Lagen zwischen 28 Euro und 23 Euro je qm. In den Nebenkernen pendelt es sich bei einer Spannbreite von 10 Euro bis in 1B-Lage bei 5 Euro ein.

Stadt
Zweibrücken



Quartier Alexanderplatz

Einordnung in die Stadt

Das Quartier „Alexanderplatz“ befindet sich in der Innenstadt von Zweibrücken und erstreckt sich auf den Alexanderplatz und dessen direkte Umgebung. Der Platz stellt mit der ehemaligen Kaufhalle einen aktuellen Schwerpunkt der Stadtentwicklung dar. Eine Besonderheit des Alexanderplatzes ist der Wochenmarkt der an drei Tagen in der Woche dort stattfindet. Problematisch stellt sich zurzeit der östliche Teil des Platzes in der Nähe zum City Outlet Center dar. Dieses Gebiet ist vom sonstigen Platz funktional abgetrennt. Als besonders störend wird der Pavillon zum zentralen Busbahnhof befunden aufgrund seines Erscheinungsbildes und wegen seiner stadträumlichen negativen Wirkung. Das stadtplanerische Ziel ist es die Marktfunktion des Platzes hervorzuheben, indem weitere Läden angesiedelt werden sollen, die ein Marktgefühl vermitteln. Insgesamt spricht die Stadt dem Alexanderplatz ein hohes Entwicklungspotential zu. Es besteht allgemeines Einver-

nehmen darüber, dass die Gestaltung und die Funktionalität des Alexanderplatzes stark verbesserungswürdig sind, und dass hier ein umfassender Handlungsbedarf besteht.

Stadtentwicklung im Quartier

Grundlage für die Stadtentwicklung in Zweibrücken bilden die in 2001 formulierten Leitlinien der Stadtentwicklung. Ein wesentlicher Baustein der Leitlinien ist die Umsetzung von innerstädtischen Leitprojekten. Es werden für die Innenstadt zwei bedeutsame Entwicklungsachsen beschrieben, den Aktionsbereich Ost-West-Achse und den Aktionsbereich Nord-Süd-Achse. Entlang dieser Achsen reihen sich Referenzprojekte, durch die Alleinstellungsmerkmale der Stadt weiter herausgearbeitet werden sollen. Der Alexanderplatz bildet das südliche Ende der Nord-Süd-Achse. In diesem Aktionsbereich werden die notwendigen Maßnahmen in und im Umfeld der Fußgän-



gerzone in dem Bereich Gestaltung, die zur Erreichung des Ziels „Innenstadt als vitales Stadtzentrum“ erforderlich sind, anvisiert und umgesetzt. Der Alexanderplatz ist Teil eines innerstädtischen Sanierungsgebietes. Als große Gemeinschaftsaufgabe steht die Neugestaltung der Fußgängerzone bevor. Die Bauarbeiten, die am Alexanderplatz beginnen, werden eine große Herausforderung für das Quartier darstellen. Die Geschäfte werden in dieser Zeit unter großen Beeinträchtigungen leiden. Eine Aufgabe der Quartiersgemeinschaft wird es sein, durch gemeinsame Maßnahmen, Kundenevents, Information usw. diese Zeit möglichst positiv zu gestalten.

Quartierskennziffern

Die Quartiersgemeinschaft soll ein Gebiet von 2,7 ha umfassen. Insgesamt liegen 47 Immobilien in diesem Bereich.

Nur ein Gebäude im Quartier ist ein reines Wohngebäude, alle anderen weisen zusätzlich gewerbliche Nutzungen auf. Die Kirche ist das einzige öffentliche Gebäude im Quartier.

Der Branchenmix im Quartier stellt sich wie folgt dar:

Kurzfristiger Bedarf	20,0 %
mittelfristiger Bedarf	17,5 %
langfristiger Bedarf	15,0 %
sonstige Dienstleistungen	30,0 %
Gastronomiebetriebe/ Hotels	17,5 %

Wesentliches Problem des Gebietes war der Leerstand durch die Schließung der Kaufhalle. Im Jahr 2006 war in der Quartiersgemeinschaft Alexanderplatz ein Leerstand von fünf Geschäftsimmobilien. Ebenso die Filialisierungsquote fällt für das Quartier gering aus.



Entstehungsprozess

Durch die intensive Beschäftigung mit den zahlreichen Konversionsprojekten der Stadt kam es zum Teil zur Vernachlässigung der sonstigen Stadtteile. Bereits 2004 war die Entwicklung des Alexanderplatzes mit Markthalle und ehemaliger Kaufhalle in der Diskussion, wobei die Markthalle als Schlüsselprojekt der südlichen Innenstadt bewertet wurde. Im Rahmen des intensiven Stadtentwicklungsprozesses hat sich aus verschiedenen Möglichkeiten die Priorität der Entwicklung des Alexanderplatzes herausgestellt. Von Seiten der Stadt gab es bereits intensive Bemühungen zur Entwicklung der leer stehenden Kaufhalle als wichtiger Baustein zur Attraktivierung des Bereiches Alexanderplatz.

Eine Reihe weiterer Leerstände am Platz, der nicht mehr vermietbare Pavillon und der rückläufige Besatz von Wochenmarktbes Chickern verschärften die Probleme. Auch

die geplanten Neugestaltungsmaßnahmen der Fußgängerzone, die am Alexanderplatz starten sollten, stellten eine Herausforderung für das zukünftige „Platzmanagement“ dar. Auch der angrenzend an den Platz angesiedelte zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) wird immer wieder von den Einzelhändlern in Frage gestellt. In der allgemein gut funktionierenden und gut besetzten Fußgängerzone von Zweibrücken präsentierte sich der Alexanderplatz als „Problemquartier“.

Es wurde nach einer Lösung gesucht, die Probleme nicht isoliert zu betrachten, sondern das Quartier mit abgestimmten Entwicklungsschritten voran zu bringen. Im Rahmen des Flächenmanagement für den Platz wurde eine Analyse durchgeführt wurden die besonderen Vorteile des Platzes herausgestellt und an potenzielle Mieter kommuniziert.

Durch die sehr große Zahl an Schülern, die am ZOB auf ihren Bus warten, konnten am Platz besondere Angebote angesiedelt werden, die sich an diese Zielgruppe richten. (verschiedene Mobilfunkanbieter, Gastronomie, Friseur für Jugendliche usw.).

Der zweite Ansatzpunkt für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsgeschäfte ist die Marktnutzung. Den Markt ergänzende Angebote, z.B. Blumenläden konnten ebenfalls gewonnen werden. So konnten alle leer stehenden Ladenlokale belegt werden.

Der originäre BID-Gedanke wurde im Rahmen einer Bürgerbeteiligungsmaßnahme mit dem Themenschwerpunkt Alexanderplatz den Eigentümern vermittelt. Daraufhin folgten Einzelgespräche und eine Fragebogenaktion mit den Eigentümern und Anrainern seitens der Wirtschaftsförderung und des City-Marketings in Zweibrücken um ein (finanzielles) Engagement im Rahmen eines freiwilligen

BIDs und Zielvorstellungen für den Alexanderplatz zu eruieren.

Allerdings hat die reale Entwicklung den Alexanderplatz eingeholt. So hat die ehem. Kaufhalle am Alexanderplatz als City Outlet 2Brücken im September 2007 neu eröffnet, und auch die Leerstände am Platz sind fast komplett verschwunden.

Bezüglich des BID-Gedankens hat die gelungene Besetzung der Ladenlokale dazu geführt, dass die Hausbesitzer mit einer „gewissen Zufriedenheit“ ihr Anwesen betrachten und eine „Besorgnis“, die dazu führt selbst aktiv zu werden, nicht mehr vorhanden ist. Mit andern Worten: Der notwendige Leidensdruck für ein privates (finanzielles) Engagement ist teilweise verschwunden.

Ziele

Die Quartiersgemeinschaft Alexanderplatz hat sich folgenden Zielen gesetzt:

- Aufwertung der „Adresse Alexanderplatz“
- Begleitung der Platzneugestaltung
- Sicherstellung der Scharnierfunktion zwischen City Outlet und der Fußgängerzone
- Verbesserung der Attraktivität des Marktgeschehens
- Etablierung gastronomischer Angebote am Platz
- Schaffung eines Marktcharakters auch an Nichtmarkttagen
- Stärkeres Zusammenarbeiten von Einzelhändlern vor Ort und Markttreibenden
- Abstimmung Öffnungszeiten am Platz
- Stärkeres Engagement bezüglich Zusammenarbeit mit den Hauseigentümer und Bestimmung deren Interessen

Aus der Etablierung des City Outlet werden Synergieeffekte für die gesamte Innenstadt erwartet. Zusätzlich wird versucht die Kaufkraft der Designer-Outlet-Touristen an die Innenstadt zu binden.



Organisation

Die Quartiersgemeinschaft Zweibrücken befindet sich derzeit in der Konkretisierungsphase. Nach einem Treffen der Hausbesitzer und Geschäftsinhaber am Platz hat sich ein deutliches Interesse an der Zusammenarbeit zu diesem Thema gezeigt. Eine rechtliche Institutionalisierung, z.B. in Form eines Vereins, wird zur Zeit nicht angestrebt. Der Initiator der Quartiersgemeinschaft war der Oberbürgermeister, der alle Hausbesitzer und Gewerbebetreibende im Quartier eingeladen hat sich aktiv bei dem Prozess einzubringen. Die städtische Seite hat somit die Rolle des Motors übernommen und erkennt Interesse und Bereitschaft zur Unterstützung durch die Eigentümer an der aktuellen Entwicklung, die jedoch noch der Konkretisierung bedarf.

Finanzierung

Es gibt keine abschließende Einigung über die geplante Finanzierung der Quartiersgemeinschaft. Im finanziellen Bereich kommt es zu Überschneidungen zwischen Ausgleichsbeiträgen für die Sanierung im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Fußgängerzone zu möglichen Erschließungsbeiträgen. Um die Eigentümer nicht mit einer dritten Abgabe zu belasten, besteht die Idee der Gründung eines neuen Topfes, der u. a. einen Einbezug der Markteinkünfte beinhaltet. Die Stadt Zweibrücken hat eine Summe von 50.000 Euro für die Quartiersgemeinschaft in den Haushalt eingestellt.

Erfahrungen Zweibrücken

Wie bereits aufgeführt, war die Stadt Zweibrücken auf Initiative des Oberbürgermeisters und in der Umsetzung vor allem durch die Wirtschaftsförderung und das City-Management sehr aktiv in punkto Aktivierung der Eigentümer am Alexanderplatz um diese für den BID-Gedanken gewinnen zu können.

Nach den Äußerungen der Akteure am Platz wird es weiterhin eine Form der Zusammenarbeit geben, die aus einer Reihe von kooperativen Zusammentreffen besteht. Nach Einschätzung der Stadt Zweibrücken wird diese Zusammenarbeit nur dann „leben“, wenn hierbei die Verwaltung führt, die Einladungen erstellt und die Themen vorgibt. Hierbei wird die Verwaltung von den Akteuren am Platz als „Problemlöser“ angesehen, für Themen wie Parkplätze für Wohnungsmieter, Entfernung von „Störern“ am Platz oder Gestaltungsfragen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass eine Aktivierung der Anlieger am Platz noch nicht gelungen ist. Offensichtlich wird die kommunale Leistung als ausreichend angesehen. Der Zusatznutzen durch ein eigenständiges Engagement, besonders in finanzieller Hinsicht, wird nicht gesehen.

Nach neun Jahren kommunalen Stadtmarketings und einer Arbeit hinsichtlich Grünpflege und Reinigung, die von Bürgern und Besucher als sehr positiv bewertet wird, sowie der erwarteten Neugestaltung der Fußgängerzone hat sich wohl der Eindruck durchgesetzt: „die Stadt wird es schon richten“. Zudem erscheint eine dritte Abgabe neben Erschließungs- und Ausgleichsbeiträgen im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme als nicht händelbar.

Inhaltlich werden zwei Aspekte die Arbeit am Alexanderplatz dominieren:

- Moderation der Neugestaltung hinsichtlich möglichst geringer Störung des Einzelhandels am Platz
- Stärkung der Marktfunktion.

Viele Wochenmarkthändler stehen kurz vor dem Rentenalter, eine Nachfolgeregelung ist in den meisten Fällen nicht in Sicht. Durch weitere (stationäre) ergänzende Marktangebote in den Ladenlokalen am Platz soll die Marktfunktion dauerhaft gesichert werden.

Exkurs

Improvement District

Business Improvement District

Dem bisherigen Verständnis nach stellt ein Business Improvement District einen räumlich begrenzten, meist innerstädtischen Bereich dar, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende auf eigene Initiative mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare geschäftliche und städtische Umfeld zu verbessern (vgl. Hilgers: 2004: 1). Es handelt sich um eine besondere Form von Public Private Partnerships. Die hierfür notwendigen finanziellen Mittel können nach Durchführung eines speziellen, durch Landesgesetz geregelten Verfahrens für einen festgelegten Zeitraum, üblicherweise von drei bis fünf Jahren, von allen Grundeigentümern des Quartiers als zweckgebundene Zwangsabgabe eingefordert werden. Hierzu bedarf es vorab eines konstituierenden Beschlusses durch die Gemeindevertretung. Die Zwangsabgabe, die zusammen mit der Grundsteuer von der Kommune eingezogen werden

kann, wird an Aufgabenträger weitergeleitet, welche auf Grundlage einer Geschäftsordnung selbst über den Einsatz der Mittel bestimmen kann.

Ursprung

Mitte der 1960er Jahre befand sich das in Toronto gelegene Stadtviertel Bloor West Village in einem „Trading-Down“-Prozess was die ökonomische Entwicklung des ansässigen Einzelhandels betrifft. Die Geschäftsstraße war gekennzeichnet durch Verwahrlosung, rückläufige Besucher- und Kundenzahlen, Leerstände und daraus resultierende rückläufige Mieteinnahmen und Umsätze. Daraufhin hat der Geschäftsmann Alex Ling 1965 begonnen, weitere ortsansässige Geschäftsleute zu mobilisieren, um gemeinsam Maßnahmen zur Verbesserung des Gewerbestandortes zu ergreifen. Das zunächst auf Freiwilligkeit ausgelegte Modell hatte das Problem, dass einige Gewerbetreibende

Exkurs

Business Improvement District

Zeit, Engagement und finanzielle Ressourcen für den gemeinsamen Erfolg aufbrachten, andere wiederum weniger engagiert waren. Nach zwei Jahren erfolgloser Arbeit trat Ling an die Stadt Toronto heran, mit der Bitte ein Gesetz zu erlassen, was es der Stadt ermöglichen sollte, eine Sonderabgabe zu erheben, deren sich niemand entziehen kann. Diese zusätzliche Abgabe sollte der Vertretung des Bloor-West Village zur Verfügung gestellt werden, damit diese die geplanten Revitalisierungsmaßnahmen durchführen konnte. Im Anschluss an eine intensive öffentliche Diskussion konnte die Mehrheit der ortsansässigen Akteure gewonnen werden, sogenannte BIAs (Business Improvement Areas) einzurichten. Die Regelungen für diese BIDs waren zunächst auf fünf Jahre begrenzt. Die Erfahrungen mit diesem ersten BID waren durchaus positiv, so dass das Konzept schnell Nachahmer fand.

Aufbauend auf den Erfolgen in Kanada entstanden die ersten BIDs in den Vereinigten Staaten ab Mitte der 1970er Jahre. Mittlerweile gibt es in Nordamerika bereits mehr als 1.400 BIDs. Die Erfahrungen aus den USA zeigen, dass die Mittel hauptsächlich für sogenannte "soft activities" bzw. „On-top Maßnahmen" eingesetzt werden. Dies reicht von konzeptionellen Arbeiten über Marketingmaßnahmen bis hin zu Ansiedlungsmanagement und Parkraumbewirtschaftung. (vgl. Bloem; Bock 2001: 20)

Verschiedene Formen von Eigentümerinitiativen in Deutschland

In Deutschland gibt es seit dem Jahr 2003 verschiedene Initiativen, die zum Ziel haben, Immobilieneigentümer und Einzelhändler zur Aufwertung von Geschäftszentren zu mobilisieren. Das Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) unterscheidet grundsätzlich drei Modellansätze, wobei bei den ersten beiden Ansätzen die Elemente Wettbewerb, Freiwilligkeit und finanzielle staatliche Unterstützung in unterschiedlicher Ausprägungsform im Vordergrund stehen:

Pragmatisch marktorientiertes Modell des DSSW

Mitte 2003 hat das DSSW in Ostdeutschland über einen Projektauftrag die Städte Halle, Chemnitz, Weimar und Schwerin ausgewählt, um diese unter der Zuhilfenahme von Fördermitteln des Bundes bei dem Aufbau von Eigentümerinitiativen zu unterstützen. Die Prozesse vor Ort wurden jeweils von einem starken Projektverantwortlichen wie z. B. der Industrie- und Handelskammer (IHK) oder durch Stadtmarketinggesellschaften begleitet. Ein entscheidendes Abgrenzungsmerkmal zu originären BID ist, dass die Finanzierung von Maßnahmen in allen Quartieren auf freiwilliger Basis läuft. (vgl. DSSW (Hg.) 2005: 12)

Exkurs

Business Improvement
District

Finanzstark-prozessorientiertes Modell

Der Wettbewerb Quartiersinitiative Niedersachsen (QIN), der im März 2007 ausgeschrieben wurde, ist als ein Beispiel unter dem Ansatz finanzstark-prozessorientiertes Modell zu subsumieren. Mit dem Start der neuen Modellförderung „Belebung der Innenstädte“ fördert das Land die Bildung von privaten Standortgemeinschaften. Grund- und Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende, Freiberufler sowie andere Nutzer sollen sich mit dem Ziel zusammenschließen, sich in der Gemeinde aktiv an der Strukturverbesserung und der städtebaulichen Aufwertung des Projektgebietes zu beteiligen. Der konzeptorientierte Ansatz umschließt die zwei Themenfelder Städtebau und Architektur sowie Entwicklung von Handel, Dienstleistung und Gastronomie. Der Fördersatz des Landes beträgt maximal 40 v. H.. Der private Anteil soll 20 v. H. nicht unterschreiten. (vgl. Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit 2007)

Insgesamt stellt das Land rund eine Million Euro für das Modellvorhaben zur Verfügung. Mittlerweile sind 18 Modellvorhaben ausgewählt.

Legislatives Modell

Das legislative Modell umfasst alle die Initiativen, die für die Einrichtung von BIDs eine gesetzliche Grundlage auf Landesebene geschaffen haben.

Bundesgesetzliche Grundlage

Mit der letzten Novellierung des Baugesetzbuch (BauGB) wurde der § 171f BauGB „Private Initiativen zur Stadtentwicklung“ eingeführt. Sein stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es, private Initiativen zu stärken. Durch ihn wird die kompetenzrechtliche Verantwortlichkeit für die normativen Regelungen derartiger Einrichtungen, wie beispielsweise BIDs, geklärt. Er grenzt somit die Zuständigkeiten zwischen Bund und Länder genauer ab. Die einzelnen Aktivitäten in den jeweiligen Bundesländern vor der Novellierung machten eine bundesrechtliche Regelung zu BIDs notwendig. Im Baugesetzbuch ist das Städtebaurecht abschließend geregelt. Die bis dahin abgeschlossenen Landesgesetze mussten aus kompetenzrechtlichen Gründen ihren Schwerpunkt auf die Zielsetzung der lokalen Wirtschaftsförderung setzen und dabei städtebauliche Aspekte mehr oder weniger ausblenden. „Um der Gesetzgebung das städtebauliche Potential der BIDs und ähnlicher Einrich-

tungen zu erschließen, bedurfte es daher einer Willensäußerung des Bundesgesetzgebers. Dieser hat mit dem § 171f BauGB die Sachmaterie aufgegriffen, begrifflich geklärt und in den Zusammenhang mit den anderen städtebaulichen Maßnahmen gestellt. Die gesetzliche Einführung und Ausgestaltung des neuen Instruments hat er dem Landesrecht überlassen. Durch die §§ 171f, 246 Abs.3 BauGB werden bestehende und künftige Landesrechte, die die städtebauliche Bedeutung dieser Einrichtungen berücksichtigen, kompetenzrechtlich abgesichert.“ (Stemmler 2007: 31)

Exkurs

Business Improvement District

Struktur eines BID-Landes-Gesetzes am Beispiel des hessischen Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren [INGE]

Wen „BID-Landesgesetze“ betreffen, wie diese funktionieren, und was diese im Einzelnen regeln, wird stellvertretend am Beispiel des hessischen Landesgesetzes „Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE)“ erörtert.

Ziele und Aufgaben

Grundsätzlich sind die Aufgaben von BIDs sehr vielfältig. Das Spektrum reicht von Maßnahmen der Sicherheit und Sauberkeit, Stadtmarketingaktivitäten über Bewirtschaftung des öffentlichen Raums und Bereitstellung von sozialen Diensten bis hin zur Entwicklung von strategischen Gesamtkonzepten. Die jeweils konkret wahrgenommenen Funktionen hängen zunächst von der Problemlage vor Ort und natürlich von dem zur Verfügung stehenden Budget ab. (vgl. Bloem; Bock 2001: 20 ff.)

Als allgemeines Ziel, das mit der Errichtung eines BIDs verbunden ist, definiert das hessische Landesgesetz die Erhöhung der Attraktivität eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums sowie die Rahmenbedingungen für die vor Ort tätigen Akteure zu verbessern. Aus den Zielen lassen sich Aufgaben ableiten. Laut § 2 (2) INGE können:

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,

8. Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgegeben werden,
9. Leerstandsmanagement betrieben werden
10. Erhalt und Erweiterung des Branchenmixes gefördert werden."

Das Aufgabenfeld ist insoweit abgegrenzt, dass weder hoheitliche Aufgaben noch Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge durch ein BID übernommen werden dürfen. Auf diesem Weg hat der Gesetzgeber der Gefahr vorgebaut, dass Kommunen ihre (Pflicht-) Aufgaben nach und nach dem BID übertragen und somit anstelle eines Zusatznutzens durch Einsatz von privatem Kapital lediglich ein „Drehtüreffekt“ eintritt und die Wahrnehmung von kommunalen Aufgaben verlagert wird.

Organisation

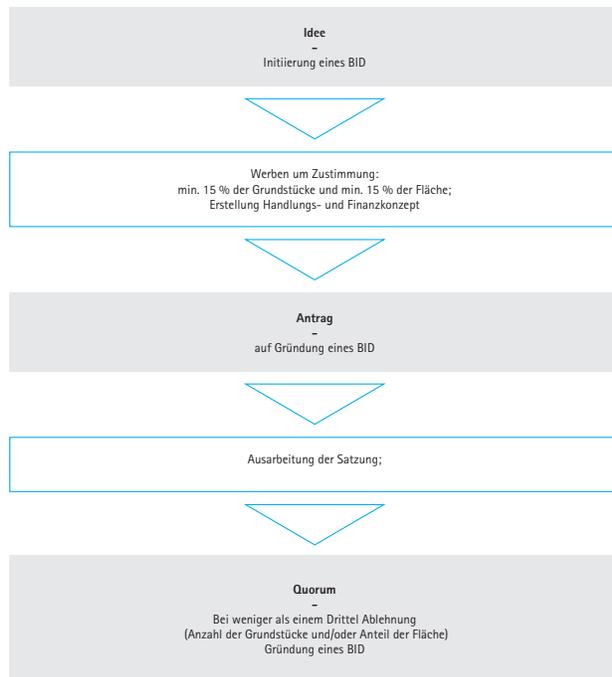
Entscheidend für die Gründung eines BIDs, ist die Eigeninitiative von Eigentümern und Gewerbetreibenden. Nach der Ideenfindung und Initialphase (siehe Exkurs: Was kann und was muss eine Kommune leisten) sind folgende Prozessschritte durch den Gesetzesgeber vorgegeben:

Da ein BID keine eigene Rechtspersönlichkeit hat, beauftragt das BID einen privaten Aufgabenträger mit der Erarbeitung oder Durchführung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts sowie der darauf anschließenden Antragstellung auf Bildung eines BIDs bei der jeweiligen Gemeinde. Als Aufgabenträger kommen natürliche Einzelpersonen, Personengesellschaften und juristische Personen in Betracht. Der Aufgabenträger benötigt zur Antragstellung ein gesetzlich definiertes Quorum an zustimmenden Eigentümern (Positiv-Quorum) im Gebiet. In Hessen bedeutet dies, dass sowohl 15 v. H. der Eigentümer, was de-

Exkurs

Business Improvement District

Abbildung 4: Prozessbausteine eines BIDs



Quelle: eigene Darstellung

ren Anzahl als auch das Eigentum an umfassender Fläche im Quartier betrifft, ihre Zustimmung abgeben müssen. Die Darstellung der Gebietsabgrenzung sowie ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sind bei der zuständigen Gemeinde einzureichen. Die Gemeinde als Prüfbehörde hat darauf hin die Aufgabe, zu prüfen, ob das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept den im Gesetz genannten Zielsetzungen entgegen steht oder ob öffentliche Belange sowie Rechte Dritter beeinträchtigt werden. Die Antragsunterlagen werden daraufhin für einen Monat öffentlich ausgelegt. Den Bürgern wird auf diesem Weg die Möglichkeit gegeben, ihre Anregungen und Bedenken darzulegen. Im Rahmen der allgemeinen öffentlichen Auslegung werden alle Betroffenen innerhalb des angedachten BIDs informiert und um ihre Stellungnahme gebeten.

Eine Möglichkeit, das intendierte BID zu verhindern ist das sogenannte Negativquorum. Für den Fall, dass entweder 25 v. H. der Anzahl der Grundstückseigentümer bzw. Ei-

gentümer, die insgesamt mehr als 25 v. H. der im Geltungsbereich liegenden Grundstücksflächen vereinen, der Einrichtung eines BIDs widersprechen, ist der Antrag von der Aufsichtsbehörde abzulehnen. Somit wird dem Minderheitenschutz in besonderer Weise Rechnung getragen.

Die erfolgreiche Einrichtung eines BIDs kann durch Satzungsbeschluss der Gemeinde erfolgen, wenn der Aufgabenträger sich verpflichtet hat, die sich aus dem Gesetz und den sich aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele, Aufgaben und Verantwortlichkeiten umzusetzen. Die Verpflichtung des Aufgabenträgers erfolgt im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages.

Die Laufzeit eines BIDs wird zu Beginn der Errichtung festgelegt, ist jedoch durch das Gesetz auf maximal fünf Jahre begrenzt. (vgl. Jürgenschellert 2006: 6-10)

Finanzierung

Die Kosten für die Arbeiten eines BIDs werden durch die Einführung einer Sonderabgabe gedeckt. Grundsätzlich gibt es die Möglichkeit, die Gewerbetreibenden und/oder die Grundstückseigentümer in einem BID zu belasten. In Hessen werden Abgaben bei den Grundstückseigentümern und den Erbbauberechtigten erhoben.

Grundlage für die Abgabe sind die steuerlichen Einheitswerte der im BID-Gebiet liegenden Grundstücke. Die Gesamtkosten eines BIDs die sich aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergeben, werden durch die Summe aller Einheitswerte geteilt. Somit ergibt sich ein Hebesatz. Dieser Hebesatz multipliziert mit dem individuellen steuerlichen Einheitswert eines Grundstückes ergibt die Höhe der individuellen Abgabe. Der Hebesatz unterliegt einer Kappungsgrenze von zehn Prozent.

Exkurs

Business Improvement District

Die Abgabe wird für die Dauer von fünf Jahren festgesetzt und wird in auf jeweils ein Jahr bezogene Teilbeträgen zu Beginn eines Abrechnungsjahres fällig.

Die Verwaltung der Mittel steht dem Aufgabenträger zu. Die Mittelverwendung erfolgt treuhänderisch und ausschließlich für Zwecke des Innovationsbereiches. Als Grundlage für die jährliche Mittelverwendung erstellt der Aufgabenträger einen jährlichen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan, wobei die Akteure im BID in geeigneter Weise zu beteiligen sind.

Abbildung 5: Berechnung der Höhe der Sonderabgabe

Gesamtkosten des BID

Σ Einheitswerte = Hebesatz

Hebesatz * Einheitswert = ind. Sonderabgabe

Insgesamt kann die Finanzierung eines BIDs als Kombination aus Zwangsabgabe und Selbstbesteuerung bezeichnet werden. Die Einnahmen aus der Sonderabgabe sind zweckgebunden. Abgesehen von einem Pauschalbetrag zur Deckung des Verwaltungsaufwandes, der bei der Kommune entsteht, sowie eines angemessenen Gewinns für den Aufgabenträger sollen diese Einnahmen der Umsetzung von Maßnahmen zur Stärkung des Quartiers im Sinne der Beitragszahler dienen. (vgl. HeiB 2005: 36)

Quelle: HeiB(2005): 36

Sachstand Landesgesetz

Hamburg hat als erstes Bundesland in der Bundesrepublik Deutschland eine landesgesetzliche Grundlage zur Errichtung von BIDs erlassen. Das Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren trat am 01.01.2005 in Kraft. Mittlerweile trat in Hamburg diesbezüglich eine Gesetzesnovelle zum 01.12.2007 in Kraft. Seitdem sind BIDs in Hamburg auch in Gewerbegebieten möglich. Zeitgleich wurde in Hamburg das Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen verabschiedet. Somit kommt dem Stadtstaat Hamburg ebenso die Vorreiterrolle im Bereich der „Housing Improvement Districts“ (HID) zu. Neben Hamburg existieren inzwischen auch in weiteren Bundesländern Landesgesetze zur Einrichtung von privaten Initiativen zur Stadtentwicklung. Die nachstehende Tabelle zeigt den aktuellen Sachstand auf:

Abbildung 6: Übersicht über die BID Landesgesetze in Deutschland

Bundesland	Gesetz (in Kraft getreten)
Hamburg	Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (01.2005)
Hessen	Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (01.2006)
Bremen	Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (07.2006)
Schleswig-Holstein	Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (07.2007)
Saarland	BID-Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Investitionen und Dienstleistung im Saarland (12.2007)
Nordrhein-Westfalen	Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften - ISSG (06.2008)

Quelle: eigene Darstellung

Exkurs

Business Improvement
District

Einige Landesgesetze lehnen an den Aufbau und den Regelungen, die das hamburgische Gesetz aufweisen, an. Hervorzuheben sind die Gesetze aus Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen. Beide Gesetzesgrundlagen weichen deutlich von den anderen aufgeführten Gesetzen ab. Beispielsweise sind in Schleswig-Holstein die Aufgabenbereiche nicht ausformuliert, sowie auch die Abgabenerhebungen, die nicht weiter im Gesetz definiert werden. Auf der Länderebene haben sich somit derzeit sechs Bundesländer für eine Verabschiedung eines Landesgesetzes entschieden.

Den aktuellen Sachstand auf der Projektebene spiegelt die folgende Tabelle wider:

Abbildung 7: Übersicht über die BIDs in Deutschland

BID/ BID-Initiative	Lage im Stadtgebiet	Budget (in Euro)*	Laufzeit	Aufgabenträger
Elmshorn	Innenstadt	330.000	5 Jahre (ab 2007)	Stadtmarketing Elmshorn e.V.
Flensburg	Innenstadt	3.135.000	2 Jahre (ab 2007)	Bauplan Nord GmbH & Co. KG, Flensburg
Gießen, Katharinviertel	Innenstadt	303.000	5 Jahre (ab 2007)	BID Katharinviertel e.V.
Gießen, Marktquartier	Innenstadt	624.500	5 Jahre (ab 2007)	BID Marktquartier e.V.
Gießen, Seltersweg	Innenstadt	1.101.000	5 Jahre (ab 2006)	BID Seltersweg e.V.

BID/ BID-Initiative	Lage im Stadtgebiet	Budget (in Euro)*	Laufzeit	Aufgabenträger
Gießen, Theaterpark	Innenstadt	158.000	5 Jahre (ab 2007)	BID Theaterpark e.V.
Hamburg, Neuer Wall	Innenstadt	5.966.000	5 Jahre (ab 2005)	Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co KG, Hamburg
Hamburg, Sachsenator	Bezirkszentrum Bergedorf	150.000	3 Jahre (ab 2005)	WSB Wirtschaft und Stadtmarketing für die Region Bergedorf.e.V.
Hamburg, Wandsbek	Bezirkszentrum	3.249.000	5 Jahre (ab 2008)	Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co KG, Hamburg

Quelle: Deutscher Industrie- und Handelskammertag (Hg.) 2008: BID News 04

* nur private Mittel

Trotz vermehrten Landesgesetzen existieren zurzeit auf der Umsetzungsebene nur neun BIDs. Insgesamt weisen von den sechs Bundesländern nur vier bestehende BIDs auf. Diese Tatsache ist mit einer sehr zeitintensiven Vorbereitungsphase zu begründen, so dass in naher Zukunft mit weiteren BIDs zu rechnen ist.

Exkurs

Business Improvement District

Housing Improvement District

Die meisten BID-Landesgesetze sind inhaltlich auf bestimmte Gebietstypen festgelegt, überwiegend auf Geschäftsstandorte, also auf Zentren, Einkaufsstraßen oder Dienstleistungs- und Tourismusbereiche. Eine Anwendung oder Ausweitung des Instruments auf deren landesgesetzlichen Basis ist größtenteils nicht möglich. Allerdings können mit der letzten Novelle des BauGBs auf Grundlage des §171 f BauGB mit der Zielsetzung „Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen“ die landesrechtlichen Grundlagen inhaltlich auch so konzipiert werden, dass der Gebietsbegriff auf die oben aufgeführten Gebietstypen ausgedehnt werden kann.

In der Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (15. Ausschuss) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte äußert sich der Gesetzgeber wie folgt:

„Die Vorschrift ist darauf ausgerichtet, dass die Festlegung von Gebieten für private Initiativen nicht auf die spezielle Gebietskulisse von Geschäftslagen und Innenstädte begrenzt ist, sondern grundsätzlich alle städtebaulich bedeutsamen Bereiche erfasst. Denn für die Hebung städtebaulicher Qualitäten, funktional wie gestalterisch, kann nicht nur in Innenstadtlagen ein Bedürfnis bestehen. Private Initiativen können z.B. auch in Wohnquartieren Aufwertungsmaßnahmen leisten, die z.B. die Einrichtung von

Kinderspielplätzen, Umgestaltung von Eingangsbereichen und Tiefgaragen aber auch nichtbauliche Maßnahmen, wie die Schaffung von Angeboten für Jugendliche, die Organisation gemeinschaftlicher Hausmeisterdienste etc. betreffen. Andere in Betracht kommende Bereiche können Gewerbeparks oder z. B. auch Fremdenverkehrsgebiete sein.“ (Deutscher Bundestag 2006: Drucksache 16/3308)

Wie bereits im Exkurs BID dargelegt, nimmt die Hansestadt Hamburg in der Erweiterung der Gebietstypen mit dem „Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ eine Vorreiterrolle auch im Bereich der „Housing Improvement Districts“ (HID) ein.

Grundsätzlich gibt es in Deutschland noch keine Praxiserfahrung, die eine Beurteilung von Housing Improvement Districts vor allem auf Projektebene zulässt. Die beiden Stadtplaner Kreutz und Krüger beurteilen eine gesetzliche Grundlage für HIDs wie folgt: „Aus Sicht der Autoren ist eine 1:1 Übertragung des BID-Gesetzes auf andere Gebietstypen nicht zu empfehlen, da in Wohnquartieren sehr stark die lebensweltlichen Interessen der dort wohnenden Menschen betroffen sind und nicht nur wirtschaftliche Interessen wie in den BID-Gebieten. Es erscheint daher sinnvoll, das Hamburger BID-Konzept bei Wohngebieten zu modifizieren, z.B. bezüglich der Beteiligungsangebote und der Einbindung der öffentlichen Hand in das gesamte Verfahren.“ (Kreutz; Krüger 2008: 604)

Exkurs

Housing Improvement District

Auf die Funktionsweise der gesetzlichen Grundlage eines HIDs wird an dieser Stelle nicht näher eingegangen, da sich diese eng an die BID-Gesetze anlehnt. Zu erwähnen sei vielleicht, dass sich zur Antragsstellung nicht 15 v. H. in einem Innovationsbereich befindliche Eigentümer sondern 33 v. H. mobilisieren müssen.

Die thematischen Anwendungsbereiche sind grundsätzlich vielfältig. Man kann die Maßnahmenbereiche mit der Zielrichtung auf eine Qualitätsverbesserung in funktionaler, baulicher oder gestalterischer Hinsicht umgreifen. Gebietstypen sind auch in vielfältiger Hinsicht denkbar. Eine Anwendung ist in Mischquartieren, Einfamilienhausgebieten, Villenvierteln bis hin zu Großsiedlungen möglich. Für letztere gibt es auch schon einen Ansatz für ein Modellvorhaben in Hamburg. Wichtig erscheint bei geplanten HIDs insbesondere alle Betroffenen frühzeitig zu informieren und in den Prozess einzubinden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei einem HID nicht primär rein wirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen.

Das HID-Modellvorhaben in Hamburg ist mittlerweile in der Initial-/Erprobungsphase. Es handelt sich um den Stadtteil Steilshoop im Bezirk Hamburg-Wandsbek. Entstanden ist Steilshoop unter dem Leitbild Urbanität durch Dichte in den 1970er Jahren, so dass eine Großwohnsiedlung den gesamten Stadtteil prägt. Bis heute weist Steilshoop eine Dichte von 6.400 Wohnungen mit etwa 14.800 Einwohnern auf. Das potenzielle HID in Steilshoop umfasst ca. 90 Grundstücke. Angedachte Maßnahmen sind eine umfassende Neugestaltung der zentralen Fußgängerachse, zusätzliche Reinigung und Grünpflege, gemeinsames Stadtteilmarketing. Die Einrichtung des HIDs könnte noch 2008 erfolgen, einige Verfahrensfragen sind jedoch noch zu klären. (vgl. BBR 2008: 18)

Da Hamburg mit dem ersten BID-Gesetz innerhalb Europas beispiellos ist und auch in den USA nur vereinzelt Bundesstaaten Erfahrungen mit originären Housing Improvement Districts gemacht haben, bleibt abzuwarten, ob der BID-Ansatz auf einen erweiterbaren Quartiersbegriff im Sinne von Wohnen oder Mischnutzungen übertragbar ist. Zwar gibt es bereits eine Vielzahl von Instrumenten, bei denen Kooperationsformen zur Einbindung von Privaten mehr oder weniger ausgeprägt sind. Was mit diesen Instrumenten bislang jedoch nicht gelungen ist, ist Strukturen für Kooperationsformen von Eigentümern zu schaffen, die es erlauben, die Verweigerer bzw. Trittbrettfahrer mit ins Boot zu nehmen.

Sollte die Absicht hinsichtlich der Schaffung einer Grundlage für Business Improvement Districts in Rheinland-Pfalz verfolgt werden, gilt es sicherlich zu überlegen, ob der Gebietsbezug über Geschäftszentren hinausgeht, z.B. in Form eines Gesetzes, das verschiedene Kooperationsformen zulässt, allerdings sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass in einem BID wirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen. Ob dies mit den Absichten, die mit einem HID verbunden, vereinbar ist sollte in einem weiterführenden Diskussionsprozess erörtert werden.

Exkurs

Housing Improvement District

Fazit

In der Initiative „Quartiersgemeinschaften Rheinland-Pfalz“ wurden bislang vorhandene wie auch in Vorbereitung befindliche Modelle zur privatwirtschaftlichen Unterstützung von innerstädtischen Quartiersentwicklungen betrachtet. Damit ein vielfältiges Spektrum der innovativen Ansätze vorhanden ist, wurden von Seite des Landes keine weiteren Bedingungen vorgegeben, sondern sieben Modellkommunen aufgrund der Ergebnisse und Erfahrungen, die während des Prozesses Werkstatt Innenstadt gesammelt wurden, ausgewählt. Seitdem begleitet die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. diese sieben Modellkommunen bei ihren Bemühungen, privat-öffentliche Initiativen bei der Aufwertung ihrer Zentrenstrukturen aufzubauen.

Hierbei stand unter anderem die Frage im Mittelpunkt, ob das Modell der Business Improvement Districts auch auf dem Prinzip der Freiwilligkeit basierend funktioniert, oder ob es notwendig sein wird, eine rechtliche Grundlage

entsprechend der Handhabung in anderen Bundesländern auch in Rheinland-Pfalz zu schaffen. Der jetzige Erkenntnisstand basiert auf der Auswertung von Sekundärmaterialien, der Durchführung von bis dato vier Werkstätten und mehreren Interviews, die mit Vertretern der Modellkommunen geführt wurden.

Es zeigt sich zum jetzigen Zeitpunkt, dass die Modellvorhaben, sowohl von der konzeptionellen Grundlage, als auch von der Vorgehensweise sehr unterschiedliche Wege gewählt haben. Aufgrund dessen lässt sich weder ein Vergleich mit dem originären Instrument BID durchführen noch lassen sich untereinander an Hand von einheitlichen Bewertungskriterien Vergleiche ziehen.

Überwiegend lassen sich die Modelle als Mischform hoheitlich-privater Zusammenarbeit und weniger als private Initiativen im Sinne einer Eigentümerkooperation subsumieren. Die Modellvorhaben sind im Wesentlichen

kommunal gesteuert. Ein Erfolgsfaktor ist hierbei die Initiative von Schlüsselpersonen. Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass jedwede Aktivität im Rahmen eines partizipativen Vorgehens unabhängig von der Frage eines Gesetzes nur von Erfolg gekrönt ist, wenn viel Basis-, Überzeugungs-, und Steuerungsarbeit von einem „Moderator“ übernommen wird. Sowohl in den Quartiersgemeinschaften als auch in einem gesetzlich verankerten BIDs ist das „Klinkenputzen“ absolut notwendig. In den Gesprächen mit den Modellkommunen kam überwiegend zum Ausdruck, dass es eine Herausforderung ist, Private für die Stadtentwicklung zu gewinnen. Ganz schwierig ist die Mobilisierung aller in einem Quartier, selbst wenn schon tragfähige Organisationsstrukturen vorhanden sind. Das bedeutet, dass das viel diskutierte „Trittbrettfahrerproblem“ bei allen freiwilligen Initiativen und Vereinigungen vorhanden ist.

Es lässt sich jedoch auch festhalten, dass alternative Instrumente zu Eigentümerinitiativen, wenn auch kommunal gesteuert, ebenfalls neue Impulse in die Stadtentwicklung bringen können und ein BID, ob mit oder ohne Gesetz, nicht eine Allzweckwaffe ist. Mehr noch, es kommt auf eine gute Kombination der Instrumente an. Gerade die Konfliktpunkte in einigen Modellkommunen zeigen, dass bestimmte Probleme auch nicht ausschließlich mit einem BID-Gesetz gelöst werden können, so z.B. nicht vermittelbare Leerstände aufgrund zu geringer Geschäftsflächen. Durch den bewusst offenen gestalteten Prozess bei den Quartiersgemeinschaften kommt die Grundproblematik des Themenkomplexes „Private Initiativen in der Stadtentwicklung“ gut zum Ausdruck. Das Kernproblem ist es, Anreize zu schaffen, welche die notwendige Motivation und Willensstärke der Privaten anregen, sich aktiv in den Prozess mit einzubringen. Gerade wenn keine finanziellen

Anreize oder Zwangsinstrumente vorhanden sind, ist es für die öffentliche Hand unter Umständen ein sehr zeitintensiver und mühseliger Prozess.

Zeitgemäße Stadtentwicklung ist sicherlich eine komplexe Aufgabe. Um auf komplexe Problemlagen aufgrund wirtschaftsstruktureller und demographischer Veränderungen zu reagieren, hat der Gesetzgeber die hoheitlichen Instrumente flexibilisiert und weiterentwickelt. Es dringt mehr und mehr im Verständnis der Akteure durch, dass Stadtentwicklung eine Aufgabe im Sinne des Public Private Partnerships ist. Unter diesem Verständnis reihen sich eine Vielzahl von Instrumenten sowohl nach BauGB, als auch freiwillige Initiativen, als auch rein aus dem Finanzierungsbereich ein.

In diesem Gesamtzusammenhang ist ein BID als Instrument in der Stadtentwicklung zu betrachten. Ein BID wird nicht das passende Instrument auf jede Problematik sein

und kann auch nicht isoliert betrachtet werden. Wichtig ist, wenn man PPP in der Stadtentwicklung befürwortet, die kommunale Planungshoheit nicht der einzige Beurteilungsmaßstab sein sollte.

Inhaltlich lässt sich stark vereinfacht ein BID-Gesetz auf ein wesentliches Merkmal reduzieren: Es löst das Trittbrettfahrerproblem! Das ist zwar trivial, aber auch elementar. Somit fördert es die engagierten Privaten. Die Praxiserfahrungen aus den sieben Modellkommunen haben jedoch gezeigt, dass vielmehr die Akteure vor Ort vor der Herausforderung stehen, Kooperationen aktiv umzusetzen und in ihr Handeln zu integrieren. Es wird notwendig werden, dass das Land die Kommunen, aber auch die Privaten unterstützt, gelebte Kooperationen zu praktizieren. Erst wenn diese Qualifikationen vorhanden sind und die Mentalität kooperativ zu handeln selbstverständlich für ein modernes Verwaltungsverständnis wird, können

zukunftsfähige innovative Zentren gebildet werden und Instrumente wie ein BID-Gesetz zu Ergebnissen führen.

Die Umsetzung auf der Projektebene, basierend auf Erfahrungen in anderen Bundesländern zeigt, dass zum einen der Wille der privaten Akteure vorhanden sein muss und viel Vorarbeit bis zur Gründung eines BIDs zu leisten ist. Auch die nicht unwesentliche Mitwirkungsbereitschaft der Kommune sollte nicht unterschätzt werden. Dies ist wahrscheinlich auch der Grund dafür, warum nicht schon weitere BIDs in Deutschland entstanden sind.

Ein anderer Weg Standortgemeinschaften zu etablieren sind Ansätze wie „Lebenfindetinnestadt“ aus Bayern oder „Quartiersinitiative Innenstadt“ aus Niedersachsen sowie die „Immobilien- und Standortgemeinschaften“ aus NRW. Diese Ansätze können als Alternative jedoch auch als Vorläufer zu originären BIDs betrachtet werden. Gemeinsam in der Durchführung haben sie, dass im Wettbewerb die

besten Vorhaben entdeckt werden, das jeweilige Bundesland die Vorhaben begleitet oder finanziell unterstützt und die Kommunen teilweise stärker auf der Umsetzungsebene eingebunden sind.

Ein Modellvorhaben auf freiwillig-wettbewerblicher Basis kann im Kontext eines BID-Gesetzes als Präqualifizierungsphase genutzt werden. Wie in NRW geschehen, ist die Aussicht auf schnellere Umsetzung bzw. mehrere Projekte, die es dann bis zur Umsetzung schaffen, gegeben. In diesem Zusammenhang sollte insbesondere über den geeigneten Einsatz des neuen Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortszentren“ nachgedacht werden.

Nachfolgend werden die gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnisse aus den Quartiersgemeinschaften in Thesen noch einmal aufgegriffen und Empfehlungen für eine Weiterentwicklung von öffentlichen-privaten Kooperationen in der Stadtentwicklung formuliert.

Ein Quartiersfonds ist ein wichtiges Instrument, um die privaten Akteure in die Aufwertungsmaßnahmen des Quartiers mit einzubeziehen und gleichzeitig ihre Eigeninitiative und Eigenverantwortung zu stärken.

Innovative Finanzierungsinstrumente geraten immer mehr in den Fokus der Betrachtung im Rahmen von Stadtentwicklung. Dies geschieht aus der Notwendigkeit heraus, weil die öffentliche Hand nicht über ausreichende Mittel verfügt, gewünschte Projekte umzusetzen. Die aktuelle Diskussion um die JESSICA-Initiative der europäischen Union zeigt auch, dass Alternativen zur bisherigen klassischen Zuschussfinanzierung in der Stadtentwicklung eine ökonomisch stärkere Lenkungswirkung haben können. Als wesentliche Erkenntnis ist aus dem Modellprojekt Quartiersgemeinschaften Rheinland-Pfalz hervorzuheben, dass ein partnerschaftlich finanzielles Engagement dazu führt, dass die Privaten Stadtentwicklung nicht als Aufgabe wahrnehmen, die ausschließlich von der öffentlichen Hand

zu erledigen ist. Allerdings sind die derzeitigen PPP-Ansätze im Rahmen des Modellvorhabens finanziell noch ausbaufähig und bedürfen sehr stark der Koordination durch die öffentliche Hand.

BID-Prozesse brauchen vor allem Schlüsselpersonen vor Ort, die die Eigentümer und Geschäftsleute für gemeinsames Handeln motivieren können.

Die Analyse der einzelnen Landesgesetze und Projekte vor Ort zeigt, dass ein Gesetz alleine nicht dazuführt, dass sich vermehrt BIDs bilden werden. Die Grundlage für die Entstehung von BIDs sind ein transparenter Kommunikationsprozess, Privatpersonen die sich für eine derartige Idee begeistern können, Offenheit in der zuständigen kommunalen Verwaltung sowie nicht zuletzt eine lange Vorlaufzeit, in der die einzelnen prozessualen Schritte bis zur Gründung eines BIDs wohl vorbereitet sein müssen. Dies ist mitunter ein Grund warum in den Bundesländern die eine landesgesetzliche Grundlage zur Einrichtung von BIDs haben auf der Projektebene noch nicht mehr BIDs entstanden sind. Nicht das Gesetz sondern das jeweilige Konzept ist maßgeblich für einen Projekterfolg.

Um Quartiersaufwertung als Gemeinschaftsaufgabe zu praktizieren ist es notwendig, dass auch die öffentliche Hand Strukturen eines modernen Verwaltungsverständnisses aufbaut.

Öffentliche-Private Kooperationen in der Quartiersaufwertung benötigen Strukturen, die ein effizientes Handeln ermöglichen. Die Kommune muss in einem einheitlichen Bild nach außen hin auftreten, um somit den potentiellen Partnern den Schritt zur Kooperation zu erleichtern. Durch eine eindeutige Zuweisung von Zuständigkeiten ergibt sich eine effiziente Aufgabenverteilung. Um die privaten Kooperationspartnern zu einem aktiven Handeln zu motivieren, ist es unerlässlich eindeutige Entscheidungsstrukturen zu vermitteln und personelle Ressourcen bereitzustellen.

Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung für die anstehenden Probleme und Herausforderungen ist unabdingbar, um die Privaten an der Mitarbeit und Gestaltung zu mobilisieren. Der politische Wille alleine reicht nicht aus.

Neben den notwendigen arbeitsorganisatorischen Strukturen in der Verwaltung ist es für ein modernes Verwaltungsverständnis erforderlich sich neuen Medien und Formen zu bedienen, um potentielle Kooperationspartner zu erreichen und aktiv zur Teilnahme zu motivieren. Ein wesentlicher Baustein ist hierbei ein aktiver Kommunikationsprozess, der zum Teil bis hin zu intensiven Einzelgesprächen reichen kann. Gerade wenn die Instrumentenvielfalt, die unter anderem das BauGB den Kommunen bietet, erfolgreich angewendet wird, ist der Informationsprozess umso wichtiger, um die Potentiale, die in einer öffentlichen-privaten Quartiersaufwertung bestehen, zu vermitteln.

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte bilden eine notwendige Grundlage, um öffentliche-private Standortkooperationen erfolgreich zu gestalten und um die Maßnahmen in die Gesamtentwicklung der Stadt mit einzubinden.

Interdisziplinäre Planungsgrundlagen an denen sich die kommunalen Vertreter binden, bilden eine sichere Grundlage für ein gemeinsames Handeln. Sie zeigen gleichzeitig den privaten Akteuren eine zukunftsfähige Perspektive auf und bieten Ihnen somit Investitionssicherheiten. Solche Rahmenpläne sichern die ganzheitliche Sichtweise zur Erreichung und Funktionieren eines lebendigen Quartiers im gesamtstädtischen Kontext. Sie sind als wesentliche Entscheidungsgrundlage für das gemeinsame Handeln zu sehen und sollten von den Kommunen und politischen Trägern noch stärker als wesentliches Instrument zur Sicherung einer lebendigen Zentrenstruktur umgesetzt werden.

Der Impuls, Standortaufwertung als eine gemeinsame Aufgabe zwischen der öffentlichen Hand und privater Akteure zu praktizieren kann sowohl von der öffentlichen Hand als auch als Resultat der Eigeninitiative privater Akteure entstehen.

Die Modellvorhaben im Rahmen der Quartiersgemeinschaften in Rheinland-Pfalz haben vom konzeptionellen Ansatz her eines gemeinsam. Alle werden mehr oder weniger von kommunaler Seite gesteuert und organisiert. Diese Herangehensweise ist ein wesentlicher Unterscheidungspunkt zu der Idee des originären BID-Gedanken. In einem originären BID hat ein privater Aufgabenträger die operative Verantwortung inne. Gestaltungsraum und Verantwortlichkeiten werden vertraglich geregelt. Die Freiwilligkeit als Grundsatz fordert die Kommune stärker in die Rolle des Impulsgebers.

Die Aufwertung des öffentlichen Raums durch die Kommune reicht nicht alleine aus, um private Investitionen zu initiieren.

Privates Engagement setzt einen Anreiz voraus. In BIDs ist das finanzielle Engagement von Eigentümern immer mit der Erwartung verknüpft, dass dadurch Vorteile entstehen, beispielsweise eine Wertsteigerung der Immobilie. Die Entstehung eines BIDs bewegt sich auf einem schmalen Grat zwischen Leidensdruck und positiver Erwartungshaltung. Die Quartiersgemeinschaften Rheinland-Pfalz haben auch gezeigt, dass ein finanzielles Engagement von Privaten zu erwarten ist, wenn die Kommune aktiv Maßnahmen umsetzt und gleichzeitig durch einen intensiven Kommunikationsprozess den Mehrwert durch den Einsatz vom privaten Kapital vermitteln konnte.

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Grundstruktur eines Stadtentwicklungsfonds	41
Abb. 2: Ausrichtung des Standortmarketing	65
Abb. 3: Markenbildung der BIDs in Gießen	66
Abb. 4: Prozessbausteine eines BID's	186
Abb. 5: Berechnung der Höhe der Sonderabgabe	188
Abb. 6: Übersicht über die BID Landesgesetze in Deutschland	189
Abb. 7: Übersicht über die BID's in Deutschland	190

Alle weiteren Abbildungen [Quartiersumrisse, Branchenmixstruktur in den Quartiersgemeinschaften] wurden durch die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz erstellt

Abkürzungsverzeichnis

BIA	Business Improvement Area	IHK	Industrie- und Handelskammer
BID	Business Improvement District	ind.	individuelle
bzw.	beziehungsweise	inkl.	inklusive
d.h.	das heißt	JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
EFRE	Europäischer Fond für regionale Entwicklung	o.a.	oben angegeben
EU	Europäische Union	PPP	Public Private Partnership
EUGH	Europäischer Gerichtshof	u.a.	unter anderem
ggf.	gegebenenfalls	vgl.	vergleiche
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	v.H.	von Hundert
ha	Hektar	z.B.	zum Beispiel
Hg.	Herausgeber		
HGB	Handelsgesetzbuch		

Bildverzeichnis

Alle verwendeten Fotos wurden durch die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. und die Quartiersgemeinschaften bereitgestellt.

Literaturverzeichnis

Amtsblatt der Europäischen Union (Veröffentlichungsbefähigte Rechtsakte), Verordnung (EG) Nr. 1828/2006 der Kommission vom 8. Dezember 2006, Abschnitt 8 Finanzierungsinstrumente

Bad Dürkheim (Hg.) 2004: Innenstadtentwicklungsfonds Bad Dürkheim. Bad Dürkheim

Bad Dürkheim (Hg.) 2006: Förderrichtlinie Innenstadtentwicklungsfonds Bad Dürkheim. Bad Dürkheim

Bartholomäi, Eberhard (2006): Business Improvement Districts, HessischINGE – Wird so unser Dorf schön?. Frankfurt. In: Zeitschrift Baurecht (BauR) 11/2006. Köln:1838 - 1845

BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.)(2008): Erprobung eines Housing Improvement Districts in Hamburg. In: ExWoSt-Informationen 33/1, Kommunale Konzepte: Wohnen. Bonn: 18-19

Bilger, Ursula (2007): Standort Marketingkonzepte. Freiburg. Vortrag im Rahmen des Zertifikationsseminars zum geprüften Wirtschaftsförderer (VWA)

Binger, Sebastian; Büttner, Frithjof; Kilmach, Dirk (2005): Prozesssteuerung im BID-Verfahren. Hamburg. In: Raum-Planung 126/127. Dortmund: 131135

Bloem, Mario; Bock, Stefan (2001): Business Improvement Districts (BIDs) – Untersuchungen von Business Improvement Districts (BIDs) in Bezug auf Möglichkeiten und Grenzen einer Übertragbarkeit auf innerstädtische Geschäftsquartiere in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

Deutscher Bundestag Drucksache 16/3308 Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung – Drucksachen 16/2496, 16/2932 – Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innentwicklung der Städte. 2008.

Deutsches Institut für Urbanistik (Hg.) (2006): BauGB-Novell im Praxistest 2006 – Endbericht. Berlin

Europäische Metropolregion Stuttgart
[http://eu.region-tuttgart.de/infopoint/eu_foerderung/strukturfoerderung/jaspers_jeremie_jessica/]. abgerufen am 08.07.2008

Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) (2006): Ratgeber Business Improvement District (BID). Hamburg

Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartiere (INGE)

Heinze, Frank (2007). Quartiersentwicklung in der Praxis – Innovationen für die Innenstadt – Place Branding als strategische Basis der BID-Arbeit. Dortmund. In: bcSD (Hg. (2007)): Business Improvement Districts. Vom ‚Ob?‘ zum ‚Wie?‘. Berlin: 77–81

Heiß, Eric (2005): Wozu Business Improvement District, Ein Vergleich zwischen BID und städtebaulicher Sanierungsmaßnahme als Instrument zur Stärkung von Geschäftszentren. Berlin

Hilgers, Anton (2004): Der aktuelle Begriff vom 28.10.2004. In Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages. Berlin

Jakubowski, Peter (1) (2007): Stadtentwicklungsfonds, Diskussionsbeitrag. Bonn

Jakubowski, Peter (2) (2007): Stadtentwicklungsfonds im Sinne der Jessica-Initiative Idee und Organisation. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2007): Informationen zur Raumentwicklung Heft 9. Bonn

Jürgenschellert, Thomas (2006): Business Improvement Districts (BID). Speyer. Seminararbeit im Rahmen des Seminars „Instrumente des Verwaltungshandelns“

Klimsch, Markus (2008): Gesellschaftsrecht. Freiburg. Vortrag im Rahmen des Zertifikationsseminars zum geprüften Wirtschaftsförderer (VWA)

Kreutz, Stefan; Krüger, Thomas (2007): Neue Partnerschaften für Wohnquartiere – Housing Improvement Districts. In: vdw Magazin 0407. Bremen: 37 – 41

Kreutz, Stefan; Krüger, Thomas (2008): Neue Partnerschaften für Wohnquartiere: Housing Improvement Districts. 2008

Kuron, Irene. (2005): Struktur und mögliche Rechtsformen von Eigentümerinitiativen. In: Business Improvement Districts auf dem Prüfstand, Aufgaben, Organisation und rechtliche Möglichkeiten von Eigentümerinitiativen, DSSW-Schriften Band 51. Berlin: 76 – 89.

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (2007): Ausschreibung Wettbewerb 2007 Modellförderung „Belebung der Innenstädte“. Hannover

DSSW (Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft) (Hg.)(2005): Motivation, Instrumente und Modelle von Eigentümerinitiativen. In: Krise als Chance in Business Improvement Districts auf dem Prüfstand, Aufgaben, Organisation und rechtliche Möglichkeiten von Eigentümerinitiativen. DSSW-Schriften, Band 51. Berlin: 8 - 18

Raabe Verlags GmbH (Hg.) (2007): Akteursarbeit in BID-Prozessen – empirische Befunde. In: Neues Verwaltungsmangement 04/07: Berlin: 23 - 40

Satzung der (innerstädtischen) Quartiersgemeinschaft der Eigentümer, Handels- und Gewerbetreibenden und Freiberufler für das Quartier „BIDiez“. 2007. Diez

Stemmler, Johannes (2007): Neuregelungen im Besonderen Städtebaurecht, Vortrag im 550. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Städtebau und Recht“ vom 24. bis 28. 09. 2007. Berlin

