

STANDORTMANAGEMENT ZUR AUFWERTUNG VON GESCHÄFTSSTRASSEN, TEIL 4

# NRW fördert Eigeninitiative zur Quartiersentwicklung

Dipl.-Ing. Stefan Heerde und Dr. Alexandra Elgert von Engel & Völkers Retail Services Berlin berichten in der letzten Folge von der Gründung des ersten Business Improvement District (BID) in Hamburg. In dieser Folge wenden sie sich dem nordrhein-westfälischen Modell zur Förderung der Eigeninitiative in Geschäftsstraßen zu. Vor der Wahl in NRW hatte die Landesregierung eine Reihe von Initiativen zur Stärkung von Innenstädten auf den Weg gebracht. Am Wahlausgang konnte dies freilich nichts mehr ändern.

Das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen fördert im Rahmen der Landesinitiative „Stadtmarketing der zweiten Generation“ die Umsetzung einer nordrhein-westfälischen Variante der BIDs. Ziel des Mitte 2003 ins Leben gerufenen Förderprogramms ist es, die Bildung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGs) zu forcieren. In den ISGs sollen sich Haus- und Grundbesitzer sowie Gewerbetreibende und Freiberufler mit öffentlichen Planungsträgern zusammenschließen, um innerstädtische Geschäftsstraßen nachhaltig aufzuwerten. Die Mitgliedschaft in einer solchen Immobilien- und Standortgemeinschaft basiert – im Gegensatz zum nordamerikanischen und zum Hamburger BID-Modell – auf dem Prinzip der Freiwilligkeit.

## Modellphase zur Erprobung von Standortgemeinschaften

In NRW hat man einem möglichen gesetzlichen Verfahren zur Gründung von BIDs auf diese Weise eine zweijährige Modellphase vorgeschaltet. Ein Blick in die Geschichte der US-amerikanischen BIDs zeigt, dass es auch dort immer eine Immobilienphase gab, die auf reine Freiwilligkeit ohne gesetzliche Regelung setzte. Beispielhaft steht hierfür eines der ersten BIDs in den USA: der Fulton Mall BID im New Yorker Stadtteil Brooklyn. Erst Jahre nach Beginn der privaten Eigeninitiative von Eigentümern und Unternehmen erfuhr das Projekt die formale Unterstützung zur Gründung eines BID von Seiten der Stadt New York durch eine entsprechende Gesetzgebung.

Die Modellphase in NRW ist zunächst auf 18 Pilotstädte und einen Förderzeitraum von im Regelfall zwei Jahren sowie einen Förderhöchstbetrag von 200.000 EUR je Vorhaben beschränkt. Die Förderung beträgt insgesamt 60% der Kosten. Die ausstehenden 40% müssen durch die Kommune und private Geldgeber gemeinsam getragen werden, wobei der Anteil der Stadt und der Anteil der Privatwirtschaft jeweils 10% nicht unterschreiten darf. Die Förderung der Immobilien- und Standortgemeinschaften seitens des Landes bezieht sich auf die



Die größte Kneipendichte im Revier findet sich im Bochumer Bermudadreieck.

Bild: Initiativkreis Bermuda3Eck e.V.

Bestandsaufnahme, die Organisations- und Konzeptentwicklung sowie die Moderation/Mediation (durch externe Berater) sowie erste Maßnahmen zum Aufbau und Ansbuch von Standortinitiativen.

## Das Bermuda3Eck in Bochum ist das Vorzeigeprojekt

Eines der Modellprojekte ist das Bermuda3Eck in Bochum. Das für seine gastronomischen Einrichtungen bekannte „Dreieck“ ist eines der wichtigsten Aushängeschilder der Stadt, es ist Besuchermagnet und nicht zuletzt Arbeitsplatzmotor im zukunftssträchtigen Dienstleistungssektor.

Nach Schätzungen der Industrie- und Handelskammer gibt es im Quartier rund 320 Unternehmen und Freiberufler. Die Zahl der Arbeitsplätze liegt bei etwa 1.500. Im Juli 2004 wurde die Immobilien- und Standortgemeinschaft gegründet. Entscheidenden Anteil daran hatte der Initiativkreis Bermuda3Eck e.V., der sich seit zehn Jahren für die Entwicklung des Quartiers einsetzt. Besonders hervorzuheben ist, dass im Fall des Projektes ISG Bermuda3Eck erstmals die Höchstfördersumme in Anspruch genommen werden konnte und zweitens der Eigenmittelanteil von

rund 66.000 EUR pro Förderjahr nur zu einem Viertel durch die Stadt, aber zu drei Vierteln durch die Wirtschaft getragen wird. Die grundlegende Förder Voraussetzung, nämlich die Eigeninitiative und das freiwillige Engagement der Grundeigentümer und der Gewerbetreibenden, ist somit deutlich dokumentiert.

## Aufgabe: Steigerung der Attraktivität

Die vielfältigen Aufgaben der ISG sind wie bei allen ISGs auch die Steigerung der Attraktivität sowie auf die Verbesserung der ökonomischen, stadtgestalterischen und sozialräumlichen Strukturen des Quartiers ausgerichtet. Die Grundlage hierfür bildet ausschließlich der Status quo des Quartiers. Grundsätzlich basiert die Arbeit der Immobilien- und Standortgemeinschaften auf individuellen Handlungs- und Finanzierungs konzepten, die für einen konkreten Zeitraum festgelegt und umgesetzt werden. Insofern unterscheiden sie sich in inhaltlicher und organisatorischer Hinsicht nicht von klassischen BIDs.

### Handlungsfelder:

- Städtebau, Stadtgestaltung und Architektur,
- Kommunikation und Marketing,
- Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung,
- Beratung und Dienstleistung.

### Zielsetzungen:

- Verwirklichung bedarfsorientierter Projekte und konkreter Maßnahmen aus den Handlungsfeldern,
- Unterstützung bestehender Organisations- und Handlungsstrukturen,
- Erarbeitung neuer Motivationsreize und Gestaltungsspielräume zu Gunsten einer breiten Beteiligung von Grund- und Immobilieneigentümern sowie von Gewerbetreibenden und Freiberuflern,
- Gewinnung weiterer Kooperationspartner im Rahmen eines kontinuierlichen Prozesses.

### Mögliche Maßnahmen innerhalb der Handlungsfelder:

- Aufwertung des öffentlichen Raums (Möblierung, Laternen, Begrünung, Müllbehälter etc.),
  - Organisation von Events und Sonderaktionen,
  - Beschilderung und Wegweisung,
  - Flächen- und Gebäudemanagement.
- Im Rahmen der „Entwicklungsvereinbarung zur Revitalisierung des Bermuda3Ecks zwischen der Stadt Bochum und der Immobilien- und Standortgemeinschaft Bermuda3Eck Bochum e.V.“, die der Hauptausschuss der Stadt vor kurzem beschlossen hat, sind für das Jahr 2005 folgende Projekte und Maßnahmen vorgesehen:
- Bewimpfung/Beflaggung im Bermuda3Eck,
  - Beschilderung zum Bermuda3Eck an exponierten Standorten,
  - Eingrenzung des Taubenproblems, Laternenreinigung im Bereich Kortumstraße,
  - Blumenkübel (inkl. Erstbepflanzung) für die Brüderstraße,
  - Links zwischen der Leerstandsborse „Free“ (IHK) und den Homepages [www.bermuda3eck.de](http://www.bermuda3eck.de) und [www.bochum.de](http://www.bochum.de),
  - Einrichtung einer Parkhaltebuch vor dem einzigen Hotel im Bermuda3Eck,
  - Verlegung des Taxistandes,
  - Installation von (zusätzlichen) Fahrradständern,

- Beauftragung eines Licht-/Beleuchtungskonzeptes für das Bermuda3Eck.

Auf Grund der Qualität und Quantität der anstehenden Aufgaben – insbesondere in der Anlaufphase und damit Förderphase – wurde von Vorstand ein Management bestellt. Die Projektleiterin Jennifer Dugger und Projektkoordinator Joachim Schulz sind seit Anfang des Jahres in einem Büro vor Ort. „Wir haben für die [oben aufgeführten] Maßnahmen in Gesprächen mit den Mitgliedern die größte Zustimmung erhalten. Wichtig ist, dass wir alle Maßnahmen stets unter dem Aspekt Notwendigkeit und Realisierbarkeit diskutieren. Denn sichtbare Zeichen und die schnelle Umsetzung einzelner Maßnahmen sind für uns ‚Zugpferde‘ im Rahmen der Gespräche zur Neukauze von Mitgliedern“, betont Jennifer Dugger.

„Die Modellphase in NRW ist zunächst auf 18 Pilotstädte begrenzt.“



Stefan Heerde

## Struktur, Organisation und Finanzierung des ISG

Die Organisationsstruktur der ISG Bermuda3Eck Bochum e.V. bezieht alle Interessengruppen und maßgeblichen Akteure am Standort mit ein. Durch eine paritätische Besetzung der Vereinsgremien – Mitglieder- versammlung, Vorstand und Aufsichtsrat – wird sichergestellt, dass die Interessen der Immobilieneigentümer einerseits sowie der Gewerbetreibenden und Freiberufler andererseits ausgewogen vertreten werden.

Die Geschicke der ISG Bermuda3Eck liegen ausschließlich in den Händen ihrer ordentlichen Mitglieder. Die Stimmenzahl richtet sich nach der Höhe des Mitgliedsbeitrages. Der für alle Vereinsangelegenheiten verantwortliche Vorstand besteht aus maximal fünf gleichberechtigten Mitgliedern, wobei er sich stets aus mindestens zwei Vertretern der Gruppe der Haus- und Grundeigentümer und der Gruppe der Gewerbetreibenden zusammensetzen muss.

Die Grundfinanzierung der ISG erfolgt durch Mitgliedsbeiträge und in den ersten drei Jahren durch die Landesförderung. Der Mitgliedsbeitrag der ordentlichen Mitglieder, das heißt Grundeigentümer, Gewerbetreibenden und Freiberuflern, wird nach einem einheitlichen Berechnungsmodell zusammengestellt. Die Beiträge setzen sich aus einem Basisfaktor (beispielsweise 60 EUR) und einem individuell gestaffelten Beitrag zusammen. Als Berechnungsgrundlage für den individuellen Beitrag dienen die Flächengröße, die Lage im ISG-Gebiet und die Art der wirtschaftlichen Nutzung. Diese unterschiedlich gewichteten Bezugsgrößen (Indikatoren) ergeben eine Punktzahl (den Gesamtindikator), die mit dem Basisfaktor multipliziert wird. (Siehe Tabelle rechts unten)

Fördernde Mitglieder legen ihre Beitragshöhe selbst fest und können eine zweckgebundene Bestimmung – Sponsoring etc. – angeben. Das Vereinsgebiet umfasst ca. 100

Gebäude, in denen etwa 320 Unternehmen, Gewerbetreibende und Freiberufler vertreten sind.

Die mit der Gründung der ISG Bermuda3Eck im Juli 2004 aufgenommene Arbeit hat eines klargestellt: Der Erfolg der Initiative hängt in einem hohen Maße von dem eigenverantwortlichen Engagement der Immobilieneigentümer und Gewerbetreibenden ab. Ob die neue Landesregierung in NRW nach Abschluss der Modellphase ihre Gesetzgebungskompetenz einsetzen wird, um die Finanzierung von ISGs nach nordamerikanischen Muster durch verpflichtenden Beitrag aller Eigentümer und Gewerbetreibender zu regeln, bleibt abzuwarten. Ein weiteres in diesem Jahr auf dem Weg gebrachtes Gemeinschaftsprojekt in NRW, das neue Wege im Kampf gegen das Problem der Ladenleerstände in den Innenstädten beschreitet, hat den Titel „Standort Innenstadt – Raum für Ideen“. Initiatoren des Modellprojektes sind die Metro Group und ihre Kaufhof-Warenhäuser, das Städtebau- sowie das Wirtschaftsministerium Nordrhein-Westfalen. Zudem engagieren sich der Warenhauskonzern Karstadt und der Einzelhandelsverband NRW.

Auffallend an dieser Initiative ist, dass sie ganz wesentlich auf die Beschäftigten im Einzelhandel zurückgeht und diese gemeinsam mit den Unternehmen Verantwortung für den Standort Innenstadt übernehmen wollen.

Ziel der Initiative ist es, in den kommenden zwei Jahren innovative und beispielhafte Lösungen zu entwickeln, um Leerstände zu verhindern, zu beseitigen und Zwischenutzungen zu finden. Außerdem geht es um kreative Konzepte, wie sich Geschäftsimmobilien und Flächen anders nutzen lassen. In den fünf Modellstädten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Oberhausen und Mülheim an der Ruhr soll ein Prozess des Umdenkens in Gang gesetzt werden: Sie sollen neue Ideen zu Themen wie Flächenwachstum, Stadt-Inszenierung und Leerstandsbehebung erarbeiten. Für das Projekt stehen insgesamt 400.000 EUR zur Verfügung. Die Landesregierung steuert 180.000 EUR bei, 220.000 EUR übernehmen die Unternehmen und die Kommunen.

Neu und bislang beispiellos ist nicht nur die Vielzahl der Akteure aus verschiedenen Bereichen, die das Kooperationsprojekt „Standort Innenstadt – Raum für Ideen“ initiiert haben, sondern auch das erklärte Ziel, die Kreativität, die Wünsche und Bedürfnisse all derjenigen einzubeziehen und zu berücksichtigen, die in den Städten leben und arbeiten.

Ob die von der alten Regierung angestoßenen Projekte nun auch von der neuen Regierung nach Abschluss der Pilotphase ausgebaut und entsprechende weiter gehende Programme und Gesetze auf den Weg gebracht werden, hängt sicherlich noch mehr als zuvor von dem Erfolg der Projekte und der damit verbundenen Wirkung auf die Öffentlichkeit ab. (th)

Die Autoren: Dipl.-Ing. Stefan Heerde und Dr. Alexandra Elgert von Engel & Völkers Retail Services entwickeln zusammen mit Alexander F. Boether, Leiter des Bereiches Retail Services Engel & Völkers in Berlin, ein Standort- und Geschäftsstraßenmanagement für Eigentümer in Geschäftsstraßen, das als Ergänzung oder Vorläufer von BIDs angesehen werden kann. In der nächsten Folge erläutert Alexander F. Boether das Konzept und stellt darüber hinausgehende Möglichkeiten eines Erfolg versprechenden Standortmanagements vor.

Punkte	Indikator
	Fläche m <sup>2</sup>
1	bis 50 m <sup>2</sup>
3	51 – 150 m <sup>2</sup>
5	151 – 500 m <sup>2</sup>
7	501 – 1.000 m <sup>2</sup>

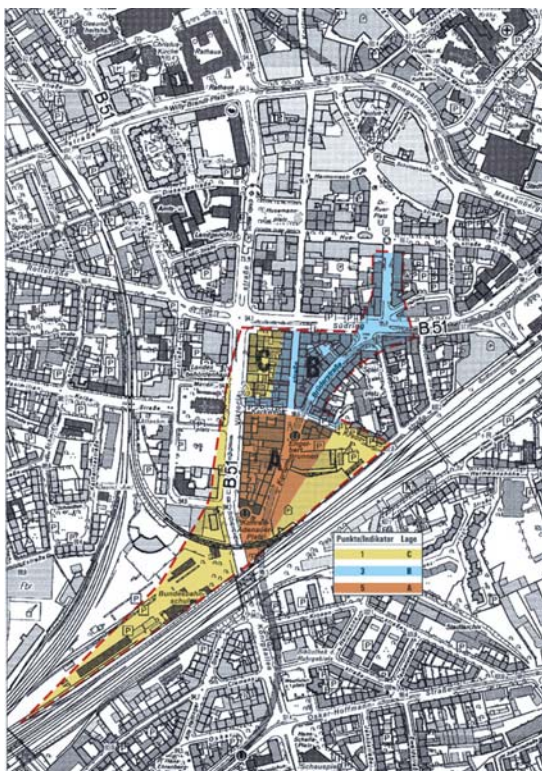
© Immobilien Zeitung; Quelle: Bermuda3Eck e.V.

Punkte	Indikator
	Nutzung
1	sonstige Dienstleistung
2	Dienstleistung
3	Einzelhandel/Steimbiss
5	Bistro/Eiscafé/Kino
7	Gastronomie

© Immobilien Zeitung; Quelle: Bermuda3Eck e.V.

Punkte	Indikator
	Lage
1	C
2	B
3	A

© Immobilien Zeitung; Quelle: Auszug aus der Beitragsatz der Immobilien- und Standortgemeinschaft Bermuda3Eck Bochum e.V.



Die verschiedenen Lagen im Bermudadreieck (siehe Tabelle rechts).

Bild: Stadt Bochum