

CoreNet Global & Hochschule Fresenius Heidelberg präsentieren:

MaSTERTALK[®] ReAL ESTATE

Die immobilienwirtschaftliche Webinar-Reihe von CoreNet Global und der Hochschule Fresenius Heidelberg

22.04.2025

MasterTalk #37

Quartierssanierung durch
Business Improvement Districts

Wenn die Wirtschaft die Stadtentwicklung in
die eigenen Hände nimmt

Wir danken unseren Sponsoren:

EUROCRES
WORK.
PLACE.
PERFORMANCE.



Referenten:



Lucas Falter
Geschäftsführer & Partner
Vision Group,
COO Photovate



Benjamin Willi
Projektmanager digitale
Stadtplanung
Urbanistic GmbH



Philip Peemüller
Projektleiter
OTTO WULFF
Placemaking GmbH



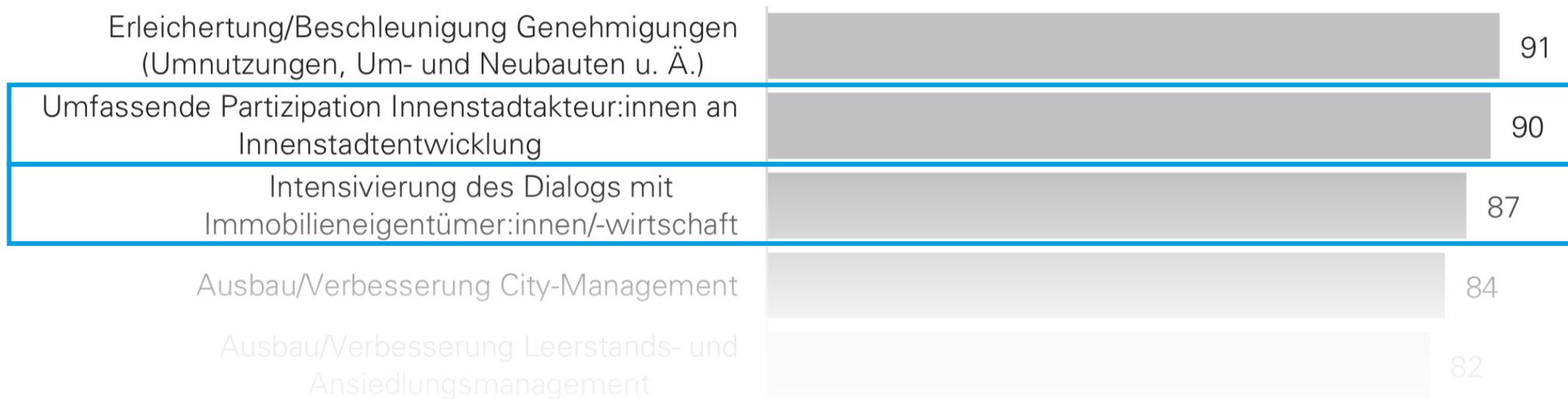
**QUARTIERSSANIERUNG DURCH
BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICTS (BIDS)
IMPULS - BENJAMIN WILLI₁**

“ Die Eigentümer haben den Wandel der Innenstadt verschlafen!

Alexander Heintze, IZ

GUTACHTEN INNENSTADT - KLARE HANDLUNGSBEDARFE

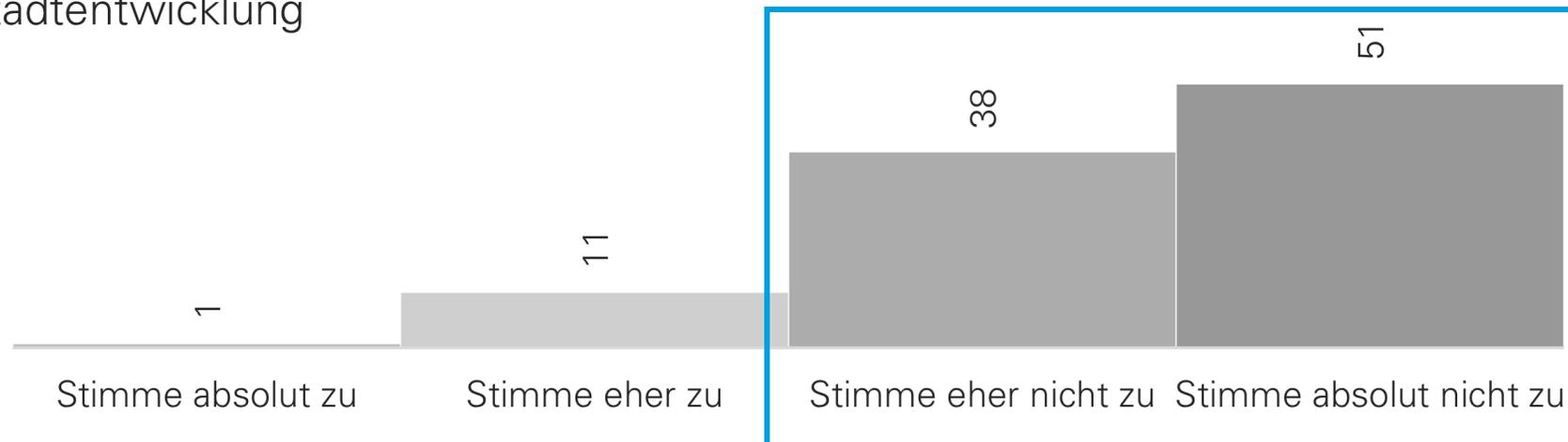
Abbildung 80: Unternehmen:
Maßnahmenpriorisierung im Handlungsfeld
„Rahmenbedingungen, Management, Partizipation“



GUTACHTEN INNENSTADT - KLARE HANDLUNGSBEDARFE

Abbildung 75: Unternehmen:
Wahrgenommene Einbindung
in Planungen zu
Innenstadtentwicklung

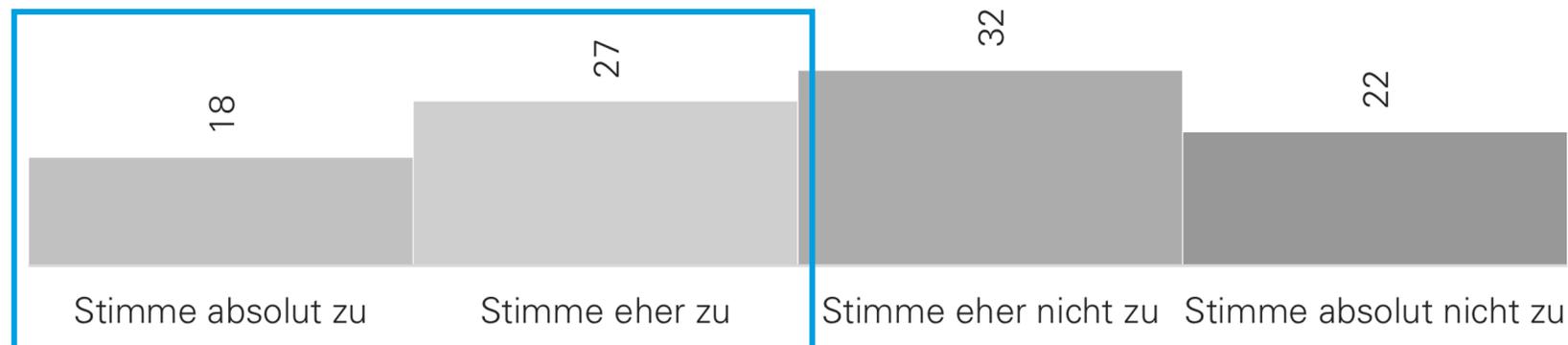
„Unser Unternehmen fühlt sich bei Planungen und
Entscheidungen zur Innenstadtentwicklung der Stadt
München hinreichend eingebunden.“



GUTACHTEN INNENSTADT - KLARE HANDLUNGSBEDARFE

Abbildung 77: Unternehmen:
Bereitschaft zur finanziellen
Beteiligung an lokalen
Maßnahmen zur
Standortaufwertung

„Unser Unternehmen wäre bereit, sich gemeinsam mit anderen Unternehmen und Immobilieneigentümer:innen in einer lokalen Initiative zu engagieren und finanziell zu beteiligen, um gemeinschaftlich das lokale Standortumfeld aufzuwerten, beispielsweise durch Begrünungsmaßnahmen, zusätzliche Stadtmöblierung und ähnliches.“



“ **Als eine Möglichkeit der Beteiligung nennt die Studie das Instrument der Business Improvement Districts (BIDs)!**

Alexander Heintze, IZ

BIDS - URSPRUNG UND VERSTÄNDNIS

- **Ursprung der BIDs:** Toronto/Canada – Alex Lingham gründete 1970 mit weiteren Eigentümer:innen das erste offizielle BID
- **Ziel:**
 - Einem neu angesiedelten Shoppingcenter standhalten
 - Standortattraktivität aufrecht erhalten
- Seit dem Jahr 2000 werden BIDs in Deutschland zu Stilisierung und Revitalisierung von innerstädtischen Quartieren diskutiert
- **Verständnis eines BID (Handelskammer Hamburg):**
 - “ ... räumlich klar umrissener Bereich, in dem die Grundeigentümer zum eigenen Vorteil versuchen, die Standortqualität zu verbessern. Sie verständigen sich hierzu mit der Stadt und den Gewerbetreibenden auf Maßnahmen, die aus einer selbst auferlegten und zeitlich befristet erhobenen Abgabe finanziert werden.

BIDS – GESETZLICHE GRUNDLAGE UND ANTRAGSTELLUNG

§ **Voraussetzung für ein BID:** Landesgesetzliche Grundlage, BID-Gesetze...

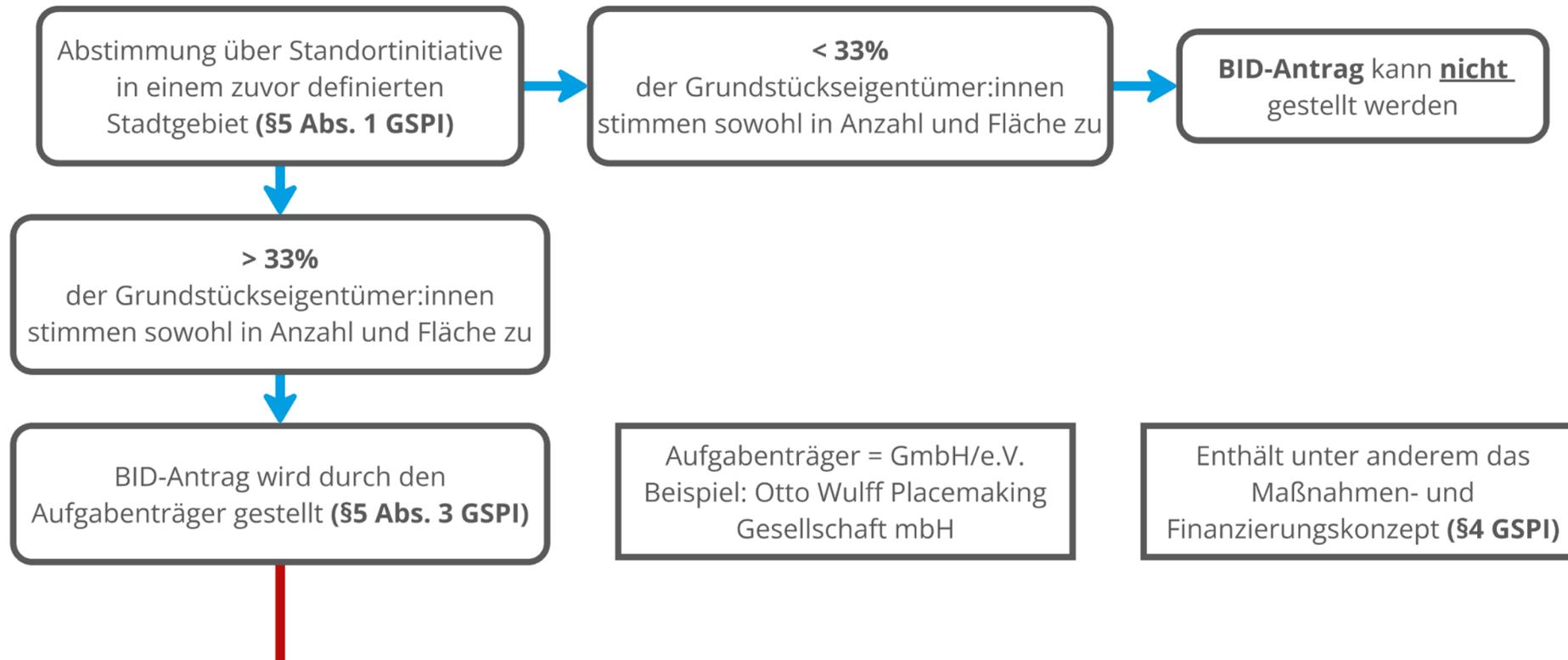
- ... definieren den Handlungsspielraum der privaten und öffentlichen Akteure
- ... legen die rechtlichen Vorgaben für die Einrichtung eines BID fest
- ... bestimmen, welche Akteure zu beteiligen sind

- **1. BID-Gesetz in Deutschland:**

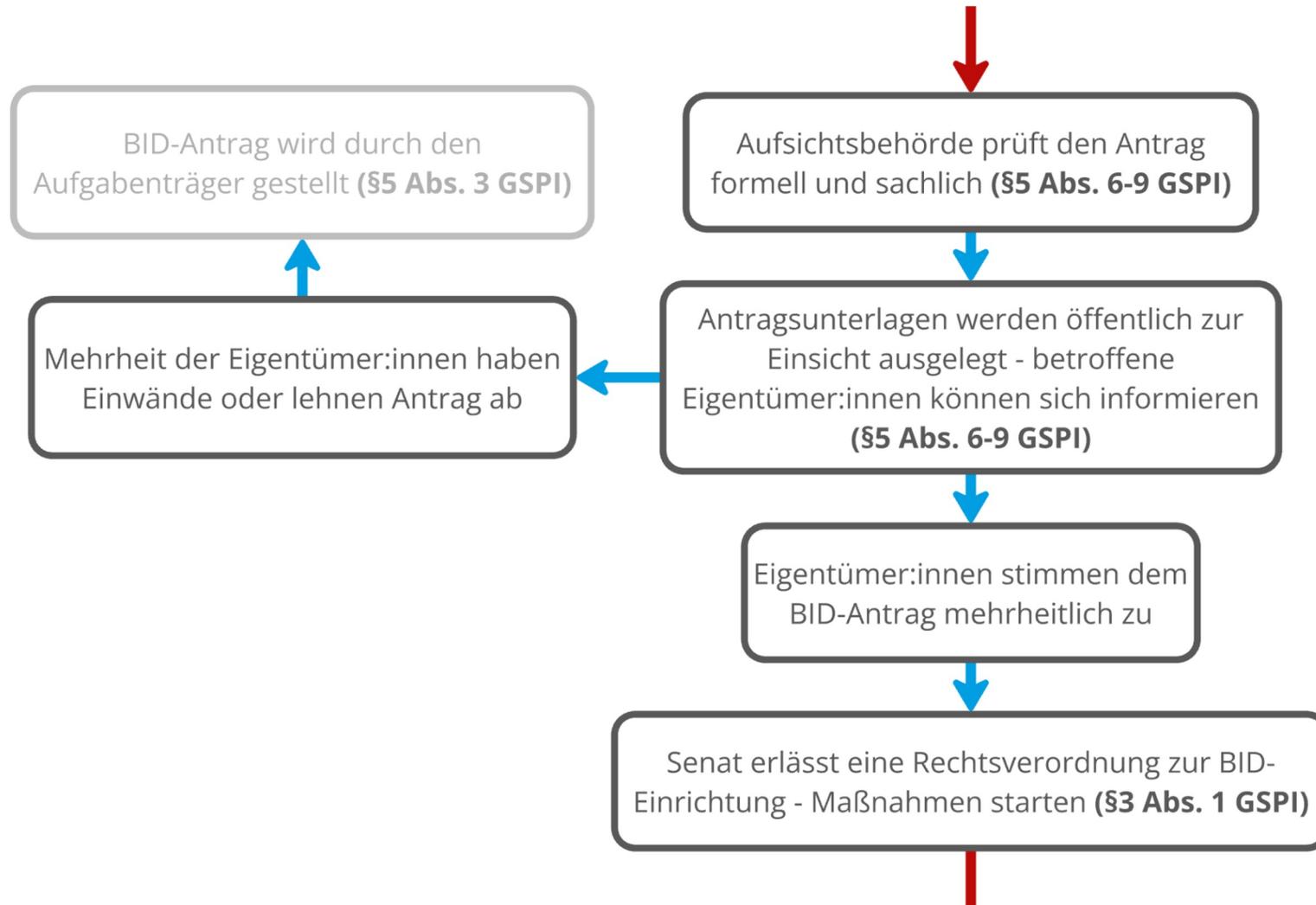
- GSED - Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (2005, in Hamburg)
- Nach Novellierung: **GSPI – Gesetz zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen**

Bundesland	Gesetz	Inkrafttreten	Anwendungsgebiet
Baden-Württemberg	Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP)	1. Januar 2015	Einzelhandels- und Dienstleistungszentren außerhalb klassischer Einkaufszentren
Berlin	Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz	6. November 2014	Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren
Bremen	Bremisches Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren	28. Juli 2006	Gewachsene urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren
Hamburg	Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED)	1. Juli 2005	Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren
	Gesetz zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen (GSPI)	1. April 2022	
Hessen	Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE)	1. Januar 2006	Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE)
Niedersachsen	Niedersächsisches Quartiersgesetz (NQG)	28. April 2021	Innenstädte und Ortskern
Nordrhein-Westfalen	Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften	21. Juni 2008	Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen
Rheinland-Pfalz	Gesetz über lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte (LEAP)	19. August 2015	Gewachsene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren in Innenstädten und Stadtteilen
Saarland	Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Investition und Dienstleistung	7. Dezember 2007	Innenstädte, Stadtteil- und Gemeindezentren
	Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Investition und Dienstleistungen	18. Januar 2017	
Sachsen	Sächsisches Gesetz zur Belebung innerstädtischer Einzelhandels- und Dienstleistungszentren	12. August 2012	Integrierte, urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren
Schleswig-Holstein	Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT-Gesetz)	27. Juli 2006	Gewachsene, städtebaulich integrierte City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereiche

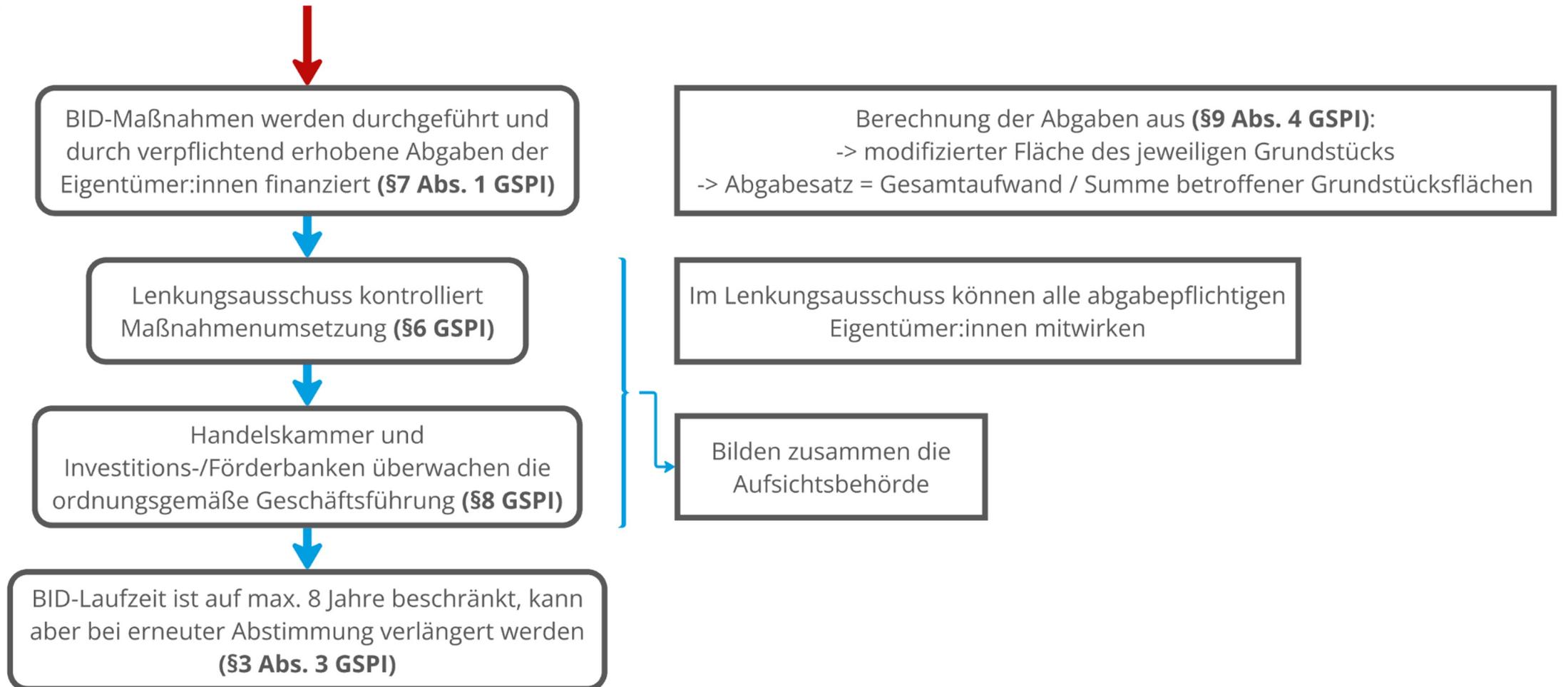
BIDS – GESETZLICHE GRUNDLAGE UND ANTRAGSTELLUNG



BIDS – GESETZLICHE GRUNDLAGE UND ANTRAGSTELLUNG

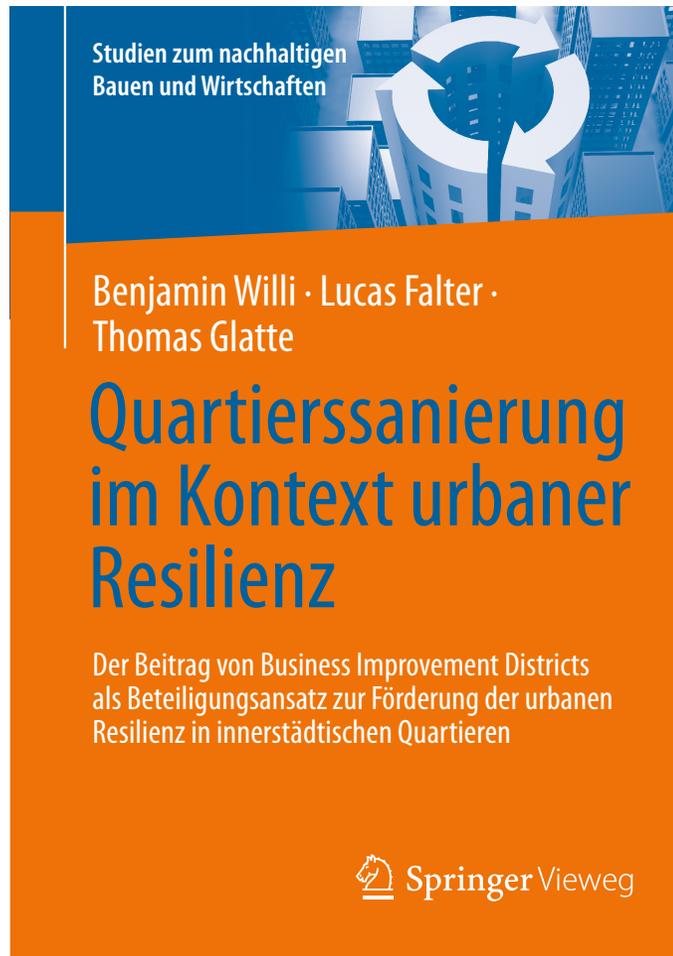


BIDS – GESETZLICHE GRUNDLAGE UND ANTRAGSTELLUNG



“ **Wenn die Wirtschaft die Stadtentwicklung in eigene Hände nimmt!**

MaSTERTALK ReAL ESTATE



PUBLIKATION

QUARTIERSSANIERUNG IM KONTEXT

URBANER RESILIENZ

Der Beitrag von **Business Improvement Districts** als Beteiligungsansatz zur Förderung der urbanen Resilienz in innerstädtischen Quartieren

QUARTIERSSANIERUNG IM KONTEXT URBANER RESILIENZ

Der Beitrag von **Business Improvement Districts** als Beteiligungsansatz zur Förderung der urbanen Resilienz in innerstädtischen Quartieren

→ **Flexible Governance-Strukturen als Schlüssel**

- BIDs sorgen für effektive Managementebenen mit klaren Entscheidungsstrukturen
 - > Bessere Reaktionsfähigkeit auf Krisen
 - > Maßnahmen können effizienter umgesetzt werden

→ **Überwindung des Dialog-Defizits**

- Kommunikation zw. Immobilienwirtschaft und öffentlicher Hand ist weiterhin eine Herausforderung
 - Es fehlt ein gemeinschaftliches Meinungsbild
 - > BIDs bieten die notwendige Struktur für diesen Austausch

QUARTIERSSANIERUNG IM KONTEXT URBANER RESILIENZ

Der Beitrag von **Business Improvement Districts** als Beteiligungsansatz zur Förderung der urbanen Resilienz in innerstädtischen Quartieren

→ **Überwindung des Dialog-Defizits**

- Wirtschaftlich erfolgreiche BID-Maßnahmen bergen das Risiko von Gentrifizierungsprozessen
 - > Alle Akteursgruppen müssen frühzeitig in den Beteiligungsprozess mit eingebunden werden
 - > Dafür muss die öffentliche Hand eine effiziente Prozessabwicklung gewährleisten

→ **Lösung struktureller Hindernisse**

- Trittbrettfahrer erschweren allgemein eine kooperative Zusammenarbeit
 - > BIDs reduzieren Trittbrettfahrer durch die gesetzlich geregelte Abgabepflicht
 - > Wirtschaftlich schwachen Eigentümer:innen kann mit Härtefallregelungen entgegengekommen werden

QUARTIERSSANIERUNG IM KONTEXT URBANER RESILIENZ

Der **Beitrag** von Business Improvement Districts als Beteiligungsansatz zur Förderung der **urbanen Resilienz** in innerstädtischen Quartieren



Grüne Infrastruktur 2



Blaue Infrastruktur 3



Aufenthaltsqualität 4,5

QUARTIERSSANIERUNG IM KONTEXT URBANER RESILIENZ

Der **Beitrag** von Business Improvement Districts als Beteiligungsansatz zur Förderung der **urbanen Resilienz** in innerstädtischen Quartieren



Fahrradstellplätze und Fußgängerzonen 6



Sicherheit und Sauberkeit 7,8

QUARTIERSSANIERUNG IM KONTEXT URBANER RESILIENZ

Der Beitrag von Business Improvement Districts als Beteiligungsansatz zur Förderung der urbanen Resilienz in innerstädtischen Quartieren

Gesetzliche BID-Grundlagen in allen Bundesländern schaffen – fünf fehlen noch!

Immobilienbranche: Mehr Verantwortung für öffentlichen Raum übernehmen

Öffentliche Hand: Flexible Baurechte, weniger Bürokratie und reduzierte Gebühren erforderlich

BID-Erfahrungsaustausch intensivieren – erfolgreiche Konzepte multiplizieren

BILDQUELLEN

1. <https://www.neuerwall-hamburg.de/de/neuer-wall-3> (Aufgerufen: 14.04.2025)
2. <https://www.abendblatt.de/hamburg/article229519538/Sommergaerten-erbluehen-in-der-Hamburger-Innenstadt.html> (Aufgerufen: 14.04.2025)
3. <https://seltersweg.de/bid-seltersweg/wasserfall/> (Aufgerufen: 14.04.2025)
4. <https://www.abendblatt.de/hamburg/hamburg-mitte/article407054470/nach-kritik-burchardplatz-in-hamburg-wird-doch-gruener-die-neuen-plaene.html> (Aufgerufen: 14.04.2025)
5. <https://www.abendblatt.de/hamburg/hamburg-mitte/article407054470/nach-kritik-burchardplatz-in-hamburg-wird-doch-gruener-die-neuen-plaene.html> (Aufgerufen: 14.04.2025)
6. <https://www.neuerwall-hamburg.de/de/neuer-wall-3> (Aufgerufen: 14.04.2025)
7. luminar.de/sternenzauber-bid-passagenviertel/ (Aufgerufen: 14.04.2025)
8. <https://www.neuerwall-hamburg.de/de/service-im-bid> (Aufgerufen: 14.04.2025)