



# IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFTEN IN BERLIN

GEMEINSAM FÜR DEN ERHALT UNSERER  
VIELFÄLTIGEN GESCHÄFTSTRASSENKULTUR

# VORWORT



*Ramona Pop*

**RAMONA POP**

Fraktionsvorsitzende

Die vielfältige Geschäftsstraßenkultur ist ein wichtiges Merkmal von Berlin und seinen Bezirken und Teil seiner Anziehungskraft. Sowohl für die Berlinerinnen und Berliner als auch für Touristen. Durch den Bau immer weiterer gigantischer Einkaufszentren leiden die klassischen Einkaufsstraßen und büßen ihre Bedeutung als Rückgrat der Kieze ein.

Wir möchten die Geschäftsstraßenkultur in Berlin erhalten und stärken. Dafür haben wir uns über Jahre in der Berliner Politik starkgemacht. Im Oktober 2014 hat das Abgeordnetenhaus die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um Unternehmen in Berlin die Gründung sogenannter Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) zu ermöglichen. Von nun an können EigentümerInnen und Geschäftsleute in unserer Stadt ihre Ideen zur Gestaltung und Verbesserung ihres Standortes in finanzieller Eigenregie planen und umsetzen.



*Nicole Ludwig*

**NICOLE LUDWIG**

Sprecherin für Wirtschaft

Wir freuen uns sehr, dass Berlin damit endlich dem internationalen Vorbild der Business Improvement Districts (BID) folgt. Das Gesetz trägt eine grüne Handschrift, denn es beinhaltet unter anderem die von uns eingeforderte BürgerInnen-Beteiligung. Nur durch den Dialog vor Ort mit UnternehmerInnen, EigentümerInnen und AnwohnerInnen kann sichergestellt werden, dass die gemeinsamen Projekte der Standortgemeinschaft von einer breiten Basis getragen werden. Das gilt sowohl in großen Geschäftsstraßen als auch in den vielen beliebten Kiezen.

Diese kurze Darstellung soll eine Übersicht über die Möglichkeiten und Potenziale einer Immobilien- und Standortgemeinschaft geben und den vielen heute schon existierenden Straßengemeinschaften eine Idee vermitteln, wie sie ihre Arbeit nachhaltiger gestalten können.

# HINTERGRUND

## DAS GESETZ

In Berlin gibt es viele traditionelle Geschäftsstraßen mit kleinen und mittelständischen Händlern, die noch nicht von Handelsketten und Einkaufszentren dominiert sind. Diese Vielfalt der Berliner Geschäftsstraßen ist in vielerlei Hinsicht bedroht und soll zum Erhalt der besonderen Berliner Mischung gefördert werden.

Die Idee der Immobilien- und Standortgemeinschaft kommt aus Nordamerika und ist international unter dem Begriff **Business Improvement District (BID)** bekannt. Sie geht zurück auf eine Initiative von Gewerbetreibenden in der kanadischen Stadt Toronto im Jahr 1970. Heute existieren in Nordamerika mehr als 1.400 Standortgemeinschaften. In Deutschland entstand die erste Standortgemeinschaft 2005 in Hamburg. Seitdem haben auch Bremen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Hessen, das Saarland und Sachsen ein BID-Gesetz verabschiedet. Inzwischen gibt es zahlreiche Standortgemeinschaften im ganzen Land. Seit 2014 kann nun endlich auch Berlin nachziehen und die charakteristischen Geschäftsstraßen nachhaltig unterstützen.

Ziel der Schaffung einer Standortgemeinschaft ist es, die Attraktivität der Geschäftsstraßen für Kunden und Anwohner zu erhöhen und die Wettbewerbsfähigkeit der jeweiligen Standorte zu sichern. Dazu müssen die Rahmenbedingungen für die ansässigen Gewerbetreibenden verbessert werden. Es können z.B. Baumaßnahmen konzipiert, finanziert und durchgeführt oder gemeinschaftliche Werbemaßnahmen entwickelt werden. Grundsätzlich dürfen dabei keine Leistungen der öffentlichen Hand übernommen oder ersetzt werden.

Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren wird mit dem Berliner BID-Gesetz und der damit verbundenen Einrichtung von Standortgemeinschaften ein Instrument an die Hand gegeben, das sie stärken soll. Ihnen wird auf diese Weise die Möglichkeit gegeben, sich selbst besser zu organisieren und in privater Sach- und Finanzverantwortung Maßnahmen zur Verbesserung ihres Umfeldes zu ergreifen.

# WIE ENTSTEHT EINE STANDORTGEMEINSCHAFT?



1

## AUFGABENTRÄGER

Eine **Gruppe** engagierter Geschäftsleute findet sich zusammen und erstellt ein Programm mit Zielen, Grenzen des Gebietes, Maßnahmen, Budget. Diese Gruppe oder ein von ihr beauftragter Vertretungsberechtigter wird zum sogenannten „Aufgabenträger“.

2

## VORAUSSETZUNG

Die Gruppe benötigt die Zustimmungserklärungen von **15% der Grundstückseigentümer**, die zugleich mindestens **15% der Grundstücksfläche** besitzen.

15%



8

## START EINER STANDORTGEMEINSCHAFT

Einrichtung eines **Koordinierungsausschusses**, Berechnung der **Beiträge**, Umsetzung der **Maßnahmen**.

7

## ENTSCHEIDUNG

Die **Senatsverwaltung** für Stadtentwicklung entscheidet abschließend über den Antrag.

3

## ÖFFENTLICHE DISKUSSION

**Öffentliche Diskussion** der Ziele, Maßnahmen und Kosten. Es entsteht ein generelles Meinungsbild.

4

## ANTRAG

Antrag des Aufgabenträgers an den Bezirk – **Prüfung durch den Bezirk**.

ANTRAG

6

## STELLUNGNAHME

Stellungnahme der **Bezirksverordnetenversammlung (BVV)**.

5

## ÖFFENTLICHE AUSLAGE

**Öffentliche Auslage** des Antrags für einen Monat

- sind mehr als 1/3 der GrundeigentümerInnen dagegen, wird der Antrag abgelehnt.
- werden Bestandteile durch öffentliche Kritik geändert, so wird der Antrag erneut für einen Monat öffentlich ausgelegt.

ANTRAG



# VORAUSSETZUNGEN

## WELCHE VORAUSSETZUNGEN UND STRUKTUREN MÜSSEN GESCHAFFEN WERDEN?

1. Bestimmung eines **Aufgabenträgers**, der die Aufgaben der Standortgemeinschaft wahrnimmt
2. **Zustimmungserklärungen** von 15% der GrundstückseigentümerInnen, die zugleich mindestens 15% der Grundstücksfläche besitzen
3. öffentlicher **Erörterungstermin** mit Einladung aller betroffenen GrundstückseigentümerInnen und Anlieger

## WIE IST DIE TÄTIGKEIT DES AUFGABENTRÄGERS DEFINIERT?

Der Aufgabenträger verpflichtet sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, die Auflagen, die sich aus dem Gesetz sowie dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergeben, umzusetzen. Unter Berücksichtigung des zu erwartenden Budgets erhält der Aufgabenträger eine angemessene Entschädigung, um den Aufgaben ordnungsgemäß nachkommen zu können.

## WAS IST BEI DER DURCHFÜHRUNG DES ÖFFENTLICHEN ERÖRTERUNGSTERMINS ZU BEACHTEN?

Nachdem der Aufgabenträger die erforderlichen Zustimmungserklärungen nachgewiesen hat, stellt ihm das zuständige Bezirksamt die Kontaktdaten der betroffenen Grundstückseigentümer zur Verfügung. Nun ist der Aufgabenträger dazu verpflichtet, diese über die geplante Standortgemeinschaft zu informieren, zum Erörterungstermin einzuladen und den Termin öffentlich bekannt zu machen.

# DER ANTRAG FÜR EINE STANDORTGEMEINSCHAFT

## WIE STELLT MAN EINEN ANTRAG FÜR EINE STANDORTGEMEINSCHAFT?

Ein Antrag für eine Standortgemeinschaft ist vom Aufgabenträger beim zuständigen Bezirksamt zu stellen. Vorher müssen alle bereits erläuterten Voraussetzungen erfüllt sein. Gleichzeitig muss der Antrag im Internet allgemein zugänglich gemacht werden.

## WIE SOLL EIN SOLCHER ANTRAG GESTALTET SEIN?

Die notwendigen Bestandteile eines Antrags für eine Standortgemeinschaft sind:



# UMSETZUNG

## WAS KANN MAN SICH UNTER DEM MASSNAHMEN- UND FINANZIERUNGSKONZEPT VORSTELLEN?

Das **Maßnahmen- und Finanzierungskonzept** legt die konkreten Ziele und Maßnahmen der Standortgemeinschaft fest. Zudem umfasst es einen vorläufigen Wirtschaftsplan, der mindestens das erste Wirtschaftsjahr vollständig darstellt. Dieses Konzept wird vom Aufgabenträger in Abstimmung mit dem Koordinierungsausschuss umgesetzt. Der Wirtschaftsplan für das Folgejahr wird jeweils im dritten Quartal des laufenden Wirtschaftsjahres erstellt.

## WIE WERDEN DIE MITGLIEDER DER STANDORTGEMEINSCHAFT AN DER ARBEIT DES AUFGABENTRÄGERS BETEILIGT?

Die Partizipation wird durch den **Koordinierungsausschuss** gewährleistet. Dieser setzt sich aus VertreterInnen der betroffenen GrundstückseigentümerInnen, Gewerbetreibenden, Freiberuflern und gegebenenfalls AnwohnerInnen zusammen. Darüber hinaus stellen der zuständige Bezirk sowie die Industrie- und Handelskammer (IHK) beratende Mitglieder. Der Ausschuss soll dem Aufgabenträger bei Angelegenheiten und Entscheidungen grundsätzlicher Bedeutung beratend und koordinierend zur Seite stehen. Einzelheiten zum Koordinierungsausschuss sind im öffentlich-rechtlichen Vertrag sowie in der Geschäftsordnung des Ausschusses zu regeln. Insbesondere bei der Aufstellung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts ist der Ausschuss zu beteiligen.

## WER ÜBERWACHT DIE ARBEIT DER STANDORTGEMEINSCHAFT INSBESONDERE DIE DES AUFGABENTRÄGERS?

Das zuständige Bezirksamt überwacht die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers, insbesondere die Einhaltung des öffentlich-rechtlichen Vertrages und des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts. Das Bezirksamt kann jederzeit Akteneinsicht sowie mündliche und schriftliche Berichterstattung durch den Aufgabenträger einfordern. Zusätzlich legt der Aufgabenträger dem zuständigen Bezirksamt am Ende jedes Wirtschaftsjahres einen **Rechenschaftsbericht** vor.

## WELCHE KONSEQUENZEN HAT EINE NICHT ORDNUNGSGEMÄSSE GESCHÄFTSFÜHRUNG?

Handelt der Aufgabenträger gegen die Festlegungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages oder des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts, kann das zuständige Bezirksamt Verbesserungen anmahnen. Ändert sich anschließend nichts, besteht für das Bezirksamt die Möglichkeit, den Aufgabenträger abzuberufen und den öffentlich-rechtlichen Vertrag zu kündigen. Bis zur Einsetzung eines neuen Aufgabenträgers nimmt das Bezirksamt dessen Aufgaben wahr.

## WIE WERDEN DIE MASSNAHMEN DER STANDORTGEMEINSCHAFT FINANZIERT?

Damit die Maßnahmen der Standortgemeinschaft umgesetzt werden können, sind die GrundstückseigentümerInnen im Bereich der Standortgemeinschaft dazu verpflichtet, einen Beitrag zu entrichten. Grundstücke, die in öffentlicher Hand liegen und einem dauerhaften öffentlichen Zweck dienen, sind hiervon befreit. Als zuständige Erhebungsbehörde wird ein vom Senat zu bestimmendes Finanzamt festgelegt.

## WIE WIRD DIE HÖHE DER BEITRÄGE ERMITTELT?

Die exakte Berechnung der Beitragshöhe ist ein relativ umfangreicher Prozess. Dieser wird im Folgenden erläutert:

1. Die Summe der Beiträge muss die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgewiesenen **Gesamtkosten** decken. Der Plan kann neben den Mitteln für Maßnahmen der Standortgemeinschaft auch eine finanzielle Reserve sowie ein angebrachtes Entgelt für den Aufgabenträger beinhalten.
2. Anschließend erfolgt die Ermittlung der **Einheitswerte** der Grundstücke, die in der Standortgemeinschaft gelegen und beitragspflichtig sind, nach dem Bewertungsgesetz durch das Bezirksamt. Die Einheitswerte werden summiert.
3. Nun wird ein **Hebesatz** wie folgt berechnet:

$$\text{GESAMTAUFWAND} / \text{SUMME DER EINHEITSWERTE} = \text{HEBESATZ}$$



4. Mit den errechneten Werten lässt sich der grundstücksspezifische Beitrag bestimmen:

$$\text{HEBESATZ} \times \text{EINHEITSWERT} = \text{BEITRAG PRO GRUNDSTÜCK}$$

5. Die Beiträge bleiben für die Dauer der Standortgemeinschaft konstant und werden in jährlichen Teilbeträgen abbezahlt.

## WIE GEHT DER AUFGABENTRÄGER MIT DEN EINGENOMMENEN BEITRÄGEN UM?

Der Aufgabenträger ist dazu verpflichtet, die Einnahmen aus den Beiträgen getrennt von seinen privaten Mitteln und Verbindlichkeiten zu verwalten. Zudem dürfen diese ausschließlich für Zwecke der Standortgemeinschaft verwendet werden. Nicht verwendete eingenommene Beiträge werden nach Auflösung der Standortgemeinschaft über die Erhebungsbehörde anteilig an die Beitragspflichtigen zurückgezahlt.

### BEISPIELRECHNUNG:



#### BERECHNUNG DES HEBESATZES:

GESAMTAUFWAND	3.000.000 €	
SUMME DER EINHEITSWERTE	50.000.000 €	÷
HEBESATZ	<u>0,06</u>	

#### BERECHNUNG DES GRUNDSTÜCKSSPEZIFISCHEN BEITRAGS:

HEBESATZ	0,06	
EINHEITSWERT BEISPIELGRUNDSTÜCK	1.000.000 €	×
	<u>60.000 €</u>	

BEI EINER 6-JÄHRIGEN LAUFZEIT ERGIBT SICH  
EIN JÄHRLICHER BETRAG VON 10.000 € (60.000 € / 6)

# DAS MÜHLBACHQUARTIER IN KEMPTEN

## EIN GELUNGENES BEISPIEL FÜR GEMEINSAME INITIATIVE

Die Weiterentwicklung des Mühlbachquartiers ist ein gelungenes Beispiel dafür, dass eine gemeinsame Initiative die Geschäftsstraßen nachhaltig aufwerten kann. Hier haben sich engagierte Kemptener Bürgerinnen und Bürger, anliegende Gewerbetreibende sowie die Stadt Kempten zusammengeschlossen, um ein gemeinsames Konzept für das Viertel zu entwickeln. Ziel war es, das Mühlbachquartier als sympathisches Viertel in Kempten mit einem vielfältigen Angebot für Jung und Alt im Allgäuer Freizeit-, Shopping- und Tourismusmarkt zu positionieren.

Die gemeinsame Initiative der stadtgemeinschaftlichen Akteure hat das Mühlbachquartier in ein attraktives Stadtviertel mit hochwertigen Marken und ansprechenden Aktionen verwandelt. Verrückte, frische Ideen wie eine Breakdance-Akademie, eine DJ-Schule und ein Brunnen mit einem vier Meter hohen Mühlrad bringen neuen Schwung in die Fußgängerpassage. Mit dem BID-Gesetz gibt es jetzt ein Instrument, das solche Standortgemeinschaften stärkt und Initiativen der Geschäftsstraßenkultur fördert.



## WEITERE BEISPIELE FÜR STANDORTGEMEINSCHAFTEN IN DEUTSCHLAND

Im November 2014 gab es insgesamt 28 Standortgemeinschaften in Deutschland. Hier finden Sie einige gelungene Beispiele von funktionierenden Geschäftsstraßenkulturen in Deutschland.

### BREMEN

Portal für BID-Initiativen: [www.big-bremen.de/de/bid\\_startseite](http://www.big-bremen.de/de/bid_startseite)

Ansgarikirchhof: [www.ansgari-bid.de](http://www.ansgari-bid.de)

Sögestr.: [www.bid-soegestrasse.de](http://www.bid-soegestrasse.de)

### HAMBURG

Portal für BID-Initiativen: [www.hamburg.de/bid-projekte](http://www.hamburg.de/bid-projekte)

Neuer Wall: [www.bid-neuerwall.de](http://www.bid-neuerwall.de)

Wandsbek: [www.bid-wandsbek.de](http://www.bid-wandsbek.de)

Alte Holstenstraße: [www.bid-alte-holstenstrasse.de](http://www.bid-alte-holstenstrasse.de)

### HESSEN

Gießen: [www.giessen-entdecken.de](http://www.giessen-entdecken.de)

Karree Offenbach: [www.karree-offenbach.de](http://www.karree-offenbach.de)

---

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBERIN:

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus von Berlin

Niederkirchnerstraße 5, 10111 Berlin

Tel.: +49 (0)30. 2325-2400

E-Mail: [gruene@gruene-fraktion-berlin.de](mailto:gruene@gruene-fraktion-berlin.de)

[WWW.GRUENE-FRAKTION-BERLIN.DE](http://WWW.GRUENE-FRAKTION-BERLIN.DE)

**Redaktion:** Anna-Lena Alfter  
**Lektorat:** Beate Schneppen  
**Gestaltung/Satz:** Annette Forsch  
**Fotos (S.10):** diephotodesigner  
**Grafiken:** Annette Forsch/freepik.com

**Logo und Skizze (S. 10):** dan pearlman  
**Druck:** Laserline Druckzentrum, Berlin  
**1. Auflage:** 1.000 Exemplare  
**Redaktionsschluss:** April 2015

Diese Broschüre wurde auf 100% Recycling-Papier gedruckt, FSC-zertifiziert und mit dem Blauen Umweltengel ausgezeichnet. Diese Publikation ist kostenfrei und darf nicht zu Wahlkampfzwecken verwendet werden.

Bleiben Sie informiert und abonnieren Sie unseren Newsletter unter

[WWW.GRUENE-FRAKTION-BERLIN.DE/NEWSLETTER/SUBSCRIBE](http://WWW.GRUENE-FRAKTION-BERLIN.DE/NEWSLETTER/SUBSCRIBE)

Oder folgen Sie uns bei Facebook und Twitter:

[FACEBOOK.COM/GRUENEFRAKTIONBERLIN](https://FACEBOOK.COM/GRUENEFRAKTIONBERLIN)

[TWITTER.COM/GRUENEFRAKTIONB](https://TWITTER.COM/GRUENEFRAKTIONB)



## KONTAKT

### NICOLE LUDWIG

Sprecherin für Wirtschaft, Haushalt und Tourismus

Telefon: +49 (0)30.2325 2467

E-Mail: [nicole.ludwig@gruene-fraktion-berlin.de](mailto:nicole.ludwig@gruene-fraktion-berlin.de)

### FRAKTION BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

im Abgeordnetenhaus von Berlin

Niederkirchnerstraße 5

10111 Berlin