

# Business Improvement Districts. Ein wirksames Modell der Innenstadtentwicklung auch für Österreich?

Stephanie Essig

## 1. Einleitung

Im Rahmen des vorliegenden Artikels wird das Thema der eigentümergeorientierten Stadterneuerungsstrategien näher beleuchtet. Dazu wird vordergründig das Modell der sogenannten Business Improvement Districts (BID) behandelt, wobei auch verschiedenste Abwandlungen dieses Konzeptes kurz vorgestellt werden.

Zwei zentrale Forschungsfragen sollen im Zuge dieser Auseinandersetzung beantwortet werden:

- Was sind Business Improvement Districts und wie funktioniert dieses Konzept?

Im Rahmen dieser Forschungsfrage wird untersucht, in welchem Kontext BID entstanden sind, welche Struktur ihnen zugrunde liegt und wie sie in der Praxis funktionieren. Neben üblichen Entwicklungsschritten im Rahmen einer BID-Initiative werden außerdem beispielhafte Modelle aus Nordamerika und Deutschland näher erläutert.

- Sind BIDs auch auf Österreich übertragbar und für Österreich relevant und können sie ein wirksames und vielversprechendes Modell der Stadterneuerung für Österreich darstellen?

Durch die Klärung der zweiten Forschungsfrage soll erkannt werden, worin die größten Herausforderungen beim Versuch das Konzept auf Österreich zu übertragen liegen könnten. Außerdem soll auf kritische Aspekte des Modells näher eingegangen, Alternativlösungen aufgezeigt sowie bereits in Österreich umgesetzte, BID-ähnliche Konzepte zur Diskussion gestellt werden.

## 2. Geschichte der Business Improvement Districts

### 2.1. Anfänge der Business Improvement Districts

Das erste BID wurde in den 1960er Jahren durch eine auf privater Eigeninitiative entstandenen Kooperation in Kanada entwickelt. In Bloor West Village, einem Stadtteil von Toronto, kam es durch den Neubau einer U-Bahnlinie zu enormen Kundenverlusten. Viele Besucher des Bloor West Village, welche ursprünglich mit dem eigenen Pkw zum Einkauf gekommen waren, nutzten die neue U-Bahnlinie, welche direkt in das Stadtzentrum führte und kauften von nun an dort ein. Außerdem wurden in Toronto zur selben Zeit zahlreiche Shopping Malls neu erbaut, welche im Gegensatz zu den

kleineren Einkaufsstraßen den Vorteil eines wettergeschützten und sauberen Ambientes boten.

Durch die veränderte Kundenfrequenz waren manche Geschäftsleute gezwungen zu schließen und teilweise ebenfalls in die neuen Shopping Zentren abzuwandern. In Bloor West Village führte dies zu immer stärker werdenden Verfallstendenzen, größeren Leerständen im Gebiet und einem gesamtwirtschaftlichen Niedergang (vgl. Stiller, 2008, S.8 ff.; Bloem et al., 2004, S.23; Bloor West Village, 2010, online). Eine neu gegründete Initiative der Geschäftsbetreiber zur Aufwertung des Viertels scheiterte an der mangelnden Mitarbeit von ehrenamtlichen Unterstützern; daher stellten die Betroffenen bei der Stadtverwaltung von Toronto einen Gesetzesantrag, welcher es erlaubte, über „*Erhebung einer kommunalen Abgabe von den in Frage kommenden Eigentümern in dem betroffenen Gebiet Geld für die Aufwertung des Standortes zu beziehen*“ (Wiezorek, 2004, S.23) um die gegebenen Probleme – ganz im Sinne des Subsidiaritätsprinzips – selbst lösen zu können. Außerdem konnte man sich damit – abgesehen von der Gesetzesverabschiedung – von der Kommune und ihren Finanzproblemen unabhängig machen, aufgrund welcher nur die Kernaufgaben öffentlicher Leistungen erbracht wurden.

Im Jahr 1970 wurde das Gesetz zur Business Improvement Area in Toronto verabschiedet und das Bloor West Village zum Pionier-BID (vgl. Bloor West Village, 2010, online). Über die finanziellen Mittel, welche über die Zwangsabgabe eingehoben wurden, konnte die BID-Gesellschaft nun selbstbestimmend verfügen und sie für die Finanzierung verschiedener Maßnahmen verwenden (vgl. Bloem, 2008, S.24). Im ersten Jahr der Umsetzung verfügte die BIA des Bloor West Village über ein Gesamtbudget von C \$ 47.500, das hauptsächlich für bauliche Verbesserungen, aber auch für Blumenschmuck verwendet wurde.

Da der Erfolg des ersten BIDs früh zu erkennen war, folgten weitere Stadtteile. In der Stadt Toronto gibt es heute 60 BIAs, in der Provinz Ontario insgesamt rund 230 derartige Konzepte, welche im Rahmen der gemeinsamen Organisation Toronto Association of Business Improvement Areas (TABIA) zusammengefasst sind (vgl. Tabia, 2010, online).

Das Modell der Business Improvement Districts ist heute in ganz Nordamerika weit verbreitet. In den USA wurde mit dem Downtown Development District (DDD) in New Orleans im Jahr 1974 das erste BID gegründet, wobei das Konzept in den USA den eigentlichen Boom in den 1980er und 1990er Jahren, beispielsweise in New York City und in Philadelphia, erlebte. Die gesetzliche Grundlage wird in den



Quelle: BID Annual Report, 2008, S.8

Abb. 1. Lageplan Downtown Denver Business Improvement District

USA von den einzelnen Bundesstaaten geschaffen, wobei heute fast jeder dieser Staaten über ein eigenes BID-Gesetz verfügt (vgl. Vollmer, 2008, S.36). Insgesamt gibt es heute in ganz Nordamerika rund 1.500 BIDs, wovon alleine in New York 52 existieren. Neben Projekten, welche das klassische Thema der Einzelhandelsstandorte zum Thema haben, werden auch Gewerbe- und Industriegebiete sowie Grünanlagen von Eigentümerinitiativen gemeinsam aufgewertet (vgl. Blom, 2008, S.24; Kreutz, S.357 ff.).

## 2.2. Beispiel-BID Downtown Denver Business Improvement District (DDBID)

Im Jahr 1982 wurde in der Stadt Denver im US-Bundesstaat Colorado mit städtischer Verordnung der 16<sup>th</sup> Street Mall Management District (MMD) gegründet. Dieser sollte sich mit der Attraktivität der Straße, die in den 1980er Jahren zu einer Fußgängerzone umfunktioniert wurde, beschäftigen. Im Rahmen des MMD wurden viele alte Gebäude saniert

und eine Vielzahl an Bürogebäuden im Rahmen eines Konzeptes zur Mischnutzung von Wohnen, Büronutzung und Einkaufsmöglichkeiten vitalisiert.

Da 1992 die städtische Verordnung zum MMD ausgelaufen war, wurde als Folgeorganisation im selben Jahr der Downtown Denver Business Improvement District (DDBID) gegründet, welcher heute rund 120 Blocks des Gebietes sowie 370 Grundeigentümer umfasst und umfangreiche Aufgaben übernimmt. Im Jahr 2001 wurde das BID für weitere zehn Jahre verlängert und eine Budgeterhöhung für eine Ausweitung der gemeinsamen Maßnahmen festgelegt; gemeinschaftlich organisiert ist beispielsweise die Stadtreinigung. Im Rahmen einer Kooperation mit der gemeinnützig organisierten Downtown Denver Partnership Inc. (DDP) wird das DDBID gemanagt und stellt mit einem jährlichen Gesamtbudget von mehr als 3,7 Mio. US-\$ eines der größten BIDs Nordamerikas dar (vgl. DDBID, 2010, online; Stiller, 2008, S.13 ff.).

### 2.3. Weltweite Verbreitung und Abwandlung des BID-Konzepts

Mit seinem Ursprung in Nordamerika ist das Konzept der BIDs auch auf andere Länder übertragen und teilweise erheblich abgeändert worden. BID-Initiativen gibt es beispielsweise in Australien, Neuseeland und Südafrika. In Europa ist das Modell noch relativ neu, seit Mitte der 2000er Jahre gibt es aber sowohl in Irland als auch in Großbritannien ein eigenes BID-Gesetz und derzeit schon mehr als 100 BIDs in Geschäfts- und Industriegebieten. Bestrebungen beziehungsweise bereits konkrete Modelle von BIDs sind in Europa außerdem in den Niederlanden und in Serbien vorhanden. Auch in Deutschland war das Konzept lange im Gespräch und wird heute in zahlreichen Initiativen umgesetzt, welche ursprünglich unter der Bezeichnung BID-Bündnisse für Innovationen und Dienstleistungen bekannt waren, heute aber durch unterschiedlichste Begriffe wie BIA, BIZ oder PACT definiert werden (vgl. Kreutz, 2009, S.358 f.).

In Deutschland besteht bereits einige BID-Gesetze, politisch abgelehnt wurden die Gesetzesentwürfe zu einem BID allerdings in Berlin, Bayern und Niedersachsen (vgl. Heinze et al., 2008, S.21; UID HCU Hamburg, 2010, online).

Neuere Abwandlungen des BID-Konzepts sind beispielsweise Neighbourhood Improvement Districts (NID) oder Housing Improvement Districts (HID). Sie versuchen die Qualität von Wohnquartieren zu verbessern (vgl. Bingen et al., 2007, S.20). Eine weitere Modifikation des Konzeptes ist der sogenannte Landscape Improvement District (LID), welcher in den USA und in Großbritannien bereits verwendet wird (vgl. Mölders, 2006, S.15).

### 2.4. Beispiel: BIDs in Hamburg

Seit Jänner 2005 verfügt Hamburg als Vorreiter in Deutschland über eine gesetzliche Grundlage zur Schaffung sogenannter Innovationsbereiche, Hamburgs Bezeichnung für Business Improvement Districts. Außerdem gibt es entsprechende Gesetzgebungen in den Ländern Bremen und Hessen, im Saarland sowie in Schleswig-Holstein. Auch in Nordrhein-Westfalen wurde Anfang Juni 2008 mit dem sogenannten ISGG ein BID-Gesetz beschlossen (vgl. UID HCU Hamburg, 2010, online).

Weshalb gerade Hamburg Vorreiter in der BID-Gesetzgebung war, lässt sich durch das Engagement der Handelskammer Hamburg erklären, welche in etwa 60 Interessens- und Werbegemeinschaften der Stadt betreut, die eine Kooperation aus Grundeigentümern und Gewerbetreibenden darstellen und ihren Standort durch gemeinsame Maßnahmen aufwerten möchten. Die Hamburger Gemeinschaften zeichneten sich in der Vergangenheit jedoch meist durch eine aktive Beteiligung von nur 20% der Betroffenen aus, während ein Großteil der Anlieger von gewissen Maßnahmen profitierte, diese finanziell selbst jedoch nicht mitgetragen hatte. Um dieses Trittbrettfahrertum zu unterbinden und die Organisation und Finanzkraft zu stärken, wollte man das BID-Konzept auch in Deutschland etablieren. So wurde 2004 ein entsprechender Gesetzesentwurf verfasst, durch ein Rechtsgutachten abgesichert und schließlich im Jänner 2005 durch Beschluss der Bürger rechtswirksam (vgl. Rothmann, 2008,

S.93 ff.; BID Neuer Wall Hamburg, 2010, online).

Eines der ersten BIDs in Hamburg ist der Innovationsbereich Neuer Wall, welcher bereits im November 2003 zur Modellregion erklärt wurde und seit Oktober 2005 mit rechtlicher Grundlage als Innovationsbereich fungiert. Die Einkaufsstraße war das erste Public-Private-Partnership-Projekt, im Rahmen dessen die Grundeigentümer, die Geschäftsmieter und die Freie und Hansestadt Hamburg die Attraktivität des Bereiches Neuer Wall sichern wollten.

Der Neue Wall liegt im Bezirk Hamburg-Mitte und stellt eine 1a-Lage der Stadt dar. Der Bereich besteht aus 71 Grundstücken mit insgesamt 42 Eigentümern. Ein Innovationsbereich wurde gerade deshalb eingerichtet, da das äußere Erscheinungsbild der Einkaufsstraße nicht mehr den Vorstellungen der Grundeigentümer sowie der Gewerbetreibenden entsprach und ein eigenes Konzept für die Verschönerung des Stadtquartiers entwickelt werden wollte. Der Neue Wall wies die typischen Schwierigkeiten innerstädtischer Quartiere auf, da offensichtliche Leerstände von Geschäftslokalen zur Stagnation der Mieten führten und es aufgrund des fehlenden Branchenmixes zu großen Unterschieden in der Kundenfrequenz im Bereich kam; außerdem entstand durch konkurrierende Einzelhandels- und Shopping-Center-Planungen in der Nachbarschaft ein Verbesserungsdruck auf die Einkaufsstraße (vgl. Rothmann, 2008, S.95 f.). Für Maßnahmen, wie beispielsweise die Neugestaltung der Gehwege, ein Kunden- und Mieterservices oder gemeinsames Marketing steht heute ein jährliches Budget von knapp 6 Mio. € zur Verfügung (vgl. Bingen et al., 2007, S.7 f.; Bender, 2005, S.14 ff.; Vollmer, 2008, S.47).

Ziel des BIDs ist eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Kunden, die durch ein Maßnahmenpaket, welches Bau-, Service- und Marketingbereiche anspricht, erreicht werden soll.

Beim BID Neue Wall sind im Vergleich zu anderen BID-Initiativen ökonomische Ziele – die aber mit städtebaulichen Maßnahmen erfüllt werden sollen – vorrangig. Ein besonderes Organ dieses BIDs ist der Lenkungsausschuss, der sich aus dem Kreis der Initiatoren entwickelt hat und aus neun Grundeigentümern sowie den Vorsitzenden der Interessensgemeinschaft der Fachgeschäfte besteht. Außerdem ist der Lenkungsausschuss mit einem Vertreter der Handelskammer, dem Pressesprecher, einem Vertreter des Aufgabenträgers und einer Vertreterin des Bezirksamtes besetzt, wobei diese Mitglieder im BID Neuer Wall nicht stimmberechtigt sind (vgl. Vollmer, 2008, S.53).

Heute gibt es in 14 der insgesamt 31 Zentren der Hamburger City BID-Initiativen, zudem wurden auch zwei der Nahversorgungszentren zu einem BID entwickelt (vgl. Gedaschko, 2007/08, S.2)

Neben Verwendung in Bereichen des Einzelhandels gibt es ferner Abwandlungen des BID-Konzeptes für andere städtische Bereiche und Quartiere. So wird das BID-Konzept auch in der Quartiersentwicklung von Wohngebieten verwendet, welche aufgrund eingeschränkter Mittel der Kommunen in Eigeninitiativen der Bewohner in die Hand genommen wird. Grundlegend ist dabei zu bemerken, dass die städtische Daseinsvorsorge von der Eigeninitiative nicht ersetzt sondern lediglich ergänzt werden soll. Die HafenCity Universität

Hamburg (HCU) betreut ein Informationsportal zum Thema BID. Auf dieser Internetseite (<http://www.urban-improvement-districts.de>) können Informationen zu bestehenden nationalen aber auch internationalen BIDs, rechtliche Grundlagen und Veröffentlichungen zum Thema recherchiert werden.

### 3. Ziele, Aufgaben und Aufbau des BID-Konzeptes

Innerstädtische Quartiere weisen oft sehr ähnliche Anzeichen des wirtschaftlichen Verlusts und Niedergangs auf. Weshalb es zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage kommt, oder aus welchen Gründen eine BID-Initiative entsteht, kann unterschiedliche Ursachen haben:

#### *Einkaufszentren und Stadtstruktur*

Einkaufszentren haben einen negativen Einfluss auf traditionelle Geschäftsstraßen, ein Grund dafür ist, dass die wettergeschützte und gemeinsam vermarktete Atmosphäre bei den Besuchern punktet; außerdem genügt das Erscheinungsbild der Straßen sowie das Handelsangebot der innerstädtischen Geschäftslokale häufig nicht mehr den Erwartungen der Einkäufer (vgl. Vogel, 2008, S.33). Verödungstendenzen in Stadtquartieren sowie der Strukturwandel im Einzelhandel passierten in Nordamerika viel früher als in Europa, wofür unter anderem der schachbrettartige Grundriss der nordamerikanischen Städte verantwortlich war - im Gegensatz zur europäischen Stadt fehlen in vielen nordamerikanischen Städten Gassen und Marktplätze mit Zentrumscharakter, die für die Entwicklung des Handels in Europa sehr wichtig waren. (vgl. Stiller, 2008, S.3-7).

#### *Finanzlage der Kommunen*

Im Zuge der Suburbanisierungsbewegungen in Nordamerika entstanden sogenannte „*edge cities*“ als neue, gut ausgestattete Wirtschaftsbereiche in peripheren Lagen, was zu steuerlichen Verlusten der Kommunen führte. Diese Entwicklung mündete im Fehlen von Kapital für den öffentlichen Raum und dessen Sicherheit und Sauberkeit (vgl. Stiller, 2008, S.4). Aber auch in europäischen Kommunen können bisweilen Mängel in der Straßenraumgestaltung oder der Sauberkeit aufgrund von Budgetknappheit nicht behoben werden.

#### *Trittbrettfahrertum*

Ferner scheitern private Initiativen von Händlern oder Stadtmarketingverbänden oft am fehlenden Engagement der Beteiligten oder an deren mangelnder Investitionsbereitschaft. So werden von Wenigen Maßnahmen gesetzt, die einen Nutzen für den gesamten Stadtbereich stiften, d.h. auch jene profitieren, die sich nicht an den Kosten beteiligt haben („Trittbrettfahrer“). Im Problembereich der geringen Beteiligung an privatem Engagement in der Innenstadtentwicklung ist auch die zunehmende Anonymisierung der Innenstädte durch ansteigende Filialisierung nicht förderlich (vgl. Vogel, 2008, S.33; BID Neuer Wall Hamburg, 2010, online).

Es lässt sich aber erkennen, dass das reine Ausschalten des

Trittbrettfahrerproblems nicht der Hauptgrund für eine BID-Initiative ist. Die Erhaltung der Geschäftsgrundlagen bei sich verschlechternden Bedingungen stellt das privatwirtschaftliche Interesse der Initiatoren dar, und die „*Suche nach alternativen Finanzierungsquellen für innerstädtische Probleme*“ (Vollmer, 2008, S.37) zeigt das öffentliche Interesse an der Umsetzung eines BIDs. Manche Literaturquellen verweisen darauf, dass dieses öffentliche Interesse im Sinne der sogenannten public-choice-Theorie argumentiert: Aufgaben der öffentlichen Hand können durch Private effizienter erfüllt werden (vgl. Vollmer, 2008, S.37).

#### 3.1. Beispielhafte Aufgaben eines BIDs

Im Rahmen einer BID-Initiative können unterschiedlichste Maßnahmen zur Attraktivierung des Standortes und zur Erhöhung der Kundenfrequenz gesetzt werden. Die Maßnahmen können sich je nach BID unterscheiden, allerdings wird ein Großteil in folgenden Themenfeldern umgesetzt:

- Gestaltung des öffentlichen Raumes: Möblierung, Beleuchtung und Beschilderung, Bepflanzung
- Gemeinsames Marketing und Werbung: kooperative Imageaktionen, abgestimmte Dekoration der Schaufenster und Auslagen, gemeinsame Veranstaltungen
- Sauberkeit, Besucherbetreuung und Sicherheit: Servicepersonal zur Besucherbetreuung, verbesserte und zusätzliche Pflege und Reinigung
- Pflege des Geschäftsbestandes und Anwerben neuer Geschäfte: Leerstandsmanagement, Entwicklung neuer Konzepte
- Parkraumbewirtschaftung: Entwicklung von Konzepten
- Gemeinsame Vertretung gegenüber der Stadt oder der Kommune: Forderung qualitativ hochwertiger kommunaler Leistungen (vgl. Vogel, 2008, S.35 f.; Bloem, 2006, S.13).

#### 3.2. Phasen eines BIDs

Die ehrenamtlichen Akteure müssen besonders aktiv und an einer Zusammenarbeit interessiert sein sowie die Funktionsweise von Netzwerken verstehen. Die Gründung eines BIDs kann oft ein langwieriger Prozess sein, welcher nur dann gut funktioniert, wenn eine gewisse Übereinstimmung hinsichtlich der Maßnahmen, Ziele und der finanziellen Mittel herrscht. BID-Modelle werden von bestimmten Einflussgrößen bestimmt, allerdings kann man den Prozess der Gründung und Umsetzung eines BIDs grob in vier Grundphasen unterteilen, welche von den freiwillig mitarbeitenden Akteuren durchlaufen werden müssen, in ihren Abläufen aber variieren können (vgl. Bingen et al., 2007, S.23; Vogel, 2008, S.34):

##### *Die Initialphase*

Üblicherweise entwickeln sich BID-Initiativen aus einem bottom-up-Ansatz, da Grundeigentümer oder Gewerbetreibenden eines Quartiers die Eigeninitiative zur Verbesserung ihres Standortes ergreifen und ein Konzept dafür erstellen. Dafür ist eine Gebietsanalyse, in welcher das Areal, das zum

BID werden soll, eingegrenzt wird notwendig, um die Anzahl der Beteiligten und den zu erwartenden Finanzrahmen abzuschätzen. Außerdem werden die Stärken und Schwächen des Gebietes analysiert und eine Entwicklungsvision erstellt, aus der sich die konkreten Maßnahmen ableiten. Ein Finanzierungsplan wird ebenfalls erstellt, welcher die Kosten der Maßnahmen beinhaltet. Eine ganz grundlegende Fragestellung hierbei ist der Beitrag der Gewerbetreibenden und Grundeigentümer zum Budget, welcher sich aus einem – am besten von allen akzeptierten – Schlüssel ergibt. Die Finanzierungsfrage ist für BIDs mit rechtlicher Grundlage äußerst einfach zu klären, da hier die Zahlungspflicht gesetzlich geregelt ist. Um ein erfolgreiches BID zu gewährleisten ist die Kooperation mit anderen Partnern, wie beispielsweise Kommune, Gewerbeverein oder Stadtmarketinggesellschaft von enormer Wichtigkeit. Das in der Initialphase erstellte Konzept wird in späteren Phasen adaptiert und konkretisiert. Hat das BID eine rechtliche Grundlage, kann es am Ende der Initialphase zur Einreichung des BID-Antrages kommen (vgl. Vogel, 2008, S.34-37).

#### *Die Konkretisierungsphase*

In der zweiten Phase soll das Konzept der Initialisierungsphase konkretisiert, alle Maßnahmen und Finanzierungspläne fertig ausgearbeitet und die Laufzeit des Projektes geklärt werden. Strukturen werden geschaffen, indem ein Lenkungsgremium gebildet wird und Aufgabenbereiche verteilt werden. Überdies müssen im Rahmen einer Bürgerbeteiligung alle Unklarheiten geklärt und Anregungen und Ideen in die bestehende Planung eingearbeitet werden. Neben der Beteiligung der Bevölkerung können auch Fördermöglichkeiten und Sponsoren gesucht werden, um den finanziellen Rahmen des BIDs zu erweitern (vgl. Vogel, 2008, S.37ff.).

#### *Die Entscheidungsphase*

Im Laufe der Entscheidungsphase wird das BID von den Grundeigentümern und Gewerbetreibenden entweder anerkannt oder abgelehnt. Dabei ergeben sich für freiwillige und gesetzlich geregelte BIDs unterschiedlich Regelungen: BIDs mit Gesetzesgrundlage ist vorgeschrieben, bei welchem Ausgang des Quorums welches Urteil gefällt wird, bei freiwilligen BIDs müssen hingegen die zahlungspflichtigen Akteure vertraglich gebunden werden. Das kann freiwillige BIDs vor ähnliche Probleme wie Stadtmarketingvereine stellen, beispielsweise das Trittbrettfahrertum.

#### *Die Umsetzungsphase*

In dieser Phase muss eine Unterscheidung zwischen gesetzlich geregelten und freiwilligen BIDs getroffen werden, da unterschiedliche Abläufe der Phase vorliegen. BIDs auf Gesetzesbasis treten mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag in Kraft, dessen Basis das ausgearbeitete Maßnahmen- und Finanzkonzept ist. Während der Umsetzungsphase wird diese Art des BID von der öffentlichen Hand kontrolliert, bis die Lebensdauer abgelaufen ist. Bei BIDs auf freiwilliger Basis, welche in der Praxis oft als Vereine aufgebaut sind, wird das laufende Geschäft entweder vom Vorstand oder von einer Geschäftsführung gelenkt, bis die Dauer der BID-Vereinbarung abgelaufen ist (vgl. Vogel, 2008, S.41).

Diese Darstellung der Phasen eines BIDs stellt einen beispielhaften Ablauf dar, welcher variieren kann, die Phasen können nicht strikt voneinander abgegrenzt werden, überlappen und unterscheiden sich in ihren Bezeichnungen je nach Publikation. Heinze und Tschentscher (2008) haben eine Übersicht über Projekte in deutschen Bundesländern mit BID-Gesetzgebung erstellt und dabei auch die Phasen eines BIDs dargestellt; außerdem wurden sieben Schritte bis zur Umsetzung eines BIDs identifiziert, siehe Tabelle 1.

**Tabelle 1.** Phasen und Schritte BID (Deutschland)

Phase	Schritt	Charakterisierung	Anzahl der Initiativen in Bundesländern mit BID-Gesetz
Sondierungs- und Mobilisierungsphase	1	Eigeninformation und informelle Kontaktaufnahme zwischen Initiatoren	Keine Angabe möglich
	2	Grundinformationen zu BID wurden in der Quartiersöffentlichkeit vermittelt	28
Konzeptphase	3	Initiatoren planen einen BID-Prozess und sichern sich Ressourcen (u. a. externe Unterstützung)	12
	4	Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ist in Arbeit, BID-Antrag wird formuliert	10
	5	Konzept ist in der (informellen) Anliegerdiskussion	8
Formalphase	6	BID-Antrag ist im Formalverfahren entsprechend Landesgesetz	4
Umsetzungsphase	7	Projekt hat Formalverfahren durchlaufen und die Umsetzungsarbeit aufgenommen	8

Quelle: Heinze et al., 2008, S.25

### 3.3. Grundsätze eines BIDs

Wie bereits erwähnt, sind die Struktur und der Aufbau eines BIDs von der Tatsache abhängig, ob ein rechtlicher Rahmen besteht oder nicht. In Nordamerika und Deutschland wurden Gesetze erlassen, welche das Konzept und deren Umsetzung regeln.

Das Hamburger Gesetz „zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ (GSED) wird nun herangezogen, um die rechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Beteiligten eines BIDs sowie des Abstimmungsquorums über die Einrichtung eines BIDs näher zu erläutern:

Der Grundsatz des GSED ist, dass angestrebt wird, „zur Förderung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen gewachsene urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren zu stärken und zu entwickeln. Zu diesem Zweck wird die Möglichkeit geschaffen, auf Antrag Bereiche zur Stärkung der Innovation von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (Innovationsbereiche) festzulegen, in denen in eigener Organisation und Finanzverantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ergriffen werden können“ (§1 Grundsatz, GSED, 2004). Es wird die eigentümergeorientierte, eigentümergeorganisierte und -finanzierte Strategie der Stadtteilerneuerung klar definiert und deren Basis gelegt.

#### *Antragstellung für ein geplantes Innovationsquartier*

Die Aufgaben eines Innovationsbereiches werden vom Aufgabenträger erfüllt, welcher auch den Antrag für einen Innovationsbereich stellen kann. Diese Antragsstellung, im Rahmen derer die Gebietsabgrenzung, ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sowie ein Wirtschaftsplan für das erste Jahr des Projektes dargestellt werden müssen, ist nur dann zulässig, wenn 15 Prozent der Eigentümer mit 15 Prozent der Fläche des Gebietes der Antragsstellung zustimmen (vgl. § 5 Antragsstellung, GSED, 2004; Freie und Hansestadt Hamburg, 2006, S.32). Wird der Antrag von der Aufsichtsbehörde angenommen, werden die Antragsunterlagen öffentlich aufgelegt und Grundstückseigentümer des betroffenen Gebietes sowie Träger von öffentlichen Belangen über die Auslage benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgerufen. Auf diese Weise soll ein transparenter Beteiligungsprozess stattfinden, in dem alle Beteiligten über die geplanten Ziele sowie die Finanzierung der Maßnahmen des Innovationsbereiches in Kenntnis gesetzt werden.

Widersprechen insgesamt mehr als ein Drittel der Eigentümer der Grundstücke, welche im geplanten Innovationsbereich gelegen sind, oder die Eigentümer von mehr als einem Drittel der Grundstücksflächen des Bereiches, wird der Antrag auf Einrichtung eines Innovationsbereiches abgelehnt. Diese Form des sogenannten Negativ-Quorums setzt voraus, dass die Eigentümer aktiv werden, da eine fehlende Stellungnahme als Zustimmung zur Einrichtung des Innovationsbereiches aufgefasst wird (vgl. §5 Antragsstellung, GSED, 2004; Freie und Hansestadt Hamburg, 2006, S.33f.). Diese Form des Negativ-Quorums wird nicht nur in Hamburg angewandt, auch in Nordamerika wird diese Form teilweise gewählt (Beispiel Toronto), wobei auch andere Formen an-

gewandt werden können, wie beispielsweise die Erfüllung verschieden hoher Zustimmungsquoren (vgl. Vollmer, 2008, S.38; Tabia, 2010, online).

#### *Einhebung der Abgaben*

Eine grundlegende Fragestellung bei der Initiierung eines BIDs ist die Höhe der Abgaben beziehungsweise der Verteilungsschlüssel über die zu leistenden Zahlungen der Eigentümer oder Gewerbetreibenden an die BID-Gesellschaft. Diese Finanzierungsform, die auch als „freiwillige Zwangsabgabe“ bezeichnet wird, stellt oft die Basis der Kritik an BIDs dar (s.u.). BIDs basieren einerseits auf Freiwilligkeit, andererseits werden die finanziellen Mittel nach einem positiven Beschluss als Zwangsabgaben von allen Anrainern eingehoben.

Bei der Einhebung der Mittel gibt es unterschiedlichste Aufteilungsschlüssel und verschiedene Varianten, ob das finanzielle Kapital nun von den Grundeigentümern oder von den Mietern der Geschäftslokale stammt. Am Beispiel Hamburg und dem GSED ist die Abgabenhöhe insofern geregelt, als der Grundstückseigentümer eine Abgabe in Höhe des Produktes aus dem Hebesatz und dem festgestellten Einheitswert seines Grundstückes leistet. Der „*Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem (...) berücksichtigungsfähigen Aufwand und der Summe der Einheitswerte der die Beitragspflicht begründenden Grundstücke*“ (§7, GSED, 2004). Festgelegt ist, dass dieser Satz zehn Prozent nicht überschreiten darf. Ist der Einheitswert eines Grundstückes nicht festgestellt, wird mit dem Mittelwert der Quadratmeter Grundstücksfläche des Innovationsquartiers gerechnet. Die Abgaben werden über die gesamte geplante Dauer des Innovationsbereiches von den Grundstückseigentümern geleistet; natürlich ist hierbei zu bemerken, dass – auch wenn die Abgabe gesetzlich zu Lasten der Grundstückseigentümer geregelt ist – diese Zahlungen Auswirkung auf die Mieten der Gewerbetreibenden ausüben. In einem Gutachten zum Entwurf der Gesetzgebung wurde festgestellt, dass sich ein BID-Prozess einerseits auf bestehende Mietverträge, andererseits auf neuabgeschlossene Mietverträge auswirken kann. So kann es bei bestehenden Mietverhältnissen zu Anpassungen des Mietzinses kommen, oder die Miete bei einem Mieterwechsel und Neuabschluss erhöht werden. Im Gutachten wurde weiters ausgeführt, dass sich die von den Eigentümern getätigte Abgabe nicht sofort auf die Mieter, als Teil der Betriebskosten, umlegen lässt (vgl. §7, GSED, 2004; Schuppert, 2007, S.51f.).

## 4. Kritik am Konzept der Business Improvement Districts

Neben vielen positiven Beispielen und Ergebnissen, welche durch das BID-Konzept erreicht worden sind, gibt es sehr wohl Punkte, welche das Modell durchaus kritisch betrachten lassen.

#### *Paradoxon der freiwilligen Zwangsabgabe*

Als entschieden paradoxe Regelung wird häufig die Zwangsabgabe bei BID-Projekten gesehen; das BID ist prinzipiell eine freiwillige Initiative von Grundeigentümern, für die

allerdings nach einem positiven Beschluss der Einrichtung eines BID die Bezahlung der Abgabe als verpflichtend gilt. So ergibt sich aus einer reinen Selbstorganisation mit hoheitlicher Begleitung eine „*Mischform aus privater Initiative und staatlichem Zwang. Das anfänglich freiwillige Engagement einer gewissen Anzahl von privaten Akteuren wird unter bestimmten Voraussetzungen in eine hoheitliche Gebietsfestsetzung und eine hoheitliche Zwangsabgabe überführt*“ (Kreutz, 2009, S.363f.). Nach einem positiven Quorum über die Errichtung werden alle Eigentümer zur Mitfinanzierung der Maßnahmen gezwungen, wobei ein gewisser Prozentsatz der Eigentümer zwangsverpflichtet werden kann. Nach dem Hamburger Gesetz wird die Einrichtung eines BID nur dann unterlassen, wenn mehr als ein Drittel der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümer von mehr als einem Drittel der betroffenen Grundstücksfläche der Einrichtung widersprechen. Anders betrachtet könnte diese Regelung eine Zwangsverpflichtung von einem Drittel der Eigentümer bedeuten, was einen beträchtlichen Teil darstellt (vgl. Kreutz, 2009, S.369-371; §5 Antragsstellung, GSED, 2004).

### *Privatisierung öffentlicher Räume*

In der Literatur wird häufig kritisiert, dass durch die Einrichtung eines BID's öffentlicher Raum wohl im Besitz der Kommune verbleibt, aber auch ein privates Management aktiv ist, das die Aufgaben der öffentlichen Hand wahrnimmt, deren Entscheidungsgrundlagen aber nicht demokratisch legitimiert sind (vgl. Glasze, 2001, S.165f.).

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass durch BID's ein soziales Ungleichgewicht entstehen kann, da wohlhabende Quartiere im Gegensatz zu ärmeren Stadtteilen eine Sicherung der öffentlichen Räume erhalten und sich so weiterentwickeln (Kloyber et al., 2007, S.488). Ärmere Stadtteile werden – bei weiterem Rückzug des Staates – zunehmend sich selbst überlassen und die Wohlstandsunterschiede vergrößern sich weiter.

Auch kann das BID-Modell mit dem demokratischen Dilemma in Verbindung gebracht werden, da einer bestimmten Gruppe von Akteuren Möglichkeiten zur Gestaltung des Stadtraumes gegeben werden, während andere Akteure nicht beachtet werden; Akteure, die nicht vertreten werden, kommen bei der Entscheidungsfindung häufig zu kurz und bleiben unberücksichtigt. In den momentan vorhandenen Gesetzesbestimmungen gibt es unterschiedliche Ansätze der Partizipation, wobei angesichts der oft fehlenden Beteiligung von scheinbar nur am Rande betroffenen Akteuren das demokratische Dilemma offensichtlich in Verbindung mit dem Modell gebracht werden kann, da „*eine höhere Effizienz eines Systems (...) in der Regel eine Einschränkung der Partizipationsmöglichkeiten mit sich*“ (Vollmer, 2008, S.57) bringt (vgl. Vollmer, 2008, S.43-57).

Im Kontext der Privatisierung öffentlicher Räume ist außerdem der verstärkte Einsatz von privaten Sicherheitsdiensten als kritisch zu sehen. Oft gibt es eine sogenannte Verhaltensregelung, welche mit einer Hausordnung vergleichbar ist; Besucher, die diesen Normen nicht entsprechen, werden des Areals verwiesen. Im Rahmen dieser Verdrängung nicht verhaltenskonformer Besucher lässt sich auch die Verdrängung von Unternehmen und Einwohnern erwähnen; die Grund-

eigentümer bestimmen in ihrem Interesse die Maßnahmen eines BID's, so nimmt die innerstädtische Polarisierung weiterhin zu, da die Verdrängung von umsatzärmeren Unternehmen im Rahmen eines BID's in Kauf genommen wird (vgl. Heiß, 2005, S.94).

Töpfer et al. (2007) verbinden in ihrer Publikation die bereits erwähnten Argumente, welche BID-Initiativen als Privatisierung des öffentlichen Raumes bezeichnen und erwähnen außerdem, dass BID's sowohl von Bürgerrechtsinitiativen als ein rechtlich bedenkliches Instrument der Teilprivatisierung von Städten sowie als Schritt zur weiteren Vertreibung von sogenannten Randgruppen betrachtet werden (vgl. Töpfer et al., 2007, S.512).

Außerdem werden in der Literatur Beispiele aufgezeigt, welche die selektive Segmentierung des öffentlichen Raumes darstellen. Hierbei kann das Beispiel Winnipeg erwähnt werden:

Die Stadt verfügt insgesamt über 16 BID-Initiativen, wobei die älteste Form, nämlich die sogenannte Downtown Winnipeg BIZ, welche seit 1989 besteht, durch die „*outreach control*“, eine eigene Form der Kontrolle des öffentlichen Raumes, bekannt wurde. Seit 2006 wird von der Polizei eigenes Wachpersonal ausgebildet, das störende und betrunkenen Personen kontrollieren soll. Dieses Wachpersonal ist mit bestimmten Vollmachten ausgestattet und darf sogenannte Störenfriede in Ausnüchterungszellen verweisen beziehungsweise bis zum Eintreffen der Polizei festhalten. Die Sicherheit vor Ort und das Vorgehen gegen Obdachlose und störende Personen ist eines der obersten Leitziele des Downtown Winnipeg BIZ, da die Mehrheit der Gewerbetreibenden den Aufenthalt von Obdachlosen als geschäftsschädigend bezeichnet. Fast ein Drittel des BID-Budgets, was einer Summe von über C \$ 450.000 entspricht, ist für dieses Sicherheitsprogramm vorgesehen.

Bereits im Jahr 1995 wurde von der Stadt Winnipeg eine Gemeindeverordnung erlassen, welche Betteln strafbar machte, diese wurde allerdings nach der erfolgreichen Klage der Anti-Poverty Organization durch eine Sanktionierung bei aggressivem Betteln ersetzt; hingegen wurde 2005 eine neue Verordnung erlassen, welche das Betteln verbietet, das sich an ein Publikum richtet, das sich beispielsweise in einem Café aufhält oder einen Geldautomaten benutzt. Dieses Verbot wird mit Hilfe von 100 Stadtbotschaftern, welche in direktem Kontakt zur städtischen Polizei stehen, durchgesetzt. Neben diesen Maßnahmen wurden im BID-Gebiet außerdem Spendenboxen aufgestellt, bei denen Passanten darauf hingewiesen werden, dass ein Großteil der Bettler die Spenden der Passanten für den Drogenkonsum verwendet und in diesem Sinne die Möglichkeit besteht, Geld gegen sogenannte Blue Keys für Bettler tauschen zu können; das eingeworfene Bargeld wird an Wohlfahrtsorganisationen geleitet, bei welchen die Obdachlosen die Blue Keys gegen warme Mahlzeiten eintauschen können. Zu erwähnen bleibt hier, dass die Bettler in einem Großteil der Organisationen die Mahlzeit auch ohne das Eintauschen eines Blue Keys erhalten hätten.

Außerdem existieren die Aktionen „*Off the Street*“ oder „*Aboriginal Ambassadors*“, im Rahmen derer Obdachlose und Minderheiten angesprochen werden und ihnen nach Absolvierung von nicht oder nur schlecht bezahlten Praktika

eine Festanstellung in Aussicht gestellt wird. Im Jahr 2005 soll sich die BID-Initiative auf diese Weise in etwa 8.000 Stunden kostenloser Arbeit gesichert haben (vgl. Töpfer et al., 2007, S.516-519; Downtown Winnipeg BIZ, 2010, online).

#### *Rückzug des Staates und Reduktion öffentlicher Standards*

Oft werden BIDs außerdem als Symptom für den Rückzug der Kommune und des Staates aus der Bereitstellung von Basisdienstleistungen genannt. Im Maßnahmenkatalog vieler BIDs finden sich Aktionen wie die Gestaltung des öffentlichen Raumes oder Sauberkeit. Daher liegt der Verdacht nahe, dass BIDs dazu genutzt werden öffentliche Standards weiterhin zu reduzieren. In der Literatur werden Maßnahmen, welche sich auf den öffentlichen Raum beziehen, teilweise als problematisch erkannt und es wird verstärkt darauf hingewiesen, dass BIDs lediglich kommunale Grundleistungen ergänzen und diese auf keinen Fall ersetzen sollen (vgl. Vogel, 2008, S.35; Kreutz, 2009, S.372).

## **5. Übertragbarkeit des BID-Konzeptes auf Österreich**

Im folgenden Kapitel soll die Frage der Übertragbarkeit des Konzeptes auf Österreich dargestellt werden. Fragen zu Rahmenbedingungen gesetzlicher Art und Weise sowie mögliche Umsetzungsformen der Abgabenregelung und der Beteiligungsformen sollen geklärt werden, da auch in Österreich Stadtzentren vielfach an Bedeutung verlieren. Die Revitalisierung von Innenstadtquartieren ist in Österreich eine große Herausforderung und stellt ein aktuelles Thema dar. Auch bei den politisch Verantwortlichen scheint das Thema der Revitalisierung und Attraktivierung der Innenstädte einen hohen Stellenwert zu haben. So ließ eine im Jahr 2006 durch den Städtebund bei den Bürgermeister der 254 Mitgliedsgemeinden durchgeführte Befragung die Dringlichkeit der weiteren Zentrenentwicklung erkennen (vgl. Januschke, 2008, S.137).

BID-Initiativen auf gesetzlicher Basis gibt es bis heute in Österreich noch nicht, allerdings existieren BIDs, welche auf freiwilliger und privatrechtlicher Basis aufgebaut sind und die zu informellen Innenstadtentwicklungsverfahren gezählt werden (vgl. Januschke, 2008, S.139).

### **5.1. Gesetzliche Rahmenbedingungen**

Um das BID-Konzept auch in Österreich umsetzen zu können, wäre entsprechend Artikel fünf des Staatsgrundgesetzes eine gesetzliche Regelung notwendig, da jede Abgabenerhebung gemäß österreichischem Recht einen Eingriff in das persönliche Eigentum darstellt.

Die notwendigen Gesetze müssten in Österreich – ähnlich wie in Deutschland – von den Bundesländern oder vom Bund erlassen werden; in weiterer Folge könnten die Gemeinden mit der Kompetenz der Einhebung bestimmter Abgaben ausgestattet werden. Ganz wesentliche Verfügungen der Abgabe, wie beispielsweise deren Höchstmaß, würde von den Bundesländern selbst bestimmt werden (vgl. Schmitz, 2005,

online).

In Österreich gibt es momentan noch keine gesetzliche Grundlage, allerdings verwendet beispielsweise der Tourismusverband Salzburg eine neu eingeführte Tourismusabgabe, welche verpflichtend zu bezahlen ist, als Budget für die Aufwertung des Areals und für BID-ähnliche Maßnahmen (Näheres vgl. Kap. 5.2.).

In der Diskussion der Einhebung der Abgaben wird auch die Umwälzung der Abgabe auf die (Geschäfts-)mieter diskutiert. Im österreichischen Mietrechtsgesetz, das auf viele Geschäftsräumlichkeiten in Altbauten Anwendung findet, dass öffentliche Abgaben einer Liegenschaft anteilig an den Mietzins anrechenbar sind; ausgenommen sind jene Abgaben, welche nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwältzt werden dürfen (vgl. §21 (2), Bundesgesetz über das Mietrecht 1981, BGBl. Nr. 520/1981).

Die österreichische Gesetzeslage (Staatsgrundgesetz und Mietrechtsgesetz) verlangt daher, dass einerseits ein Gesetz über die konforme Einhebung von Abgaben, andererseits auch eine rechtliche Festlegung über die Zulässigkeit respektive des Verbots der Überwälzbarkeit dieser Abgaben auf die Mieter erlassen werden müsste.

Eine weitere Möglichkeit der Einhebung von verpflichtenden Abgaben für BID-Initiativen in Österreich wäre beispielsweise eine gemeinsame Verrechnung im Zuge der Grundsteuereinhebung. Nach dem Grundsteuergesetz von 1955 wird diese Steuer als Sachsteuer auf Grundbesitz von den Gemeinden eingehoben. Die Bemessungsbasis dafür ist der Grundsteuermessbetrag, welcher von den Finanzämtern festgestellt wird; dieser Betrag wird aus dem Einheitswert jedes Grundbesitzes errechnet (vgl. Bundesministerium für Finanzen, online, 2010). Der Grundsteuermessbetrag wäre somit eine bereits bekannte Kennzahl, die für alle Grundstücke auf die gleiche Art und Weise berechnet wird und somit eine objektiv berechnete Basis für die Einhebung einer möglichen BID-Steuer sein könnte. Allerdings bleibt bei der Grundsteuer zu erwähnen, dass sich diese in der Realität für die Einhebung der BID-Abgabe wohl nur als mäßig geeignet darstellen wird, da der Hauptfeststellungszeitpunkt der Grundsteuer in Österreich mit dem 1. Jänner 1973 festgesetzt ist. Seit diesem Zeitpunkt wurden mit Ausnahme einer Pauschalanhebung im Jahr 1982 die Einheitswerte nicht aktualisiert und liegen daher weit unter dem heutigen Verkehrswert der Grundstücke. Ohne eine Aktualisierung des Hauptfeststellungszeitpunktes beziehungsweise einer anderwärtigen Reform scheint die Grundsteuer für eine kombinierte Einhebung der BID-Abgabe bestenfalls bedingt geeignet.

### **5.2. Mögliche Herausforderungen**

In Hamburg gibt es als Vorreiterbundesland Deutschlands bereits zahlreiche Erfahrungen mit BID-Initiativen. Beispielhafte Herausforderungen, mit welchen die örtlichen Initiativen konfrontiert werden und welchen bei einer möglichen Übertragbarkeit des Konzeptes auf Österreich Aufmerksamkeit geschenkt werden sollte, werden im Folgenden diskutiert. Es wurde lediglich ein Bundesland ausgewählt, da in den verschiedenen Ländern teilweise erhebliche Unterschiede in der Gesetzgebung, hinsichtlich der Höhe des Quorums,

der Beteiligung von Kommunen und nicht-gewerblichen Nutzern sowie der Organisationsform der Eigentümer oder der Obergrenze des Budgets bestehen (vgl. Kreutz, 2009, S.368).

Die größten und häufigsten Probleme bestehen in Hamburg mit Grundeigentümern, welche einen großen Anteil an der Fläche besitzen beziehungsweise zu keiner Finanzierung des BID bereit sind; außerdem stellen die Funktion Wohnen – in Miet- und Eigentumsform – sowie die Geschäftsmieter und deren fehlende Beteiligung eine Herausforderung dar. Auch institutionelle Grundeigentümer sowie Filialisten können BIDs vor große Probleme stellen. Im Allgemeinen besteht der Wunsch eine Kostendeckelung für große Grundeigentümer im BID-Gesetz zu verankern; so könnten Abgaben verringert werden und die Konsensfindung würde erleichtert werden. Dies widerspricht jedoch dem Gleichheitsgrundsatz und wäre somit verfassungswidrig (vgl. Bingen et al., 2009, S.9-19).

In Tabelle 2 werden die größten Herausforderungen dargestellt beziehungsweise Lösungsansätze skizziert.

Um bei einer Umsetzung des Modells in Österreich nicht Gefahr zu laufen ähnliche Fehler zu begehen und um eine bestmögliche Optimierung des Konzeptes zu schaffen, wäre es notwendig, diesen Themenbereichen besonderen Stellenwert bei der Umsetzung des Konzeptes einzuräumen; allerdings scheint durch die Einbeziehung der Mietergruppe und der Beteiligung vieler Akteure sowie eine gestaffelte Höhe der Abgaben eine mögliche Lösung für diese Hauptherausforderungen gefunden zu sein.

### 5.3. Beteiligtenkreis und Beteiligungsschlüssel

Wie bereits erwähnt kann die geringe Beteiligung von Mietern ein Problem darstellen; um zu gewährleisten, dass das BID von der breiten Masse getragen wird und Maßnahmen im Sinne der Allgemeinheit durchgeführt werden, wäre eine Beteiligung von Geschäfts- und Wohnungsmietern wünschenswert.

Nach deutschen Gesetzen werden die Unterlagen zur BID-Einrichtung öffentlich aufgelegt und Betroffene, welche nicht direkt und finanziell am BID-Prozess beteiligt werden, haben die Möglichkeit Stellung zum Antrag zu nehmen und Bedenken zu formulieren. Formal haben diese Stellungnahmen allerdings keinen Einfluss auf das weitere Verfahren, auch eine öffentliche Erörterung zu den Stellungnahmen muss nicht durchgeführt werden (vgl. Vollmer, 2008, S.52f.).

Die Einbeziehung von Mietern wird als grundlegend erachtet, da eine Initiative, welche eigentümerorientiert und (fast) unabhängig vom Staat entsteht, auf den Erfahrungen und dem Wissen aller Beteiligten aufbauen sollte, um den eigenen Standort selbstverantwortlich und aktiv gestalten zu können. Außerdem soll durch die Erfüllung möglichst vieler Wünsche und Erwartungen nicht nur die Akzeptanz, sondern auch deren Erfolg des BIDs, welcher durch die Zusammenarbeit entsteht, gestärkt werden. Durch mehrere Akteure wird die Zusammenarbeit auf verschiedenste Interessensgruppen aufgeteilt und die Kooperation, aber auch die Identifikation mit dem betrachteten Stadtteil steigt. Die „*bessere Zusammenarbeit zwischen Handel, Grundeigentum (und) Stadt*“ (Bingen et al., 2007, S.26) werden bei Befragungen zum Thema der Beteiligungsmotive von Grundeigentümern für ein BID immer wieder genannt. Um eine gute Zusammenarbeit zwischen diesen Akteuren zu forcieren, stellt sich die intensive Beteiligung der Mieterschaft und aller Akteure als unumgänglich dar. Für die Umsetzung in Österreich wird daher vorgeschlagen, die Einwendungen und Stellungnahmen verbindlich zu behandeln und gegebenenfalls einzuarbeiten. Außerdem muss in jedem Fall ein verbindlicher Beteiligungsprozess mit Anrainern, Grundbesitzern und Interessierten durchgeführt werden, welcher über die reine Informationspflicht hinausgehen muss.

Die Festsetzung der Abgabenhöhe und die Regelung über die Beteiligung der Akteure stellen ebenfalls grundlegende Punkte eines BID-Konzeptes dar. Für die Einhebung der Abgaben gibt es verschiedene Regelungen; in Deutschland sind Grundeigentümer zahlungspflichtig, Mieter beziehungsweise

**Tabelle 2.** Darstellung der Hauptprobleme sowie möglicher Lösungsansätze

Problem	Beschreibung	Lösungsansatz
Großflächige und/oder institutionelle Grundeigentümer	Keine Bereitschaft zu Verhandlungen beziehungsweise große Stimmgewalt in bestehendem BID aufgrund der enormen Grundbesitze	Beteiligung von Untermietern zur Umsetzung der gegebenen Interessensvielfalt
Wohneigentum	Keine Bereitschaft zur vollen Mitfinanzierung der Maßnahmen, welche im Einzelhandel dominieren	Gestaffelte Abgabenhöhen nach Art der Nutzung
Mieteigentum	Kein Mitspracherecht von Mietern und in weiterer Folge einseitige Interessensvertretung	Mieterbeteiligung in Mitsprache und Finanzierung

Quelle: Eigene Darstellung

se Gewerbetreibende entrichten keine direkte Abgabe an die BID-Gesellschaft. Einzig das Land Schleswig-Holstein hat in diesem Punkt eine andere Regelung gefunden, da im Rahmen des PACT-Gesetzes nicht nur Grundeigentümer sondern auch Gewerbetreibende zur Zahlung der Abgabe verpflichtet werden können (vgl. Vollmer, 2008, S.51). Auch in anderen Ländern finden sich verschiedenste Regelungen der Abgabeneinhebung, so werden in den USA und Kanada „die Grundeigentümer zur Zahlung der Sonderabgabe herangezogen, in Neuseeland hingegen kommen die Gewerbetreibenden für die Kosten des BID auf. In Australien wird diese Frage in den verschiedenen Provinzen unterschiedlich beantwortet, in Südafrika ist grundsätzlich beides möglich. BIDs in Großbritannien finanzieren sich nur durch die Besteuerung von Gewerbetreibenden“ (Heiß, 2005, S.36).

Wie aus deutschen Beispielen bekannt, sind alle Mitglieder in gleicher Weise an der Finanzierung beteiligt. Interessant wäre es, ein gestaffeltes System einzuführen, im Zuge dessen jene Beteiligte, welche von den getätigten Maßnahmen am beträchtlichsten profitieren, größere Abgaben tätigen als jene, die nur am Rande betroffen sind. Es würden beispielsweise die Betreiber von Geschäftslokalen im Erdgeschoss eines Gebäudes einen höheren Beitrag als ein Betreiber einer Arztpraxis im ersten Obergeschoss oder ein Wohnungsmieter im zweiten Stock bezahlen. Diese Staffe- lung würde sich nur dann umsetzen lassen, würden BID-Pro- jekte nicht rein von den Grundbesitzern sondern auch von Mietern getragen werden. Ein positiver Nebeneffekt wäre, dass BID-Initiativen auch bei hohen Anteilen von Mieteigen- tum oder Wohnungseigentum besser von der Masse getragen und akzeptiert werden würden. Außerdem würde das Stimm- recht bei den direkt Betroffenen liegen.

In aktuellen BID-Initiativen gibt es unterschiedliche Vari- anten zur Bemessung der Beiträge; wobei sich in nordamerika- nischen Modellen die Höhe der Abgabe oft nach der Höhe der Grundsteuer richtet. Auch andere Parameter können mit einbezogen und so ortsspezifische Gegebenheiten besser ber- ücksichtigt werden; beispielsweise könnten verschiedene Indikatoren, wie die Geschoss- oder gewerbliche Nutzfläche, die Länge der Ladenfront, die Zentralität und Lage oder die Art des Unternehmens kombiniert und auf diese Weise ein ausgeglichener Abgabebetrag berechnet werden (vgl. Heiß, 2005, S.37).

## 6. BID-ähnliche Konzepte in Österreich – Bei- spiele und Besonderheiten

Momentan gibt es in Österreich noch keine gesetzliche Re- gelung zur Errichtung von BIDs. Einige Initiativen zur Vi- talisierung von Innenstädten lassen sich allerdings mit dem Konzept vergleichen. So arbeitet die kooperative Quar- tiersentwicklung Obere Altstadt Lienz in Form eines BIDs auf freiwilliger und privatrechtlicher Basis sowie der Ge- schäftsstraßenverein Salzburger Altstadt mit gesetzlicher Basis, welche allerdings eine verpflichtende Tourismusabgabe zur Finanzierung BID-ähnlicher Maßnahmen vorschreibt. Beide Konzepte sollen im folgenden Kapitel näher erläutert und dargestellt werden.

### 6.1. Kooperative Quartiersentwicklung „Obere Alt- stadt“ Lienz

Im Jahr 2002 kam es in der Stadt Lienz in Osttirol zu einem verstärkten Rückgang der Kundenfrequenz und der Kauf- kraft. Durch neue Einkaufsflächen an einer Bundesstraße kam es in der Innenstadt zu einem erhöhten Leerstand von rund 2.000 m<sup>2</sup> im Gebiet der Altstadt. Daher erarbeitete das Stadtmarketing ein Modell zur künftigen Steuerung und Ent- wicklung für einen Bereich der Innenstadt, welcher eine Ge- schäftsfläche von rund 7.000 m<sup>2</sup> beherbergt. Dazu hat man sich folgende Ziele gesetzt:

- Stärkung der Innenstadt durch eine Quartiersgemein- schaft
- Einbindung aller Akteure in Erarbeitung und Umset- zung der Entwicklungsplanung
- System eines Centermanagements zur Stärkung der Wettbewerbssituation
- Festsetzen von Entwicklungsperspektiven
- Revitalisierung durch einen Managementprozess
- Umsetzung der Maßnahmen durch PPP-Formen
- Kontinuität der Maßnahmen durch langfristige Zusam- menarbeit
- Wirkung auf andere Stadtquartiere
- Entwicklung eines Managementmodells (vgl. Janusch- ke, 2008, S.152f.)

Im Beispielprozess von Lienz wurde versucht, alle Akteure in den Prozess einzubeziehen. Im Rahmen einer öffentlichen Auftaktveranstaltung wurden erste Themen präsentiert und eine Arbeitsgruppe von zwölf Personen gewählt, welche die Bereiche Handel, Dienstleistungen, sowie die Akteure der Grundstückseigentümer und Bewohner repräsentieren. In einem Zeitraum von insgesamt 18 Monaten wurden in der sogenannten Projektphase Innovationen und Lösungsansätze zu Problemen und Handlungsfeldern entwickelt. Beispiel- hafte Hauptthemen, welche während dieser Zeit diskutiert und bearbeitet worden sind, waren gemeinsame Kernöff- nungszeiten von Betrieben, das Centermanagement, Park- platzangebot, Marketing- und Werbeplanungen, bauliche Maßnahmen an Fassaden und die Erarbeitung von Koope- rationsvereinbarungen auf privatrechtlicher Basis (vgl. Ja- nuschke, 2008, S.153f.).

Um das gemeinsame Arbeiten von sowohl privaten als auch öffentlichen Akteuren so optimal aber auch transparent als möglich zu gestalten, wurde ein Modell mit möglichst of- fener Abwicklung der Prozesse gewählt. Die Quartiersent- wicklung umfasst sowohl öffentliche als auch private Partner, welche von der Politik und Verwaltung bis zur Arbeitsgrup- pe und dem Verein Obere Altstadt und den Hauseigentümern und Bewohnern reicht.

Nach der Definition des Leitzieles „*Wir kreieren das schön- ste Einkaufszentrum der Region, ohne künstliches Dach*“, wurde ein Masterplan erstellt, welcher die Grundlage für die Planung der Maßnahmen dargestellt hat, sowie der Verein zur Förderung der Oberen Altstadt als Rechtsträger der Ini- tiative gegründet (vgl. Januschke, 2008, S.153-156).

Um die geplanten Maßnahmen umzusetzen und zu finanzie- ren, wurden privatrechtliche Entwicklungs- und Kooperati-



Quelle: Eigene Bearbeitung. Foto: Stadt Lienz, 2010, online

**Abb. 2.** Altstadt Lienz

onsvereinbarungen zwischen der Stadt und allen Vereinsmitgliedern geschlossen, welche beispielsweise die Finanzierung von Beleuchtungen und Dekorationen, die Teilnahme an der Leitbildentwicklung oder die jährlichen Marketingbeiträge zum Inhalt haben (vgl. Januschke, 2008, S.157).

#### *Vereinbarungen und Finanzierung*

Auf Basis von privatrechtlichen Vereinbarungen wird von den Gewerbetreibenden und involvierten Akteuren ein Mitgliedsbeitrag zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen bezahlt. Heute gibt es in Lienz bereits vier Quartiere, in welchen die kooperative Quartiersentwicklung betrieben wird. Jedem dieser Quartiere steht ein jährliches Budget von rund 50.000 € zur Umsetzung der formulierten Ziele zur Verfügung. Die Beiträge der Beteiligten werden durch einen Quadratmeterschlüssel berechnet, wobei zwischen Nutzungen und nicht nach Branchen differenziert wird. Allgemein ist zu bemerken, dass die Stadt gezielt in jene Quartiere investiert, in denen auch die Eigentümer initiativ werden. Auf diese Weise entsteht Wettbewerb zwischen den Privaten um die Investitionen der Stadt.

Herr Mag. Januschke vom Stadtmarketing Lienz betont allerdings, dass nicht das monetäre Kapital, sondern das Humankapital der beteiligten Akteure ausschlaggebend für die Umsetzung der Initiative ist. Das Engagement der Beteiligten ist ein wesentlicher Grundstein für eine erfolgreiche Umsetzung, daher ist eine Beteiligung aller Betroffenen die grundlegende Basis für die Umsetzung und den Erfolg des Konzeptes. Da das Modell auf keiner gesetzlichen Grundlage basiert, ist das Trittbrettfahrertum nicht auszuschließen. Laut Herrn Januschke beträgt die Trittbrettfahrerquote in Lienz rund zehn Prozent (vgl. Januschke, telefonisch, 2010).

#### *Auswirkungen und erzielte Ergebnisse*

Im Jahr 2005 wurde eine erste Vollbefragung der Hauseigentümer und Wirtschaftstreibenden durchgeführt, wobei besonders die Entstehung des angenehmen Kooperationsklimas zwischen Händlern, Bewohnern und Grundstückseigentümern als positiv anerkannt wurde. Außerdem gab es im Jahr 2005 im Quartier keinen Leerstand und es herrschte sogar Nachfragedruck nach innerstädtischen Lokalen. Außerdem hat sich die Passantenfrequenz und deren Aufenthaltsdauer um 14 Prozent beziehungsweise 15 Prozent erhöht, die Kundenfrequenz und die Umsätze sind um rund acht Prozent gestiegen und die Werterhöhung der Liegenschaften betrug rund zehn Prozent. Insgesamt wurden in die betroffenen Liegenschaften innerhalb der drei Jahre Laufzeit zusätzlich rund vier Mio. € investiert. Außerdem wurde Lienz im Jahr 2005 die Standortkooperation in der Altstadt auf weitere drei Jahre verlängert (vgl. Januschke, 2008, S.158f.).

Durch die Umsetzung der sogenannte Good Urban Governance, der Partnerschaft zwischen Politik, lokalen Akteuren und der Bürgerschaft, außerdem die Finanzierung durch das Public-Private-Partnership-Modell, großes bürgerliches Engagement und das sogenannte New Public Management, welches wirkungsorientiertes Verwaltungshandeln darstellt, setzt die Stadt Lienz für die Innenstadtentwicklung ein Modell um, welches im Jahr 2006 mit dem European Enterprise Award der Europäischen Union ausgezeichnet wurde (Stadt Lienz, 2010, online).

#### *Gegensätze zum BID-Konzept*

In den vorangegangenen Ausführungen wird klar, dass das Modell Lienz andere Methoden verwendet als ein BID, um die beteiligten Eigentümer zu animieren und zu motivieren. Das dargestellte Modell ist kein reines Finanzierungsinst-

rument und verzichtet auf eine gesetzliche Regelung, trotzdem verpflichten sich Eigentümer, privates Kapital in die Entwicklung eines Stadtgebietes zu investieren. Eigentümer werden beteiligt, sie sind Teil der Entwicklungsplanung und auf diese Weise steigt die Akzeptanz für getätigte Maßnahmen enorm. Im Allgemeinen wird durch den Wettbewerb, welcher durch die Tatsache entsteht, dass die Stadt gezielt in jenen Quartieren investiert, welche selbst Kapital für Erneuerungen zur Verfügung stellen, große Mengen an Kapital investiert und das Engagement der Beteiligten steigert sich auffällig. Diese Partizipation, das daraus resultierende Engagement sowie die Akzeptanz für bestimmte Maßnahmen und das Vorhandensein eines eher sozialen als gesetzlichen Zwangsinstrumentes scheinen sowohl die größten Unterschiede zum BID-Konzept als auch die größten Erfolgsfaktoren des Modells zu sein.

## 6.2. Geschäftsstraßen- und Tourismusverein Salzburger Altstadt

Neben ihrer kulturellen Vielfalt und ihrem touristischen Angebot zeichnet die Stadt Salzburg auch ein anderes Merkmal, nämlich die hohe Dichte an Einkaufszentren und an Einzelhandelsflächen mit 2,1m<sup>2</sup> pro Einwohner (bei einem Österreicherdurchschnitt von 1,8m<sup>2</sup>) aus. Bereits 1974 wurde von

den Einzelhändlern des Gebietes ein Revitalisierungsprojekt des Salzburger Altstadtzentrums gestartet und im Jahr 1999 die Altstadt Salzburg Marketing GmbH gegründet, welche im Jahr 2003 nach Gründung einer neuen Organisation in den Tourismusverband Salzburger Altstadt umbenannt wurde. Teilhaber dieses Tourismusverbandes sind die Altstadt Salzburg Marketing GmbH, die Stadt Salzburg sowie ansässige Einzelhandelsunternehmen (vgl. Altstadtverband Salzburg, 2007, S.3f.).

### Gründe und Argumente für die Verbandsgründung

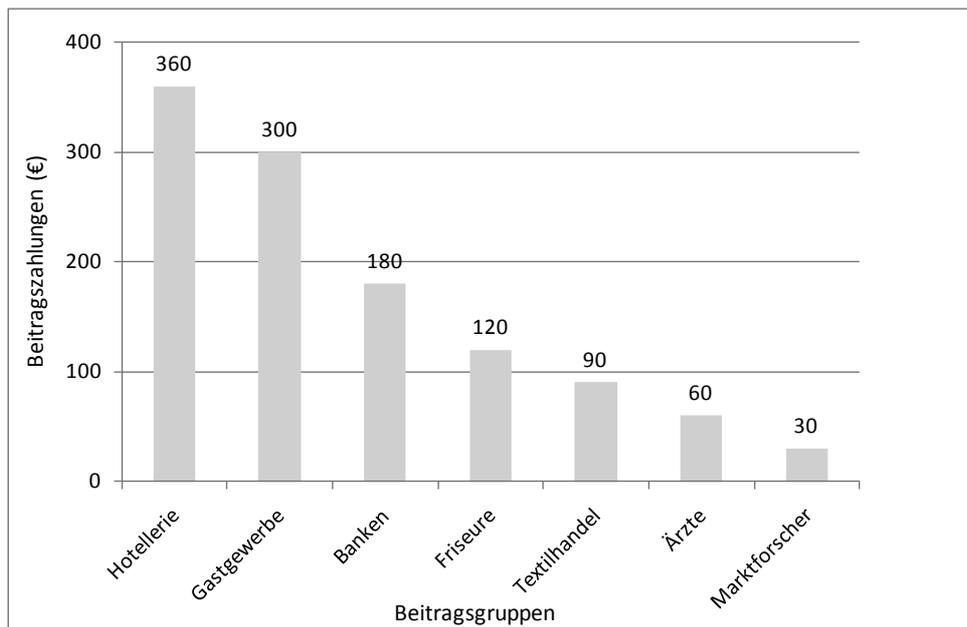
Vor der Bildung des Tourismusverbandes Salzburger Altstadt wurden Gründe und Argumente für die Neugründung eines Verbandes formuliert. Einige dieser Punkte sind typischen BID-Argumenten beziehungsweise BID-Merkmalen sehr ähnlich (vgl. Tabelle 3 – hellgrau unterlegt).

Die Beseitigung des Trittbrettfahrertums durch die Einführung einer gesetzlichen Abgabenregelung – ganz im Sinne der freiwilligen Zwangsabgabe des BID – entspricht einem der großen Hauptmerkmale des BID-Modells. Außerdem dienen die demokratische Organisationsform sowie die Mitbestimmung bei politischen Entscheidungen als Argumente für die Einrichtung eines Verbandes. Diese Punkte sind als

**Tabelle 3.** Gründe und Argumente für die Umsetzung eines Tourismusvereins

Gründe	Kommentar, Beschreibung, Betrachtung im BID-Kontext
Keine Trittbrettfahrer mehr	Das Trittbrettfahrertum wird durch eine gesetzliche Zwangsverpflichtung zur Abgabenzahlung unterbunden.
Verband als Solidargemeinschaft	Der Verband soll angeblich einen „ <i>finanziellen Ausgleich zwischen Groß und Klein schaffen</i> “ (Altstadtverband Salzburg, 2003, S.1)
Autonome, demokratische Organisation	Selbstentscheidung über Beitragsverwendung
Verdoppelung der Beiträge durch die Stadt Salzburg	Die Stadt zieht sich nicht aus kommunalen Basisdienstleistungen zurück, sondern investiert weiterhin
Beeinflussen von politischen Entscheidungen	Verband soll Mitwirkungsmöglichkeit bei politischen Entscheidungen haben.
Kein zusätzlicher bürokratischer Aufwand	Kein weiterer Aufwand wird für die beteiligten Unternehmen entstehen.
Verlässliches Budget für Marketing	Genügend Budget durch Aufstockung der Mittel, Möglichkeit um gegenüber Einkaufszentren attraktiv zu sein.
Entlastung des persönlichen Werbebudgets durch gemeinsame Maßnahmen	Eine Konzentration auf die Werbung bei Stammkunden ist möglich, da sich der Verein auf das Gesamtmarketing spezialisiert.
Finanzierung neuer Strukturmaßnahmen	Finanzierbarkeit von innovativen Projekten wie beispielsweise des Altstadtflächen-Informationssystems.

Quelle: Altstadtverband Salzburg, 2003, S.1-3; eigene Darstellung



Quelle: Altstadtverband Salzburg, 2003, S.11. Eigene Darstellung

**Abb. 3.** Beitragszahlungen in € je 100.000 € Umsatz

durchaus kritisch zu bemerken, da die sogenannte demokratische Organisationsform und Mitbestimmungsmöglichkeit nur einer kleinen, ausgewählten Gruppe von Akteuren Möglichkeiten zur Gestaltung gibt, während andere –ebenfalls betroffenen Akteure – nicht beachtet werden; hierbei ist besonders darauf hinzuweisen, dass die Wohnbevölkerung im Rahmen des Tourismusverbandes keinen Mitgliedsstatus einnimmt und keine Partizipation erfolgt.

#### *Organisationsform und Abgabenregelung*

Insgesamt vertritt der Tourismusverband mit 1.400 Mitgliedern alle Gewerbetreibenden der Salzburger Altstadt, und besteht aus einer Vollversammlung, dem Ausschuss, dem Vorstand, dem Finanzausschuss sowie aus dem Obmann und der Geschäftsführung. Mitglieder des Vereins sind sowohl die Gewerbetreibenden als auch die Grundstückbesitzer, die Wohnbevölkerung wird im Rahmen der Initiative nicht mit einbezogen (vgl. Altstadtverein Salzburg, 2003, S.6f.). Der Verband verfügt über ein Budget von 1,5 Mio. € (2004-05). Das vorhandene Budget wird zu 43 Prozent aus Mitgliedsbeiträgen beziehungsweise Tourismusabgaben, zu 43 Prozent aus Förderungen der Stadt Salzburg und zu 14 Prozent aus der Tourismussteuer geschöpft. Die Ausgangsbasis für die Tourismusabgabenbemessung ist der steuerbare Umsatz des zweitvorangegangenen Jahres, wobei Exporte und erwirtschaftete Umsätze außerhalb des Bundeslandes nicht berücksichtigt werden, auch ist die Bemessungsgrundlage für Transportunternehmen, Großhändler und Erzeuger anders geregelt.

Allgemein kann bemerkt werden, dass sich die zu entrichtende Beitragshöhe nach Ortsklasse und Beitragsgruppe berechnet, wobei die einzelnen vertretenen Branchen in sieben

Gruppen zusammengefasst wurden, siehe Abbildung 3 (vgl. Altstadtverband Salzburg, 2003, S.10f.).

Vereinsmitglieder werden nach dem Merkmal ihrer Nähe zum Tourismus einer Gruppe zugeteilt, insgesamt beträgt die Beitragshöhe zwischen 0,3 und 0,6 Promille des beitragspflichtigen Umsatzes, wobei der Mindestbeitrag bei 25 € liegt, eine Änderung des Promillesatzes durch die Vollversammlung kann bis zur vierfachen Höhe geschehen, wobei entweder ein besonderer Bedarf zur Projektfinanzierung gegeben sein muss, oder eine Erhöhung für den Ausgleich des Haushalts unvermeidbar ist (vgl. Altstadtverband Salzburg, 2003, S.11; §39, Salzburger Tourismusgesetz, 2003).

Die Vereinsgründung inklusive der Abgabenregelung kam mit einer Wahlbeteiligung von 30 Prozent sowie einer einfachen Mehrheit zustande. Die Grundlage für die gesamte Abgabenregelung beinhaltet das Salzburger Tourismusgesetz aus dem Jahr 2003 (vgl. Altstadtverband Salzburg, 2010, online).

## **7. Fazit und Schlussfolgerung**

Im Allgemeinen ist zu bemerken, dass das Konzept der Business Improvement Districts seit der Entstehung des Modells große Erfolge feiern konnte. Eine Vielzahl an Maßnahmen, welche nicht vom Staat, sondern von Akteuren direkt vor Ort sowie von Betroffenen getragen und umgesetzt werden, konnten negative Tendenzen im Bereich Einzelhandel beseitigen oder zumindest verringern. Außerdem wird durch die Revitalisierung und Attraktivierung von gewachsenen Zentren eine gelungene Alternative zu Einkaufszentren außerhalb der Stadtzentren geboten und die weitere Ausbrei-

tung des Einzelhandels an Stadträndern zumindest teilweise unterbunden.

Neben diesen wirtschaftlichen Kriterien, welche in vielen Fällen für die Einrichtung eines BID sprechen, ist die private Initiative zur Stadtentwicklung ein wesentlicher Punkt von BIDs. Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, aber auch Bewohner – wie im Falle der sogenannten NIDs – organisieren sich selbst und führen Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung durch. Für die Entwicklung eines Gebietes wird das große Potential der Zivilgesellschaft genutzt und verschiedenste Interessen und Meinungen werden in den Entwicklungsprozess eingebunden. Entscheidungen passieren nicht von oben herab, da auch den Akteuren vor Ort eine Stimme gegeben wird.

Bei der Übertragbarkeitsfrage des Konzeptes auf Österreich ist zu bemerken, dass eine direkte Übertragbarkeit des Ansatzes natürlich ein eigenes Gesetz benötigt, in welchem grundlegende Punkte eines BIDs wie beispielsweise die Abgabenregelung oder die Beteiligung der Betroffenen geregelt werden müssten; hierbei stellt sich allerdings die Frage, ob eine gesetzliche Grundlage mit einer einhergehenden Zwangsverpflichtung der Beteiligten für eine Umsetzung von Innenstadtrevitalisierungsmaßnahmen wirklich notwendig ist. Sollte man Eigentümerinitiativen wirklich in ein rechtliches Korsett zwingen, um das Trittbrettfahrertum zu unterbinden und einen geordneten sowie vom Staat kontrollierten Ablauf der Initiative zu gewährleisten? Österreichische Beispiele, wie das der kooperativen Quartiersentwicklung Obere Altstadt Lienz zeigen, dass auch ohne gesetzliche Regelung und Zwangsverpflichtung erfolgreich Maßnahmen zur Vitalisierung von Innenstädten gesetzt werden können. Einem großen Kritikpunkt an BIDs, nämlich dem Paradoxon der freiwilligen Zwangsabgabe, welche aus freiwilligem Engagement durch Gesetzesbindung entsteht, wird entgegengewirkt. Auch kann man an dem Beispielprojekt aus Lienz erkennen, dass sich der Staat nicht aus seiner Pflicht zur Erbringung von Basisdienstleistungen zurückzieht, da beispielsweise die Stadt Lienz gezielt in Bereichen investiert, in welchen auch die Eigentümer und Gewerbetreibende aktiv an der weiteren Entwicklung arbeiten.

Ein weiterer bereits angesprochener Kritikpunkt an BIDs ist die Privatisierung von öffentlichem Raum, welchem im Zuge einer Übertragbarkeit des Konzeptes auf Österreich besonderen Stellenwert geschenkt werden sollte. In vielen Beispielen muss erkannt werden, dass die Akteure, wie beispielsweise die Bewohner eines Stadtteiles – wie auch im Fall des Tourismusverbandes Altstadt Salzburg – an dem Prozess nicht beteiligt werden, außerdem kommt es aufgrund des verstärkten Bedürfnisses nach Sicherheit und Sauberkeit von Gewerbetreibenden verstärkt zu Zwischenfällen mit Obdachlosen, welche sich in den Straßen aufhalten. Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Einkaufsklimas durch BID-Projekte sollte unter keinen Umständen eine (Teil-)Privatisierung des öffentlichen Raumes bedeuten. Alle Betroffenen und beteiligten Akteure sollten im Zuge eines BID-Prozesses involviert werden und der öffentliche Charakter von Einkaufsstraßen sollte auf jeden Fall gewahrt bleiben und durch keine gesetzliche Regelung privatisiert oder fehlende Partizipation legitimiert werden.

Abschließend bleibt zu bemerken, dass das Konzept der Business Improvement Districts zahlreiche sinnvolle Entwicklungen initiiert und für viele Herausforderungen des Einzelhandels Lösungen anbietet. Für die Übertragbarkeit auf Österreich können sicherlich viele Bereiche des Konzeptes übernommen werden, allerdings sollte man sich konkret mit den Fragestellungen zur Beteiligungskultur sowie zur Privatisierung des öffentlichen Raumes auseinander setzen und diese berücksichtigen. Im Zuge der Arbeit und der Auseinandersetzung mit dem Konzept wurde erkannt, dass eine Zwangsverpflichtung von engagierten Akteuren in einem Stadtgebiet durch eine gesetzliche Basis sicherlich nicht nur Vorteile bringt, und eine Übersetzung des Konzeptes auf privatrechtlicher und freiwilliger Basis in Österreich eventuell auf breitere Anerkennung und Akzeptanz stoßen könnte. Am Beispiel der kooperativen Innenstadtentwicklung Lienz ist zu erkennen, dass die wichtigsten Maßnahmen weniger durch monetäres als durch humanes Kapital umgesetzt werden und nur durch eine Identifikation mit den gesetzten Aktionen ein Stadtteil entsteht, der von der Zivilbevölkerung getragen wird. Dies zeigt jene Entwicklung auf, welche bei einer Umsetzung des Konzeptes auch in Österreich angestrebt werden könnte, neben wirtschaftlichem Aufschwung wird die Zivilbevölkerung zur Aktion und zu Engagement aufgefordert.

## Quellenverzeichnis

- Altstadtverband Salzburg (2003): Fremdenverkehrsverband für die Altstadt. Informationen und Argumente. Salzburg.
- Altstadtverband Salzburg (2007): Salzburg – eliminating free-riders through an effective city centre management organisation. Salzburg.
- Altstadtverband Salzburg (2010): <http://www.salzburg-altstadt.at/> (Mai 2010)
- Bender, Hanno (2005): Stadtentwicklung. In eigener Regie. In: Der Handel 05/2005.
- BID Neuer Wall Hamburg, <http://www.bid-neuerwall.de> (März 2010)
- Bingen, Sebastian; Büttner, Frithjof; Schmidt, Daniela (2007): BIDs in Hamburg: Aktuelle Entwicklungen und Forschungsergebnisse. Sachstandsbericht, Ausblick und empirische Befunde. In: Neues Verwaltungsmanagement. Raabe Fachverlag für Öffentliche Verwaltung.
- Bloem, Mario (2008): Zur Rolle und Bedeutung von Business Improvement Districts – Ein Überblick. In: Pechlaner/Zehrer (2008, Hrsg.): Business Improvement Districts. Grundlagen-Konzepte-Perspektiven. Linde, Wien.
- Bloem, Mario (2006): Wie funktioniert ein BID? Was macht BIDs so erfolgreich? In: Freie und Hansestadt Hamburg. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2006, Hrsg.): Ratgeber Business Improvement Dis-

- trict (BID).
- Bloem, Mario; Buettner, Frithjof; Kellner, Andreas (2004): Business Improvement Districts – Die Hamburger Initiative. Public-Private-Partnership in der Stadtplanung: Die Ausgangslage. In: Polis, Heft 1/2004.
- Bloor West Village BIA (2010), Business Improvement Area in Toronto, Bloor West Village, <http://www.bloorwest-village.com> (März 2010),
- Bundesministerium für Finanzen (2010), [http://www.bmf.gv.at/Steuern/Bürgerinformation/GrundstueckundSteuern/Grundbesitzabgaben/Grundsteuer/\\_start.htm](http://www.bmf.gv.at/Steuern/Bürgerinformation/GrundstueckundSteuern/Grundbesitzabgaben/Grundsteuer/_start.htm) (Mai 2010)
- Downtown Denver Business Improvement District (2010), <http://www.downtowndenver.com/> (März 2010)
- Downtown Winnipeg BIZ (2010), <http://www.downtown-winnipeg.com/home/> (Mai 2010)
- Gedaschko, Axel (2007, 2008): Hamburg: Eine Stadt geht neue Wege. In: Behörden Spiegel, April 2008.
- Glasze, Georg (2001): Privatisierung öffentlicher Räume? Einkaufszentren, Business Improvement Districts und geschlossene Wohnkomplexe. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 75 2/3.
- Heinze, Frank; Tschentscher, Christine (2008): BIDs in Deutschland. Ein Überblick. In: Pütz, Robert (2008, Hrsg.): Business Improvement Districts. Ein neues Governance-Modell aus Perspektive von Praxis und Stadtforschung. Geographische Handelsforschung 14, Passau.
- Heiß, Eric (2005): Wozu Business Improvement District (BID)? Ein Vergleich zwischen BID und städtebaulicher Sanierungsmaßnahme als Instrumente zur Stärkung von Geschäftszentren. Diplomarbeit am Institut für Stadt- und Regionalplanung. Technische Universität Berlin.
- Januschke, Oskar (2008): Kooperative Quartiers- und Innenstadtentwicklung durch Selbstverpflichtung und Freiwilligkeit – das Beispiel Lienz. In: Pechlaner/Zehrer (2008, Hrsg.): Business Improvement Districts. Grundlagen-Konzepte-Perspektiven. Linde, Wien.
- Januschke, Oskar (2010): Telefoninterview vom 20.06.2010.
- Kloyber, Elisabeth; Jekel, Thomas (2007): Das Business-Improvement-District-Modell als Integrationsrahmen für Public-Private-Partnership und BürgerInnenbeteiligung in der Stadtentwicklung? In: Real Corp 007 Proceedings/ Tagungsband. Wien. <http://www.corp.at/> (Mai 2010)
- Kreutz, Stefan (2009): BIDs und HIDs – Zur Bedeutung dieser Modelle privater Initiativen für die Quartiersentwicklung und zum Stand der Umsetzung in Deutschland. In: Taschenbuch für den Wohnungswirt 2010. Hammonia Verlag, 2009.
- Lienz Innenstadtrevitalisierungsprojekt (2010): <http://www.lienz-hat-es.at/> (Mai 2010)
- Mietrechtsgesetz – MRG (2010), Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz, Fassung vom 13.05.2010, <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> (Mai 2010)
- Rothmann, Dorothee (2008): Die Hansestadt und das Hamburger BID-Gesetz. In: Pechlaner/Zehrer (2008, Hrsg.): Business Improvement Districts. Grundlagen-Konzepte-Perspektiven. Linde, Wien.
- Salzburger Tourismusgesetz 2003 LGBl Nr 43/2003 (2010): <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000248> (Juni 2010)
- Stadt Lienz (2010): <http://www.stadt-lienz.at/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=218307312> (Mai 2010)
- Stiller, Matthias (2008): Die Geschichte der BIDs – Beitrag zu den Anfängen in Nordamerika. In: Pechlaner/Zehrer (2008, Hrsg.): Business Improvement Districts. Grundlagen-Konzepte-Perspektiven. Linde, Wien.
- Tabia: <http://www.toronto-bia.com/> (März 2010)
- Töpfer, Eric; Eick, Volker; Sambale, Jens (2007): Business Improvement Districts – neues Instrument für Containment und Ausgrenzung? Erfahrungen aus Nordamerika und Großbritannien. In: PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft, Heft 149, 37. Jg., 2007.
- UID HCU Hamburg (2010): <http://www.urban-improvement-districts.de/> (März 2010)
- Vollmer, Anette (2008): Öffentliche und private Interessen in Business Improvement Districts – Zur Frage der demokratischen Einbindung von BIDs in den USA und Deutschland. Pütz, Robert (2008, Hrsg.): Business Improvement Districts. Ein neues Governance-Modell aus Perspektive von Praxis und Stadtforschung. Geographische Handelsforschung 14, Passau.