

Entwicklung der Abgrenzung des Innovationsbereiches BID-Reeperbahn

Dem Wunsch der Grundeigentümerversammlung entsprechend finden sie mit diesem Papier die Beschreibung zur Entwicklung der Abgrenzung des Innovationsbereiches im BID-Reeperbahn. Vorab muss erwähnt werden, dass das BID-Reeperbahn in den Jahren 2012-2014 vorbereitet und im April 2014 per öffentlich-rechtlichen Vertrag erlassen wurde. Zu der Zeit war das Instrument BID in Hamburg noch jung und es wurden seit dem viele Erfahrungswerte gesammelt, die inzwischen auch in mehreren Gesetzesnovellierungen mündeten. Vieles, was damals entschieden wurde mag mit der heutigen Erfahrung vielleicht anders bewertet werden und auch müssen. Doch auch damals wurde nach bestehender Gesetzeslage und Möglichkeiten entschieden.

In der Vorphase des BID-Reeperbahn unternahm der designierten Aufgabenträger, die ask GmbH, diverse Voruntersuchungen. Ziel war es mögliche Maßnahmen in einem geplanten BID und eine entsprechende Ausgestaltung des so genannten „Innovationsbereiches“ herauszufinden. Als „Innovationsbereich“ wird der festgelegte Bereich genannt, in dem die Grundeigentümer zu einer BID-Abgabe herangezogen und in dem die Maßnahmen umgesetzt werden müssen.

Aus den Ergebnissen der Voruntersuchungen und den daraus abgeleiteten Maßnahmen, die sich auf der-Reeperbahn erstmalig im Rahmen eines BID nicht auf Baumaßnahmen im öffentlichen Raum konzentrierten, sondern deutlich den Schwerpunkt auf Marketing, Event und Netzwerken legten, hatte sich für den Aufgabenträger eine Abgrenzung entsprechend der Ausdehnung des „Vergnügungsviertels St. Pauli“ ergeben. Die Abgrenzung finden Sie in der ersten Karte innerhalb der roten Grenzlinien. Mit dieser Grenzziehung wäre es mit Abstand der größte Innovationsbereich entstanden. In seiner räumlichen Ausdehnung größer, als alle damals existierenden BID's in Hamburg zusammen.

Für eine offizielle Gebietsabgrenzung findet ein Termin vor Ort, mit den zu beteiligten Fachbehörden statt. An diesem Termin nehmen neben der BID-Initiative bzw. dem designierten Aufgabenträger, der zuständige Bezirk sowie das Finanzamt und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) teil. Dabei wird gemeinsam die Lage vor Ort bewertet. Dazu heißt es im Merkblatt der BSW: *„Der potenzielle Aufgabenträger bzw. die BID-Initiative unterbreitet dem zuständigen Bezirksamt einen Vorschlag auf Basis der unter ... aufgeführten Karte und Grundstücksliste. Das Bezirksamt schickt den beteiligten Behörden die Karte und Grundstücksliste zur Prüfung. Dann vereinbart das Bezirksamt einen Abstimmungstermin und ggf. eine Ortsbesichtigung mit dem Aufgabenträger / der BID-Initiative, der BSU und der Finanzbehörde.“*

Vor dem damaligen Hintergrund, der durch Straßenumbau geprägten anderen so genannten „BauBID's“ in der Innenstadt, einer großen Anzahl an laufenden Rechtsstreitigkeiten über die korrekte Bemessung von Innovationsbereichen und der anteilig gleichen Partizipation aller Grundeigentümern an geschnürten Maßnahmenpaketen kam es schlussendlich in der Abstimmung zur heutigen, sehr reduzierten Ausdehnung des Innovationsbereiches. Gleichwohl es immer noch zu den flächenmäßig größten BID's gehört.

Ein weiteres ausschlaggebendes Kriterium bei der Abgrenzung eines Innovationsbereiches ist die Nutzung der betroffenen Gebäude. Sind diese vornehmlich gewerblich genutzt und/oder ist die private Wohnraumnutzung vorherrschend. Auch hier ist aus der Karte ein Grund für die entsprechende Reduzierung der einbezogenen Flurstücke zu erkennen. Umso heller die gelbe Farbe der Gebäude desto höher die wohnräumliche Nutzung. Ebenfalls aus diesem Grund sind auch die Ausgrenzung der Grundstücke Reeperbahn 157 sowie das Gelände der ehemaligen so genannten „Esso-Hochhäuser“ zu erklären. In beiden Fällen war eine überproportionale Wohnnutzung vorhanden. Im Fall der Reeperbahn 157 war darüber hinaus die Eigentümerstruktur sehr kleinteilig. In beiden Fällen hätte eine hohe rechtliche Angriffsfläche für Widersprüche bestanden.

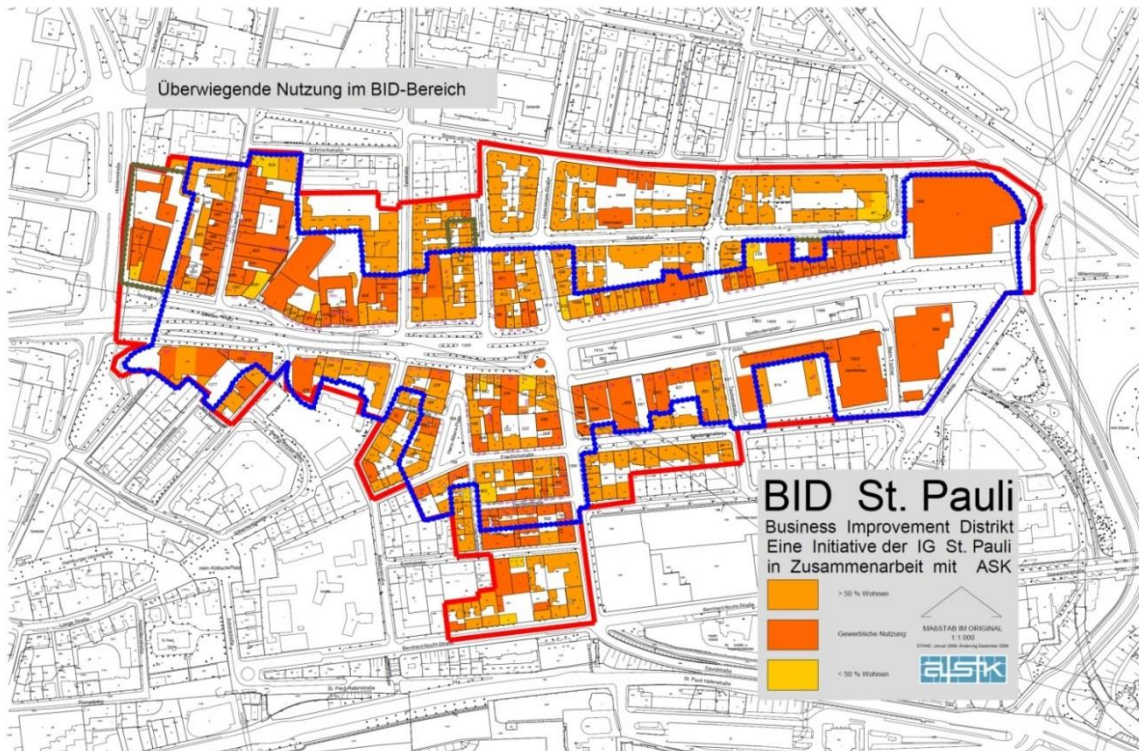
Denn ein Business Improvement District bzw. das Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) dient der *„Förderung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren zu stärken und zu entwickeln. Zu diesem Zweck wird die Möglichkeit geschaffen, auf Antrag Bereiche zur Stärkung der Innovation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (Innovationsbereiche) festzulegen, in denen in privater Organisation und Finanzverantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie der Grundeigentümer ergriffen werden können“.* (§1 GSED)

Im Merkblatt zur „Gebietsabgrenzung“ heißt es außerdem: *„Ein wesentlicher Schritt auf dem Weg zur Einrichtung eines Innovationsbereichs ist eine eindeutige und nachvollziehbare Gebietsabgrenzung, die den Bestimmungen des GSED entspricht. Bei der Festlegung der Gebietsgrenzen spielen die Nutzung der Grundstücke sowie deren Lage bzw. Belegenheit eine ausschlaggebende Rolle.“*

Und: *„Das GSED erlaubt die Einrichtung von Innovationsbereichen in Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren. Dabei müssen in dem jeweiligen Gebiet die entsprechenden zentrumstypischen Nutzungen wie Einzelhandel, Büro, Gewerbe, Praxen etc. den Schwerpunkt bilden. Nutzungen wie z.B. Wohnen oder Gemeinbedarfsnutzungen dürfen, da sie auch zum zentrumstypischen Nutzungsmix beitragen, ebenfalls vorhanden sein, müssen allerdings von untergeordneter Bedeutung sein. Hat die Grundstücksnutzung überhaupt keinen BID-Bezug, kann der Grundstückseigentümer u.U. von der Abgabe befreit oder das Grundstück aus dem Gebiet herausgenommen werden.“*

Schlussendlich war die Abgrenzung des Innovationsbereiches beim BID-Reeperbahn+ ein Kompromiss aus einer räumlichen Sinnhaftigkeit zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen auf der einen Seite und der Einhaltung rechtlicher Vorgaben, vor dem Hintergrund eines noch relativ neuen und unbekanntes, gerade im Bezug der Rechtslage, stadtplanerischen Instrumentes.

Karte Abgrenzungsvarianten BID-Reeperbahn & Anteil Wohnbevölkerung



Finale Abgrenzung des Innovationsbereiches

