



**BREMEN**  
MOIN ZUKUNFT!



# GEMEINSAM ENGAGIEREN GEMEINSAM PROFITIEREN

Initiativen für attraktive Geschäftsquartiere

**WFB** Wirtschaftsförderung  
Bremen GmbH  
*Wir schaffen Perspektiven* ✓

 **BID**  
Bremen

## VORWORT

### **Neue Chancen für Einzelhandels- und Dienstleistungszentren sowie Gewerbegebiete in Bremen**



Mit dem Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (BGSED) hat die Bremische Bürgerschaft im Juli 2006 die gesetzlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Business Improvement Districts (BID) im Land Bremen geschaffen.

Das Gesetz schafft für Eigentümer und Geschäftsleute in Einzelhandels- und Dienstleistungszentren sowie Unternehmen und Gewerbetreibende in Gewerbegebieten die Möglichkeit, sich in einem von ihnen selbst definierten räumlichen Bereich (Innovationsbereich) zusammenzuschließen, um gemeinsam Verbesserungsmaßnahmen zur Stärkung und Aufwertung des Standortes festzulegen und durchzuführen.

Zur Finanzierung dieser Maßnahmen erhebt die Stadt von allen Grundstückseigentümern im Innovationsbereich eine zweckgebundene Abgabe und stellt diese dem von den Initiatoren ausgewählten Aufgabenträger zur Verfügung.

Mit diesem Leitfaden werden für alle Interessierten die BID-Idee und die gesetzlichen Grundlagen zur Einführung des Modells der Innovationsbereiche in Bremen beschrieben. Grundstückseigentümer, Geschäftsleute, Gewerbetreibende und alle, die mit einem BID oder einer BID-Initiative in Berührung kommen, finden hier wertvolle Informationen und Hinweise zur Umsetzung. Bei der Vielzahl der Beteiligten ist eine umfassende Kenntnis des Verfahrens Voraussetzung für den Erfolg.

Da mit dem Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren juristisches Neuland betreten und ein neues Verwaltungsverfahren eingeführt wird, soll die Broschüre alle erforderlichen Erläuterungen geben und wichtige Fragen beantworten. Sollten dennoch Fragen offen bleiben, finden Sie bei der Wirtschaftsförderung Bremen kompetente Ansprechpartner, die Sie bei Ihrem BID-Vorhaben unterstützen.

Martin Günthner  
Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

# 1. WAS IST EIN BID?

**Definitionen | Vorteile | Maßnahmen**

Hinweise zum Antrags- und Gründungsprozess



## INITIATIVEN FÜR ATTRAKTIVERE GESCHÄFTS- UND DIENSTLEISTUNGSQUARTIERE SOWIE GEWERBEGEBIETE

Die Idee entstand 1970 im kanadischen Toronto: Angesichts einer größer werdenden Konkurrenz durch Shopping Center in Stadtrandlagen entwickelten die Anbieter und Grundstückseigentümer des Bloor West Village – eines Geschäftsquartiers im Zentrum der Stadt – gemeinsam mit der Stadt ein Konzept, das ihnen die Aufwertung ihres Standortes mit privaten Mitteln ermöglichte. Und schufen so den ersten BID (Business Improvement District). Mittlerweile sind in Nordamerika und England, aber auch in einigen deutschen Städten, darunter auch Bremen BIDs erfolgreich eingeführt worden. **Der Grund für den Erfolg: Anders als z.B. bei rein privat organisierten Werbegemeinschaften, entsteht ein BID auf der Grundlage eines Landesgesetzes.** Dieses Gesetz ermöglicht es Grundstückseigentümern, im Rahmen eines genau festgesetzten Prozesses Maßnahmen umzusetzen, die ein betreffendes Quartier, eine Fußgängerzone, eine Einkaufsstraße oder eine Gewerbegebiet aufwerten und entsprechend konkurrenzfähiger machen.

**Mit dem Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (BGSED) hat Bremen im Juli 2006 die gesetzlichen Voraussetzungen zur Errichtung von BIDs geschaffen.**

**Eigeninitiative, Selbstorganisation und Selbstfinanzierung stehen im Mittelpunkt. Private Finanzierung sichert die Realisierung der selbst gewählten Maßnahmen. Wird ein BID eingerichtet, sind alle Grundstückseigentümer an der Finanzierung beteiligt. Der Finanzierungsbeitrag muss nicht von privaten Akteuren eingesammelt werden, sondern wird in Bremen vom Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (Aufsichts- und Erhebungsbehörde) erhoben und zur Umsetzung der Maßnahmen an den Aufgabenträger ausgeschüttet.**

## WARUM EIN BID?

### DIE VORTEILE EINES BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT

#### **Das ist ein BID**

Ein BID ist ein räumlich definierter, meist städtischer Bereich, in dem Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende auf gesetzlicher Grundlage freiwillig, zeitlich begrenzte Maßnahmen zur Verbesserung des Umfeldes und der Attraktivität des Standortes durchführen und finanzieren. In der Regel ist ein BID auf einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren angelegt. In Bremen wird dieser Bereich auch Innovationsbereich genannt.

Um zukünftig weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, sind Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende gefordert, ihre Einkaufsquartiere oder Gewerbegebiete durch geeignete Maßnahmen attraktiver zu machen. Ein BID bietet hierfür eine geeignete Rechtsgrundlage.

#### **Ein BID als gesetzlicher Rahmen für Ihre Eigeninitiative**

Wenn Sie Möglichkeiten sehen, die Wettbewerbsfähigkeit Ihres Standortes zu verbessern, haben Sie nun erstmals die Handhabe, entsprechende Initiativen auf eine für alle Beteiligten verbindliche Rechtsgrundlage zu stellen.

Der Vorteil eines BID: Haben Sie mit Ihren Ideen ausreichend Grundstückseigentümer überzeugt und bestehen bestimmte Mehrheitsverhältnisse, werden sämtliche Grundeigentümer eines Standortes an der Finanzierung der Maßnahmen beteiligt. Die Investitionsmittel werden von den Grundeigentümern in Form einer öffentlichen Abgabe erbracht, die von der Stadt erhoben und dann an den Aufgabenträger zur Realisierung der Maßnahmen ausgeschüttet wird. Die Folge: Ihr finanzieller Handlungsspielraum erhöht sich, Ihre Ziele können langfristiger und professioneller umgesetzt werden – und Sie müssen sich nicht über Trittbrettfahrer ärgern.

Die eigentliche Grundlage eines BID ist dabei zunächst einzig und allein das Engagement der beteiligten Akteure. Ihre Ideen, Ihr kreatives Potenzial und Ihr Finanzierungskonzept entscheiden über den Erfolg eines BID – und darüber, ob Sie die Attraktivität Ihres Gebietes steigern und Kunden gewinnen bzw. an sich binden können. Sie haben es selbst in der Hand!

# GUT VORBEREITET IST HALB GEWONNEN

## VON DER IDEE ZUR ANTRAGSTELLUNG

Ob und wie ein BID zustande kommt, liegt ganz in der Verantwortung der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden. Viel Eigeninitiative ist notwendig! Nur so kann ein BID gelingen und das gesetzte Ziel erreicht werden.

Um die zur Verbesserung der Standortqualität erforderlichen Maßnahmen benennen zu können, bedarf es zunächst einer sorgfältigen Analyse der örtlichen Situation und natürlich einer genauen Gebietsfestlegung für das BID. Analysieren Sie die Ist-Situation Ihres Standortes sehr genau! Städtebau- und Verkehrssituation, Identität Ihres Quartiers oder Gewerbegebiets, Stärken, Schwächen: Wo wollen Sie hin? Je genauer Sie Ihre Ziele definieren, desto größer ist Ihre Chance auf die nötigen Mehrheiten und den Erfolg Ihres BID-to-come.

In diesem Zusammenhang noch ein Tipp: Überzeugen Sie Schlüsselpersonen aus Ihrem Gebiet von Ihrer Sache. Die Integration populärer, leistungsfähiger Eigentümer und/oder Gewerbetreibender ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur Gründung eines BID! Unter Umständen sind die Ergebnisse einer gezielten Umfrage unter Kunden und Gewerbetreibenden eine gute Gesprächsgrundlage, um Unterstützer zu finden.

Die WFB Wirtschaftsförderung Bremen (WFB) steht Ihnen selbstverständlich auch schon in dieser ersten Phase der BID-Gründung beratend zur Seite.

### **Schneller zum Ziel mit einem BID-Lenkungsausschuss**

Das Bremische Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (BGSED) sieht die Gründung eines Steuerungsgremiums zur Vorbereitung, Antragstellung und zur späteren Begleitung des BID nicht vor. Dennoch hat die Erfahrung gezeigt, dass nur ein derartiges Gremium (in der Regel wird es Lenkungsausschuss, Lenkungskreis, Steuerungsgruppe genannt), in der Lage ist, ein BID vorzubereiten. Ein solches Gremium sollte als Pflichtmitglieder Vertreter der betroffenen Grundstückseigentümer, gewerblichen Mieter und Einzelhändler haben. Darüber hinaus ist die Teilnahme des zuständigen Ortsamtes und Ortsbeirates sinnvoll, da diese Hilfe im Verfahren und bei der Auswahl von Maßnahmen leisten können. Mit einer Geschäftsordnung können Verfahrensregeln festgelegt werden.

Ein Lenkungsausschuss kann in regelmäßigen Sitzungen das BID vorbereiten und das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept entwickeln. Seine Aufgaben würden zunächst mit der Antragstellung durch den von ihm gewählten Aufgabenträger enden. Ist ein BID eingesetzt, sieht das Gesetz die alleinige Umsetzung durch den Aufgabenträger vor. Das entlastet die privaten Akteure. Die Erfahrung hat aber gezeigt, dass die Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden ein Interesse daran haben, Einfluss auf die umzusetzenden Maßnahmen zu nehmen. Für eine inhaltliche, lückenlose Begleitung des BID wird empfohlen, Vertreter des Lenkungsausschuss in den Standortausschuss für die Laufzeit des BID zu entsenden.

# RAUSGEPUTZT

## MÖGLICHE MASSNAHMEN IM RAHMEN EINES BID

Die Maßnahmen, die von den Grundstückseigentümern bzw. Gewerbetreibenden entwickelt werden, können sehr unterschiedlicher Art sein. Doch ein BID dient immer demselben Ziel: Ein klar definierter Bereich präsentiert sich nach außen als Einheit und attraktiver Standort. Was sind die Stärken Ihres Gebietes? Was könnten Sie gemeinschaftlich bewegen, um Kunden zu gewinnen bzw. stärker an sich zu binden? Oder, was könnten Sie tun, damit sich ansässige Unternehmen und Mieter wohlfühlen. Auf den Punkt gebracht: Was müsste geschehen, damit Ihr Standort attraktiver wird? Hier einige Maßnahmen, die im Rahmen eines BID zur Umsetzung gelangen könnten:

### **Bau- und Verkehrsmaßnahmen**

- Neue Gehwegpflasterungen, Fassadenverschönerung sowie die Möblierung, Beleuchtung, Beschilderung, Begrünung und saisonale Dekoration eines jeweiligen öffentlichen Raumes verleihen einem Quartier, einer Einkaufsstraße oder einem Gewerbegebiet ein ansprechendes, einheitliches Erscheinungsbild.
- Gemeinsam mit der Stadt können die BID-Akteure ggf. verbesserungswürdige Situationen ändern.

### **Service**

- Von den Akteuren des BID beschäftigtes Servicepersonal vermittelt Sicherheit, gibt Orientierung, sorgt für die Sauberkeit bzw. das gepflegte Erscheinungsbild des Quartiers und/oder kümmert sich um die Pflege der Außenbegrünung.
- Der gemeinsame Einkauf von Dienstleistungen wie z.B. Mobilfunkverträge oder auch Wachdienste für Objekte und Parkplätze schafft Kostenvorteile für jeden Einzelnen.
- Ein zentrales Management koordiniert Werbemaßnahmen, überwacht die eben genannten Service-Leistungen und setzt die Pläne der BID-Akteure in die Tat um.

## **Marketing**

- Die Entwicklung eines einheitlichen gestalterischen Erscheinungsbildes (z.B. eine Wort-Bild-Marke) und eine koordinierte gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit/Kundenkommunikation vermitteln Identität und einen geschlossenen Gesamtauftritt.
- Events, Feste, saisonale Sonderaktionen oder Gewerbeschauen bieten immer neuen Anlass sich zu präsentieren und für neue und zukünftige Kunden, ein Quartier oder Gewerbegebiet zu besuchen und als Einheit zu erleben.
- Auch ein Leerstands-Management bzw. die Akquise neuer gewerblicher Mieter kann von einem BID übernommen werden.

# VERBÜNDETE SUCHEN, FREUNDE FINDEN

## DIE KOMMUNIKATION IM VORFELD DES BID

Um ein BID beantragen zu können, müssen Sie mindestens 15 Prozent der Grundstückseigentümer mit mindestens 15 Prozent der Flächen innerhalb des BID von Ihrer Idee überzeugen (sogenanntes Antragsquorum). Doch die zu leistende Überzeugungsarbeit hört damit nicht auf. Die Erfahrung zeigt, dass der Erfolg Ihres Projektes ebenso davon abhängt, ob es Ihnen gelingt, die Anwohner und sonstigen Kaufleute bzw. die Gewerbetreibenden und Mieter hinter sich zu bringen und in den gesamten Vorbereitungs- und Diskussionsprozess zu integrieren.

### **Grundsätzlich gibt es zwei Ansätze, um die öffentliche Diskussion für die Einsetzung eines BID zu führen:**

- Sie haben die notwendige Anzahl der Grundstückseigentümer bereits überzeugt und die Situation vor Ort so gut analysiert, dass Sie von vorn herein mit einem konkreten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept an die Öffentlichkeit gehen. Hierzu ist eine enge Abstimmung mit der WFB empfehlenswert.
- Sie diskutierten von Anfang an öffentlich. Sie haben so die Möglichkeit, auf auftretende Bedenken konkret einzugehen und das Konzept weitestgehend gemeinsam zu erarbeiten. Auch in diesem Fall kann die WFB den gesamten Prozess beratend begleiten.

Der richtige Weg der öffentlichen Diskussion ist von Projekt zu Projekt unterschiedlich zu bewerten. Es liegt an Ihnen – als Initiator können Sie immer individuell entscheiden, welcher Weg für Sie Erfolg versprechend ist. Die Erfahrung aus anderen Städten zeigt, dass eine frühzeitige, professionelle Kommunikation mit Anwohnern, Kaufleuten, Unternehmen und gewerblichen Mietern sowie der örtlichen Presse für das Gelingen eines BID entscheidend sein kann. In allen Belangen steht Ihnen die WFB gern mit kompetenter Hilfe und Beratung zur Verfügung.

## GEMEINSAM ZU MEHR DURCHSCHLAGSKRAFT

### DIE FINANZIERUNG DES BID

Je nach Größe und Kosten Ihres konkreten Vorhabens spielt die Finanzierbarkeit eine große Rolle. Wie groß ist die Belastung für die einzelnen Grundstückseigentümer? Ihr Konzept ist die Grundlage für die Entscheidung für oder gegen die Errichtung des von Ihnen geplanten BID. Die WFB steht Ihnen auch hier von Anfang an beratend zur Seite.

Die Grundlage zur Berechnung des Finanzierungskonzeptes sind die Einheitswerte - d.h. die steuerlich festgelegten Richtwerte für die Grundstücke und Gebäude des betreffenden Gebiets. Die Kosten für die zu realisierenden Maßnahmen werden auf dieser Basis anhand eines Hebesatzes auf die einzelnen Grundstückseigentümer umgelegt (vgl. Berechnungsbeispiel). Ihr Maßnahmenkonzept ist finanziell verträglich, wenn die Kosten nicht mehr als zehn Prozent der Gesamtsumme der Einheitswerte für den beabsichtigten Innovationsbereich betragen.

Und so läuft es ab: Auf Antrag der BID-Initiatoren/Lenkungsgruppe, teilt das Finanzamt der Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) eine *ungefähre Gesamtsumme* der Einheitswerte für den das BID konstituierenden räumlichen Bereich mit. Einheitswerte, die das Zweifache des Mittelwertes des Einheitswertes überschreiten, werden dabei nach einem gesetzlich festgesetzten Berechnungsverfahren (Kappungsregelung) gekappt und fließen nur anteilig und nicht in voller Höhe in die Berechnung der Abgabe ein. Aus datenschutzrechtlichen Gründen kann jedoch zu diesem Zeitpunkt noch nicht die exakte Summe der Einheitswerte genannt werden.

Der Antrag sollte eine möglichst genaue Gebietsabgrenzung mit Straßennamen, Haus- und Flurstücksnummern enthalten. In Ausnahmefällen kann ein Flurstück nur teilweise im Innovationsbereich liegen. In diesem Fall ist es erforderlich, auf dieses Flurstück besonders hinzuweisen, die Teilung nachvollziehbar zu begründen und die anteilige Grundstücksfläche, die in den Innovationsbereich fällt, in Quadratmetern zu benennen. Das Finanzamt wird den Einheitswert für das betreffende Grundstück im Verhältnis der

Grundstückflächen aufteilen und den betreffenden Teil in die Gesamtsumme der Einheitswerte für den Innovationsbereich einbeziehen.

Die *ungefähre Gesamtsumme* der Einheitswerte erhalten Sie über die Aufsichts- und Erhebungsbehörde.

### **Einheitswert**

Unter dem Begriff Einheitswert versteht man den durch das zuständige Finanzamt festgelegten steuerlichen Richtwert für Grundstücke und Gebäude. Gesetzliche Grundlage für die Ermittlung des Einheitswertes ist das Bewertungsgesetz. Durch die Feststellung eines Einheitswertes soll vermieden werden, dass bei verschiedenen Steuern jeweils verschiedene Wertansätze gebildet werden. In der Regel liegt der Einheitswert weit unter dem tatsächlichen Wert einer Immobilie. Dies spielt für die Bemessung der BID-Abgabe aber keine Rolle, da es sich nur um einen Wert handelt, mit dem der Hebesatz und somit die Abgabenhöhe ermittelt wird.

### **Kappungsregelung**

Große oder werthaltige Grundstücke werden nicht mit Ihrem vollen Einheitswert bei der Berechnung der Gesamtsumme der Einheitswerte und Umlage der Finanzierungskosten berücksichtigt, sondern nach einem gesetzlich festgelegten Verfahren gekappt. Der das Zweifache des Mittelwerts übersteigende Teil des Einheitswerts geht in die Abgabeberechnung ein bezüglich seines

1. das Zweifache bis zum das Vierfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu sechzig Prozent;
2. das Vierfache bis zum das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu vierzig Prozent;
3. das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu zwanzig Prozent.

Der Mittelwert errechnet sich dabei aus der Division der Summe aller im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte durch die Anzahl der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücke.

### Beispiel zur Berechnung der möglichen Abgabenhöhe:

Grundlage sind die Kosten des Maßnahmenpaketes sowie die Laufzeit des BID. Die Gesamtsumme der Einheitswerte ergibt sich unter Berücksichtigung der Kappungsregelung aus der Summe aller Einheitswerte der im BID-Gebiet gelegenen Grundstücke.

Das Beispiel:

Maßnahmenkosten für die Gesamtlaufzeit des BID:	900.000 €
Gesamtsumme der festgestellten Einheitswerte:	10.000.000 €
Anzahl der betroffenen Grundstücke:	200
Mittelwert der Einheitswerte:	50.000 €
Gesamtlaufzeit des BID:	5 Jahre
Einheitswert des Beispielgrundstück A:	65.000 €
Einheitswert des Beispielgrundstück B:	220.000 €

Der Einheitswert des Beispielgrundstück A ist kleiner als das Zweifache des mittleren Einheitswertes ( $65.000 < 100.000$  €). Der Einheitswert geht somit in voller Höhe in die Berechnung ein.

Der Einheitswert des Beispielgrundstücks B ist größer als das Zweifache des mittleren Einheitswertes ( $220.000 > 100.000$ ). Der Einheitswert wird somit nach der Kappungsregelung wie folgt gekappt:

---

Volle Einbeziehung bis zum Zweifachen des Mittelwertes:	100.000 €
Das Zweifache bis zum Vierfachen des Mittelwertes übertreffend anteilig zu 60% ( $0,6 \times (200.000 - 100.000)$ ):	+ 60.000 €
Das Vierfache bis zum Sechsfachen des Mittelwertes übertreffend anteilig zu 40% ( $0,4 \times (220.000 - 200.000)$ ):	+ 8.000 €

---

Einheitswert des Beispielgrundstücks B nach Berücksichtigung der Kappungsregelung:	168.000 €
--	-----------

---

Der Einheitswert für das Beispielgrundstück B geht somit nicht in voller Höhe, sondern nur mit einer Höhe von 168.000 € in die Abgabeberechnung und Umlage der Finanzierungskosten ein.

Nach Anwendung der Kappungsregelung ergeben sich eine gekappte Gesamtsumme der Einheitswerte aller im BID gelegenen Grundstücke sowie für alle Grundstücke, deren Einheitswert das Zweifache des Mittelwertes überschreitet, gekappte Einheitswerte. Diese Werte werden der Berechnung des Hebesatzes und der Abgabe zu Grunde gelegt.

Im Beispiel:

Gesamtsumme der Einheitswerte (gekapt):	18.000.000 €
Einheitswert des Grundstücks A (nicht gekapt):	65.000 €
Einheitswert des Grundstücks B (gekapt):	168.000 €

<b>Der Hebesatz</b>	<b>Maßnahmenkosten</b>
ergibt sich aus:	<u>Gesamtsumme der Einheitswerte (gekapt)</u>

Hebesatz im Beispiel:	$\frac{900.000 \text{ €}}{18.000.000 \text{ €}}$	= 0,05
-----------------------	--	--------

<b>Der Abgabewert</b>	<b>Hebesatz x Einheitswert (ggf. gekapt)</b>
ergibt sich aus:	

Beispielgrundstück A	0,05 x 65.000 €	= 3.250 €
Beispielgrundstück B	0,05 x 168.000 €	= 8.400 €

<b>Der Abgabewert pro Jahr</b>	<b>Abgabewert</b>
ergibt sich aus:	<u>Gesamtlaufzeit des BID</u>

Beispielgrundstück A	3.250 € / 5	= 650 € p.a.
Beispielgrundstück B	8.400 € / 5	= 1.680 € p.a.

Es ist empfehlenswert, schon den durch die Initiatoren/Lenkungsgruppe entwickelten Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts über die WFB mit der Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) abzustimmen. Sie beraten und unterstützen Sie bei den erforderlichen Behördenabstimmungen. Insbesondere die Abstimmung genehmigungsbedürftiger Maßnahmen ist ein ständiger Prozess, an dessen Ende die funktionale Durchführbarkeit sichergestellt und der zu erwartende Finanzrahmen fixiert sein muss. Bestandteil dieser Abstimmung ist eine Verabredung über den erforderlichen Konkretisierungsgrad des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts.

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit, sich mit ihrem Ansprechpartner bei der WFB so eng wie möglich abzustimmen. Je enger die Zusammenarbeit im Vorfeld der eigentlichen Antragstellung ist, umso aussichtsreicher und schneller kann die Umsetzung Ihrer angestrebten Maßnahmen erfolgen.

### **Maßnahmen- und Finanzierungskonzept**

Dieses Gesamtkonzept beinhaltet eine möglichst genaue Beschreibung des geplanten Projektablaufes. Der Inhalt ist für die Dauer des vorgesehenen BID angelegt. Daraus ergibt sich der jährlich erforderliche Maßnahmen- und Wirtschaftsplan. Der Wirtschaftsplan ist ein für einen bestimmten Zeitraum (Planungsperiode) aufgestellter Plan, der über die beabsichtigten wirtschaftlichen Tätigkeiten und Ziele sowie deren Finanzierung informiert.

Es bietet sich an, dass die Initiatoren/Lenkungsgruppe den, nach Gesetz vorgesehenen, Aufgabenträger nach den geplanten Schwerpunktmaßnahmen Ihres Maßnahmenkonzeptes auswählen.

Der Aufgabenträger ist berechtigt, bei der Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) den Antrag auf Errichtung eines Innovationsbereiches (BID) zu stellen.

## 2. MIT RECHT ZUM BID

Details und Erläuterungen zu Verfahren  
und Gesetzeslage

## MIT RECHT ZUM BID

### AUF EINEN BLICK: ERLÄUTERUNGEN ZU VERFAHREN UND GESETZESLAGE

#### I.

#### **§§ 1 und 2 des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (BGSED)**

*Mit einem Innovationsbereich (BID) sollen gemäß §§ 1 und 2 BGSED die Entwicklung und Attraktivität gewachsener städtischer Einzelhandels- und Dienstleistungszentren sowie Gewerbegebiete gefördert werden. Die Maßnahmen sollen die Situation der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie der Gewerbetreibenden verbessern.*

**Erläuterungen:** Stellen Akteure fest, dass für ihr Quartier oder Gewerbegebiet ein Innovationsbereich zur Stärkung des Standortes sinnvoll ist, müssen von ihnen zunächst Ideen entwickelt werden. Bei der WFB stehen ihnen zur Information über die Einrichtung von Innovationsbereichen und zur Diskussion der ersten Ideen kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

Besteht die Chance, mit den geplanten Ideen den Standort aufzuwerten, führen die Initiatoren ggf. eine erste öffentliche Informationsveranstaltung für alle betroffenen Grundstückseigentümer und ggf. deren Mieter durch. Zur Vorbereitung des BID empfiehlt es sich, ein Gremium (Lenkungsausschuss) zu gründen, das sich aus Vertretern der Grundstückseigentümer, der Händler, der gewerblichen Mieter und anderer beteiligter Akteure zusammensetzt.

Die Aufsichts- und Erhebungsbehörde für Bremen ist der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (SWAH). Er ist der Partner auf städtischer Seite, und auch später für die öffentliche Auslegung, für Genehmigungen sowie für die Beteiligung der Kommunalpolitik und die Abgabenbescheide zuständig. Die WFB fungiert als Mittler zwischen den Initiatoren und der Aufsichts- und Erhebungsbehörde.

## **Ein Ansprechpartner für alle Fragen: WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH**

Die WFB ist der Partner für alle BID-Initiativen, BID-Anfragen und für die Betreuung der laufenden BIDs. Für Sie bedeutet das: Sie müssen sich nicht an die verschiedenen Dienststellen in der öffentlichen Verwaltung wenden, sondern haben für alle Anfragen, Anträge, Abstimmungen und ggf. Genehmigungsfragen einen Ansprechpartner, der Ihr Projekt kennt und Sie kompetent begleitet.

## **II.**

### **Mögliche Maßnahmen im Rahmen eines BID (§§ 2 Abs. 2, 5 und 7 BGSED)**

Die im BID geplanten Maßnahmen müssen geeignet sein, Entwicklung und Attraktivität eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums bzw. eines Gewerbegebietes zu fördern. Hierzu können nach § 2 Abs. 2 BGSED insbesondere gehören:

- Konzepte für die Entwicklung des Standortes;
- Dienstleistungen;
- Die Durchführung und Finanzierung von Baumaßnahmen (in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten);
- Durchführung gemeinschaftlicher Werbemaßnahmen;
- Organisation von Veranstaltungen;
- Vereinbarungen mit öffentlichen Stellen oder mit ansässigen Betrieben über die Durchführung von Maßnahmen;
- Abgabe von Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren.

Die konkreten Ziele und Maßnahmen müssen in einem so genannten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt werden. Für die Antragstellung nach § 5 BGSED ist die Zustimmung von 15 Prozent der Grundstückseigentümer der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücke erforderlich (Antragsquorum). Ihre Grundstücke müssen gleichzeitig auch 15 Prozent der Gesamtfläche des BID repräsentieren. Gemäß § 7 Abs. 1, Satz 3 BGSED dürfen die Gesamtkosten für ein BID nicht über zehn Prozent der Summe der Einheitswerte liegen.

**Erläuterungen:** Die Initiatoren/Lenkungsgruppe informieren über mögliche Partner und organisieren sich, um einen Innovationsbereich vorzubereiten. Sie entwickeln Ideen für Maßnahmen, die sie in ihrem Innovationsbereich durchführen möchten.

In einem zweiten Schritt formulieren sie das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept und stimmen es über die WFB mit der Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) ab.

Sie legen die zeitlichen und räumlichen Grenzen des geplanten BID fest und versichern sich, dass sie die Zustimmung von mindestens 15 Prozent der dortigen Eigentümer mit mindestens 15 Prozent der Fläche für die Antragstellung haben.

Mit der Aufsichtsbehörde wird der öffentlich-rechtliche Vertrag, in dem die einzelnen Maßnahmen festgeschrieben werden, abgestimmt. Der Vertragsabschluss erfolgt später im Verfahren vor der offiziellen Einrichtung des Innovationsbereichs zwischen dem Aufgabenträger und der Aufsichtsbehörde.

Ein Vertreter der WFB nimmt, wenn vorhanden, an Beratungen des Lenkungsausschusses zur Gründung eines Innovationsbereichs in informierender und beratender Funktion teil. Dieser Vertreter vermittelt, sobald dies erforderlich ist, die Kontakte in die Fachbehörden.

Der durch die Initiatoren entwickelte Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts wird über die WFB mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen abgestimmt. Insbesondere die Abstimmung genehmigungsbedürftiger Maßnahmen ist ein ständiger Prozess, an dessen Ende die funktionale Durchführbarkeit sichergestellt und der zu erwartende Finanzrahmen fixiert sein muss. Bestandteil dieser Abstimmung ist eine Verabredung über den erforderlichen Konkretisierungsgrad des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts.

### **III.**

#### **Bestimmung eines Aufgabenträgers (§ 3 BGSED)**

*Ein BID hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Seine Aufgaben werden von einem Aufgabenträger übernommen. Aufgabenträger kann jede natürliche oder juristische Person sein. Der Aufgabenträger weist seine finanzielle Leistungsfähigkeit und seine steuerliche Zuverlässigkeit nach. Er kann sich zur Wahrnehmung seiner Aufgaben Dritter bedienen (§ 3 Abs. 3).*

**Erläuterungen:** Die Initiatoren/Lenkungsgruppe wählen möglichst nach dem Anforderungsprofil der Maßnahmenschwerpunkte einen Aufgabenträger aus und regeln im Rahmen des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes dessen Aufgaben, Pflichten und ggf. eine angemessene Vergütung. Das zuständige Finanzamt stellt auf Antrag eine „Auskunft in Steuersachen“ für den Aufgabenträger aus.

Wenn der zu bestimmende Aufgabenträger wirtschaftlich aktiv ist, erhält er eine „Auskunft in Steuersachen“ vom zuständigen Finanzamt, die er der Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) im Rahmen der Antragsstellung zuleiten muss. Bei neu eingerichteten Aufgabenträgern, zum Beispiel in Form einer dafür gegründeten GmbH, erteilt das zuständige Finanzamt ebenfalls eine „Auskunft in Steuersachen“, die bei Neugründungen grundsätzlich erteilt wird. Es liegt dann im Ermessen der Aufsichtsbehörde, ob diese Neugründung als Aufgabenträger aktiv werden kann.

Zur Unterstützung und Kontrolle des Aufgabenträgers bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben ist die Einrichtung eines Standortausschusses durch die Stadtgemeinde im Rahmen des zu beschließenden Ortsgesetzes vorgesehen. Ein solches Gremium hat als Pflichtmitglieder mindestens jeweils einen Vertreter der betroffenen Grundstückseigentümer, der gewerblichen und freiberuflichen Mieter und Einzelhändler, der Handelskammer Bremen und der zuständigen Aufsichtsbehörde. Darüber hinaus wird die Teilnahme der WFB sowie weiterer relevanter Interessengruppen wie z.B. das Ortsamt, der Ortsbeirat oder der Landesbehindertenbeauftragte als sinnvoll angesehen.

Nach Einrichtung eines Innovationsbereiches obliegt dem Aufgabenträger die alleinige Verantwortung für die Umsetzung der im Ortsgesetz festgeschriebenen Maßnahmen. Die Tätigkeit des Aufgabenträgers wird durch die Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) im Benehmen mit dem Standortausschuss überwacht. Der Aufgabenträger muss dem Standortausschuss regelmäßig berichten und auf Wunsch Auskunft erteilen.

**TIPP:** Der für die Bewältigung der Vor-BID-Phase empfohlene Lenkungsausschuss kann die Rolle des Standortausschusses übernehmen. Der Standortausschuss sollte sich eine Geschäftsordnung geben. Nur so kann die starke Bindung des Aufgabenträgers an den ehrenamtlichen Standortausschuss für alle zumutbar gestaltet werden.

### **Ansprechpartner für Initiatoren und Institutionen: der Aufgabenträger**

Der Aufgabenträger übernimmt die Umsetzung des BID für die Initiatoren und wird von diesen ausgewählt. Jede persönliche oder juristische Person kann eine Aufgabenträgerschaft übernehmen, wenn sie finanziell ausreichend leistungsfähig ist und den Nachweis eines geeigneten Systems zur Finanzkontrolle und der Rechnungslegung erbringen kann. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Aufgabenträger und der Stadt regelt dessen Rechte und Pflichten. Die Geschäftsführung des Aufgabenträgers wird durch die Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) im Benehmen mit dem Standortausschuss überwacht.

#### **IV.**

##### **Antragstellung und Anhörung (§§ 3, 5 Abs. 1-4 BGSED)**

Mit der Antragstellung sind nach §§ 3, 5 Abs. 1-4 BGSED, neben dem Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit des Aufgabenträgers, noch folgende Punkte zu beachten:

- Der Nachweis über die Zustimmung von 15 Prozent der Eigentümer mit 15 Prozent der Fläche;
- Die Darstellung der Gebietsabgrenzung;
- Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die geplante Geltungsdauer, einschließlich des voraussichtlichen Hebesatzes;
- Einreichung der „Auskunft in Steuersachen“ für den Aufgabenträger.
- Bei juristischen Personen der Nachweis über Vertretungsberechtigungen z.B. durch Auszug aus dem Handels- oder Vereinsregister.

**Erläuterungen:** Nur der Aufgabenträger ist zur Antragstellung für die Einrichtung eines BIDs berechtigt. Er muss die Antragsunterlagen im Internet veröffentlichen und hat dann Auskunftsrechte (Gesamtsumme der Einheitswerte) gegenüber der Stadt.

Der Aufgabenträger reicht zunächst den Antrag bei der WFB ein und belegt, dass aus seiner Sicht für die Antragstellung die Zustimmung von mindestens 15 Prozent der Eigentümer mit mindestens 15 Prozent Grundstückfläche vorliegt. Teil des Antrages ist das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept.

Die WFB prüft vor, ob die Antragsunterlagen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und leitet den Antrag an die Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) weiter. Erfüllen die Antragsunterlagen nicht die notwendigen Anforderungen oder erfüllt der Aufgabenträger nicht die gesetzlichen Voraussetzungen (inhaltliche und persönliche Anforderungen), lehnt die Aufsichtsbehörde die Einrichtung des beantragten Innovationsbereichs förmlich ab.

## V.

### **Anhörung (§ 5 Abs. 6 BGSED)**

*Wird der Antrag von der Aufsichtsbehörde angenommen, legt sie die vollständigen Antragsunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Die Auslegung ist mindestens eine Woche vorher öffentlich bekannt zu machen. Während der Auslegungszeit können von jedem Anregungen vorgebracht werden, und die Eigentümer der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücke haben das Recht, der Einrichtung des Innovationsbereichs zu widersprechen. Auf dieses Widerspruchsrecht ist hinzuweisen. Der Antrag kann angenommen und das BID eingerichtet werden, wenn während der öffentlichen Anhörung weniger als ein Drittel der Eigentümer der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücke oder Eigentümer von weniger als einem Drittel der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücksflächen der Einrichtung des BID widersprechen (sogenanntes Abstimmungsquorum oder Negativquorum).*

**Erläuterungen:** Die Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) informiert die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Grundstückseigentümer schriftlich über die öffentliche Auslegung. Die Information der Grundstückseigentümer enthält sowohl den Hinweis auf das Widerspruchsrecht als auch auf die Möglichkeit, einen Antrag auf Befreiung von der Abgabepflicht zu stellen. Außerdem wird über den *voraussichtlichen Hebesatz* für die Abgabe informiert.

Die Aufsichtsbehörde ist verantwortlich für die Ankündigung der öffentlichen Auslegung im Amtlichen Anzeiger, für die Durchführung dieser sowie für die Erstbewertung der abgegebenen Stellungnahmen. Berechtigte Anregungen oder Widersprüche der Grundstückseigentümer können zu Änderungen der Antragsunterlagen - und wenn sie gravierend sind - zur erneuten öffentlichen Anhörung führen.

Sofern der Antrag formal und inhaltlich alle Antragskriterien erfüllt, öffentlich ausgelegt hat und die Grundstückseigentümer von ihrem Widerspruchsrecht nicht Gebrauch gemacht haben sowie der öffentlich-rechtliche Vertrag unterschriftsreif ist, wird der Antrag an die beschlussfassenden Gremien zur Einrichtung des Innovationsbereichs durch Ortsgesetz weitergeleitet.

Die Initiatoren/Standortausschuss stehen während der öffentlichen Auslegung als Ansprechpartner zur Verfügung und werben bei noch nicht überzeugten Eigentümern für ihr Anliegen. Wesentliche Änderungen am Maßnahmenkonzept nach öffentlicher Auslegung dürfen nur nach einer erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.

### **Anhörungsverfahren und Abstimmungsquorum (Negativquorum)**

Ein Innovationsbereich kann nur eingerichtet werden, nachdem ein transparentes Beteiligungsverfahren durchlaufen wurde. Alle Grundstückseigentümer des Innovationsbereichs müssen von der Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) sowohl über die Ziele (Maßnahmen- und Finanzierungskonzept) des BID als auch über die öffentliche Auslegung informiert werden. Im Rahmen dieser Information ist auch auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen. Beim BID-Verfahren gibt es im Gegensatz zu herkömmlichen Abstimmungsverfahren eine Besonderheit: Die Gegner müssen aktiv werden. Dies wird allgemein als Negativquorum bezeichnet und bedeutet, dass ein Innovationsbereich nicht eingerichtet werden kann, wenn mehr als ein Drittel der Grundstückseigentümer der im BID gelegenen Grundstücke oder Grundstückseigentümer deren Grundstücke mehr als ein Drittel der Grundflächen repräsentieren, der Einrichtung widersprechen. Schweigen wird in diesem Verfahren als Zustimmung gewertet.

## VI.

### **Einrichtung des BID (§ 4 BGSED)**

*Die Einrichtung eines Innovationsbereichs erfolgt durch Ortsgesetz. Darin sind gemäß § 4 BGSED die Ziele und Maßnahmen des Innovationsbereichs, die Gebietsabgrenzung, der Aufgabenträger und der Hebesatz für die Ermittlung der Abgabe, sowie die Höhe des Pauschalbetrages (§ 8 Abs. 1) und die Dauer des BID festzulegen.*

**Erläuterungen:** Die Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) erarbeitet das Ortsgesetz zur Einrichtung des BID. Die Stadtbürgerschaft wird mit der Entscheidung befasst. Voraussetzung für den Erlass des Ortsgesetzes ist der unterschriebene öffentlich-rechtliche Vertrag. Mit dem Ortsgesetz entscheidet die Stadtbürgerschaft endgültig über den Hebesatz für die Berechnung der Abgabe und über die Höhe der jeweiligen Verwaltungskostenpauschale, bis zu 3% der vorgesehenen Investitionssumme, und wägt die eingegangenen Anregungen und Widersprüche der Grundstückseigentümer ab.

Die Aufsichtsbehörde veranlasst die Bekanntmachung der Einrichtung des Innovationsbereichs im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen. Damit ist das BID förmlich eingerichtet. Die Aufsichtsbehörde unterrichtet alle Einwender über das Ergebnis der Parlamentsbefassung und die Einrichtung des BID.

**Hinweis:** In der Zeitplanung des BID müssen die förmlichen Verfahrensschritte von der öffentlichen Auslegung bis zur Veröffentlichung im Gesetzblatt berücksichtigt werden.

## VII.

### **Abgabenerhebung und Mittelverwendung (§§ 7 und 8 BGSED)**

*Mit Ausnahme eines Pauschalbetrags für den Verwaltungsaufwand, der bei der Stadt Bremen verbleibt, steht das Abgabenaufkommen aus rechtskräftigen Bescheiden dem jeweiligen Aufgabenträger zu. Die Höhe der Abgabe errechnet sich auf Basis des beschlossenen Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes als Produkt aus dem Hebesatz und dem nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellten, ggf. gekappten Einheitswert des jeweiligen Grundstücks. Die Abgaben ruhen auf im BID gelegenen Grundstücken als öffentliche Last.*

**Erläuterungen:** Der Aufgabenträger verwaltet die Einnahmen gesondert von den eigenen Mitteln. Er ist berechtigt, eine angemessene Vergütung zu erhalten. Liegt die Vergütung unter 10 Prozent des Gesamtbudgets, ist sie auf jeden Fall als angemessen zu betrachten. Nicht verwendete Mittel erstattet der Aufgabenträger nach Ablauf des Innovationsbereichs zurück.

Alle Grundstückseigentümer sind zur Leistung der Abgabe verpflichtet. Sie ruht auf den Grundstücken als öffentliche Last. Die Eigenschaft der öffentlichen Last führt lediglich zu einer besseren Sicherheit im Rahmen von Zwangsversteigerung und Insolvenz, sie ist kein grundbuchrelevanter Tatbestand.

Die Erhebungsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) ermittelt für die einzelnen Grundstücke die jeweilige Abgabe. Sie erteilt an jeden Grundstückseigentümer einen einmaligen Festsetzungsbescheid für die gesamte BID-Laufzeit und zieht die Abgabe für das jeweilige Rechnungsjahr ein.

Die Erhebungsbehörde erteilt jährlich einen Leistungsbescheid an den Aufgabenträger. Der Leistungsbescheid enthält die Höhe des Beitrags, einen Hinweis auf das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept und den öffentlich-rechtlichen Vertrag sowie Rückforderungsregelungen.

## **VIII.**

### **Umsetzung, Überwachung sowie Abweichung vom ursprünglichen Konzept (§ 6 BGSED)**

*Der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um. Die Umsetzung wird durch die Aufstellung von jährlichen Maßnahmen- und Wirtschaftsplänen belegt. Bei erheblichen Abweichungen vom Maßnahmenkonzept können die Grundstückseigentümer widersprechen.*

**Erläuterungen:** Für die Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts stellt der Aufgabenträger unter Beteiligung der Grundstückseigentümer jährlich einen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan auf, der dem Standortausschuss vorgelegt wird. Der Maßnahmen- und Wirtschaftsplan wird durch den Aufgabenträger im Internet auf einer für die Abgabepflichtigen erreichbaren Seite veröffentlicht.

Bei der Aufstellung des Plans sind die im Innovationsbereich Betroffenen (gegebenenfalls über den Standortausschuss) zu beteiligen. Der muss bei einer erheblichen Abweichung des jährlichen Maßnahmen- und Wirtschaftsplans vom ursprünglichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept eine erneute Beteiligung der Grundstückseigentümer durchführen. Dabei ist in der Bekanntmachung auf das Widerspruchsrecht der Abgabepflichtigen hinzuweisen.

Sofern dies mittels einer Geschäftsordnung zwischen Aufgabenträger und Initiatoren verabredet ist, berät der Standortausschuss den Aufgabenträger bei der Umsetzung der Maßnahmen. Er äußert sich zu Einzelfragen, die sich bei der Durchführung der Maßnahmen ergeben.

Die Grundstückseigentümer haben bei erheblichen Abweichungen des Wirtschaftsplans vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept innerhalb eines Monats das Recht, dem abweichenden Wirtschaftsplan zu widersprechen. Widersprechen mehr als ein Drittel der Eigentümer der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücksflächen der Abweichung, ist der Wirtschaftsplan an das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen.

Die Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) überwacht im Benehmen mit dem Standortausschuss die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers. Bei einer fortgesetzt nicht ordnungsgemäßen Geschäftsführung kann die Aufsichtsbehörde im Benehmen mit dem Standortausschuss den Aufgabenträger abberufen. Wird ein Aufgabenträger abberufen, führt die Aufsichtsbehörde im Benehmen mit den Beteiligten bis zur Bestellung eines neuen Aufgabenträgers dessen Geschäfte. Initiatoren des Innovationsbereichs schlagen dann einen neuen Aufgabenträger vor.

Der Aufgabenträger legt dem Standortausschuss den jährlichen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan vor. Dieser befasst sich auch mit erheblichen Abweichungen vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept. Die Aufsichtsbehörde kann unabhängig von der Entscheidung der Grundstückseigentümer die Zustimmung zur Abweichung vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept versagen. Eine Erheblichkeitsschwelle für die Beurteilung der Abweichung kann nicht grundsätzlich festgelegt werden. Die Entscheidung über die Erheblichkeit ist nach Ermessen in Abstimmung mit dem Aufgabenträger und dem Standortausschuss in jedem Einzelfall zu prüfen.

### **Kurskorrektur: Wie verbindlich ist das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept?**

Ein BID ist auf einen längeren Zeitraum, in der Regel auf drei bis fünf Jahre, angelegt. Allerdings muss bereits zur Antragstellung ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die gesamte Laufzeit des Innovationsbereichs vorgelegt werden. Weicht auf Grund neuer Erkenntnisse oder durch Planänderungen der jährlich aufzustellende Maßnahmen- und Wirtschaftsplan von dem ursprünglichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ab, so ist gemäß § 6 Abs. 2 BGSED zu prüfen, ob diese Abweichung erheblich oder unerheblich ist, denn bei erheblichen Abweichungen sind die Grundstückseigentümer und die Aufsichtsbehörde zu beteiligen. Kriterien für die Beurteilung der Abweichung gibt es nicht. Der Gesetzgeber hat der Verwaltung in diesem Fall einen Ermessensspielraum eingeräumt. Es handelt sich um Einzelfallentscheidungen der Aufsichtsbehörde. Anhaltspunkte für eine erhebliche Abweichung sind z.B. neue, bisher noch nicht bekannte Maßnahmen, Budgetverschiebungen in erheblichem Ausmaß oder die Nichtumsetzung von geplanten Maßnahmen.

## **VIII.**

### **Abschluss eines BID § 4 Abs. 3, Sätze 3 und 4**

*Mit Ablauf der Geltungsdauer endet das Recht auf Abgabenerhebung. Soll der Innovationsbereich über diesen Zeitraum hinaus fortgesetzt werden, so sind hierfür dieselben Voraussetzungen wie für die Neueinrichtung des Innovationsbereichs zu beachten.*

**Erläuterungen:** Mit dem Ende der vorgesehenen Laufzeit löst sich der Innovationsbereich automatisch auf. Der Aufgabenträger erstattet auf Basis der zuvor von der Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) geprüften Unterlagen ggf. zu viel erhobene Abgaben an die Stadt Bremen zur Weiterleitung an die Grundstückseigentümer zurück. Mit dem Ende des Innovationsbereichs ist der Aufgabenträger von seinen Aufgaben entbunden, es sei denn, es ist etwas anderes vereinbart. Die Initiatoren überlegen vor Auslauf des BID, ob eine Verlängerung in Betracht kommt. Sie erfolgt unter denselben Voraussetzungen wie die Neueinrichtung, also mit Antragstellung und Anhörungsverfahren.

Die Aufsichtsbehörde prüft die vorgelegten Verwendungsnachweise. Zu viel erhobene Abgaben, die an die Grundstückseigentümer zurückerstattet werden müssen, werden von der Erhebungsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) an die Grundstückseigentümer ausgekehrt.

# 3. HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

# NOCH MAL IM SCHELLDURCHLAUF

## HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

### **1. Wem bringt ein BID Vorteile?**

Hier trifft sich die Interessenlage der Stadt mit den Interessen der privaten Wirtschaft, von der die Initiative für ein BID immer ausgeht. Beide Partner profitieren davon, in der City, den Stadtteilzentren oder in Gewerbegebieten eine wirtschaftliche Stabilisierung oder Stärkung zu erreichen. Die auf rein freiwilliger Basis wirkenden Initiativen in den Gebieten, wie z.B. Standort- und Werbegemeinschaften, werden immer wieder mit dem Problem der „Trittbrettfahrer“ konfrontiert, die von den Investitionen und dem Engagement Einzelner profitieren und wichtige gemeinschaftliche Verbesserungsinitiativen für den Standort hemmen; schon die Finanzierung von Marketingaktivitäten oder der Weihnachtsbeleuchtung ist meist ein Konfliktthema. Durch die gemeinsame Standortaufwertung sollte der Wert der im BID-Gebiet befindlichen Immobilien langfristig erhalten und vielleicht sogar gesteigert werden. Für den Handel oder andere gewerbliche Mieter ist davon auszugehen, dass durch eine bessere Positionierung eines Standortes eine größere Bekanntheit und Kundenbindung zu erreichen ist und ggf. höhere Umsätze zu erzielen sind.

### **2. Wer kommt für die Kosten im Vorlauf zum BID auf?**

Auf dem Weg zu einem BID können zahlreiche Planungskosten entstehen und Honorare anfallen, z.B. für Architekten, Anwälte, Gutachter. Diese Kosten können nachträglich über das BID refinanziert werden. Um die Last gleichmäßig zu verteilen, können die Initiatoren eine freiwillige Umlage unter den Grundstückseigentümern anregen. Die Umlage wird dann in das Finanzierungskonzept des BID eingestellt und nach dessen Einrichtung zurückerstattet.

### **3. Was passiert, wenn ein Eigentümer die Abgabe nicht zahlt?**

Die Abgabe wird für die Dauer der Einrichtung des BID festgesetzt und von der Erhebungsbehörde eingezogen. Der Erhebungsbehörde steht zur Bei-

treibung der Abgabe das vollständige abgabenrechtliche Instrumentarium zur Verfügung.

#### **4. Wird privat genutztes Wohneigentum in die Abgabenerhebung einbezogen?**

Das BID-Gesetz will Einzelhandels- und Dienstleistungszentren sowie Gewerbegebiete stärken. Es kommt daher für Wohngebiete nicht in Betracht. Gebäude, die reine Wohngebäude sind, sollten bei Festlegung des BID-Gebiets wenn möglich von Beginn an ausgenommen werden. Ist dies nicht möglich, kann für rein zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke nach §7 Abs. 5 BGSED innerhalb der Auslegungsfrist ein Antrag auf Befreiung gestellt werden. Sollte auf einem Grundstück neben gewerblicher Nutzung auch Wohnraum vorhanden sein, besteht auch in diesem Fall grundsätzlich Abgabepflicht.

#### **5. Was passiert bei Grundstücksverkauf während der BID-Laufzeit?**

Nach Inkrafttreten des Ortsgesetzes ergeht an alle Grundstückseigentümer der im BID gelegenen Grundstücke ein einmaliger Festsetzungsbescheid über die zu leistende Abgabe für die gesamte BID-Laufzeit. Die BID-Abgabe ruht auf den Grundstücken als öffentliche Last, sie ist jedoch kein grundbuchrelevanter Tatbestand. Wird ein Grundstück während der BID-Laufzeit verkauft, bleibt deshalb weiterhin derjenige abgabepflichtig, an den der Abgabebescheid ergangen ist. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages obliegt es dem Käufer und Verkäufer den Umgang mit der auf dem Grundstück liegenden BID-Abgabe zu regeln. Eine gesetzliche Regelung gibt es hierfür nicht.

Nach §7 Abs. 7 BGSED ist derjenige abgabepflichtig, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabebescheides Eigentümer eines Grundstückes ist. Wird ein Grundstück nach Inkrafttreten des Ortsgesetzes jedoch vor Bekanntgabe des Abgabebescheides verkauft, ergeht der Festsetzungsbescheid an den neuen Eigentümer.

Entsprechendes gilt bei Übertragung eines auf einem Grundstück geltenden Erbbaurechts.

## **6. Welchen Beitrag können und müssen die Mieter zum BID beitragen?**

Eine gesetzliche Pflicht zur Beteiligung der gewerblichen und der Wohnungsmieter gibt es nicht. Durch die Maßnahmen sollen jedoch die Einzelhandels- und Dienstleistungszentren bzw. die Gewerbegebiete gestärkt werden. Dies ist ohne Beteiligung der Gewerbetreibenden nur schwer vorstellbar. Die Händler, Dienstleister und gewerblichen Mieter vor Ort können am besten beurteilen, welche Schritte sinnvoll sind, um ihre Lage zu verbessern. Sie sollten daher sehr frühzeitig, wenn sie nicht selbst zu den Initiatoren gehören, eingebunden werden und in einem Gremium (Lenkungsausschuss) zur Vorbereitung eines BID vertreten sein.

Öffentliche Lasten können prinzipiell an Mieter weitergegeben werden. Für die Frage der Umlagefähigkeit im konkreten Einzelfall kommt es allerdings maßgeblich auf die Ausgestaltung des jeweiligen Mietvertrages an.

## **7. Gibt es einen Höchstbetrag, den die Gesamtkosten eines BID nicht überschreiten dürfen?**

Nach § 7 Abs. 1 BGSED darf das BID zehn Prozent der Summe der Einheitswerte aller im BID gelegenen Grundstücke nicht überschreiten. Sollen kostenintensivere Maßnahmen verwirklicht werden, könnten die Kosten allerdings auf zwei aufeinander folgende BIDs verteilt werden.

## **8. Unter welchen Voraussetzungen liegt ein Härtefall vor?**

Nach § 7 Abs. 5 & 5a BGSED kann ein Grundstückseigentümer von der Abgabepflicht befreit werden, wenn eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist, oder soweit die Heranziehung zu den Abgaben vor dem Hintergrund der tatsächlichen Grundstücksnutzung eine unverhältnismäßige Härte begründen würde. Diese Vorschrift wird auf den Einzelfall bezogen und restriktiv angewandt. Grundsätzlich muss dann von der Erhebungsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) geprüft werden, ob nicht längerfristig eine wertschöpfende Nutzung des Grundstücks vorliegt. Beispielsweise kann ein Gebäude, das eine Polizeiwache enthält, jederzeit in ein Bürohaus umgewandelt werden. Somit läge keine Begründung für einen Härtefall vor. Ein eindeutiger Härtefall sind Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. ein Re-

genrückhaltebecken, eine Brücke oder ein Blockheizkraftwerk. In solchen Fällen ist selbst dann von einem Härtefall auszugehen, wenn ein Bebauungsplan inzwischen für die Fläche eine höherwertige Nutzung vorsieht, denn hier ist bei der Einzelfallabwägung die tatsächliche Grundstücksnutzung zu berücksichtigen.

Ein Antrag auf Befreiung von der Abgabepflicht muss bei Grundstücken, deren bauliche Nutzung nicht oder nur zu Gemeinbedarfszwecken möglich ist, innerhalb der Auslegungsfrist gestellt werden; Anträge auf Grund eines Härtefalls innerhalb eines Monats nach Erhalt des Abgabebescheides.

### **9. Wer kann Aufgabenträger sein?**

Grundsätzlich kann jede natürliche oder juristische Person Aufgabenträger sein. Der Aufgabenträger muss keine der Maßnahmen selbst durchführen und kann alle Aufgaben fremd vergeben. Trotzdem sollte sich die Auswahl des Aufgabenträgers nach dem Maßnahmenkonzept richten. Soweit hier Baumaßnahmen im Vordergrund stehen, bietet sich ein Bauunternehmen oder ein Projektentwickler an. Liegt der Schwerpunkt auf Marketingmaßnahmen und Veranstaltungsorganisation, bietet sich eine entsprechende Agentur an. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für ein BID eine eigene Gesellschaft zu gründen, die die Aufgabenträgerschaft übernimmt. Im Prinzip können auch organisierte Eigentümer oder Vereine von Gewerbetreibenden als Aufgabenträger fungieren. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die teilweise sehr kleinteiligen Steuerungsaufgaben des Aufgabenträgers hohe Ansprüche an die Entscheidungsfähigkeit stellen. Der Aufgabenträger sollte möglichst frühzeitig ausgewählt und in die Vorbereitung eingebunden werden. Damit werden die Initiatoren entlastet und der Aufgabenträger bekommt rechtzeitig Kenntnis über die handelnden Akteure und die vorgesehenen Maßnahmen.

### **10. Wie können die Initiatoren nach Einsetzung des BID ihren Einfluss wahren und den Aufgabenträger überwachen?**

Grundsätzlich agiert der Aufgabenträger selbstständig, seine ordnungsgemäße Geschäftsführung wird nach § 6 Abs. 3 BGSED von der Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) überwacht. Allerdings können die Initiatoren den Aufgabenträger mit einem gesonderten Vertrag

auf die Umsetzung des von ihnen vorgeschlagenen Konzepts verpflichtet. In einem solchen Vertrag können sich die Akteure auch Einflussmöglichkeiten auf grundsätzliche Entscheidungen während der Laufzeit des BID vorbehalten. Die Initiatoren können im Standortausschuss angemessen vertreten sein, sofern das Ortsgesetz einen Standortausschuss vorsieht (vgl. § 4 Abs. 1 BGSED).

Sofern ein Standortausschuss existiert, überwacht die Aufsichtsbehörde nach § 6 Abs. 3 BGSED die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers im Benehmen mit diesem.

#### **11. Wie verteilen sich die Beiträge des BID auf die Laufzeit und können BID-Maßnahmen auch vorfinanziert werden?**

Die Abgabe wird in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen eingezogen. Die Höhe bleibt über die gesamte Laufzeit des BID gleich. Da teure (Bau-) Maßnahmen zumeist am Anfang der Laufzeit stehen, kann eine Zwischenfinanzierung notwendig sein. Kosten für derartige Vorfinanzierungen (z.B. Bereitstellungsgebühren und Zinsen für Kredite) sollten im Finanzierungskonzept einkalkuliert werden. Nach §7 Abs. 9 BGSED besteht darüber hinaus die Möglichkeit, eine Rücklage zu bilden, die für Kostensteigerungen oder Zahlungsausfälle im Benehmen mit dem Standortausschuss eingesetzt werden kann. Die Bereitschaft zur Vorfinanzierung wird dadurch erleichtert, dass die BID-Abgabe als öffentliche Last auf den Grundstücken liegt und damit hoch gesichert ist. Außerdem wird sie durch die Erhebungsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) beigesteuert, was eine zusätzliche Sicherheit bringt (siehe auch Frage 3).

#### **12. Was passiert bei wesentlichen Änderungen nach Anlauf des BID?**

Grundsätzlich sind Maßnahmen so durchzuführen, wie sie im Maßnahmenkatalog eingereicht wurden. Das gilt insbesondere für Maßnahmen, die einer behördlichen Zustimmung oder Genehmigung bedürfen. Sollten Änderungen vorgenommen werden, kommt es auf ihre Erheblichkeit an.

Die ist im Einzelfall von Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) und Aufgabenträger zu beurteilen und ergibt sich aus Konzeptrichtung, Budgetvolumen, Laufzeit des BID und ihrer Bedeutung für die Gesamtheit der Maßnahmen. Unwesentliche Änderungen dürfen ohne wei-

teres vorgenommen, müssen aber angezeigt werden, um spätere Probleme zu vermeiden. Wenn eine erhebliche Änderung vorgesehen ist, so ist diese nach § 6 Abs. 2 BGSED bekannt zu geben. Die abgabepflichtigen Grundstückseigentümer können dann der Änderung einen Monat lang widersprechen.

Widersprechen die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücke oder von den im Innovationsbereich gelegenen Grundstücksflächen oder versagt die Aufsichtsbehörde ihre Zustimmung zur Abweichung, ist der Maßnahmen- und Wirtschaftsplan dem mit der Antragstellung bekannt gemachten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen. In § 6 Abs. 2 BGSED ist keine Regelung enthalten, die bei einer erheblichen Abweichung vom ursprünglichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept die Anpassung des Ortsgesetzes verlangt. Die Kontrolle findet hier über die Grundstückseigentümer des Innovationsbereiches und die Aufsichtsbehörde statt.

### **13. Was passiert mit zu viel erhobenen Beiträgen und nicht benötigten Reserven?**

Gerade bei Baumaßnahmen ist eine Reserve für unvorhersehbare Mehrkosten als Bestandteil eines belastbaren Finanzierungskonzeptes unbedingt zu empfehlen und als solche bereits zu kennzeichnen. Daraus könnten sich überschüssige Einnahmen ergeben. Wenn vorher nichts bestimmt ist, können sie an die Eigentümer zurückgezahlt werden. Alternativ kann im Maßnahmenkatalog auch festgelegt werden, was mit diesen Geldern ansonsten vorgenommen werden soll. Diese Maßnahmen werden nur dann tatsächlich durchgeführt, wenn Gelder übrig bleiben. Wenn allerdings solche Zusatzmaßnahmen im Konzept vorgesehen sind und Gelder übrig bleiben, müssen sie auch umgesetzt werden. Ein Wechsel zur Rückzahlung ist dann nicht mehr möglich.

### **14. Können die gleichen Erfolge nicht auch mit einer freiwilligen Interessengemeinschaft erreicht werden?**

Viele Händler in städtischen Quartieren oder Unternehmen in Gewerbegebieten schließen sich zu freiwilligen Interessengemeinschaften zusammen. Die freiwillige Mitgliedschaft und der freiwillige Beitrag haben jedoch zur

Folge, dass oft nur ein kleiner Teil der Gewerbetreibenden organisiert ist. Die jahrzehntelange Praxis zeigt, dass freiwillige Zusammenschlüsse häufig keine nachhaltige Leistungsfähigkeit ergeben. Durch die Einrichtung eines BID und die damit verbundene Abgabe werden alle im Gebiet Ansässigen zur Finanzierung herangezogen. Auf diese Weise können umfangreiche und langfristige Maßnahmen zur Verbesserung des Standortes leichter durchgeführt werden. Sollte sich jedoch bei der Vorbereitung eines BID herausstellen, dass alle Grundstückseigentümer sich beteiligen wollen, kann auf die Einrichtung eines Innovationsbereichs ggf. wegen des entstehenden Verwaltungsaufwands verzichtet werden.

#### **15. Muss für die Einrichtung eines BID ein Grundstückseigentümergebiet gegründet sein?**

Ein BID kann auch ohne bestehende Interessengemeinschaft oder Grundstückseigentümergebiet durchgeführt werden. Allerdings sollte schon sehr frühzeitig mit den wichtigsten Eigentümern im Gebiet Kontakt aufgenommen werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn sie nicht zum Initiatorenkreis gehören. Die Initiative zu einem BID kann auch von den Gewerbetreibenden ausgehen. Maßgeblich entscheidend für den Prozess sind allerdings die Grundstückseigentümer.

#### **16. Wo liegen die inhaltlichen Grenzen für die Maßnahmen eines BID?**

Die Grenze zieht § 2 BGSED: Es können alle Maßnahmen ausgewählt werden, die die Attraktivität eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums bzw. eines Gewerbegebietes für Kunden, Besucher, Bewohner bzw. Unternehmen und gewerbliche Mieter erhöhen und die Rahmenbedingungen der ansässigen Akteure verbessern. Für reine Wohngebiete kommen BIDs daher nicht in Betracht. Das BID eröffnet Privaten neue Möglichkeiten, im öffentlichen Raum aktiv zu werden. Dies ist nur im Einvernehmen mit der öffentlichen Hand möglich. Andere Planungen Privater oder der öffentlichen Hand im Rahmen ihrer Planungshoheit können mit einem BID nicht beeinflusst werden.

### **17. Wo liegen die rechtlichen Grenzen für die Maßnahmen eines BID?**

Die Grenze ziehen hier die allgemeinen Gesetze, insbesondere das Zivil- und das öffentliche Recht. Soll eine Maßnahme in das Eigentumsrecht eines einzelnen Grundstückseigentümers eingreifen (z.B. Anbringung von Lampen oder Schildern an der Fassade), so muss mit ihm darüber Einigkeit erzielt werden. Vorschriften des Bau-, Polizei- und Verkehrsrechts sind ebenfalls zu beachten. Die geplanten Maßnahmen (z.B. das Aufstellen von Straßenmöbeln) sind darüber hinaus in übergeordnete städtebauliche Konzepte einzupassen.

### **18. In welchem Verhältnis stehen BIDs zur Stadtentwicklungspolitik?**

Im Rahmen eines BID wird nur durchgeführt, was die Akteure vor Ort als für sie sinnvolle Maßnahmen erachten.

Insofern kann die Durchführung eines BID als gelebter Bürgersinn verstanden werden. Soweit die Maßnahmen allerdings städtischen Belangen widersprechen und/oder sich auf den öffentlichen Raum beziehen, können sie nur durchgeführt werden, wenn sie übergeordneten städtebaulichen Vorgaben entsprechen. Alle der Daseinsvorsorge dienenden Maßnahmen obliegen dabei weiterhin der Stadt (siehe auch Frage 16 und 19).

### **19. Ist ein BID demokratisch legitimiert?**

Die demokratische Legitimation zur Einrichtung eines BID erfolgt durch die Bremische Stadtbürgerschaft, die jedes BID einzeln beschließt. Basis für diese Entscheidung des Stadtparlaments ist das zuvor durchgeführte Anhörungsverfahren. In diesem Verfahren ist zwingend vorgesehen, dass der Antrag zur Einrichtung eines Innovationsbereichs für vier Wochen öffentlich ausliegt. Jeder betroffene Grundeigentümer sowie die Träger öffentlicher Belange können in dieser Zeit Anregungen zum Antrag vorbringen. Alle betroffenen Grundstückseigentümer müssen über die Auslegung und über das ihnen zustehende Widerspruchsrecht informiert werden. Widersprechen die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im BID gelegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im BID gelegenen Grundstücksflächen der Einrichtung des BID, ist der Antrag von der Aufsichtsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) abzulehnen (Negativquorum). Widersprechen weniger als ein Drittel, so wägt die Aufsichtsbehörde

bei ihrer Entscheidung zur Einrichtung des Innovationsbereichs die eingegangenen Anregungen und Widersprüche ab. Dieses Verfahren dient vor allem auch den betroffenen Grundstückseigentümern. Auf diese Weise ist für sie sichergestellt, dass mit den geleisteten Abgaben auch die Maßnahmen finanziert werden, die sie ursprünglich für die Aufwertung ihres Standortes angestrebt hatten. Für den städtischen Partner ist dieses Verfahren Teil der erforderlichen Transparenz: Jeder auch nur unmittelbar Betroffene erhält rechtzeitig Kenntnis von geplanten Veränderungen in seinem Umfeld und kann darauf Einfluss nehmen.

## **20. Werden durch ein BID Maßnahmen finanziert, für die eigentlich die Stadt aufkommen müsste?**

Durch die Einrichtung eines BID wird die Stadt nicht aus ihrer Verantwortung entlassen. Gesetzlich verankerte hoheitliche Aufgaben wie z.B. die gebührenpflichtige Reinigung der Gehwege, der Papierkorbdienst und die Säuberung der Fahrbahnen durch die Stadtreinigung bleiben auch in BIDs bestehen. Die Stadt Bremen hat auch weiterhin ihre Pflichten zu erfüllen und Maßnahmen der Daseinsvorsorge, wie beispielsweise die erforderliche Grundausstattung des öffentlichen Raums, zu finanzieren. Mit einem BID werden daher nur zusätzliche Maßnahmen finanziert, die über die hoheitlichen Aufgaben hinausgehen, wie z.B. zusätzliche Reinigungsarbeiten. Garantiert wird dies durch den Maßnahmenkatalog, den ausschließlich die Akteure im Gebiet zusammen mit dem Aufgabenträger entwickeln. Soweit eine Maßnahme zwar durch die Stadt durchgeführt werden muss, allerdings nicht in der gewünschten Qualität, kann durch das BID nur die Zusatzleistung finanziert werden.

## **21. Gibt es noch Rechtsunsicherheiten im BID-Gesetz?**

Letztlich werden erst Gerichtsentscheidungen zu (letzter) Rechtssicherheit führen. Die Betroffenen haben die Möglichkeit, gegen die Abgabenbescheide zu klagen. Es besteht theoretisch auch die Möglichkeit, dass durch ein Urteil das Ortsgesetz über den jeweiligen Innovationsbereich für nichtig erklärt wird. Grundsätzlich trägt in einem derartigen Fall der Aufgabenträger das Risiko, soweit er Vorleistungen erbracht hat. Ein Ersatzanspruch für bereits geleistete Ausgaben gegen die Stadt ist ausgeschlossen. Die Ansprüche der vom Aufgabenträger beauftragten Firmen bleiben bestehen.

Eine Rückforderung von an den Aufgabenträger weitergeleiteten Abgaben durch die Stadt kommt allerdings nicht in Betracht, soweit diese Beträge bereits verbraucht sind.

## **22. Werden hoheitliche Aufgaben privatisiert?**

Die Partnerschaft zwischen BID und Stadt ändert nichts an den Pflichten der Stadt oder der Stellen und Institutionen, die hoheitliche Aufgaben der Stadt wahrnehmen. Hoheitliche Aufgaben werden im Zusammenhang mit einem BID nicht an Private übertragen. Auch wenn für das BID Servicepersonal für einen erhöhten Sicherheits- und Sauberkeitsstandard sorgt, bleiben alle Maßnahmen der Sicherheit und Ordnung in den Händen der Stadt. Die Polizei erteilt weiterhin Strafmandate und lässt gegebenenfalls Autos abschleppen. Auch Sondernutzungen im öffentlichen Raum sind nur nach Genehmigung durch die zuständige Behörde möglich. Privatisiert werden kann allerdings nach Abstimmung und vertraglicher Vereinbarung mit der Stadt eine Baumaßnahme im öffentlichen Raum, die üblicherweise durch die Stadt geplant und ausgeführt wird. Aber auch in diesen Fällen wird der öffentliche Raum nicht privatisiert.

## **23. Wie werden die BID-Kosten im Rahmen von Vermietung und Verpachtung steuerlich behandelt?**

Für die Beantwortung dieser Frage ist zunächst § 7 des BGSED zu beachten. Danach werden zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen des Innovationsbereichs entsteht, von der Erhebungsbehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) Abgaben bei den Grundstückseigentümern der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücke erhoben, durch die der entstehende Aufwand einschließlich einer angemessenen Vergütung für den Aufgabenträger gedeckt wird. Die Abgabe wird für die Dauer der Einrichtung des Innovationsbereichs festgesetzt und in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen zu Beginn jedes Abrechnungsjahres fällig.

Die Abgabe nach §7 Abs. 1 BGSED ruhen auf im Innovationsbereich gelegenen Grundstücken als öffentliche Last und, solange das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, auf diesem.

Aufwendungen, die ein Steuerpflichtiger im Zusammenhang mit einem Grundstück tätigt, können dem privaten Bereich zuzurechnen sein oder als Betriebsausgaben oder Werbungskosten im Zusammenhang mit einer Einkunftsart stehen. Ein BID wird wohl in aller Regel in typischen Einkaufsstraßen oder Gewerbegebieten eingerichtet werden, da die dort ansässigen Geschäftsleute und Gewerbetreibenden ein entsprechendes Interesse daran haben. Dass dort gelegene Grundstücke (rein) privat genutzt werden, dürfte eher unwahrscheinlich sein. Sollte dies dennoch der Fall sein, sind die in Zusammenhang mit der Nutzung stehenden Aufwendungen ohne steuerliche Auswirkung.

Vermietet der Eigentümer des oder der Grundstücke diese an Dritte, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz (EStG). Im Fall der Vermietung ist die Abgabe für die Einrichtung des BID als Werbungskosten bei diesen Einkünften abzugsfähig. Nutzt der Eigentümer das Grundstück bzw. das darauf befindliche Gebäude eigenbetrieblich (z.B. betreibt er dort ein Ladengeschäft oder Gewerbe), erzielt er Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 EStG oder im Falle einer selbständigen Tätigkeit nach § 18 EStG. In diesem Fall kann er die Abgabe als Betriebsausgabe bei den jeweiligen Einkünften absetzen. Wird ein Grundstück bzw. ein Gebäude unterschiedlich genutzt, können steuerlich mehrere Wirtschaftsgüter vorliegen, die entweder dem Privatbereich oder verschiedenen, auf Einnahmeerzielung gerichteten Tätigkeiten zugeordnet werden müssen (unterschiedlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang). Hierzu folgendes Beispiel: Die Wohnung im zweiten Stock dient eigenen Wohnzwecken, die Räumlichkeiten im ersten Stock sind an einen Steuerberater fremdvermietet, im Erdgeschoss befindet sich das eigene Handelsgeschäft des Grundstückseigentümers. In diesem Fall ist die Abgabe nach § 7 des Gesetzes - ggf. nach den jeweiligen Nutzungsanteilen im Einzelfall - aufzuteilen.

Wenn die BID-Kosten steuerlich geltend gemacht werden sollen, wird eine Rechnung vom Aufgabenträger über seine anteiligen Kosten benötigt. Voraussetzung für die anteilige Kostenermittlung ist, dass der betreffende Eigentümer dem Aufgabenträger den Einheitswert seiner Immobilie oder Immobilien mitteilt und belegt, dass die Abgabe gezahlt worden ist.

# VOR-BID-PHASE

Private Investoren  
Grundeigentümer  
Gewerbetreibende

Aufgabenträger



## Bildung einer örtlichen Initiative

- Entwicklung von Ideen
- Bildung eines Initiatorenkreis/Lenkungsgruppe
- Erstellung eines Grobkonzeptes

## Konkretisierung/ Verbündete suchen

- Situationsanalyse
- Erstellung eines Konzeptes
- Information/Diskussion mit den örtlichen Betroffenen
- Zeit-/Maßnahmenplan
- Finanzierungskonzept
- Bestimmung eines Aufgabenträgers

## Antragstellung

- Maßnahmen- und Finanzierungskonzept getragen von mind. 15 % der Eigentümer im angestrebten BID-Bereich, deren Grundstücke mind. 15 % der Gesamtgrundstücksfläche ausmachen



WFB berät

## EINRICHTUNGS-/GRÜNDUNGSPHASE

Aufgabenträger



### Öffentliche Auslegung/ Anhörungsverfahren

- Auslegung eines verbindlichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes
- Information aller örtlich Betroffenen
- Antragsannahme, wenn weniger als 33% der Grundeigentümer bei weniger als 33% der Gesamtgrundstücksfläche das Konzept ablehnen



SWAH als Aufsichts- und Erhebungsbehörde  
WFB begleitet

Aufgabenträger



### Einrichtung eines Innovationsbereichs (BID)

- Abschluss eines öffentlich, rechtlichen Vertrages mit dem Aufgabenträger
- Förmlicher Gremienbeschluss über das Ortsgesetz durch die Bürgerschaft
- Leistungsbescheid an den Aufgabenträger



## UMSETZUNGS- PHASE

Aufgabenträger



### Durchführung des BID

- Abgabeneinzug bei den Grundeigentümern durch Erhebungsbehörde
- Realisierung der Maßnahmen durch Aufgabenträger
- Kontrolle durch jährliche Wirtschaftspläne
- Ordnungsgemäße Abrechnung



SWAH als Erhebungsbehörde  
WFB begleitet

**WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH**

Langenstraße 2-4  
(Eingang Stintbrücke 1)  
28195 Bremen



Tel +49 (0)421 9600-10  
Fax +49 (0)421 9600-800

[mail@wfb-bremen.de](mailto:mail@wfb-bremen.de)  
[www.wfb-bremen.de](http://www.wfb-bremen.de)