



## Widerstand gegen Quartiers-Pläne

**Ärger** Ein Verein möchte die Attraktivität von Kirchheims Innenstadt fördern – und Eigentümer von Gewerbeimmobilien zu Abgaben verpflichten. Das geht vielen gegen den Strich. *Von Bianca Lütz-Holoch*

**Kommentar**  
**Bianca Lütz-Holoch**  
zum Thema BID



### Mitnehmen statt zwingen

Die Gründer des Vereins „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“ mögen ja die besten Absichten gehabt haben. Was sie mit ihrem „Business Improvement District“ (BID) anstreben, klingt durchaus gut: eine saubere, schöne Innenstadt, tolle Aktionen, die Kunden anlocken, und ein Kümmerer, der die Läden betreut.

Ganz und gar nicht geglückt ist jedoch die Art und Weise, wie sie versucht haben, ihre Pläne durchzubringen. Im Vorfeld gab es nicht nur zu wenig Informationen und Gespräche mit den Hauseigentümern, die eine Pflichtumlage treffen würde. Aufgrund der unglücklichen Terminwahl in den Sommerferien musste überdies der Eindruck entstehen, man habe versucht, das Ganze hinter deren Rücken durchzudrücken.

Für eine gute Zusammenarbeit der Händler und eine gelöste Atmosphäre in der Stadt ist das keine gute Basis. Bevor die Verantwortlichen einen neuen Anlauf starten, sollten sie sich dringend Gedanken darüber machen, wie eine wirklich gelungene Kooperation aussehen könnte, von der alle profitieren. Das klappt aber nur, wenn man die Betroffenen mitnimmt, statt sie zu zwingen.

### Private Initiative zugunsten der Stadt

**BID** steht für „Business Improvement Districts“, also Quartiere zur innerstädtischen Geschäftsentwicklung durch Privatinitiativen. Seit 2015 erlaubt das Land deren Gründung in Baden-Württemberg. In Hamburg und Gießen gibt es solche Quartiere bereits. Untertürkheim plant eines.

**In Kirchheim** hat sich der Verein „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“ gegründet. Er will in der Innenstadt ein BID einrichten – übrigens das größte Deutschlands. Es ist zunächst auf fünf Jahre angelegt. Zentrales Element ist die Einstellung eines City-Manages, der Ansprechpartner für die Eigentümer wäre, Maßnahmen organisieren und begleiten würde. Im Juli hat der Gemeinderat zugestimmt.

**Finanziert** wird das BID über eine Abgabe, die alle Eigentümer gewerblich genutzter Immobilien im fraglichen Bereich entrichten müssen. Wohnraum ist nicht betroffen. Geplant hatte der Verein, dass jährlich 1,5 Prozent der Gebäude-Einheitswerte entrichtet werden. Darüber wird laut Stadt aber noch mal verhandelt. Auch Flächen könnten als Maßstab dienen. Die Umlage würde von der Stadt eingezogen.

**Ein BID scheitert**, wenn mehr als ein Drittel der Abgabepflichtigen in einer bestimmten Frist Einspruch erheben. Das ist in Kirchheim geschehen. Auch die großen Einkaufszentren haben abgelehnt. Am 5. Februar kommt das Thema wieder in den Gemeinderat. *bil*

In der Dettinger Straße brodelt es. Seit bekannt geworden ist, dass für die Kirchheimer Innenstadt ein „Business Improvement District“ (BID) gegründet werden soll, regt sich dort Widerstand. Der Grund: Kommt ein BID, also ein Quartier, dessen Attraktivität ein Verein und ein City-Manager durch Veranstaltungen, Werbung und Aktionen fördern, werden alle Eigentümer von gewerblich genutzten Immobilien zur Kasse gebeten – ob sie nun wollen oder nicht.

„Ich finde es eine Riesensauerei, dass es ein Gesetz gibt, das es erlaubt, uns einfach in die Tasche zu greifen“, kritisiert Architekt Siegfried Meissner das Konzept der „Business Improvement Districts“. Gegen den Strich geht das auch Andreas Karner, der seit 15 Jahren den Fitness Store in der Dettinger Straße führt. „Hier handelt es sich um eine Zwangsabgabe“, schimpft er. Ihm gehört die Immobilie zwar nicht selbst. Trotzdem geht er davon aus, dass ihn das Ganze trifft: „Wenn für die Eigentümer zusätzliche Kosten entstehen, werden sie an die Mieter weitergereicht“, ist er überzeugt. Für viele sei das ein Grund, übers Aufhören nachzudenken, hat er in Gesprächen erfahren: „Die meisten kommen ja grad noch so durch.“

Das ist aber längst nicht das einzige Problem. Etliche Eigentümer und Geschäftsleute kritisieren, dass sie gar nicht oder schlecht über das Vorhaben informiert wurden. Zwar waren zum Teil Briefe im Umlauf. Rechtzeitig erreicht haben sie aber nicht jeden. Erst in letzter Minute davon erfahren hat etwa Familie Geiger vom Gasthof Rössle. „Wir waren zu der Zeit im Urlaub“, erinnert



Mehrere Eigentümer aus der Dettinger Straße wollen sich nicht mit einer Zwangsabgabe abfinden.

Foto: Carsten Riedl

sich Harald Geiger. Das Problem: Wer nicht einverstanden mit dem BID war, konnte Widerspruch einlegen – allerdings nur innerhalb einer einmonatigen Frist, die mit den Sommerferien endete. „Es ist irrsinnig, so etwas genau dann voranzutreiben, wenn viele Leute im Urlaub sind“, ärgert sich Meissner. Unklar geblieben ist den Eigentümern in der Dettinger Straße auch, wofür genau das Geld verwendet werden soll und was sie davon haben. „Sicherheit, Sau-

berkeit, Beleuchtung – das sind doch alles hoheitliche Aufgaben der Stadt“, so Meissner. Auch Fabio Bertoldi, Immobilienbesitzer und ehemaliger Gastronom, fehlen die innovativen Einfälle. „Da sind bisher keine neuen Ideen gekommen“, sagt er und fügt hinzu: „So viel Geld kann man anderswo sinnvoller einsetzen.“ Immerhin kalkuliert der von Kirchheimer Immobilieneigentümern und Geschäftsleuten eigens für das BID gegründete Verein „Kirch-

heim.Zukunft.Innenstadt“ mit einem Fünf-Jahres-Budget von 1,5 Millionen – die allein durch die Abgaben zusammenkommen sollen. „Wir würden uns ja schon an etwas beteiligen – aber eben freiwillig und nicht mit solch hohen Summen“, sagt Fabio Bertoldi.

Von ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch gemacht haben neben den Eigentümern in der Dettinger Straße auch die großen Einkaufszentren – und das BID damit vorerst gekippt. Die Initiatoren ma-

chen jedoch keinen Hehl daraus, dass sie einen neuen Anlauf starten wollen – ohne die Großen, die die Initiative blockiert haben.

Das bringt die Eigentümer und Mieter in der Dettinger Straße auf die Palme. „Man kann das doch nicht einfach über anderer Menschen Kopf hinweg machen“, sagt Harald Geiger. Siegfried Meissner und Fabio Bertoldi sind sich einig: „Wenn es hart auf hart kommt, nehmen wir uns einen Anwalt und gehen rechtlich dagegen vor.“

## „Wir wollen künftig offener und besser kommunizieren“

**Interview** Philip Renken, Erster Vorsitzender des Vereins „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“, über das Projekt BID.

**Der erste Anlauf zur Einrichtung eines BID ist gescheitert. Ist das Thema für Sie jetzt abgehakt?**

**Philip Renken:** Wir sind mit dem BID in der jetzigen Größenordnung gescheitert, da vor allem einige sehr große Grundstücksbesitzer außerhalb des historischen Stadtkernes der Idee widersprochen haben. Für uns ist das Thema jedoch nicht abgehakt, weil wir fest davon überzeugt sind, jetzt die Chance nutzen zu müssen, unsere Innenstadt zu entwickeln und damit die Mieten auf Dauer stabilisieren zu können.

**Wie könnte Kirchheim von einem BID profitieren?**

**Renken:** Wir glauben, mit dem BID Strukturen so verbessern zu können, dass Kirchheim für Besucher auch auf lange Sicht eine interessante Stadt in den Bereichen Gastronomie, Handel und Events bleibt. Nur so werden wir langfristig den Wert der innerstädtischen Immobilien sichern können und Leerstand vermeiden.

**Es gab Unmut, weil Betroffene sich schlecht informiert gefühlt haben. Können Sie das verstehen?**

Wir müssen selbstkritisch eingestehen, dass unsere Informationspolitik bei der Darstellung dieses hochkomplexen Sachverhalts deutliche Schwächen hatte. Allerdings war es auch nicht



Philip Renken

möglich, mit allen Grundeigentümern im Vorfeld zu kommunizieren, da wir aus datenschutzrechtlichen Gründen deren Adressen nicht hatten. Diese durfte uns die Kommune erst nach der Beantragung des Aufwertungsbereiches zur Verfügung stellen. In der Zukunft werden wir jedoch offener und besser kommunizieren.

**Viele Eigentümer fürchten sich vor der Zwangsabgabe. Wäre eine freiwillige Basis nicht besser?**

Wir sind der Meinung, dass die Weiterentwicklung der Innenstadt dann besonders gut funktioniert, wenn alle an einem Strang ziehen. Der größte Vorteil ist ein hauptamtlicher City-Manager – nur so jemand ist in der Lage, genug Kraft und Know-how zum Vorteil aller Beteiligten zu bündeln und einzubringen. Dazu ist eine solidarische finanzielle Beteiligung aller notwendig. Bei einer freiwilligen Basis gibt es zu viele Trittbrettfahrer. Das schadet der Gemeinschaft und engt ihre Möglichkeiten ein.

**Sind die anvisierten monatlichen Abgaben nicht sehr hoch?**

Jeder Eigentümer sollte die Abgabe ins Verhältnis zu seinen Mieteinnahmen und vor allem auch zum Verkehrswert seines Hauses setzen. Unserer Meinung nach ist dann die Abgabe für jeden in einem sehr akzeptablen Rahmen. Wir sprechen von etwa 1,5 Prozent

pro Jahr – und nach fünf Jahren kann neu entschieden werden.

**Ist es sinnvoll, dass der Handel Aufgaben übernehmen soll, die ja auch eine Stadt leisten könnte?**

Alle Aufgaben, die wir ins Auge gefasst haben, gehen weit über die städtischen Pflichtaufgaben hinaus oder ergänzen sie in einer Weise, wie sie von einer Stadt nicht zu leisten sind. Und es ist gerade nicht der Handel, der in die Verantwortung genommen wird. Es sind die Hauseigentümer, die wir gewinnen wollen. Manchmal sind sie auch noch gleichzeitig Händler in ihren eigenen Häusern. Das ist aber mittlerweile die Minderheit in Kirchheim.

**Kritiker vermissen neue, gewinnbringende Ideen. Gibt es die denn?**

Ideen gibt es sehr viele – und wir sind über jeden Einzelnen froh, der sich einbringt. Jeder konstruktive Beitrag ist willkommen. Das Gesetz gibt eine sehr demokratische Herangehensweise im Trägerver-

### DER KLEINE AUGENBLICK



**Rollrasen** ist längst ein alter Hut. Teckboten-Fotograf Jörg Bächle beweist jetzt mit seinem Schnappschuss, dass es zur Weihnachtszeit durchaus auch Rollbäume gibt. *ist*

### Das Radprojekt kommt ins Rollen

**Kirchheim.** Die Stiftung Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen unterstützt das Kirchheimer Schlossgymnasium mit einer Spende von 5000 Euro, die zur Anschaffung von Fahrrädern dienen soll. Das Gymnasium möchte sich als „Fahrradfreundliche Schule“ zertifizieren lassen und plant, spezielle Kurse und Mitmach-Angebote zu ermöglichen. Dazu braucht es aber einen „Bike-Pool“. Die Regionaldirektoren Dietmar Ederle und Olaf Neumann überreichten den Spendenscheck an Schulleiterin Lucia Heffner, den stellvertretenden Schulleiter Hans-Ulrich Lay sowie an den Lehrer Elias Köhler. *pm/Foto: Carsten Riedl*



### ZITAT DES TAGES

Es soll sich keiner aus der Verantwortung stehlen können.



**Andreas Schwarz,** Landtagsabgeordneter der Grünen, verteidigt die Pflicht-Abgaben, die in BIDs anfallen. Eine attraktive Einkaufsinnenstadt sei eine gemeinsame Aufgabe aller.