

Protokoll über den Erörterungstermin anlässlich der Einrichtung einer Immobilien und Standortgemeinschaft (ISG) „Ku'damm Taentzien“

Versammlungstag: 19. Juli 2016, 10 bis 11.40 Uhr

**Versammlungsort: Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, Breitscheidplatz,
10789 Berlin**

Die City-Dienst GmbH als 100 % Tochter der Arbeitsgemeinschaft City e.V. lud gemäß § 6 Abs. 3 Berliner Immobilien- und Standortgemeinschaftsgesetz – BIG zum Erörterungstermin anlässlich der Einrichtung einer Immobilien und Standortgemeinschaft (ISG) „Ku'damm Taentzien“ ein.

Die City-Dienst GmbH plant mittels einer hierzu zu 100 % gehaltenen Tochtergesellschaft als zukünftigen Aufgabenträger die Einrichtung der ISG am Kurfürstendamm und der Taentzienstraße für den Abschnitt Wittenbergplatz bis Uhlandstraße.

Die Grundstückseigentümer im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden über den beabsichtigten Antrag informiert und zum Erörterungstermin eingeladen. Der Nachweis der fristgerechten Einladung sowie der öffentlichen Bekanntmachung werden als Anlage 1 und 2 dem Protokoll beigelegt.

Im Erörterungstermin informierten die Initiatoren über die geplanten Maßnahmen und gaben im Anschluss Gelegenheit zum Austausch.

Klaus-Jürgen Meier, Vorstandsvorsitzender der AG City, führte in Zusammenarbeit mit Gottfried Kupsch, Vorstandsmitglied der AG City, als Versammlungsleiter durch den Erörterungstermin.

Es nahmen 68 Gäste, davon 18 Eigentümervertreter und 29 Vertreter öffentlicher Belange sowie 21 Partner und Vertreter der AG City am Erörterungstermin teil.

Tagesordnung:

Top 1

Begrüßung der Teilnehmer durch Klaus-Jürgen Meier zum Erörterungstermin nach § 6 Abs. 3 BIG

Top 2

Redebeitrag Marc Schulte / BA Charlottenburg-Wilmersdorf

Top 3

Vorstellung der Historie zur Implementierung des BID Projektes in der City West durch Gottfried Kupsch / AG City

Top 4

Präsentation zur Umgestaltung Mittelstreifen Taentzienstraße durch Tim Hagenhoff / Lützwow 7

Top 5)

Präsentation zur Umgestaltung Mittelstreifen Kurfürstendamm durch Prof. Dr. rer. hort. Hartmut Balder

Top 6

Präsentation zur Reinigung und Grünflächenpflege durch Winfried Becker / Berliner Stadtreinigung

Top 7

Präsentation zur Implementierung von City Guides durch Gottfried Kupsch / AG City

Top 8

Präsentation zur Einrichtung eines Frequenzmessungssystems durch Carolina Hinrichsen / DILAX

Top 9

Präsentation zur Entwicklung einer Markenstrategie für die Region durch Nicole Srock-Stanley / Dan Pearlman

Top 10

Vorstellung der rechtlichen Gegebenheiten durch Dr. Klaus Jankowski / SKW Schwarz Rechtsanwälte

Top 11

Vorstellung der Budgetplanung durch Franke Reschke / Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH

Top 12

Fragestellung / Diskussion

1. Fragemöglichkeit für Eigentümer
2. Fragemöglichkeit für Träger öffentlicher Belange

Top 13

Schlusswort

Zu Top 1) Begrüßung der Teilnehmer durch Klaus-Jürgen Meier zum Erörterungstermin nach § 6 Abs. 3 BIG

Klaus-Jürgen Meier, Vorstandsvorsitzender der Arbeitsgemeinschaft City e. V. (zu 100 % Gesellschafter der City-Dienst GmbH) begrüßt alle Anwesenden zum Erörterungstermin nach § 6 Abs. 3 BIG. Er stellt sich als Versammlungsleiter in Kooperation mit Gottfried Kupsch, Vorstandsmitglied der AG City, vor. Klaus-Jürgen Meier bedankt sich bei Pfarrer Martin Germer für seine Gastfreundschaft und übergibt an ihn das Wort.

Martin Germer begrüßt alle Teilnehmer des Erörterungstermins in der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche und weist darauf hin, dass eine Veranstaltung wie der Erörterungstermin ungewöhnlich für eine Kirche ist. Er macht aber darauf aufmerksam, dass die Kirche eben auch für die öffentliche Sache, für das öffentliche Anliegen gern bereit ist, sich zu öffnen.

Klaus-Jürgen Meier begrüßt die Partner und Referenten auf dem Podium und stellt insbesondere Frau Kreckler und Frau Niendorf vor, die maßgeblich am Projekt beteiligt sind, aber keinen Redebeitrag haben.

Klaus-Jürgen Meier führt in das Projekt ein, erläutert den Ablauf und die Begrifflichkeiten BID, BIG, ISG, ING, PACT und die Gemeinsamkeiten. Er erklärt die Ziele Werterhaltung der Immobilien und die Steigerung der Umsätze, die mit der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft erreicht werden sollen. Durch die BID Abgabe der Eigentümer laut BIG (Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften), das auf dem Prinzip des eigenverantwortlichen Handelns der Eigentümer und Akteure vor Ort beruht, wird der Raum freundlicher gestaltet. Ein BID durchläuft einen mehrjährigen Entscheidungsprozess und wird für fünf Jahre eingerichtet. Es geht dabei um Maßnahmen, die über die von den Kommunen erbrachten Leistungen hinausgehen.

Als BID Gebiet wurde der Abschnitt Wittenbergplatz bis zur Uhlandstraße definiert und erstreckt sich innerhalb der Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg. Federführend ist der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Klaus-Jürgen Meier ruft Marc Schulte, Baustadtrat im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf für den nächsten Redebeitrag auf.

Zu Top 2) Redebeitrag Marc Schulte / BA Charlottenburg Wilmersdorf

Herr Schulte gibt seiner Verwunderung darüber Ausdruck, dass Eigentümer und Gewerbetreibende darum bitten, mehr Abgaben zu zahlen. Die Beiträge sollen dem Einzelnen auch nutzen. Da die Maßnahmen im Sinne der Eigentümer umgesetzt werden, profitieren sie davon. Der Bezirk hat die Aufgabe, den Prozess zu begleiten und darauf zu achten, dass das Gesetz (BIG) eingehalten wird. Die Finanzierung von Maßnahmen, die originär der öffentlichen Hand zufallen, ist ausgeschlossen, ebenso die Finanzierung privater Sicherheitskräfte. Dieser Beisatz ist wichtig für die Diskussion, gerade im Hinblick auf die City Guides. Der Bezirk ist verpflichtet, das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zu prüfen und diesem dann auch zuzustimmen, wenn alles vereinbart ist.

Herr Schulte weist die Eigentümer darauf hin, dass sie „ja“ oder „nein“ zu den geplanten Maßnahmen sagen können. Der Prozess wird für mehrere Jahre eingeleitet. Aus diesem Grund ist es für Herrn Schulte wichtig, dies den Eigentümern zu vermitteln. Er merkt an, dass das vorgestellte Konzept nach seinem Empfinden sehr gut ist und für die Aufwertung des Bereiches Kudamm Tauentzien sorgt. Das Konzept ist für ihn schlüssig und trägt zum Wachstum bei. Er ist gespannt auf die Diskussion. Und es gibt einige Stellschrauben, an denen noch gedreht werden muss. Er wünscht dem Projekt großen Erfolg.

Klaus-Jürgen Meier freut sich, dass Marc Schulte schlussendlich vom Konzept überzeugt ist, nach dem die AG City und der Bezirk seit zwei Jahren an dem Projekt gemeinsam arbeiten. Er weist auf den großen Unterschied bei der Abgabe zur klassischen Besteuerung hin, dass die BID Abgabe für etwas fällig wird, was die Eigentümer selbst wollen. Herr Meier ruft Gottfried Kupsch für den nächsten Redebeitrag auf.

Gottfried Kupsch ist seit 2005 Vorstandsmitglied in der AG City und verantwortlich für den Bereich Stadtentwicklung. Mit seiner jahrelangen Erfahrung aufgrund seiner Leitungsfunktion der Bau- und Grundstücksabteilung der Technischen Universität Berlin und seiner Kenntnis um den Standort City West hat er das Thema BID in die AG City getragen und einen großen Beitrag geleistet, das die Maßnahmen für das 1. BID im Rahmen des Erörterungstermins vorgestellt werden können.

Zu Top 3) Vorstellung der Historie zur Implementierung des BID Projektes in der City West durch Gottfried Kupsch / AG City

Die AG City engagiert sich seit vielen Jahren für die Möglichkeit zur Einrichtung eines Business Improvement Districts in Berlin trotz vieler Bedenkensträger. Sie stand im intensiven Austausch mit Eigentümern der City West sowie mit Hamburger Kollegen und hat durch Workshops den Prozess beschleunigt. Im Oktober 2014 wurde das Gesetz verabschiedet. Die 100 % Tochter der AG City, die City-Dienst GmbH, wurde mit der Vorbereitung eines BID am Ku'damm &

Tauentzien im August 2014 in Kooperation mit Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf als Förderprojekt WDM beauftragt. Im Rahmen mehrerer Workshops wurde eine SWOT Analyse erarbeitet und erste Maßnahmen mit Eigentümern und Mitarbeitern der öffentlichen Hand abgeleitet. Darauf erfolgte die Gründung einer Initiativgruppe, zu der die Eigentümer Becker & Kries, Familie Gutman, RFR aus Frankfurt, die STRABAG, die Familie Pepper sowie die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche gehören. Die Aachener Grund hat sich der Initiativgruppe zu einem späteren Termin angeschlossen. Es wurden auch viele Gespräche mit weiteren Eigentümer, so mit den Vertretern von Karstadt und KaDeWe, mit dem Kranzler Eck, aber auch mit Eigentümergeinschaften darüber geführt, was für diese Region an Maßnahmen sinnvoll erachtet wird. Für diese Maßnahmen erfolgte eine Beauftragung von Fachunternehmen zur Abgabe von Angeboten und Konzeptstudien, unterlegt mit einer groben Kostenschätzung. Zur Überprüfung und Kostenkontrolle sowie zur Ergänzung noch fehlender Kostenpositionen nach DIN 276 wurde die Firma Drees & Sommer verpflichtet. Ebenso konnte die Kanzlei SKW Schwarz als Partner für die rechtliche Einarbeitung und Begleitung der Einrichtung der Standortgemeinschaft gewonnen werden. Dr. Jankowski hat die Berechnungsformel für die Abgabe entwickelt.

Klaus-Jürgen Meier bedankt sich bei Gottfried Kupsch und ruft als nächsten Redner Tim Hagenhoff von Lützow 7 auf, der die erste Maßnahme vorstellt.

Der Schwerpunkt der Arbeit von Lützow 7 Cornelia Müller Jan Wehberg ist die Landschaftsarchitektur und Gartenkunst. Von 1979 bis 1996 in der Arbeitsgemeinschaft der Garten- und Landschaftsarchitekten MKW tätig, arbeiten Cornelia Müller (AKB 02992) und Jan Wehberg (AKB 04189) als Lützow 7 seit 1997 in Berlin mit 15 angestellten Diplomingenieuren und weiteren Mitarbeitern in allen Leistungsphasen der HOAI (Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen) zusammen. Seit 1980 gehören auch Lehraufträge, Vorlesungen, Vorträge und Veröffentlichungen sowie die Mitgliedschaft in Gestaltungsbeiräten zu Ihrem Tätigkeitsfeld.

Hr. Hagenhoff stellt in Vertretung für Hr. Wehberg die Entwürfe zur Umgestaltung des Tauentzien im Bereich Wittenbergplatz bis zur Rankestraße vor. Lützow 7 hat die Urheberrechte an der Gestaltung am Tauentzien, da das Unternehmen Sieger im Wettbewerbsverfahren wurde, dessen Umsetzung 2014 abgeschlossen werden konnte.

Zu Top 4) Präsentation zur Umgestaltung Mittelstreifen Tauentzienstraße durch Tim Hagenhoff / Lützow 7

Lützow 7 zeichnet für die aktuelle Umgestaltung verantwortlich und ist erfreut, mit einer ergänzenden Planung beauftragt zu werden. Das Büro um Cornelia Müller und Jan Wehberg hat sich dem Projekt gern angenommen. Es beinhaltet drei wesentliche Komponenten: Gehölze, Wechsel der Heckenpflanzen, Integration Wechselflor.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wurde die Einrichtung von zwei Pavillons auf dem Mittelstreifen inkl. einer Bestuhlung und gastronomischen Versorgung vorgeschlagen.

Der Entwurf geht auch auf die unterschiedlichen Aspekte durch den Wechsel der Jahreszeiten ein. Zu den additiven Elementen der ergänzenden Ausstattung gehören: Gehölzboskette, Pflanzgefäße, Pavillon, Heckenboskette und Pflanzkörbe.

Entscheidend für den Erfolg der ergänzenden Umgestaltung ist die Grünflächenpflege, u.a. der formgerechte Schnitt der Hecken.

Der Austausch der Pflanzkörbe, um langfristige Pflanzwachstumszeiten zu vermeiden, ist saisonal mit Wechselbepflanzung angedacht. Dabei sind je zwei Pflanzkörbe vorgesehen, ein Korb für Implementierung in der Einfassung, ein Korb zum Verbleib in der Gartenschule zum vorzeitigen Bepflanzen für einen Wechsel. Je nach Jahreszeitkalender stehen unterschiedliche Pflanzarten zur Verfügung.

Klaus-Jürgen Meier bedankt sich für den Redebeitrag und ruft Prof. Balder, Leiter des Instituts für Stadtgrün auf. Hr. Balder hat ergänzend zu den Entwürfen von Lützow 7 sich einer möglichen

Umgestaltung des Kudamm-Bereiches angenommen. Zu seinen Fachgebieten als Professor an der Beuth Hochschule für Technik Berlin gehören Gehölzproduktion (Baumschule), Phytopathologie und Pflanzenschutz im urbanen Bereich. Das Institut für Stadtgrün berät in Fragen der Funktionalität und Ökonomie von Stadtgrün, liefert integrierte Pflegekonzepte und Qualitätsmanagement von Neuanlagen, Schadensanalysen und Gutachten und forscht im Bereich Effektive Gehölzverwendung und Lebenszyklusanalyse von Freiräumen.

Zu Top 5) Präsentation zur Umgestaltung Mittelstreifen Kurfürstendamm durch Prof. Dr. rer. hort. Hartmut Balder

Hartmut Balder, jahrelang in der Forschung tätig, bedankt sich für die Möglichkeit, seine Gedanken zu äußern und Teil des BID Projektes zu sein. Er hat sich mit der Umgestaltung des Kurfürstendamms im BID Abschnitt befasst und sieht nach nun hundertjähriger Bepflanzung einen guten Zeitpunkt, um über Veränderungen in der Gestaltung nachzudenken, damit neue Bilder entstehen. Themen wie Klimawandel und Pflegekosten spielen heute eine entscheidende Rolle. Der bislang vorhandene dichte Platanenbewuchs entbehrt einer entsprechenden Qualität. Es kommt zunehmend zu Problemen des Wasserhaushaltes der Bäume, Altbäume fallen aus. Seit 2006 anlässlich der Fußball WM erfolgt auf dem Mittelstreifen zum Zwecke der Stabilisierung ein Formschnitt der Platanen, mit dem Ziel die Bäume zu erhalten, Blickachsen zu schaffen, u.a. auf die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, mehr Aufenthaltsqualität zu bieten. Ab 2017 erfolgt der Komplettbeschnitt der Platanen bis Halensee. Bei der Neugestaltung liefern die Platanen den Rahmen, der Rasen wirkt als grüne Bühne. Im Boden versenkbare Kübel mit Wechselflor (z.B. Hortensien) nach unterschiedlichen Rahmenthemen (Verweis auf Grüne Woche; so z.B. Karneval der Farben, Herbstfeuer) und Jahreszeiten sorgen für ein abwechslungsreiches Ambiente. Der Austausch kann über Nacht erfolgen. Je nach Breite des Mittelstreifens erfolgt der Einsatz von Pflanzkübeln und die Auswahl der Pflanzen. Über Nacht entsteht ein neues Bild. Das Projekt hat einen Win-Win-Effekt für alle Beteiligten. Wechselnde Themen können in PR Kampagnen integriert werden. Verlässliche Partner können sicher die „Bilder“ vorproduzieren. Qualität ist gesichert, Kontinuität ist gegeben. Es soll ein Bereich geschaffen werden, der einen Wiedererkennungswert bekommt. Das Institut für Stadtgrün ist Partner der BSR im Projekt Stadtraum-Management.

Klaus-Jürgen Meier dankt Hartmut Balder für seine Unterstützung und ruft Winfried Becker, Leiter Reinigung der BSR als nächsten Referenten auf.

Die Berliner Stadtreinigung ist ein städtisches Unternehmen, das sich in der Kernaufgabe um die Stadtsauberkeit kümmert. Rund um die Uhr reinigen die Mitarbeiter im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben Fahrbahnen, Gehwege und öffentliche Plätze. Das sind jährlich rund 1,33 Millionen Kilometer. Auch die Leerung von 22.000 Papierkörben sowie die Reinigung der Berliner Straßengullys, die mit über 210.000 Einsätzen jährlich zu Buche schlagen, gehören dazu.

Seit 2015 engagiert sich die BSR im Rahmen eines Pilotprojektes für die Pflege des Straßenbegleitgrüns. Dafür hat die BSR Qualitätsstandards entwickelt und drei Pflegelevel definiert (Level 1 – höchste Pflegestufe, Level 2 – gute und fachgerechte Pflege, Level 3 – ordentlich Pflege mit Minimalaufwand – je nach definiertem Sollzustand eines Gebietes).

Die AG City und die BSR verbindet eine jahrelange intensive Zusammenarbeit, angefangen von einer Eishackaktion 2009 am Ku'damm & Tauentzien bis zur Umsetzung der Zusatzreinigung im gleichen Abschnitt seit 2013, privat finanziert durch die Eigentümer der Immobilien.

Hr. Becker erläutert das Reinigungs- und Grünflächenpflegekonzept der BSR für den BID Bereich.

Zu Top 6) Präsentation zur Reinigung und Grünflächenpflege durch Winfried Becker / Berliner Stadtreinigung

Die BSR hat in Kooperation mit der AG City im März 2013 ein Pilotprojekt zur bedarfsgerechten

Reinigung am Kurfürstendamm / Breitscheidplatz / Tauentzienstraße im Abschnitt zwischen Wittenbergplatz bis Uhlandstraße gestartet, da neue Anforderungen, z.B. aufgrund stetig wachsender Tourismuszahlen dies forderten, und um bessere Sauberkeit zu liefern als das Straßenreinigungsgesetz vorsieht. Vorab wurden die Bereiche einmal am Tag gereinigt. Dieser Reinigungsturnus stammte aus dem Jahr 1933. Das Pilotprojekt wurde über die Eigentümer des Abschnitts finanziert und hat einen entscheidenden Beitrag dazu geleistet, dass die Reinigungsklassen ab Januar 2014 angepasst wurden (6-malige und 10-malige Reinigung). Im April 2015 begann die BSR im Rahmen eines weiteren Pilotprojektes „Stadtraum-Management“ am Kurfürstendamm im Abschnitt Uhlandstraße bis Rankestraße mit der Pflege der Grünflächen. Das bietet sich an, da die Mitarbeiter der BSR vor Ort sind für die Straßenreinigung und sich dadurch Synergien ergeben und die Mitarbeiter die Pflege gleich mitübernehmen können. Beispiele sind der Ernst-Reuter-Platz und die Kantstraße. Die BSR ist in weiteren Pilotprojekten in Berlin aktiv, u.a. in 12 Parks betraut mit der Müllentsorgung (in einem Monat 750 t) sowie in einem Forstrevier bis Dezember 2017.

Durch das BID soll das Pflegeprojekt nach den Umgestaltungsmaßnahmen auf den Tauentzien ausgeweitet werden und führt somit zu einem hochwertigen Pflegeeinsatz durch die BSR.

Folgende Leistungen sind dabei vorgesehen:

1. Reinigung und Pflege aus einer Hand durch die BSR
 - Bedarfsgerecht zur gesamthaften Steuerung der Straßenbegleitgrünpflege und der Straßenreinigung
 - Anwendung eines Service Level-Modells
2. Eigenleistung der BSR
 - Mähen und Vertikutieren
 - Rasenkanten stechen
 - Nachsäen
 - Bearbeiten von Baumscheiben
3. Fremdvergabe an Fachfirmen durch Aufgabenträger (da BSR nicht genügend eigenes Personal im benötigten Umfang hat)
 - Pflanzarbeiten
 - Gehölz- und Heckenschnitte
4. Gesamtcontrolling durch die BSR

Aufgrund des Pilotprojektes „Stadtraum-Management“ kann die Pflege des Kurfürstendamms bis Dezember 2017 aus dem BID herausgerechnet werden, da die Kosten durch die BSR getragen werden. Ob auch der Tauentzien in das Pilotprojekt integriert wird, entscheidet der Senat.

Klaus-Jürgen Meier dankt Winfried Becker für die gute Zusammenarbeit und den Einsatz bei der Reinigung und Grünflächenpflege und benennt Gottfried Kupsch als nächsten Referenten.

Zu Top 7) Präsentation zur Implementierung von City Guides durch Gottfried Kupsch / AG City

Bahnhöfe, sei es U-Bahn oder S-Bahn sowie Center bieten Service-Mitarbeiter, die Auskünfte erteilen, bei Problemen helfen oder unterstützen. Im Bereich des BID Gebietes auf öffentlichem Straßenland gibt es eine Betreuungslücke. Um sich im Ranking internationaler Boulevards behaupten zu können, braucht es einen USP, unter anderem durch eine entsprechende Willkommenskultur. Das soll durch den Einsatz von City Guides gelöst werden, die sehr viel Geld über die fünf Jahre gerechnet, kosten, die aber einen enormen Beitrag zur Aufenthaltsqualität leisten.

Folgende Tätigkeiten sind dabei vorgesehen:

- Präsenz im BID-Gebiet als Servicepersonal (mehrsprachig)
- Einsatzzeit 9 bis 21 Uhr – je nach Bedarf erfolgt Anpassung entsprechend örtlicher Bedingungen
- Als City Guides mit entsprechender Kleidung erkennbar

- Besucherinformation (Touristen, Anrainer) sowie Kontaktpartner für alle zuständigen Behörden
- Information über Standorte, Öffnungszeiten, Angebote von Geschäften und kulturellen Einrichtungen
- Kenntnisse über aktuelle Bauvorhaben und Verkehrsführungen, auch ÖPNV
- Unterstützung bei der Parkplatzsuche
- Ordnung, Sauberkeit und Erhöhung des Sicherheitsgefühls entsprechend vorgegebener Standards und Organisation von Abhilfe bei Bedarf in Kooperation mit der öffentlichen Hand (Vernetzung zu Ordnungsamt, Polizei, Feuerwehr, Sicherheitsdiensten in den Geschäften), jedoch keine Funktion als Sicherheitsdienst auf öffentlichem Straßenland
- Präsenz / Unterstützung bei Events im BID-Gebiet

Die City Guides werden dem BID-Management zugeordnet.

Klaus-Jürgen Meier dankt Herrn Kupsch und ruft Carolina Hinrichsen für den nächsten Beitrag auf. DILAX ist der weltweit führende Anbieter für intelligente Systemlösungen zur Erfassung und Lenkung von Personenströmen in urbanen Umgebungen. Mit zwei spezialisierten Geschäftsbereichen begleitet DILAX die Kunden von der Beratungs- und Angebotsphase bis hin zum Betrieb vollständiger Systeme.

Fr. Hinrichsen stellt die Möglichkeiten zur Messung von Besucher-Frequenzen vor, wie sie im BID Gebiet vorgesehen sind und erläutert kurz die Möglichkeiten der Auswertbarkeit.

Zu Top 8) Präsentation zur Einrichtung eines Frequenzmessungssystems durch Carolina Hinrichsen / DILAX

Dilax ist seit 30 Jahren im öffentlichen Raum aktiv und unterscheidet dabei zwei Bereiche, den öffentlichen Nahverkehr und den Retailbereich (Shopping-Center, Outdoorbereiche, offene Retailflächen). Dilax hilft bei der Analyse des Gesamtbildes. Wer kommt wirklich? Welche Besucher, wie viele Besucher? Wie lange halten sie sich auf, und kommen sie wieder? Dilax bietet valide Zahlen zur Erfolgskontrolle und für faktenbasierte Entscheidungen zur nachhaltigen Optimierung. Die Zahlen dienen dem Management, der Expansion, dem Vertrieb, Operations, Marketing und wie im BID Projekt der gesamten Gemeinschaft, bestehend aus Eigentümern, Ladenbetreibern etc. Man will verstehen, wie gut die Bereiche Kudamm / Tauentzien wirklich funktionieren und vor allem wie Maßnahmen sich niederschlagen.

Mit Unterstützung von Frau Schubert und Herrn Kupsch wurden 11 Punkte für eine exakte Zählung definiert. Darüber hinaus wird der gesamte BID Abschnitt via WIFI eingemessen. Folgende KPI`s werden erfasst: Traffic, Verweildauer, Customer Loyalty, Touristenanteil, Besucherströme / Heatmap. Die Messungen werden im anonymisierten Verfahren durchgeführt. Die Zählsysteme beruhen auf Technologie, die 3 D basiert ist. Des Weiteren wird Wifi-Tracking genutzt. Es werden keine personenbezogenen Daten gespeichert. Dilax, als zertifiziertes Unternehmen, hält sich zu 100 % an die rechtlichen Vorgaben des Datenschutzes. Die MAC-ID wird anonymisiert. Die Hardware ist gesichert, die Server stehen in Deutschland. Die Daten werden erfasst mittels Sensorik, Drittsystemen, Externen Daten und im Anschluss übertragen (LAN, GSM, WIFI). Zur Auswertung erhalten alle Eigentümer im BID Gebiet Reportings, Dashboards, Heatmaps tagesaktuell. Damit werden Streuverluste verhindert und das Bestmögliche aus den Maßnahmen herausgeholt. BIKINI Berlin nutzt bereits diese Technik.

Der Versammlungsleiter bedankt sich bei Carolina Hinrichsen und bittet Nicole Srock-Stanley zur Präsentation.

dan pearlman ist eine strategische Kreativagentur, die Marken und Unternehmen dabei hilft, die Bedürfnisse von Menschen zu verstehen und aus diesem Verständnis Projekte – von der Strategie über die Kreation bis zur Umsetzung - und darüber hinaus zu entwickeln. Dabei geht es insbesondere um Zukunftsthemen der Markenführung und Lösungen, die den Wert der Marke langfristig steigern. Das Zauberwort ist dabei gezielte Kreativität.

Fr. Srock-Stanley geht mit ihrem Wissen um den Standort auf den Prozess der Weiterentwicklung der Marke Kurfürstendamm ein und erläutert, welche Schritte notwendig sind, um langfristig den BID Bereich zu einer internationalen Marke, vergleichbar mit Städten wie London oder Mailand, auszubauen.

Zu Top 9) Präsentation zur Entwicklung einer Markenstrategie für die Region durch Nicole Srock-Stanley / Dan Pearlman

Um neue Bilder in den Köpfen der Menschen weltweit von einer Region entstehen zu lassen, muss man sich die unterschiedlichen Zeitabschnitte, gerade die 20 iger, 60 iger oder 80 iger Jahre bis heute anschauen. Die Region unterliegt einem großen Wandel, gerade im Hinblick auf die veränderte Architektur. Es gibt heute zwei wichtige Tendenzen: Freizeitgestaltung und E-Commerce. Der Handel ist im Umbruch - lokal wie global. Shopping wird mehr und mehr zur Freizeitgestaltung. Im E-Commerce wird alles digitalisiert, was digitalisiert werden kann, sogar das Schnitzel. Jeder Bedarf wird online erfüllt. Anbieter wie Amazon fresh bieten die Grundlage mittels einer IP Adresse, alles bezugsfertig über das Internet. Am Sonntag wird online bestellt. Diese Budgets fehlen dem stationären Handel. Der stationäre Handel in Innenstadtlagen steht aber ebenso im Wettbewerb mit Freizeiteinrichtungen, wie z.B. der Zoologische Garten und muss sich auch so verhalten. Für das BID Gebiet kommt erschwerend hinzu, dass sich Berlin neu definiert. Der Potsdamer Platz und die City Ost gewinnen bei den Touristen. Aber auch weltweit stehen die Boulevards im Wettbewerb. Wenn die City West solvente, internationale Touristen ansprechen will, muss sie sich dem internationalen Wettbewerb stellen und nicht nur den Fokus auf den Potsdamer Platz und die Mitte legen.

Das BID bietet die Möglichkeit, wie am Beispiel des Camden Market deutlich wird. Ein Management organisiert das gesamte Areal und kreiert Mehrwerte für alle. Luxusmarken brauchen Ambiente, sonst schaffen sie sich ihre eigenen Destinationen, wie beispielsweise Prada. Eine Innenstadtlage muss hochwertige Flächen und hochwertige Umgebungen bieten, um entsprechende Mieter zu halten.

Die Entwicklung einer Markenstrategie klärt die Frage, wie ein Standort seine Vorteile nutzen kann. Die Stakeholder schärfen das Profil und geben ein klares Bild mit dem Ziel sicherer Mieteinnahmen, einem weltweit bekannten und wiedererkennbaren Image, einer langfristig positiven Umsatzentwicklung, einer Relevanz bei einkommensstarken Zielgruppen sowie dem Standort hochwertiger Brands. Der Prozess umfasst vier bewährte Schritte: Strategic Audit, Grundlagen Workshop, Marken-Workshop, Markenstrategie. Was brauche ich alles, um die Marke aufzubauen. Sind es Events, eine app...? Besucher erhalten ein klares Bild und wissen, wofür die City West steht. Events zielen genau auf die Bedürfnisse der Zielgruppen und Stakeholder ab. Es braucht einen attraktiven öffentlichen Raum. Alle Maßnahmen müssen Instagram-fähig sein. Social Media sorgt für enorme Aufmerksamkeit, die durch klassisches Marketing nicht bezahlbar wäre. Das führt zur Ansiedlung hochwertiger Brands und einkommensstarken Besuchern sowie dauerhafter Beliebtheit bei Retail- und Büromietern. Es ist einfach, eine Sache anzuschieben, aber umso schwieriger den Stand zu halten. Dabei sollte man von den Freizeiteinrichtungen lernen, Anlässe schaffen, Akzente setzen für eine langfristige Sicherung der 1A-Premium Wettbewerbsposition.

Klaus-Jürgen Meier dankt Frau Srock-Stanley für ihren Redebeitrag und ruft Herrn Dr. Jankowski auf, um über die rechtlichen Gegebenheiten zu referieren.

SKW Schwarz ist eine unabhängige deutsche Anwaltskanzlei, die durch die Mitarbeit von 120 Rechtsanwälten, Unternehmen von inhabergeführten Firmen bis zu börsennotierten Aktiengesellschaften sowie Privatmandanten auf allen wesentlichen Gebieten des nationalen und internationalen Wirtschaftsrechts berät. Mit dem Büro in Berlin verbindet die AG City seit 2013 eine intensive Zusammenarbeit, gerade im Hinblick auf die erfolgreiche Umsetzung des Zusatzreinigungsprojektes am Ku'damm & Tauentzien. SKW Schwarz ist seit Beginn des BID

Projektes Partner der AG City und berät die Arbeitsgruppe bei der Einführung des ersten BID in Berlin für den Bereich Kudamm & Tauentzien.

Zu Top 10) Vorstellung der rechtlichen Gegebenheiten durch Dr. Klaus Jankowski / SKW Schwarz Rechtsanwälte

SKW Schwarz ist ebenfalls Kudamm-Anrainer und ist aus diesem Grund sehr gern Teil des BID Projektes. Das Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (BIG) gibt den rechtlichen Rahmen, der alles umspannt und wurde am 24. Oktober 2014 erlassen. Es basiert auf dem Städtebaurecht, ist speziell für Gewerbestandorte gedacht und bietet die Möglichkeit zur Schaffung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft in Geschäftsstraßen (ISG). Das Gesetz kann im Internet heruntergeladen werden, ist aber auch auf der BID Webseite zu finden. Es soll der Stärkung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren durch privat getragene Projekte und Maßnahmen mit eigener Finanzverantwortung vor Ort dienen. Weltweit ist dieses Förderinstrument unter dem Begriff **„Business Improvement District“** bekannt. Mittlerweile gibt es einen Leitfaden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der das nicht einfach verständliche Gesetz sehr gut erklärt.

Wir befinden uns zur Zeit am Ende der Vorbereitungsphase und können mit den Ideen der Eigentümer aus dem Erörterungstermin den Antrag beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf zur Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) stellen. Daraufhin hat jeder Eigentümer das Recht, nein auch die Pflicht, sich zu äußern. Ein Einzelner kann das Zustandekommen des BID nicht blockieren, 33 % der Eigentümer blockieren jedoch die Initiative und tragen dafür Sorge, dass das BID nicht zu Stande kommt. Wichtig zu wissen ist, dass der Eigentümer, der sich gegen die Maßnahme ausgesprochen hat, innerhalb eines Monats sein „nein“ zurückziehen kann. Wenn der Antrag vorbereitet ist, keine Mängel mehr vorzufinden sind, alles in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt ist, erlässt die öffentliche Verwaltung, in dem Fall die Senatsverwaltung, eine Rechtsverordnung, die verbindlich jeden Eigentümer im BID Gebiet zur Abgabe verpflichtet. Diese Abgabe ist ausschließlich zweckgebunden. Dem Bezirk obliegt die Kontrollfunktion sowie einem, noch zu bildenden, Ausschuss, der dem Aufgabenträger beratend zur Seite steht. Alle Aktivitäten sind in einem Rechenschaftsbericht im Internet transparent zu veröffentlichen. Das BID ist für fünf Jahre vorgesehen. Sollte ein Überschuss erwirtschaftet werden, wird dieser an die Eigentümer wieder ausgezahlt. Zur Zeit kann keine Auskunft über die Höhe der einzelnen Abgaben erfolgen, nur die maximale Höhe von 10 % des Einheitswertes der Immobilie kann heute benannt werden. Der Gesetzgeber will, dass im Rahmen des Erörterungstermins nur grob skizziert wird, was vorgesehen ist. Den Mittelwert aus den Einheitswerten der Immobilien im BID Gebiet erhält der Antragsteller nach erfolgreicher Durchführung des Erörterungstermins. In den Antragsunterlagen sind genaue Angaben zur Berechnung zu enthalten.

Der Versammlungsleiter dankt Herrn Dr. Jankowski für seine Unterstützung und Erläuterung der rechtlichen Schritte und bittet Frank Reschke von der Firma Drees & Sommer für die abschließende Präsentation zum Rednerpult.

Drees & Sommer begleitet private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit über 45 Jahren bei allen Fragen rund um die Immobilie. Das partnergeführte Unternehmen mit Hauptsitz in Stuttgart ist an insgesamt 40 Standorten und Repräsentanzen vertreten, und setzt Maßstäbe in den Bereichen, Infrastrukturberatung, Projektmanagement, Immobilienberatung und Engineering.

Bei der Durchführung des BID Kudamm & Tauentzien tritt Drees & Sommer als Bauherrenvertretung auf und unterstützt den Aufgabenträger bei der Beauftragung der Leistungen und der Kostenkontrolle.

Hr. Reschke erläutert die Budgetplanung nach DIN 276.

Zu Top 11) Vorstellung der Budgetplanung durch Franke Reschke / Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH

Ein zentraler Aufgabenbereich von Drees & Sommer ist das Projektmanagement mit Hauptaugenmerk auf dem Kostenmanagement. Frank Reschke hat neutral die vorhandenen Angebote und Kostenschätzungen geprüft und die Positionen zzgl. der noch nicht berücksichtigten Kostenbestandteile, die sich aus Baumaßnahmen ergeben, nach DIN 276 in einem Budget zusammengefasst. Dabei besteht das Budget aus zwei Teilen. Es gibt eine Kalkulation für das BID Budget und eine separate Betrachtung der Pavillons, da sich diese über die Einnahmen refinanzieren.

Das Gesamtbudget umfasst zur Zeit 8.724.000 EUR, brutto. Die Kosten der Pavillons belaufen sich auf 555.000 EUR, brutto.

<u>Maßnahmen ohne Pavillons</u>	8.724.000 €
• GaLa-Maßnahmen	3.881.000 €
• Pflege Pflanzflächen	1.455.000 €
• City Guides	2.162.000 €
• WLAN / Frequenzmessung	273.000 €
• Straßenreinigung	148.000 €
• Marketingstrategie	415.000 €
• sonstige Kosten	390.000 €
<u>Pavillons:</u>	555.000 €
• Pavillons + Bestuhlung	361.000 €
• sonstige Kosten	194.000 €

Herr Meier bedankt sich bei Frank Reschke und weist darauf hin, dass der Aufgabenträger vorsteuerabzugsberechtigt sein wird, d.h. die Abgaben mehrwertsteuerfähig sein werden, da ein Mehrwert aus den Maßnahmen generiert wird. Der Prozess wird noch geklärt.

Zu Top 12) Fragestellung / Diskussion

1. Fragemöglichkeit für Eigentümer

Stephan Schober – Vertreter der Immobilien Taentzien 13 und 13a

Wieviel Pavillons sind eingeplant? Herr Kupsch bestätigt, dass zwei Pavillons in der Planung vorgesehen sind.

Boris Kupke – Vertreter der Immobilien Taentzien 21-24 und Kudamm 213

Herr Kupke blickt mit Spannung auf die Frequenzmessung / Zielgruppenanalyse und fragt, in welcher Form die Daten zur Verfügung gestellt werden? Frau Hinrichsen antwortet, dass eine Multi-User-Lizenz im BID integriert ist und das somit allen Eigentümern über einen geschützten Zugang die Daten live und als executive summary zur Verfügung stehen. Die Messtechnik wird nicht nur gemietet, sondern erworben und kann auch nach den 5 Jahren weitergenutzt werden.

Stephan Schober – Vertreter der Immobilien Taentzien 13 und 13a

Wenn die Daten anonymisiert sind, wie kann festgestellt werden, wer ein Tourist ist? Frau Hinrichsen verweist auf das Tracking MAC IDs der Handys. Die Technik erkennt ausländische Adressen.

Karin Ruddeck – Vertreterin der Immobilie Taentzien 1

Ist die Immobilie Taentzien 1 in das BID Gebiet einbezogen? Herr Kupsch bestätigt, dass die Immobilie und die Bürgersteige rings um das Gebäude in das BID integriert sind.

Carl-August Hefter – Vertreter der Immobilie Taentzien 18A /Nürnberger Str. 12

Werden die heute vorgestellten Maßnahmen und die Finanzierung den Eigentümer noch einmal zur Verfügung gestellt? Herr Kupsch merkt an, dass sämtliche Informationen den Eigentümer zusätzlich zur Auslage noch direkt zur Verfügung gestellt werden. Marc Schulte merkt an, dass das deutlich über das Engagement im Gesetz hinaus geht, das lediglich eine öffentliche Auslegung vorsieht, woraufhin Gottfried Kupsch erklärt, dass es sich um einen transparenten Prozess handelt und die Initiatoren selbstverständlich die Eigentümer diesbezüglich informieren.

2. Fragemöglichkeit für Träger öffentlicher Belange

Marc Schulte – Baustadtrat Charlottenburg-Wilmersdorf

Die Kosten für den Aufgabenträger sind nicht extra ausgewiesen. Wie hoch sind diese? Herr Reschke erklärt, dass für die Vorstellung die Nebenkosten auf alle Positionen aufgeteilt wurden. In der Budgetplanung nach DIN 276 ist alles transparent aufgeschlüsselt.

Zu Top 11) Schlusswort

Der Versammlungsleiter Klaus-Jürgen Meier bedankt sich bei allen Gästen für die Teilnahme. Gottfried Kupsch sichert den Anwesenden zu, dass ihnen die Informationen mit Antragstellung zur Verfügung gestellt werden. Klaus-Jürgen Meier beendet den Erörterungstermin um 11.40 Uhr und ruft alle Teilnehmer auf, bei weiteren Fragen, die Initiatoren direkt im Anschluss an die Sitzung anzusprechen.

Der Erörterungstermin endet um 11.40 Uhr.

Berlin, 22. Juli 2016

Protokollführerin: gez. Romy Schubert

Versammlungsleiter

Klaus-Jürgen Meier

Gottfried Kupsch

Anlagen

- Anlage 1 Liste eingeladene Eigentümer und Träger öffentlicher Belange
- Anlage 2 Veröffentlichung im Amtsblatt
- Anlage 3 Präsentation Erörterungstermin
- Anlage 4 Teilnehmerliste Erörterungstermin