



Königstein

Innenstadt mit Flair

Handlungskonzept
des Innovationsbereichs
BID „Innenstadt“ Königstein

2019 - 2024

Inhalt:

Präambel	3
1. Ist-Situation	4
1.2 Einzelhandel im Allgemeinen	
1.3 Königstein	
2. Zielsetzungen des Innovationsbereichs in der ersten Laufzeit	7
2.1 Management	
2.2 Vermarktung, Marketing, Profil und Markenbildung	
2.3 Service- und Dienstleistungen	
2.4 Bauliche Maßnahmen	
3. Handelnde Akteure	11
3.1 Aufgabenträger	
3.2 Beteiligung von Grundeigentümern und Gewerbemieterern	
3.3 Zusammenarbeit mit der Stadt Königstein	
3.4 Kooperation mit anderen Institutionen	
4. Gebietsgrenzen des Innovationsbereichs	13
4.1 Geltungsbereich und kartographische Darstellung	
4.2 Einbezogene Flurstücke	
5. Finanzierungskonzept	15
6. Geltungsdauer und Zeitplanung	16



Präambel:

Die Hessische Landesregierung hat sich vor über 12 Jahren dazu entschlossen, die Innenstädte durch eine spezielle Art der Förderung zu unterstützen. Das Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) ist eine „Kopie“ des Hamburger BID-Gesetzes und wurde in Hessen nach vielen Beratungen, unter anderem mit Verbänden wie Haus und Grund, auf den Weg gebracht.

Das Gesetz wurde im Juli 2015 noch einmal novelliert und es wurden einige aus der Praxis sich ergebende Verbesserungen eingeführt.

In Königstein hat sich eine Gruppe Hauseigentümer zusammengeschlossen, um auf der Basis dieses Gesetzes einen sogenannten Business Innovation District (BID) zu gründen. Unterstützt werden sie hierbei vom Magistrat der Stadt Königstein, der Wirtschaftsförderung und dem Bürgermeister.

Als Ansprechpartner für die Gruppe wurde vom Bürgermeister das Stadtplanungsamt mit Frau Sonja Kupfer ausgewählt. Frau Kupfer hat in der Planungsphase die Gründer mit allen notwendigen und rechtsverbindlichen Informationen versorgt. Hierbei wurden alle datenschutzrelevanten Bestimmungen eingehalten.

Die Mitglieder der „BID Kommission“ sind folgende:

Dr. Adler	Gerhard
Alter	Heinz
Demme	Markus
Ernst	Wolfgang
Gann	Winfried
Gann	Simone
Kneer	Hans-Dieter
Schmitt	Andrea
Schmitz	Frank
v. Götz-Beickler	Ragnhild
Häuser	Thomas



Zu Beginn der Planungen wurden verschiedene Workshops unter reger Beteiligung der Königsteiner Bevölkerung durchgeführt. Alle Ergebnisse dieser Workshops sind vorbehaltlich ihrer Durchführbarkeit in den folgenden Maßnahmenkatalog eingeflossen. Dieser ist mit der Unterstützung eines externen Beraters erstellt worden. Hierfür wurden keine städtischen Gelder benötigt, sondern ausschließlich Fördermittel des Landes Hessen genutzt. Königstein ist eine von ca. 20 Gemeinden in Hessen, die am Förderprogramm INGEplus teilnehmen und somit eine gesicherte Grundfinanzierung zur Planung, Gründung und Startphase eines BID haben.



1. Ist-Situation

1.1 Einzelhandel im Allgemeinen

Einer Studie des Handelsverband Deutschland zufolge sterben bis 2020 in Deutschland rund 50.000 Einzelhandelsgeschäfte. Der Umsatz des Onlinehandels wird in den nächsten Jahren regelmäßig Steigerungsraten von 10% p.a. erreichen. Große Textilketten verkleinern ihre Verkaufsflächen, da eine radikale Bereinigung ihrer Sortimente große Flächen nicht mehr füllt. Auch eben diese Ketten sind von Insolvenzen bedroht, wenn sie den Trend verschlafen oder nicht innovativ agieren. Strauß Innovation, Wehmeyer, Sinn Leffers und René Lezard sind nur ein paar Beispiele für das Sterben auch großer Handelsketten. Aber gerade der inhabergeführte Einzelhandel bekommt zunehmende Probleme. Fehlende Bekanntheit, keine Markenbildung, Beschränkungen im Sortiment durch Wettbewerber, keine Online Affinität, überalterter Ladenbau, Investitionsstau und natürlich hoher Kostendruck sind nur ein paar Gründe von vielen, die inhabergeführten Unternehmen zunehmend Probleme bereiten.

Retten kann den stationären Einzelhandel, nur ein Standortkonzept für die Innenstadt. Aber kein üblicher Gewerbeverein, sondern nur eine Initiative von Hauseigentümern, Stadt und Handel. Hierbei trifft das INGE-Gesetz genau den Punkt und schafft Möglichkeiten zur strukturierten Attraktivierung der Fußgängerzonen und Innenstädte.

Dieser Entwicklung müssen alle Maßnahmen des BID Rechnung tragen.

1.2 Situation in Königstein

Eine Stadt wie Königstein ist von diesen Entwicklungen natürlich auch betroffen. Große Ketten sind hier zwar nicht das primäre Problem, aber die Entwicklung der Fußgängerzone und der Innenstadt ist mit großer Besorgnis zu betrachten. Viele Einzelhändler schließen oder verlassen ihren seit Jahren angestammten Standort, um sich an anderer Stelle im veränderten Umfeld neu zu positionieren. Oft erfolglos und mit fatalen Folgen für den Einzelhandelsbesatz, denn meistens entstehen dadurch zwei Leerstände, der alte und der neue. Nachfolgeregelungen sind auch ein Problem in Königstein, denn oft sind die nächsten Generationen nicht bereit, den elterlichen Betrieb zu übernehmen, hier entsteht ein Vakuum und somit ist die Geschäftsaufgabe und der folgende Leerstand vorprogrammiert. Es fehlt in Königstein an vielem; das Wichtigste ist aber ein schlüssiges Konzept zum Thema Stadtmarketing. Dieses muss von allen Institutionen getragen werden. Hauptfinanzierer hier muss die Stadt sein. Die Digitalisierung der Innenstadt muss begonnen werden. Eine Werbesatzung zur Regelung von Außenwerbung und Beschilderung ist notwendig.





2. Zielsetzung des Innovationsbereichs

2.1 Management

Ein BID ohne ein funktionierendes Management ist nicht überlebensfähig. Die vielfältigen Aufgaben, die zu erledigen sind, können nur von einer hauptamtlichen Kraft erfüllt werden. Der sogenannte „Kümmerer“ ist der Ansprechpartner für alle Beteiligten. Ladenbesitzer, Gewerbetreibende, Dienstleister und Verwaltung finden in ihm die Anlaufstelle für ihre Belange. Er dient als Vermittler zwischen den betroffenen Parteien und ist Hauptansprechpartner für die Behörden. Seine Hauptaufgabe ist aber die Kontrolle im Quartier, er prüft die Einhaltung aller BID-Regularien in Bezug auf Werberichtlinien, Sondernutzungen und vieles mehr. Auch die Ordnung und Sauberkeit obliegen seiner Verantwortung, hier fungiert er als Melder zu den zuständigen Ämtern und Dienstleistern.

Er sollte aber auch eigenständig Marketingthemen bearbeiten, im Bereich Social Media und Internet und natürlich im Quartier.

Ein wichtiger Punkt des Kümmerers ist die direkte Kommunikation mit seinen „Geldgebern“, den Hausbesitzern. Hier sollte ein regelmäßiges Reporting (2-3 mal im Jahr) erfolgen und die Koordination, Durchführung und Abwicklung des Leerstandsmanagements im Quartier.

Der Kümmerer muss sich über die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt informieren und den Hauseigentümern mit validen Zahlen als Berater zur Seite stehen.



2. 2 Vermarktung, Marketing, Profil und Markenbildung

Die Außendarstellung des BID kommt natürlich hauptsächlich dem Handel und der Gastronomie zugute, aber auch die Bewohner der Innenstadt profitieren in nicht unerheblichem Maße von den Errungenschaften des BIDs. Sauberkeit, Ordnung, Beleuchtung und nicht zuletzt die gezielte Steuerung von Veranstaltungen sorgen für Planungssicherheit und ausreichend Ruhe im Quartier.

Hierfür muss eine solide Grundlage geschaffen werden. Idealerweise wird eine Stadtmarketinggesellschaft gegründet, die dem BID zur Seite steht und als Partner gemeinsam Veranstaltungen und Kampagnen managt. Auch andere Bereiche der Stadt Königstein muss diese Gesellschaft unterstützen und beraten. Die genaue Aufgabenstruktur muss noch von den Gremien der Stadt festgelegt werden. Die Kosten einer solchen Gesellschaft müssen solidarisch getragen werden. Einnahmen müssen auch wieder zurückgeführt werden.

Schon mit der Gründung des BIDs müssen einheitliche Regelungen und ein Erscheinungsbild entwickelt werden. Dieses gilt es stetig auszuarbeiten und zu verbessern. Eine Logoentwicklung dient der besseren Kommunikation der BID-Idee. Dieses Logo muss immer wiederkehrend in allen Kommunikationsmitteln eingesetzt werden.

Hierzu zählen auch die Umgestaltung der Stromkästen im gesamten Quartier sowie eine einheitliche Beschilderung des BID.

Ebenso von der positiven Strahlkraft des BIDs profitieren die Hauseigentümer, Vermieter und Immobiliengesellschaften. Der BID leistet einen wichtigen Beitrag in der Vermarktung von Leerständen und in der Beratung der o.g. Immobilienbesitzer. Als wichtiger Bestandteil dieser Maßnahme gilt vor allen Dingen der Branchenmix sowie die Qualität der neuen Mieter im Quartier.

Eine App der Stadt Königstein und des BID sollte eingerichtet werden. Auf dieser App soll sich der gesamte Handel, alle Dienstleister, alle Vereine und Institutionen wiederfinden.



Dem BID muss hierin eine Sonderrolle zugeteilt werden. Die Stadtverwaltung sollte spezielle Bereiche des E-Government wie Download von Formularen, Informationen und einen Mängelmelder einrichten, um die Attraktivität der App zu erhöhen. Das Thema Internet und die sozialen Medien müssen absolut intensiv bespielt werden.

Zur Stärkung des Markenprofils können Events im BID erheblich beitragen. Hierfür müssen neue allgemeinverträgliche Veranstaltungsformate entwickelt werden. Räumlich sollten diese im BID-Bereich liegen, um Frequenzen zu generieren.



Auch das Thema Verkaufsoffene Sonntage begleitend zu einem Event muss hierbei bedacht werden.

2.3 Service- und Dienstleistungen

Ordnung und Sauberkeit sind das Aushängeschild des BID!

Hierfür sind neugestaltete Mülleimer und eine Sauberheitskampagne von Nöten.

Auch ein BID-eigener Reinigungsdienst und Graffiti-entferner sind denkbar.

Die Weihnachtsbeleuchtung sollte auch in Kooperation mit den anderen Handelnden überarbeitet und zu einer Winterbeleuchtung werden.

Eine gemeinsame Dienstleisterstruktur für Fensterreinigung, Winterdienst und andere notwendige Gewerke ist vorstellbar, um Kosten zu reduzieren.

Die städtische Daseinsvorsorge in den Bereichen Ordnung und Sauberkeit darf hiervon nicht berührt sein.





2.4 Bauliche Maßnahmen

Das BID möchte kleinere bauliche Maßnahmen in Absprache mit der Verwaltung durchführen. Hierzu können zählen Begrünung, Beleuchtung, Ordnung Sauberkeit, Weihnachtsbeleuchtung, Wegweisung, und diverse andere kleinere Maßnahmen.



3. Handelnde Akteure

3.1 Aufgabenträger

Für die Umsetzung der beschriebenen Ziele haben Grundeigentümer des geplanten Innovationsbereichs am 15.02.2018 eigens den eingetragenen Verein „BID Innenstadt Königstein im Taunus“ gegründet. Er wird seit dem 11.07.2018 beim Amtsgericht Königstein im Taunus im Vereinsregister geführt (Registerblatt VR 1407). **Der BID Innenstadt Königstein e. V. soll die Aufgabenträgerschaft für den Innovationsbereich übernehmen.**

Der Vorstand des Vereins besteht aus Personen, die mit ihrem Grundbesitz bzw. dem ihres Unternehmens oder dem der Stadt Königstein im Innovationsbereich ansässig sind:

- Erster Vorsitzender: Hr. Gann
- Weiterer Vorsitzender und Schatzmeister: Hr. Häuser
- Weiterer Vorsitzender und Schriftführer: Dr. Adler
- Beisitzer: Hr. Kneer
- Beisitzer: Hr. Schmitz
- Beisitzer: Hr. Demme
- Beisitzerin: Fr. von Götz-Beickler
- Beisitzerin: Fr. Schmitt

Das breite Spektrum angesehener Persönlichkeiten stellt die **Verankerung des Aufgabenträgers im Innovationsbereich** sicher.

3.2 Beteiligung von Grundeigentümern und Gewerbemietern

Hinter dem BID Königstein e.V. steht ausdrücklich die Absicht, den Grundeigentümern sowie den gewerblichen Mietern des Innovationsbereichs während der Laufzeit des Projekts die **Möglichkeit zur Mitwirkung und Mitentscheidung** im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung des Maßnahmenprogramms zu eröffnen. Auf diesem Wege werden die Investitionsentscheidungen des Aufgabenträgers demokratisch legitimiert.

Die Satzung des Vereins BID Innenstadt Königstein im Taunus e. V. sieht diese Mitwirkungsmöglichkeiten im Rahmen der Mitgliederversammlung vor. Dabei ist der Rahmen zu beachten, der durch dieses Handlungskonzept abgesteckt ist.



3.3 Zusammenarbeit mit der Stadt Königstein

Bereits im Vorfeld der Antragstellung haben die Projektinitiatoren aktiv den Kontakt zur Stadt gesucht, um die geplanten Maßnahmen insbesondere in städtebaulicher und ordnungsrechtlicher Hinsicht abzustimmen.

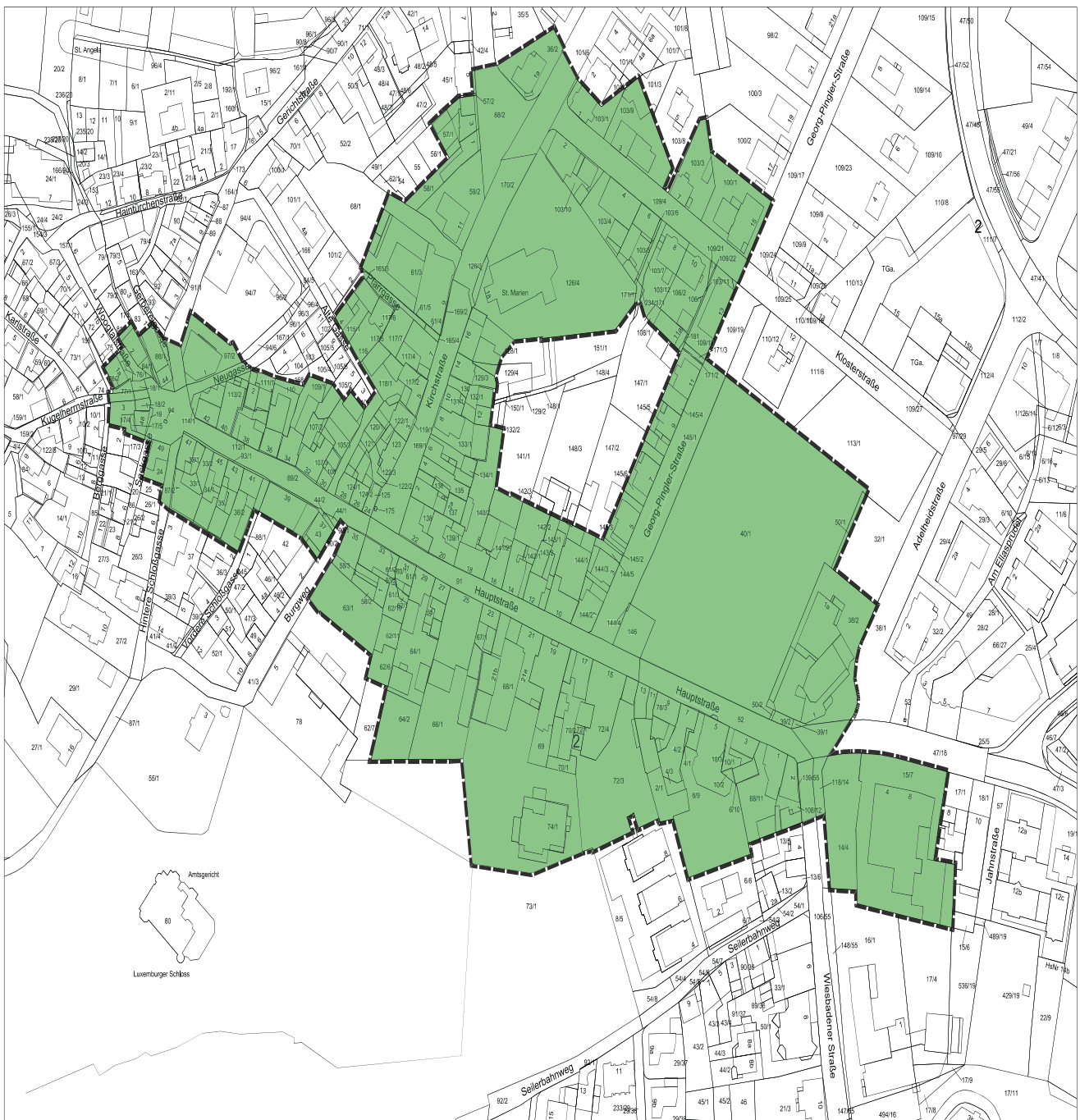
Über diese Abstimmung hat der BID Innenstadt Königstein im Taunus e. V. als Aufgabenträger des Innovationsbereichs mit der Stadt Königstein einen **öffentlich-rechtlichen Vertrag** gemäß § 3 Abs. 1 INGE abgeschlossen. In diesem Vertrag werden die wechselseitigen Pflichten beschrieben sowie die Einzelheiten der Mittelüberlassung und Aufgabenzuweisung geregelt.



4. Gebietsgrenzen des Innovationsbereichs

4.1 Geltungsbereich und kartographische Darstellung

Der geplante Innovationsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke gemäß 4.2.
Die räumliche Abgrenzung des Innovationsbereichs ist der untenstehenden Karte zu entnehmen.



4.2 Einbezogene Flurstücke

Die einbezogenen Flurstücke sind:

Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Flur	Flurstück
Alte Gasse 2	14	116, 117/5 und 117/6	Hauptstr. 38	14	112/1
Alte Gasse 4	14	115/1	Hauptstr. 39	15	42 z.T.
Burgweg 1	15	58/2	Hauptstr. 40	14	113/2
Frankfurter Straße 1 u. 1a	12	38/2	Hauptstr. 41	15	36/2
Frankfurter Straße 4,6	11	14/4 und 15/7	Hauptstr. 42	14	114/1
Georg-Pingler-Str. 1	14	144/2	Hauptstr. 43	15	35
Georg-Pingler-Str. 3	14	144/3	Hauptstr. 44	14	86/1
Georg-Pingler-Str. 5	14	145/3	Hauptstr. 45	15	33/2 und 34/1
Georg-Pingler-Str. 7	14	145/6	Hauptstr. 47	15	32/1
Georg-Pingler-Str. 9	14	145/5	Hauptstraße 48	15	17/5 und 19
Georg-Pingler-Str. 11	14	145/4 und 171/2	Hauptstr. 49	15	24
Georg-Pingler-Str. 11 a	5	108/1, 171/3 und 181	Herzog-Adolph-Str. 1	13	58/1
Georg-Pingler-Str. 13	5	109/18	Herzog-Adolph-Str. 1a	13	36/2
Georg-Pingler-Str. 15	5	100/1	Herzog-Adolph-Str. 3	13	57/1
Hauptstr. 1	11	68/11	Hintere Schlossgasse 1	15	33/1
Hauptstr. 3	11	10/1, 10/2 und 10/3	Kirchstr. 1	14	121, 122/1, 122/2, 122/3 und 123
Hauptstr. 5	11	6/9 und 6/10	Kirchstr. 2	14	136
Hauptstr. 7	11	4/1 und 4/2	Kirchstr. 2 und 2a	14	137
Hauptstr. 9	11	78/3	Kirchstr. 3	14	119/1 und 120/1
Hauptstr. 10	14	144/1, 144/5 u. 145/2 Weg	Kirchstr. 4	14	135 und 136
Hauptstr. 12	14	143/1 und 143/2	Kirchstr. 5	14	117/2 und 118/1
Hauptstr. 11 und 13	11	4/3	Kirchstr. 6	14	134/1 und 234/171
Hauptstr. 11 und 13	11	2/1	Kirchstr. 7	14	117/4, 117/7 und 165/4
Hauptstr. 14	14	142/1 und 142/2	Kirchstr. 8	14	133/1
Hauptstr. 15	15	72/4	Kirchstr. 9	13	61/3, 61/4, 61/5 und 169/2(Flur 14)
Hauptstr. 16	14	141/1 z.T. und 141/2	Kirchstr. 10	14	130 Weg und 131/1
Hauptstr. 17	15	70/2 und 72/1	Kirchstr. 11	13	59/2
Hauptstr. 18	14	140/2	Kirchstr. 12	14	130 Weg und 132/1 z.T.
Hauptstr. 19	15	69	Kirchstr. 14	14	129/3 und 129/4 z.T.
Hauptstr. 20	14	139/1	Kirchstr. 16	14	128/1 z.T. und 130 Weg
Hauptstr. 21, 21a u. 21b	15	68/1, 72/3, 73/1 z.T. und 74/1	Kirchstr. 18	14	126/4
Hauptstr. 21, 21a u. 21b	15	70/1	Klosterstr. 1	5	103/1
Hauptstr. 22	14	138	Klosterstr. 2	5	103/10
Hauptstr. 23	15	67/1	Klosterstr. 3	5	103/9
Hauptstr. 24	14	122/1, 122/2 Weg und 125	Klosterstr. 4	5	103/4
Hauptstr. 25	15	66/1	Klosterstr. 6	5	103/5 und 103/6
Hauptstr. 26	14	122/2 Weg und 124/2	Klosterstr. 7	5	103/3
Hauptstr. 27	15	65	Klosterstr. 8	5	103/12
Hauptstr. 28	14	122/2 Weg und 124/1	Klosterstr. 10	5	103/11, 106/1 und 106/2
Hauptstr. 29	15	64/1 und 64/2	Kugelherrnstr. 1	15	18/1 und 18/2
Hauptstr. 30	14	108	Kugelherrnstr. 3	15	17/4
Hauptstr. 31	15	60/1, 60/2, 61/1 und 62/1	Neugasse 1	14	97/2
Hauptstr. 32	14	105/3, 107/2 und 107/3	Neugasse 2	14	111/1
Hauptstr. 33	15	61/2, 61/3 und 62/10	Wiesbadener Str. 2	11	108/12 und 139/55
Hauptstr. 34	14	109/1	Woogtalstr. 1a	14	76/1, 76/2 und 77/1
Hauptstr. 35	15	58/3	Woogtalstr. 2	14	84/1
Hauptstr. 36	14	110			
Hauptstr. 37	15	43, 44/1, 44/2 und 90/1			



5. Finanzierungskonzept

Management (Kümmerer) und Kommunikation	30.000 €
Service-, Dienstleistung und Koordination	20.000 €
Marketing, Profil- und Markenbildung	25.000 €
Bauliche Maßnahmen	25.000 €

Die ausgewiesenen Gesamtkosten stecken den finanziellen Rahmen ab, in dem sich der BID Innenstadt Königstein im Taunus e. V. als Aufgabenträger mit seinen Investitionen in dem Standort bewegen kann. Er darf ohne neuerliche Zustimmung der Eigentümer im Innovationsbereich nicht überschritten werden, was den Abgabepflichtigen die notwendige Kostenklarheit gibt. Der BID Innenstadt Königstein im Taunus e. V. erhält seinerseits die Finanzierungssicherheit, um mit einem wirtschaftlich optimierten Mitteleinsatz möglichst viele der genannten Maßnahmen umsetzen zu können.

Im Rahmen des gegebenen Budgets sind sämtliche Positionen untereinander verrechnungsfähig, um für die Laufzeit des Innovationsbereichs die notwendige Flexibilität sicherzustellen. Mehrkosten einzelner Maßnahmen können bei einem fixen Budgetrahmen zu einer Kürzung der Leistungsbreite führen. Der konkrete Maßnahmenumfang und der jeweilige Durchführungszeitpunkt werden in den nach § 6 Abs. 1 INGE jährlich zu erstellenden Maßnahmen- und Wirtschaftsplänen des BID Innenstadt Königstein im Taunus e.V. festgelegt. Die Entscheidung über die Maßnahmen- und Wirtschaftspläne liegt bei der Mitgliederversammlung des Vereins. Der Verein selbst finanziert sich ausschließlich über die Mitgliedsbeiträge. Die Funktionsträger (Vorstände) arbeiten ehrenamtlich.

Nicht verwendete Mittel wird der Aufgabenträger nach Ablauf der Laufzeit gemäß § 8 Abs. 4 INGE an die Grundeigentümer erstatten bzw. bei Verlängerung der Laufzeit nach § 9 Abs. 3 INGE auf den neuen Aufgabenträger übertragen.



6. Geltungsdauer und Zeitplanung

Die Laufzeit des Innovationsbereichs Königstein ist auf **fünf Jahre** angesetzt.

Es ist vorgesehen, die Maßnahmen entsprechend des Mittelzugangs möglichst gleichermaßen während der gesamten Laufzeit durchzuführen.

Königstein, 28. Februar 2019



Winfried Gann
1. Vorsitzender



Dr. Gerhard Adler
Vorsitzender und Schriftführer

