



# Königstein

Innenstadt mit Flair

---

Handlungskonzept  
des Vereins  
BID Innenstadt Königstein  
**2020**

---



# Inhaltsangabe

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>IST-SITUATION.....</b>	<b>3</b>
2.1	Einzelhandel im Allgemeinen	3
2.2	Situation in Königstein	4
<b>3</b>	<b>ZIELSETZUNG DES INNOVATIONSBEREICHS .....</b>	<b>4</b>
3.1	Vermarktung, Marketing, Profil und Markenbildung	4
3.2	Service- und Dienstleistungen	6
3.3	Bauliche Maßnahmen	7
<b>4</b>	<b>HANDELNDE AKTEURE .....</b>	<b>8</b>
4.1	Verein BID Innenstadt Königstein im Taunus e.V.	8
4.2	Beteiligung von Hauseigentümern und Gewerbetriestern	8
4.3	Zusammenarbeit mit der Stadt Königstein	8
<b>5</b>	<b>GEBIETSGRENZEN DES INNOVATIONSBEREICHS.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>FINANZIERUNGSKONZEPT.....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>GELTUNGSDAUER UND ZEITPLANUNG.....</b>	<b>10</b>



## 1 Einleitung

Die Hessische Landesregierung hat sich im Jahr 2006 dazu entschlossen, die Innenstädte durch eine spezielle Art der Förderung zu unterstützen. Das Gesetz zur Stärkung von **Innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE)** war eine „Kopie“ des Hamburger Gesetzes und wurde in Hessen nach vielen Beratungen auf den Weg gebracht.

Das Gesetz wurde im Juli 2015 noch einmal novelliert.

Auf der Basis dieses Gesetzes hat 2017 eine Gruppe Königsteiner Hauseigentümer die Initiative ergriffen, einen sogenannten [Business Innovation District \(BID\) Innenstadt](#) einzurichten, um dessen Attraktivität zu steigern und damit nicht zuletzt den Wert ihrer Immobilien zu erhalten.

Der Charme des INGE-Gesetzes lag darin, alle Eigentümer im Bereich zu einem Beitrag zu verpflichten, dass aber auch alle davon profitieren. Allerdings dürfen nicht mehr als 25% der Eigentümer dem widersprechen. Letzteres ist in Königstein geschehen, so dass die INGE/BID-Initiative leider zu beenden war.

Die Probleme der Innenstadt Königsteins bleiben jedoch bestehen, und seien es nur die Unansehnlichkeiten an manchen Ecken.

Die Hauseigentümer, die ursprünglich die Initiative ergriffen hatten, wollen daher weiter aktiv bleiben. Der Verein „BID Innenstadt Königstein im Taunus“, der als Vorbereitung der Umsetzung des INGE/BID-Gesetzes gegründet wurde, wird deshalb weitergeführt und heißt alle Hauseigentümer und Gewerbe-treibenden in der Innenstadt willkommen.

## 2 Ist-Situation

### 2.1 Einzelhandel im Allgemeinen

Einer Studie des Handelsverbands 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 und die Selbsthilfe von Immobilien-Eigentümern und Gewerbetreibenden.

## 2.2 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. 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.

## 3 Zielsetzung des Innovationsbereichs

### 3.1 Vermarktung, Marketing, Profil und Markenbildung

Das Stadtmarketing insgesamt ist eine Aufgabe der Stadt insgesamt. Das BID muss hier zuarbeiten.

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

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 Immobilienbesitzer. Als wichtiges Ziel dieser Maßnahme gilt vor allen Dingen der Branchenmix sowie die Qualität der Mieter im Quartier.

Schon mit der Gründung des BIDs sind einheitliche Regelungen und ein Erscheinungsbild entwickelt worden. Dieses gilt es stetig auszuarbeiten und zu verbessern. Ein Logo dient der besseren Kommunikation der BID-Idee. Dieses Logo muss immer wiederkehrend in allen



Kommunikationsmitteln eingesetzt werden.

Auch eine einheitliche Beschilderung im BID dient der Identifikation.

Eine App der Stadt Königstein sollte unter Mitwirkung des BID eingerichtet werden. Auf dieser App sollen sich der HGK, aber auch der gesamte Handel, alle Dienstleister, alle Vereine und Institutionen wiederfinden.

Die Stadtverwaltung sollte spezielle Bereiche des E-Government wie Download von Formularen, Informationen und einen Mängelmelder einrichten, um die Attraktivität der App zu erhöhen.

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 bedacht werden.



### 3.2 Service- und Dienstleistungen

Ordnung und Sauberkeit sind das Aushängeschild des BID!

Hierfür sind neugestaltete Mülleimer und eine Sauberheitskampagne vonnöten.

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

Eine gemeinsame Dienstleisterstruktur für Gehwegreinigung und andere Gewerke ist vorstellbar, um Kosten zu reduzieren.

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



### 3.3 Bauliche Maßnahmen

Das BID möchte kleinere bauliche Maßnahmen in Absprache mit der Verwaltung durchführen. Hierzu können zählen Begrünung, Beleuchtung, Ruhebänke, Wegweisung, und diverse andere kleinere Maßnahmen. Die Weihnachtsbeleuchtung sollte auch in Kooperation mit den anderen Handelnden überarbeitet und zu einer Winterbeleuchtung werden



## 4 Handelnde Akteure

### 4.1 Verein BID Innenstadt Königstein im Taunus e.V.

Für die Umsetzung der beschriebenen Ziele haben Hauseigentümer 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 Vorstand des Vereins besteht aus Personen, die mit ihrem Grundbesitz bzw. dem ihres Unternehmens oder dem der Stadt Königstein im Innovationsbereich ansässig sind:

- i. Erster Vorsitzender: Hr. Gann
- ii. Weiterer Vorsitzender und Schatzmeister: Hr. Häuser
- iii. Weiterer Vorsitzender und Schriftführer: Dr. Adler
- iv. Beisitzer: Hr. Kneer
- v. Beisitzer: Hr. Schmitz
- vi. Beisitzer: Hr. Demme
- vii. Beisitzerin: Fr. von Götz-Beickler
- viii. Beisitzerin: Fr. Schmitt

### 4.2 Beteiligung von Hauseigentümern und Gewerbemieter

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

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

### 4.3 Zusammenarbeit mit der Stadt Königstein

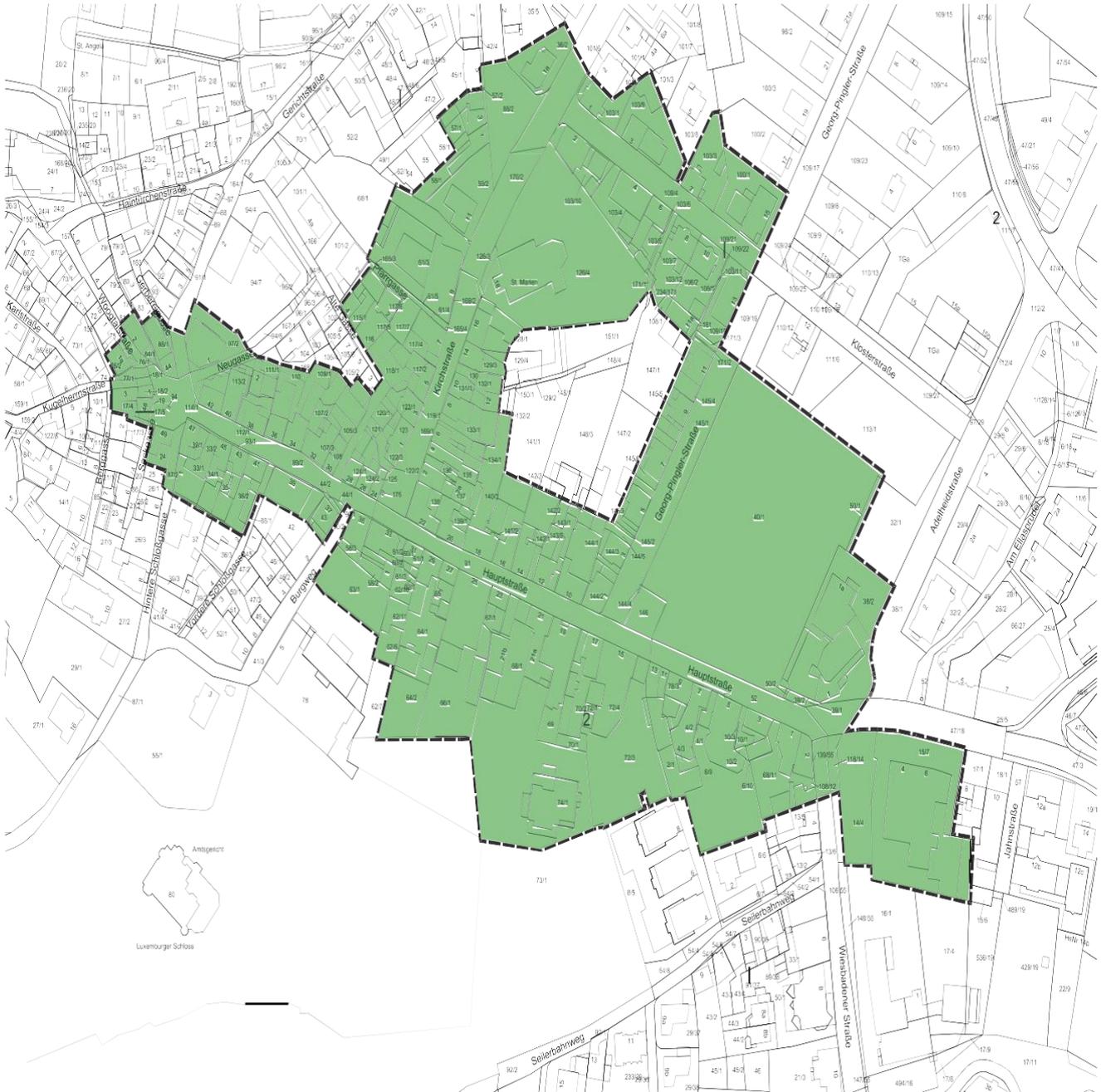
Bereits im Vorfeld haben die Projektinitiatoren aktiv den Kontakt zur Stadt gesucht, um die geplanten Maßnahmen insbesondere in städtebaulicher und ordnungsrechtlicher Hinsicht abzustimmen.

Diese Abstimmung wird intensiv weitergeführt.



## 5 Gebietsgrenzen des Innovationsbereichs

Der geplante Innovationsbereich erstreckt sich auf die engere Innenstadt Königsteins. Die räumliche Abgrenzung des Innovationsbereichs ist der untenstehenden Karte zu entnehmen.



## 6 Finanzierungskonzept

Die Aktivitäten des Vereins BID Innenstadt Königstein im Taunus e. V. werden aus den Beiträgen seiner Mitglieder, aus deren Zuwendungen oder aus denen anderer Förderer finanziert. Als jährlicher Betrag kann ein Betrag von 200 €, 300 €, 400 € oder 500 € von den Mitgliedern gewählt werden, abhängig von den finanziellen Möglichkeiten des Einzelnen.

Die Entscheidung über Maßnahmen- und Wirtschaftspläne liegt bei der Mitgliederversammlung. Dabei sind sämtliche Positionen untereinander verrechnungsfähig, um die notwendige Flexibilität sicherzustellen. Mehrkosten einzelner Maßnahmen können zu einer Kürzung der Leistungsbreite führen.

## 7 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

