



**Maßnahmenkatalog BID „Kirchheim. Zukunft. Innenstadt“  
Erste Laufzeit angedacht im Zeitraum 1.Januar 2020 –  
31.Dezember 2024**

Präambel:

Die vom Ifo – Institut in Köln vorausgesagte Entwicklung des stationären Einzelhandels in Deutschland - allein bis 2020 sollen 50.000 Geschäfte schließen- zwingt auch Kirchheimer Immobilienbesitzer dazu, sich mit der Werterhaltung ihrer innerstädtischen Immobilien aktiv auseinanderzusetzen.

Eine stetig rückläufige Passantenfrequenz in den Innenstädten und die damit einhergehende abnehmende Kundenzahl im stationären Handel ist einer der Hauptgründe für die Verödung von innerstädtischen Zentren. Um diesem Trend entgegenzuwirken, gilt es, die Attraktivität Kirchheims weiter auszubauen. Dies kann beispielsweise durch eine Verlängerung der Aufenthaltsdauer von Passanten oder durch eine noch höhere Aufenthaltsqualität gelingen. Dabei gilt es, das abwechslungsreiche und oft auch hochwertige Angebot zu erhalten. Durch flankierende vielfältige Veranstaltungen kann die Bekanntheit Kirchheims im Umland als attraktive Einkaufsstadt weiter ausgebaut werden. Um dies gemeinsam zu erreichen, hat sich der Verein „Kirchheim. Zukunft. Innenstadt“ mit dem Ziel gegründet, einen der ersten Business Improvement Districts in Baden-Württemberg einzurichten.

Aufgabe des BID wird es sein, die städtischen Anstrengungen zur Erhaltung der Kirchheimer Innenstadt zu unterstützen. Dies bedeutet, auch dort gemeinschaftlich tätig zu werden, wo die Aufgaben einer Kommune enden bzw. diese durch darüber hinausgehende Maßnahmen zu ergänzen. In ersten vertiefenden Gesprächen mit der Stadt Kirchheim unter Teck, innerstädtischen Immobilienbesitzern sowie lokalen Händlern wurde der erste Maßnahmenkatalog für das BID entwickelt. Besonders wertvoll waren dabei auch die Gespräche mit Herrn Prof. Dr. Funck von der HfWU Nürtingen, der sich gemeinsam mit seinen Studenten seit einigen Jahren intensiv mit den Entwicklungen und Herausforderungen der Kirchheimer Innenstadt auseinandersetzt.

Von grundlegender Bedeutung für den Erfolg des Kirchheimer BID ist es, bestehende lokale Akteure wie den City Ring und den BDS eng mit einzubinden. Nur so kann es dem Verein gelingen, gemeinsam mit der Stadt Kirchheim und den Hauseigentümern den guten Eindruck und das positive Image Kirchheims weiter auszubauen, um so den Herausforderungen der Zukunft gewachsen zu sein.

## **Inhalt:**

### **1. Vorwort**

- 1.1 BID „Kirchheim. Zukunft. Innenstadt“ – der Ursprung
- 1.2 Die Kraft des Grundeigentümers

### **2. Ausgangssituation**

- 2.1 Krise des Einkaufsstandorts Innenstadt
- 2.2 Wettbewerbssituation in Kirchheim unter Teck
- 2.3 Ausgangssituation im Quartier

### **3. Gebietsgrenzen des Quartiers**

- 3.1 Geltungsbereich und kartographische Darstellung des BID
- 3.2 Einbezogene Flurstücke

### **4. Zielsetzung des Quartiers**

- 4.1 Positionierung des Quartiers
- 4.2 Entwicklungsziele und Strategien

### **5. Handelnde Akteure**

- 5.1 Aufgabenträger
- 5.2 Beteiligung von Grundeigentümern und Gewerbetriestern
- 5.3 Zusammenarbeit mit der Stadt Kirchheim unter Teck
- 5.4 Zusammenarbeit mit anderen Institutionen

### **6. Maßnahmenprogramm und Etat**

- 6.1 Managementleistungen und interne Kommunikation
- 6.2 Servicedienstleistungen: Sauberkeit, Ordnung, Pflege, Kooperationen, Sicherheit, Rahmenverträge
- 6.3 Markenprofil: Werbung, externe Kommunikation, Veranstaltungen
- 6.4 Etat

### **7. Geltungsdauer und Zeitplanung**

## **1. Vorwort**

### **1.1 BID „Kirchheim. Zukunft. Innenstadt“**

Als aktive Maßnahme gegen den Verfall innerstädtischer Quartiere und Handelsstrukturen durch Einkaufszentren wurde bereits Anfang der 1970er-Jahre erstmalig in Kanada ein sogenannter Business Improvement District initiiert. Über einen längeren Zeitraum hinweg hat sich dieses Vorgehen als international erfolgreiche Maßnahme erwiesen. Es ist dadurch gelungen, Geschäftsquartiere zu stabilisieren und im Gegensatz zum sich vielerorts abzeichnenden Verfall innerstädtischer Bereiche diese perspektivisch, strategisch, konzeptionell und professionell weiterzuentwickeln.

Der erste BID in Deutschland wurde 2006 in Hamburg am Neuen Wall realisiert.

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative, kurz GQP genannt, wurden im Jahr 2015 in Baden-Württemberg auch die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür geschaffen. Die Quartiersgemeinschaft „Kirchheim. Zukunft. Innenstadt“, die von einem eingetragenen Verein gleichen Namens vertreten wird, hat es sich zum Ziel gesetzt, solch einen eigentümerbezogenen Aufwertungsbereich in Kirchheim zu schaffen.

### **1.2 Die Kraft eines eigentümergetragenen Aufwertungsbereiches**

Die Installierung eines gezielt von Eigentümern getragenen Aufwertungsbereiches fußt auf folgenden Erkenntnissen:

- dass der Grundeigentümer ein stark ausgeprägtes Interesse an einer nachhaltig-positiven Entwicklung des Standortes hat. Nur durch ein attraktives Umfeld wird die Werterhaltung des Besitzes langfristig gesichert und Mieteinnahmen sichergestellt
- dass Händler aufgrund hoher Fluktuationen nicht primär Ansprechpartner einer langfristig angelegten Initiative sein können
- dass durch einen hohen Filialisierungsgrad das Interesse und auch das Engagement der Mieter an der Entwicklung einzelner Standorte nur sehr gering ausgeprägt ist

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Krise des Einkaufsstandortes Innenstadt**

Die wirtschaftliche Entwicklung der Innenstädte in Deutschland bewegt sich seit Jahren in aller Regel seitwärts, manchmal sogar rückwärts. Waren es in früheren Jahren oft expansive Ansiedlungen auf der grünen Wiese, die für massive Kaufkraftverschiebungen gesorgt haben, so ist es heute der hohe Anteil an Online-Umsätzen, der den Innenstädten Kaufkraft entzieht. Dies führt zu einer stetig steigenden Zahl an Insolvenzen. Im inhabergeführten Einzelhandel, der sehr oft das individuelle Flair einer Stadt bestimmt, kommt es so auch zu mannigfachen stillen Geschäftsaufgaben aufgrund fehlender Zukunftsperspektiven.

Diesem Negativtrend haben Innenstädte in der Regel nur wenig entgegenzusetzen, da die Vielzahl der beteiligten Eigentümer und Unternehmen abgestimmte Strategien erschweren oder gar verhindern.

### **2.2 Wettbewerbssituation für Kirchheim unter Teck**

Kirchheim unter Teck ist in der Region als Einkaufsstandort positiv verankert. Das historische Stadtbild der Innenstadt weist eine hohe Attraktivität aus. Ein guter Branchenmix aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen kennzeichnet das lebendige Zentrum.

Trotz der hohen Attraktivität kommt es auch in Kirchheim unter Teck mittlerweile zu einzelnen Leerständen von Verkaufsflächen. Neben dem oben bereits erwähnten stetig steigenden Anteil an Online-Umsätzen spielt hier der zunehmende Wettbewerbsdruck der Kommunen untereinander eine gewichtige Rolle.

### **2.3 Ausgangssituation im zu entwickelnden Quartier**

Der geplante Aufwertungsbereich weist in verschiedenen Bereichen unterschiedliche Herausforderungen auf. Neben den hochfrequentierten Lagen gilt es auch, die Randbereiche des Quartiers zu stärken.

Bei näherer Betrachtung sind folgende Punkte augenscheinlich, an deren Verbesserung gemeinschaftlich gearbeitet werden sollte:

- zusätzliche Pflege des Straßenraumes
- Erweiterung des vorhandenen Beleuchtungskonzeptes
- Entfernung der Verunreinigung durch Graffiti
- zusätzlicher Pflanzen-/Blumenschmuck
- Erweiterung der Sitzgelegenheiten, auch in Randbereichen
- attraktivere Gestaltung von Leerstandsflächen und deren schnellere Vermarktung
- Verstärkung von Kundenleitsystemen und Erstellung eines Einkaufsführers
- Intensivierung der vorhandenen sehr guten Kommunikationswege zur Stadt und weiteren Institutionen, um Synergien zu fördern
- Aufbau eines koordinierten Managements für die Innenstadt
- Wiederaufnahme „Nette Toilette“

- Erweiterung der vorhandenen Parkleitsysteme

### **3. Gebietsgrenzen des Quartiersbereiches**

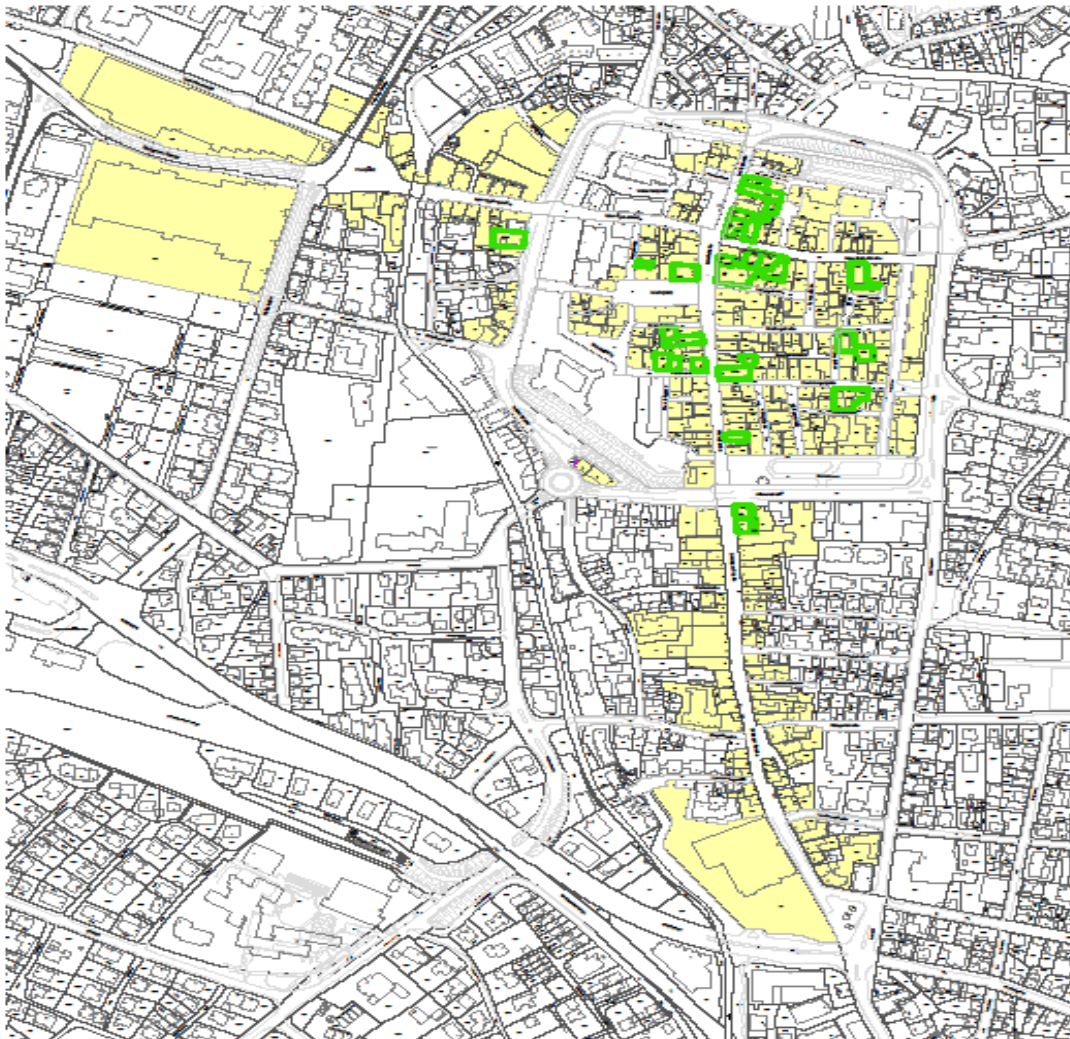
#### **3.1 Geltungsbereich und kartographische Darstellung**

Der geplante Quartiersbereich konzentriert sich auf drei Hauptbereiche:

- den gesamten innenliegenden Teil des Alleenrings (Marktstraße, Max-Eyth-Straße und alle Nebenstraßen – genau aufgelistet unter Punkt 3.2)
- die Dettinger Straße bis zum REWE – Markt
- die Max-Eyth-Straße, den Postplatz bis zu den Centern „Nanz“ und „Teck-Center“

Folgende Skizze verdeutlicht den geplanten Quartiersbereich:

## BID in Kirchheim unter Teck



Maßstab 1:5000

Grundlage: ALKIS  
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)) Az.: 2851.3-1/20  
Stand der Basisinformation: 04/2018

Gefertigt:  
Abteilung Städtebau und Baurecht  
Kirchheim unter Teck, den 21.03.2019

### 3.2 Einzugsbereich des BID (bei allen Straßen ohne Hausnummern gilt der gesamte Straßenzug)

- Marktstraße
- Dettinger Straße, Hausnummern 1-77
- Max-Eyth-Straße
- Turmstraße
- Roßmarkt
- Küferstraße
- Metzgerstraße
- Sonnenstraße
- Dreikönigstraße
- Sophienstraße

- Wellingstraße
- Flachsstraße
- Schuhstraße
- Paulinenstraße
- Brandstraße
- Marktplatz
- Kornstraße
- Widerholstraße
- Widerholtplatz
- Alleenstraße, Hausnummern 2,4,6,8,10,12,14,16,52,54,56,58,158,160
- Postplatz
- Stuttgarter Straße, Hausnummern 1,2
- Kolbstraße, Hausnummern 2,4,6

## **4. Zielsetzungen des Innovationsbereichs**

### **4.1 Positionierung des Quartiers**

Um im Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte mit einem eindeutigen, gut vermittelbaren Profil aufzutreten, orientiert sich das gesamte Maßnahmenprogramm des Quartiers an einer klaren Kategorisierung. Das BID arbeitet unter der Überschrift „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“. In einer Zeit, in der sich das Leben zunehmend urbaner abspielt, besteht das Ziel darin, dem Kunden in der Innenstadt genau dieses positive städtische Lebensgefühl bieten zu können. Das bedeutet, einen Aufenthaltsraum zu schaffen, in dem er gerne verweilt und wo er nebenbei noch wichtige Aufgaben des Alltags erledigen kann. Das kann eine gemütliche Kaffeepause sein, eine Shoppingtour mit der besten Freundin oder der schnelle Besuch beim Versicherer, bei der Bank oder beim Bäcker. In dieser modernen Zukunft bietet die Kirchheimer Innenstadt das gesamte zu erlebende Portfolio. Der Maßnahmenplan zielt genau darauf ab, dieser Idealvorstellung so nahe wie möglich zu kommen.

### **4.2 Entwicklungsziele und -strategien**

Mit diesem Inhalt investiert das Quartier direkt in Sicherung und Stärkung der Stellung Kirchheims als erste Adresse im Landkreis für Einkauf und Erlebnis. Zusammengefasst zielen folgende Ansätze und Maßnahmen auf diese zukünftige Quartiersentwicklung ab:

- Erhöhung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität für Bürger und Besucher durch gestalterische Maßnahmen im Straßenzug sowie möglichst eindrucksvolle, trendorientierte Aktionen und Veranstaltungen
- Schaffung von Aufenthaltsorten als Treffpunkte zum Ziel der Frequenzstärkung
- zeitgemäß notwendige Kommunikation durch Ausbau der neuen Medien



- Gewinnen neuer Kunden und die Bindung bestehender durch gemeinsame Werbeaktivitäten durch die bestehenden Institutionen wie BDS und dem City-Ring sowie übergreifende Serviceleistungen
- Kostensenkungen für Grundeigentümer und gewerbliche Mieter durch die Koordination des Einkaufs von Dienstleistungen

## **5. Handelnde Akteure**

### **5.1 Aufgabenträger**

Für die Umsetzung der beschriebenen Ziele haben Grundeigentümer und Unternehmen des geplanten Innovationsbereichs am 19.09.2018 eigens den Verein „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“ ins Leben gerufen. Dieser ist derzeit „in Gründung“ beim Registergericht Stuttgart unter der Geschäfts-Nr. 3 AR 5612 / 19. Der Verein in Gründung soll die Aufgabenträgerschaft für das Quartier übernehmen.

Der aktuelle Vorstand des Vereins besteht aus Personen, die mit ihrem Grundbesitz bzw. ihren Unternehmen im Innovationsbereich ansässig sind:

1. Vorsitzender: Philip Renken; Geschäftsführer Sport Rappelle GmbH
2. Vorsitzender: Hans-Joachim Most; Baumanagement H.J.Most e.K.  
Eigentümer : Marktstraße 39 und Dreikönigstrasse 1  
Schriftführerin: Sabine Mauser; Objekteigentümerin, Max-Eyth-Straße 23  
Finanzen: Michael Malter; bevollmächtigter Vertreter der Kreissparkasse Kirchheim-Esslingen

Das breite Spektrum angesehener Persönlichkeiten und Häuser stellt die Verankerung des Aufgabenträgers im Quartiersbereich sicher. Ebenfalls wird so die Neutralität gewahrt, dass die Interessen auf Hauseigentümerebene schwerpunktmäßig liegen und der Handel nur einen Teil des Ganzen ausmacht.

Der Vorstand wird satzungsgemäß in der jährlichen Mitgliederversammlung gewählt.

### **5.2 Beteiligung von Grundeigentümern und Gewerbetiern**

Grundsätzlich ist es ausdrücklich erwünscht, während der Laufzeit des Projekts die Möglichkeit zur Mitwirkung und Mitentscheidung in Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung des Maßnahmenprogramms zu ermöglichen. Auf diesem Wege werden die Investitionsentscheidungen des Aufgabenträgers demokratisch legitimiert. Die Vereinssatzung des BID „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“ sieht diese Mitwirkungsmöglichkeiten im Rahmen der Mitgliederversammlung vor. Dabei ist der Rahmen zu beachten, der durch dieses Handlungskonzept abgesteckt ist. Vertreter der Stadt Kirchheim unter Teck sind ebenfalls im ständigen Beirat eingeplant und auch bereits eingeplant.

### **5.3 Zusammenarbeit mit der Stadt Kirchheim unter Teck**

Bereits im Vorfeld der Antragstellung haben die Projektinitiatoren aktiv den Kontakt zur Stadt Kirchheim unter Teck gesucht, um die geplanten Maßnahmen insbesondere in städtebaulicher und ordnungsrechtlicher Hinsicht abzustimmen. Von Seiten der Stadt ist Frau Saskia Klinger als „Leitung Referat für nachhaltige Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Bürgerbeteiligung“ eingesetzt. Sie ist die Schnittstelle zwischen BID, City-Ring und der Stadtverwaltung.

#### **5.4 Zusammenarbeit mit anderen Institutionen**

Um Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Arbeit des Aufgabenträgers für das BID „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“ ideal nutzbar zu machen, ist eine Zusammenarbeit mit den bestehenden Kirchheimer Initiativen sehr wichtig. Genannt sollen hierbei der Bund der Selbständigen „BDS“ sowie der Marketingzusammenschluss der Kirchheimer Einzelhändler „City-Ring“ werden.

### **6. Maßnahmenprogramm und Etat**

Grundsätzlich gilt, dass alle Etatpositionen eng miteinander vernetzt und verknüpft sind, sich somit ineinandergreifende und voneinander profitierende Zuordnungen ergeben. Dieser Plan ist mit der Stadt Kirchheim unter Teck abgestimmt. Bereits angelaufene Projekte der Stadt Kirchheim unter Teck sollen nicht konterkariert, sondern im besten Fall subventioniert und noch weiter optimiert werden.

#### **6.1 Managementleistungen und interne Kommunikation**

Die Beschäftigung eines „Vollzeit-Kümmers und Ansprechpartners“ – in Folge „City-Manager“ genannt, hat sich bereits in anderen BIDs als außerordentlich effektiv erwiesen.

Aufgrund der kurzen Wege, ausgezeichneten Kontakte und rascher Umsetzungen können alle Maßnahmen mithilfe des Einsatzes einer Citymanagerin / eines Citymanagers zu sehr guten Ergebnissen geführt werden.

Auch in diesem Punkt ist die Initiative weit gediehen und hat bereits einen geeigneten Kandidaten gefunden.

#### **6.2 Servicedienstleistungen: Sauberkeit, Ordnung, Pflege, Kooperation, Sicherheit, Rahmenverträge**

Ein Rundgang durch die Innenstadt zeigt, dass das Thema „Sauberkeit u. Ordnung“ durch BID Unterstützung an Wert gewinnen kann.

Ergänzende Koordination von Entsorgungsdienstleistern ist eine Möglichkeit, den Wohlfühlfaktor im Quartiersbereich sichtbar zu erhöhen. Wohlbemerkt soll das BID hier nicht die Grundleistungen der Stadt übernehmen, sondern nur ergänzend tätig werden. Dasselbe gilt für die hohe Anzahl von Graffiti an allen möglichen und unmöglichen Stellen im Quartiersbereich. Hier besteht Handlungsbedarf. Ebenfalls ist angedacht, die Beleuchtungskonzepte der Stadt mit weiterzuentwickeln und die Erreichbarkeit der innenstadtnahen Parkplätze noch sichtbarer zu machen, um dem Kunden zu zeigen: „Kirchheim unter Teck macht es Ihnen einfach!“ Ebenso sollen Informationsstrukturen im Leerstands- und Vermietungsmanagement für Gewerbe- und Wohnungseigentümer eingeführt werden.

#### **6.3 Markenprofil: Werbung, externe Kommunikation, Veranstaltungen**

Dies ist ein strategischer Punkt und muss durch die Vernetzung von BID und schwerpunktmäßig des „City-Ring“, Synergien schaffen, die noch mehr Gäste nach Kirchheim unter Teck bringen. Als Beispiel hierfür sind die verkaufsoffenen Sonntage zu nennen, an denen die Stadt sehr viele Gäste von außerhalb begrüßen kann.

Durch den dadurch entstehenden Kaufkraftzufluss können sich die Erträge der Händler stabilisieren und dies kommt dem Vermieter wieder zugute.

Eine weitere Chance – ebenfalls langfristig angelegt – wird das Thema „neue Medien“ / Digitalisierung sein.

Die Möglichkeiten, die sich hier auftun, sind gigantisch. Über eine App den nächsten freien Parkplatz finden, neue Mode, wo gibt es was zu essen und was läuft sonst noch in der Stadt? Dieser neue Kommunikationsweg kann ebenfalls eine noch höhere Bindung von potentiellen Kunden und somit eine höhere Besucherrate in Kirchheim unter Teck generieren.

## 6.4 Etat

(Siehe Schwerpunkte u. Einzelmaßnahmen Punkt 2.3):

Mit folgender Struktur legt die Quartiersgemeinschaft fest, nach welchem Schlüssel die zu erwartenden Finanzmittel verteilt werden:

Zur Finanzierung der Maßnahmen ist eine Abgabe nach § 6 GQP vorgesehen, deren Höhe sich für die einzelnen Grundeigentümer nach dem jeweiligen Einheitswert der Grundstücke bemisst. Die Umlage ist in fünf gleichen Jahresraten zu entrichten und wird von der Stadt eingezogen. Die Obergrenze liegt bei 10 % des Einheitswertes für die Dauer von 5 Jahren.

Die ausgewiesenen Gesamtkosten legen den finanziellen Rahmen fest, in dem sich das BID „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt!“, als Aufgabenträger mit seinen Investitionen in dem Standort bewegen kann. Er darf ohne neuerliche Zustimmung der Eigentümer im Quartiersbereich nicht überschritten werden, was den Abgabepflichtigen die notwendige Kostenklarheit gibt. Das BID „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“ erhält seinerseits die Finanzierungssicherheit, um mit einem wirtschaftlich optimierten Mitteleinsatz möglichst viele der genannten Maßnahmen umsetzen zu können. Die Gesamtsumme, welche zu erwarten ist, beziffert sich auf **ca.1.500.000,-€**. Die folgende Aufstellung soll die Verteilung für das erste Wirtschaftsjahr unter der Prämisse darstellen, dass die Finanzmittel gleichmäßig verteilt über alle 5 Jahre der Laufzeit budgetiert sind.

Die Etatverteilung stellt sich dar wie folgt:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| ○ <b>städtebauliche Maßnahmen</b>              | <b>ca.110.000,-€</b> |
| ○ <b>Marketing / Profil und Markenbildung</b>  | <b>ca.90.000,-€</b>  |
| ○ <b>Management, Kommunikation, Verwaltung</b> | <b>ca.100.000,-€</b> |

Der konkrete Maßnahmenumfang und der jeweilige Durchführungszeitpunkt werden in den nach § 5 Abs. 5 GQP zu erstellenden Maßnahmen- und Wirtschaftsplänen des BID „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“ festgelegt. Die Entscheidung über die Maßnahmen- und Wirtschaftspläne liegt bei der Mitgliederversammlung des Vereins. Bei der Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes ist auf den jeweiligen Ansatz der Ausgaben für die einzelnen standortbezogenen Maßnahmen zu achten. Überplanmäßige Ausgaben sind in begründeten Einzelfällen nur zulässig, wenn sie den Ansatz nicht mehr als um 20% überschreiten und das Gesamtbudget nicht überschritten wird.

Nicht verwendete Mittel wird der Aufgabenträger gemäß § 5, Abs. 6 GQP in das folgende Wirtschaftsjahr übertragen bzw. bei Verlängerung der Laufzeit nach § 5,

Abs. 6 GQP auf die folgende Quartiersgemeinschaft bei Einhaltung der ebenfalls in § 5, Abs. 6 GQP festgelegten Vorgaben übertragen.

## **7. Geltungsdauer und Zeitplanung**

Das BID „Kirchheim.Zukunft.Innenstadt“ ist für fünf Jahre angesetzt.  
Geplanter Start ist der 1. Januar 2020 mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024. Es ist vorgesehen, die Maßnahmen entsprechend des Mittelzugangs verteilt über die gesamte Laufzeit durchzuführen.

Kirchheim, den 18.06.2019

Philip Renken  
1. Vorsitzender

Hans-Joachim Most  
2. Vorsitzender