

(社)再開発コーディネーター協会

国際都市再開発ゼミ・特別企画 - ドイツ・ハンブルク編 - 2006.02.24

視察報告

ドイツ初のBID地区導入2地区紹介

- ノイエバル(NeuerWall)
- ベルゲドルフ(Bergedorf)

調査研究委員会委員

(株)都市構造研究センター代表取締役

南部 繁樹

BID法(ハンブルク州)導入の要点

対象地区内土地所有者数及び土地面積の**15%以上の賛成**。

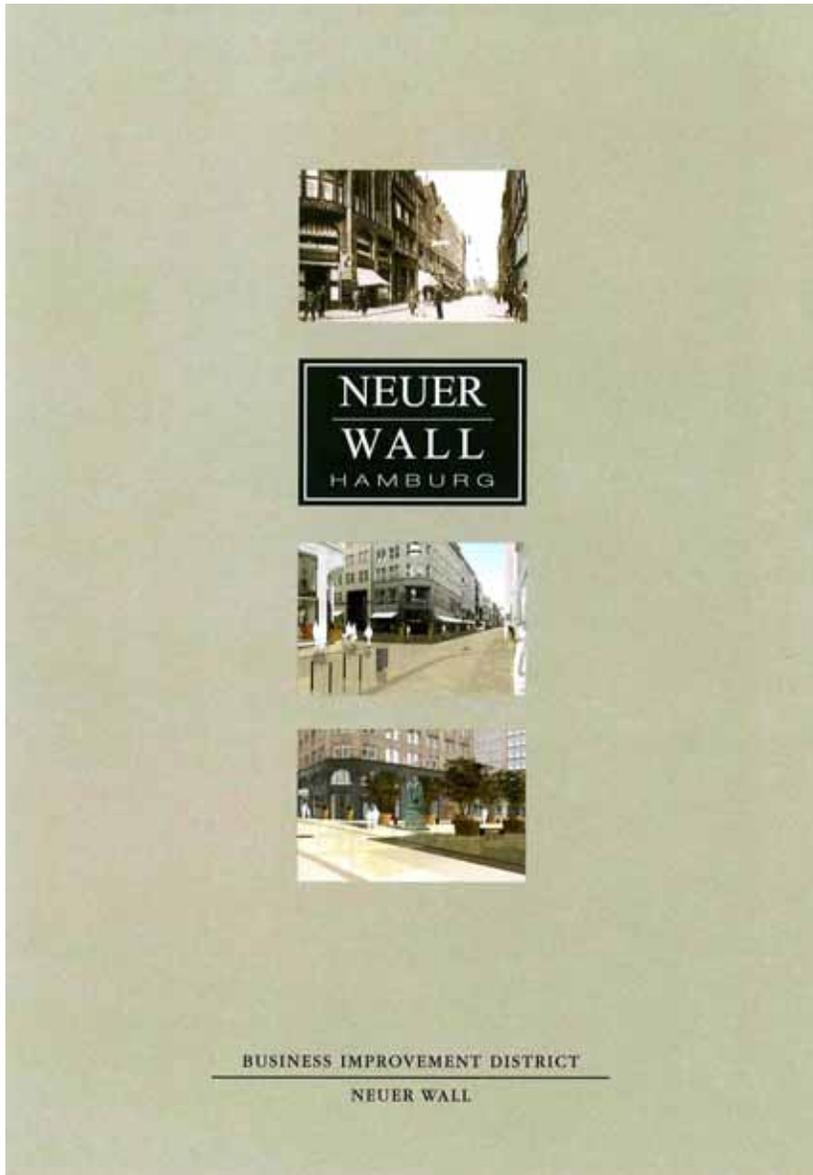
(ドイツ各州の住民投票制度の成立規定と類似)

地区改善事業(都市環境整備に関する事業)に必要な資金を税額とする。

(税額 = 土地評価基本額 × 税率)

地区改善事業は、その内容(「事業計画」と「費用内訳」)を公開し、**対象地区内土地所有者の1/3以上が反対の場合は実施できない。**

(行政からの財政支援の無い事業の場合)



NeuerWall



Antrag zur Einrichtung eines Innovationsbereichs

地区整備更新範囲(提示)図

Darstellung der Gebietsgrenzen des BID Neuer Wall

ノイエア バル (Neuer Wall) BID 地区の区域



- 凡例
- Passage
 - ① ハンザ・フィアテル
 - ② アルテ・ポスト
 - ③ ガレリア
 - ④ カウマンズ・ハウス
 - 運河
 - (A) プライヒェン運河
 - (B) アルスター運河

- BID- Gebietsgrenze BID 区域界
- Flurstücke im BID- Gebiet BID 区域内の敷地
- Wegebau und Facility Management 道路・施設管理範囲
- ▨ Wegebau und Facility Management (eventuell) 道路・施設管理範囲 (予備範囲)



1. 整備の目標

■ エグゼクティブでハイクラスかつ歴史的な商店街環境の形成

< BID導入の背景 >

1980年代からの不動産バブルによるオーナーの転売、賃貸化傾向
歩道環境の陳腐化 - 行政の整備費負担が不可
ブランドショップへの対応と地元主要店舗の再活性化

< 整備のポイント >

道路環境整備の徹底: ノイエバル通り (L=600m × 2; W=10m)

- 歩道の拡幅 - 車道を2車線から1車線 (5m → 3.5m)
- 車の進入を減少 - 人間優先
- 路上の駐車帯の設置
- 国際的中心商店街環境づくり

ファシリティ・マネジメントの実施

- ポケットパークの設置
- ストリートファニチャー (照明、ベンチ等) の設置
- 緑化 (植樹) ・清掃

マーケティングの推進: テナントMix、宝石箱のような街形成

NEUER WALL HAMBURG



Der Bürgermeister-Petersen-Platz ist ein Ort zum Verweilen und die Aktionsfläche des Neuen Walls.



Metronomis-Leuchten von Philips werden an Spannsseilen aufgehängt. Sie setzen den Neuen Wall ins rechte Licht.



Schlicht, aber stilvoll. Die Sitzbänke auf dem Bürgermeister-Petersen-Platz bieten eine neue Aufenthaltsqualität.

1.200 METER EXKLUSIVITÄT



Neue terrakottafarbene Tröge vor den Haus- bzw. Geschäftseingängen bilden das grüne Band des Neuen Walls.



In jedem der drei Abschnitte des Neuen Walls gibt es gekennzeichnete Lieferzonen.



Die Kreuzungsbereiche des Neuen Walls werden durch die durchgängige Aufpflasterung aufgewertet. Sie erhalten dadurch den Charakter großzügiger Plätze.

Planungsbüro:

WES & Partner Landschaftsarchitekten
Jarrestraße 80, D-22303 Hamburg

Tel.: +49 40 27 84 10

Fax: +49 40 2 70 66 68

E-Mail: Info@wesup.de

2. BID導入の経過

2002年	ハンブルク商工会議所がBID導入を提唱
2003年	オレストンボイスト市長 (Ole von Erster) がアメリカ・カナダ視察でBIDを知る オーバーシークラブ定例会議で市長がBIDの講演 BIDに関する国際専門家交流会議を開催 (BCSD, ハンブルク商工会議所主催) 州政府が「BID導入準備委員会」をスタート (商議所が事務局) ノイエバル地区の「不動産所有者とテナントの会議」スタート (ノイエバル不動産協会がコーディネート)
2004年	州のBID法発表 (2/18) ノイエバル不動産所有者全体会議でBID導入決議 (3/10) 運営委員会設立 (不動産所有者、州都市計画環境省、中央区、商工会議所)
2005年	州のBID法制定 (「小売業とサービスセンターを補強する法律」: 1/1) ノイエバルでBID導入決定 (7/6; 計画案、工事費、施工者) / 7% 反対、70% 賛成 議会の決定 告示 (4週間: 8/15 ~ 9/15) / 1/3未満の異議申し立てが無ければ承認 決定 (州の長官認可: 9/27) 施行 (10/1) / 5年間で596.6万ユーロ

3. BID税と事業費

- 不動産所有者:42名
(所有者自己経営:30%、賃貸70%) / 約5.6ha
- BID税の算定(5年間)

不動産評価基本額 × 8.7% (平均BID税率) = BID税額 (約599万ユーロ)

BID税額 = 「5年間の必要事業費」

● 事業費支出内訳

単位:万ユーロ

項目	年次	1年目 (2005年)	2年目 (2006年)	3年目 (2007年)	4年目 (2008年)	5年目 (2009年)	合計
1) 計画・販促費		37.3	23.1	16.9	16.9	17.5	111.7
2) 事務局経費		3.9	34.2	34.2	34.2	34.2	140.7
3) 施設整備費		282.9	12.4	9.0	5.1	1.5	310.9
4) 予備費		20.1	4.0	4.0	4.0	4.0	36.1
計		344.2	73.7	64.1	60.2	57.2	599.4
		4.65億円	1.9億円	0.86億円	0.82億円	0.77億円	8.1億円

4. 現地(工事中)状況: 2006年5月完成予定

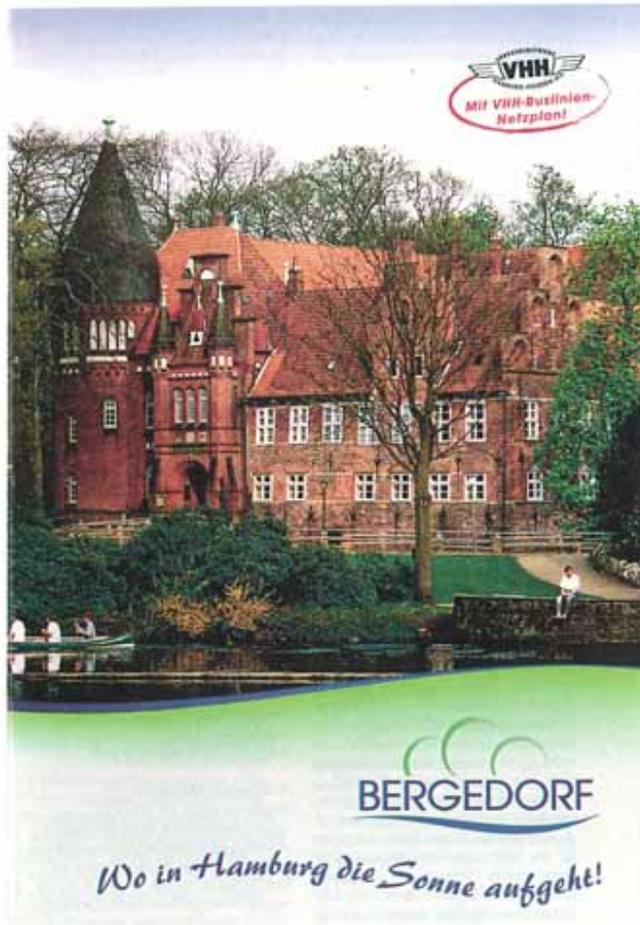


5. マネジメント

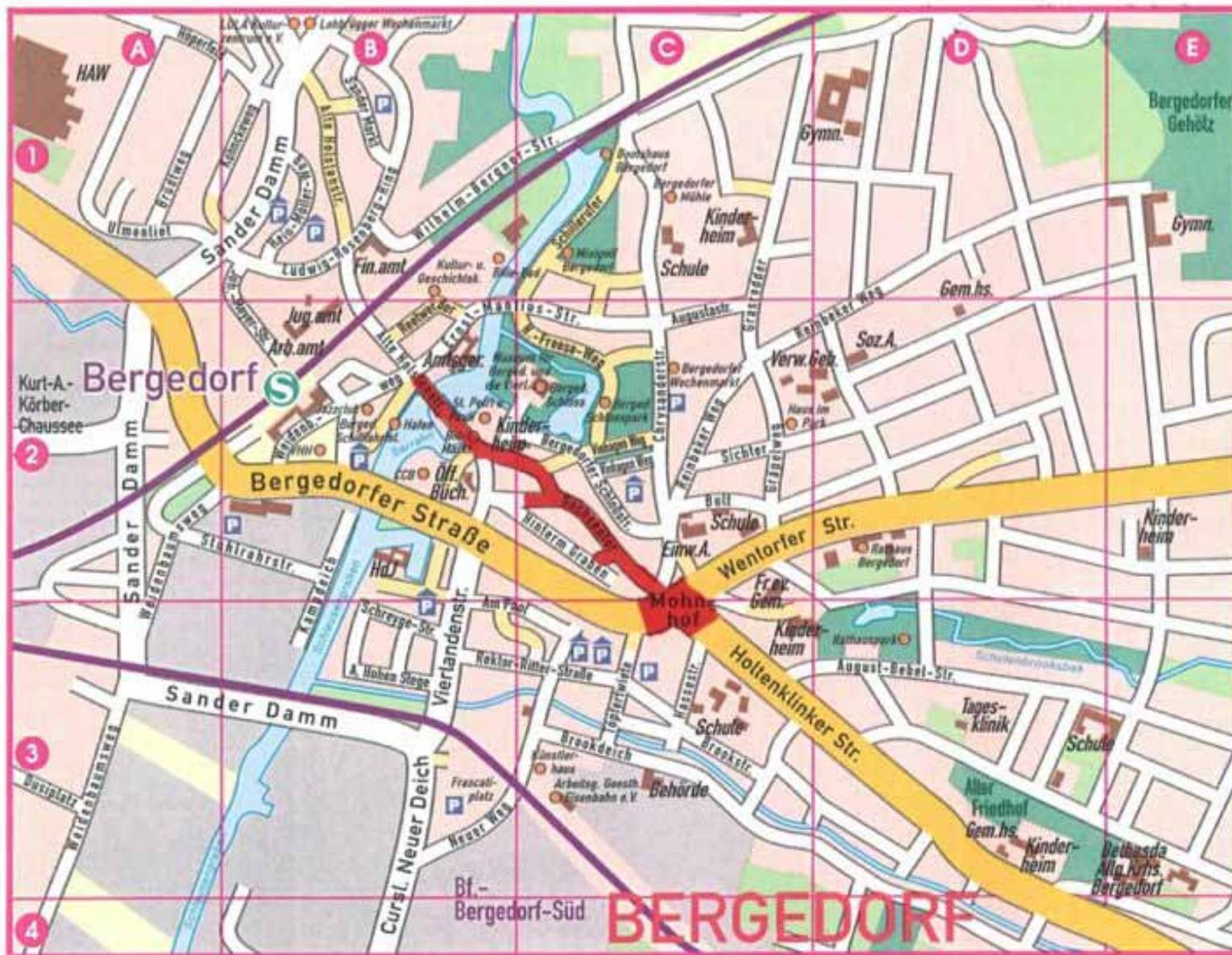
(Grundeigentümer Verein NeuerWall e.V.)

- 施設整備マネジメント: Otto Waulft GmbH (総合建設業)
- 個人オーナー対応マネジャー: Sebastian Binger氏
(Helmut-Schmidt-Universität)









1. 整備の目標

生活者・消費者・来訪者のためのアトラクティブな環境の形成

< BID導入の背景 > : 約20万人の行政区

ショッピングモール整備(1970年代)後の不動産オーナー
経営店舗の減少(66% 20%:現在)

14世紀からの城を中心とした「地元密着型商店街」の形成
「City Partner Bergedorf」の再構築 - 組織の強化

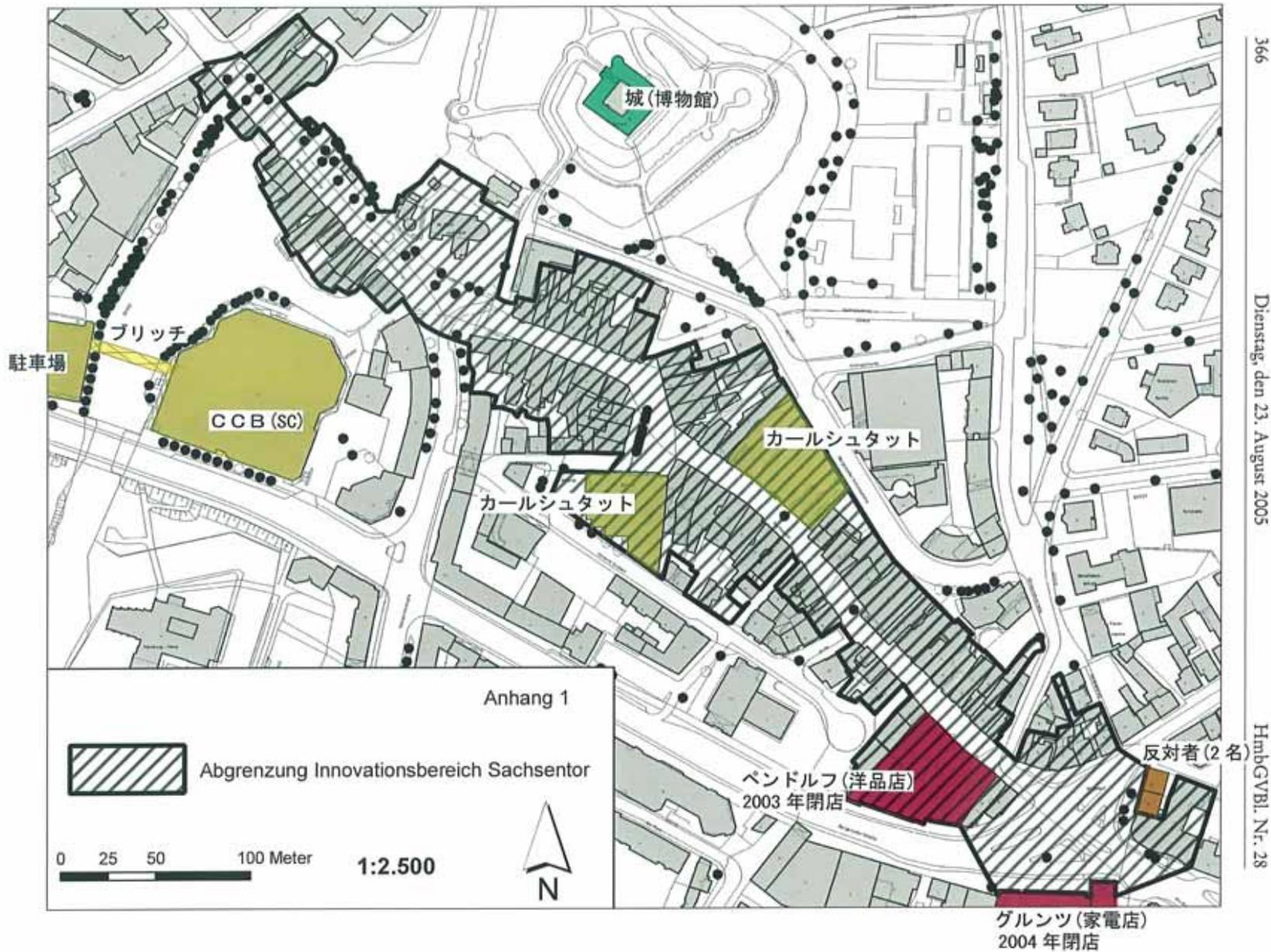
< 整備のポイント > : 全体計画作成

歴史・文化環境価値の向上

新たな「商業核店舗」の整備

不動産の価値保全・地元主体店舗の強化

ガイダンスシステムの構築



366

Dienstag, den 23. August 2005

HmbGVBl. Nr. 28

2. BID導入の経過

1970年	ショッピングモール化(「City Partner Bergedorf」設立)
2003年	「ベルゲドルフ地域経済促進協会(WSB e.V.)」設立 市長のBID導入検討指示 新たな商業核店舗導入を検討(法律家、議員、権利者で協議)
2004年	州のBID法発表(2/18) 周辺権利者(脇道沿道)も含めた協議で区域決定(88区画、156名)
2005年	州のBID法制定(1/1) 不動産所有者、小売業者がBID導入決議(2/23) - 商業核(1つ)整備を決定 BID導入決定(4/14:計画案、事業費) / 反対4.7%、賛成(土地所有者数:25%・土地面積33%) 市(州)との契約(5/3) 施行(8/23:Hamburg VB1.Nr.28全6条) / 3年間で15万ユーロ

3. BID税と事業費

- 不動産所有者: 156名
(88区画: 所有者自己経営20%、賃貸80%) / 約5.2ha
- BID税の算定(3年間)

不動産評価基本額 × 1.2% (平均BID税率) = BID税額 (約15万ユーロ)

● 事業費支出内訳

単位: 万ユーロ

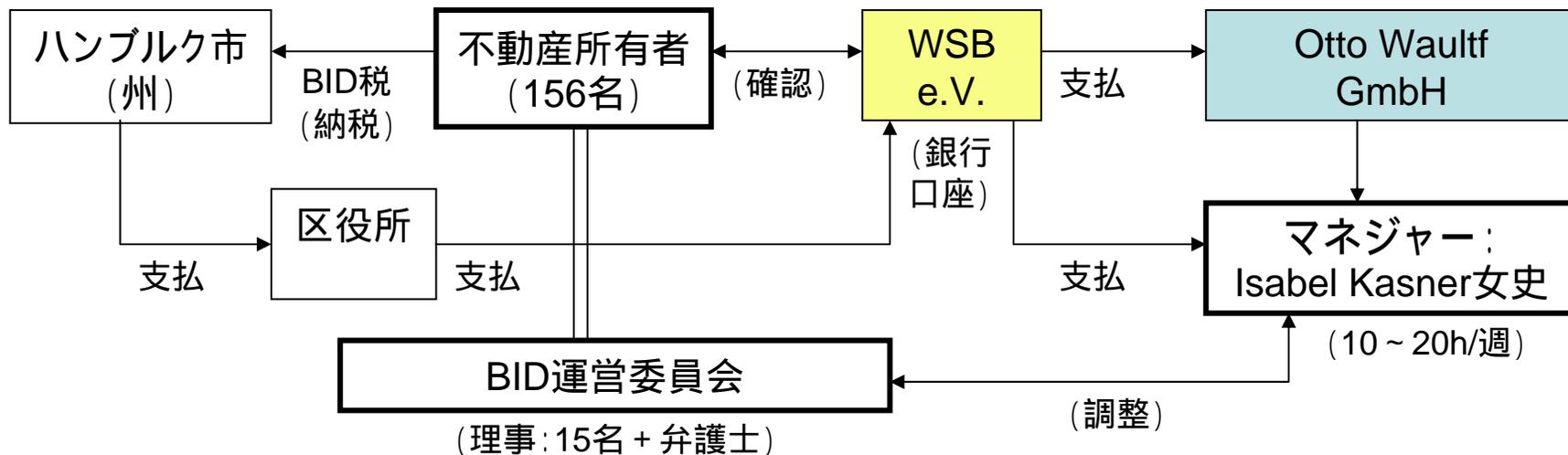
項目	年次	1年目 (2005年)	2年目 (2006年)	3年目 (2007年)	合計
1) 計画作成・整備					7.0
2) 行政機関協議					2.0
3) 空店舗マネジメント					2.0
4) 歴史的景観整備					1.0
5) 文化体験イベント					2.0
6) 来街者インフォメーション					1.0
計		5.0	5.0	5.0	15.0

4. 現地状況



5. マネジメント - BIDとは「可動推進体」

土地所有者は「専門家」にマネジメントをしてもらう!!





Knapp 800 Meter lang und über 100 Geschäfte groß: Das Areal des „Business Improvement District“ (BID) Sachsentor erstreckt sich von der Kreuzung der Alten Holstenstraße mit dem Weidenbaumweg (linker Bildrand) über das Sachsentor bis zum Mohnhof (rechts).
Foto: Weitzel

Japaner interessiert am Sachsentor

Für Februar hat sich Besuch aus Fernost angekündigt – um Bergedorfs BID in Japan zu kopieren.

Von Ulf-Peter Busse

Bergedorf. Das Sachsentor ist jetzt auch auf der anderen Seite der Erde bekannt: Viereinhalb Monate nachdem Bergedorfs Bummelmeile zum ersten „Business Improvement District“ (BID) des europäischen Festlandes wurde, hat sich jetzt Besuch aus Japan angekündigt.

Eine Delegation von Stadtmanagern aus Fernost wird Anfang Februar von einem Team um BID-Sprecherin Isabel Kaßner im Schloß empfangen.

Die Japaner beabsichtigen, den BID Sachsentor in ihrer Heimat zu kopieren. Deshalb wollen sie detailliert erfahren, wie alle Anlieger der Einkaufsstraße in Bergedorf vom Einstieg ins Stadtmanagement überzeugt und zu seiner Finanzierung herangezogen werden konnten. Immerhin ist es hier gelungen, alle Grundeigentümer zum Mitmachen zu bewe-

gen und den BID-Etat von 150 000 Euro über drei Jahre als Aufschlag auf die Grundsteuer gerecht auf alle zu verteilen. „Ich glaube, wir sind ein gutes Vorbild“, gibt sich Isabel Kaßner selbstbewußt.

Doch auch im Sachsentor soll der BID in diesem Jahr einiges bewegen. So wird noch vor dem Frühjahr ein Vertrag zur sofortigen Beseitigung von Schmierereien abgeschlossen, damit ein Fachunternehmen jegliche Häßlichkeit auf den Fassaden blitzschnell beseitigt.

Zudem wird Leerständen im

Sachsentor systematisch der Kampf angesagt. „Wir wollen so schnell wie möglich ein Flächenmanagement auf die Beine stellen, bei dem Nachmieter gefunden werden, bevor ein Räumungsverkauf beginnt“, sagt der zuständige BID-Experte Hans-Helmut Willers. Als Vorbild sieht er die gerade eingerichtete Internet-Datenbank der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg. Willers: „Dort ist es einer ganzen Region gelungen, ihr Potential künftiger freier Flächen gebün-

delt zu präsentieren und über das Internet jedem erdenklichen Interessenten sichtbar zu machen. Effektiver kann Wirtschaftsförderung kaum sein.“

Die BID-Verantwortlichen wollen ein solches Portal noch in diesem Jahr realisieren – zumindest für das Sachsentor. „Fast alle Makler sind schon im Boot. Gespräche mit den großen Immobilienbesitzern laufen in den nächsten Wochen“, sagt Willers. „Vielleicht klappt es sogar, in diesen Internet-Auftritt auch andere Bergedorfer Regionen zu integrieren.“

„Wir wollen von Bergedorf lernen“

Japanischer Stadtplaner staunt über Zusammenschluß von Einzelhändlern

Bergedorf (stri). Delegationen aus Wiesbaden, Peize und Bremen wurden bereits im Bergedorfer Schloß empfangen, gestern informierte sich sogar ein japanisches Ehepaar über den ersten deutschen „Business Improvement District“ (BID): Immerhin haben sich 80 Händler im Sachsenort zusammengeschlossen, um ein Stadtmanagement mit eigener Finanzierung auf die Beine zu stellen: Der BID-Etat von 150 000 wird über drei Jahre als Aufschlag auf die Grundsteuer gerecht von allen erhoben. Damit soll die Attraktivität des Sachsenorts gestärkt werden, auch durch schnelle Beseitigung von Schmierereien.

„Wir können Interessenten Mut machen, ihnen Rückenwind geben“, sagt BID-Sprecherin Isabel Kaßner – und ist stolz, daß die japanischen Gäste übers Internet auf Bergedorf aufmerksam wurden. „Wir wollen von Bergedorf lernen und private Initiativen mit großer Beteiligung in den Vorder-

grund stellen. Bergedorf ist durch sein Alter und seine Größe mit vielen unserer 1820 Städte vergleichbar“, ließ Architekt Shigeki Nambu wissen, der von seiner Frau Reiko begleitet wurde. Etwa 70 Prozent der japanischen Städte haben eine Einwohnerzahl zwischen 70 000 und 200 000 Menschen, etwa 400 Städte seien in ein „Town-Management“ eingebunden, sagte Nambu, dessen privatwirtschaftliches Institut (sieben Mitarbeiter) 40 Städte betreut: „Nicht jede Stadt kann es sich leisten, einen Stadtmanager einzustellen. Daher werden wir beauftragt“, erklärte Shigeki Nambu, der Vorsitzender der „Town Management Association of Japan“ ist. Zudem lehrt er Städtebau (urban design) als Uni-Professor in Sendai, einer 1,2-Millionenstadt, die 300 Kilometer nördlich von Tokio liegt.

In Tokio-Mitte betreut sein Team ein 20 Hektar großes Gebiet mit 2500 Händlern, „von kleinen Spezialitäten-Anbie-



Architekt Helmuth Schlingemann (links) und BID-Sprecherin Isabel Kaßner (rechts) informierten die japanischen Gäste.

tern bis zu riesigen Geschäften in Wolkenkratzern“, so Nambu. Kriminalität, Schmutz sowie Einkaufszentren setzten den kleinen Geschäften stark zu. Ein großes Problem sei zudem die Nachfolger-Suche. Der

Bergedorfer Geschäftsmann Friedrich Schüttfort bestätigt Parallelen: „Nur 20 Prozent der Einzelhändler halten noch Grundbesitz. Und viele finden in der eigenen Familie keinen Nachfolger.“

HEUTE SCHON IM GESPRÄCH!

Schon seit den ersten Planungsschritten ist die Europa Passage ein absolutes Topthema in Hamburg. Das ist nicht verwunderlich angesichts der baulichen Dimensionen dieser Passage: Auf einem Grundstück von insgesamt 12.700 Quadratmetern entsteht die längste Shopping-Mall der Stadt: Durch eine 25 Meter hohe Eingangshalle betritt der Besucher die zentrale Einkaufszone mit einer 160 Meter langen Mall. Auf fünf Einkaufsebenen entstehen 110 Geschäfte nach dem Konzept „Mode, Marken, Megastores“, während des Einkaufsbummels laden zahlreiche Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Und die fünf Parkebenen bieten Platz für ca. 700 PKWs.



HEUTE SCHON NEUGIERIG?



Projektbüro Europa Passage

Bergstraße 16 · 20095 Hamburg

Telefon 0 40/36 17- 43 75

info@europa-passage-hamburg.de

www.europa-passage-hamburg.de

Vermietung: 0 40/36 17 - 43 49

Dieser Prospekt stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Flächenangaben und Circis-Angaben. Änderungen/Druckfehler vorbehalten.

Europa-Passageの特徴

新しいアトラクション・ミーティングプレイスの提供
ハンブルク再活性化に寄与し、シティセンターの一翼を担うプロジェクト

1) ハンブルク市最大のアーバンモール

- 敷地面積: 12,700m² (既存建築物10棟)
- 長さ : 160m (5層吹抜)
- 延床面積: 約60,000m²
 - 店舗 : 30,000m²
 - オフィス : 30,000m²

2) 交通機能の充実 - 地下3階に地下鉄駅、駐車場
(720台)

3) 総事業費: 430百万ユーロ (約600億円)

4) 完成: 2006年10月予定 (2004年11月着工)



アルスター湖畔の環境整備事業

