

BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICTS

NYE SAMARBEJDER ØGER
LIVSKVALITETEN I BYERNE



FORORD

Byer i dag står over for mange udfordringer. De offentlige ressourcer bliver færre, mens kravene til byerne bliver større.

Nye måder at leve og arbejde på, en ny økonomisk virkelighed, nye forbrugsmønstre og nye behov for oplevelser og sammenhæng betyder alt sammen, at byerne ændrer karakter.

Den danske model, hvor det offentlige har haft ansvaret for anlæg og drift af offentlige byrum, kan med fordel gentænkes, så det private i højere grad får mulighed for at engagere sig i byens udvikling.

BID-modellen (Business Improvement District) er en organisatorisk ramme, der fremmer lokalt engagement og tilfører ressourcer til kvarteret. Erfaringerne fra BID-modellen viser, at både forfaldne og stagnerede kvarterer kan blive til særligt attraktive områder.

I en dansk sammenhæng handler det særligt om at gentænke drift og vedligehold af byrum. For mens der er prestige i at bygge nyt, er der knap så megen ære i at vedligeholde og bevare. Internationale erfaringer viser, at et BID har katalysatorvirkning. Når de første resultater viser sig, opstår der flere initiativer.

Et BID er en model, der kan inspirere danske byer til at forny sig til gavn for erhvervsliv, civilsamfund og det offentlige. Det er derfor med stor glæde, at Realdania By præsenterer denne publikation, som er baseret på en undersøgelse om BIDs anvendelighed i Danmark, som Realdania, Københavns Kommune og Jeudan gennemførte i 2014.

God læselyst.

Med venlig hilsen

Peter Cederfeld

Adm. direktør, Realdania By

HVAD ER ET BID?

Et BID opstår

Tanken om BID (Business Improvement District) opstod i første omgang i Toronto, Canada, hvor de næringsdrevende i hande­lsgaden følte sig presset af etableringen af nye, store indkøbscentre uden for byen. Ved at stå sammen om at løfte deres bydel fik de vendt udviklingen. I dag er konceptet udbredt i lande som USA, England, Tyskland og Singapore, og på verdensplan er der flere end 2.500 BIDs. I et land som New Zealand med tre millioner borgere er der 140 BIDs.

Definition

Et BID er et initiativ, som sættes i gang af forretningsindehavere og/eller ejendoms­ejere, fordi de har et fælles mål om at forskønne og opgradere deres kvarter eller bydel. Målet er at gøre området attraktivt for alle, der har deres liv eller gang i kvarteret.

Initiativtagerne når målet ved at sætte en række forskellige aktiviteter i gang, som skal løfte området. Det kan for eksempel være at gøre det renere, vedligeholde det bedre, gøre det tryggere at færdes i, afholde events og gøre det mere tilgængeligt.

Et BID-initiativ bliver finansieret af et obligatorisk kontingent fra ejendoms­ejerne og erhvervslejerne i kvarteret. Nogle gange anvendes frivillig arbejdskraft til at løfte nogle af opgaverne. Et BID er typisk en non-profit organisation.

Typer af BIDs

Denne publikation forklarer, hvilke opgaver et BID varetager, hvem det involverer, og hvordan det finansieres og organiseres. Desuden præsenteres nogle eksempler på, hvordan et BID kan understøtte udviklingen af detailhandel (Dublin BID), kulturelle formål (Bryant Park BID, New York), bæredygtighed (Better Bankside BID, London) og fysisk forskønnelse (Neuer Wall BID, Hamburg).



HVILKE OPGAVER UDFØRER ET BID?

BID supplerer de offentlige ydelser, men erstatter dem ikke. Mange BIDs starter med fokus på ekstra renhold og vedligehold.

I takt med at organisationen modnes, udvikles ofte flere initiativer målrettet til at løse de udfordringer, som karakteriserer netop denne bydel.

Værktøjskassen kan f.eks. omfatte:

Service: Ansættelse af servicemedarbejdere til supplerende daglig renhold, f.eks. samle gadeaffald op, sætte cykler på plads, fjerne graffiti og tyggegummi, yde guideservice for besøgende i området, som også kan skabe tryghed i området ved at være synlige i kvarteret i aften- og nattetimerne.

Markedsføring: Sørge for markedsføring, en brandingstrategi, organisere events, udvikle en app, der fortæller om nyheder i området.

Erhvervsfremme: Initiativer til at revitalisere tomme butikslokaler og tiltrække nye erhverv.

Placemaking: Beplantning, bænke, legeplads, wi-fi, ammerum, toiletfaciliteter, sundhedsrum osv.

Tilgængelighed: Bicykelordninger, cykelstativer, parkeringspladser og p-henvisning.



FINANSIERING

Hovedindtægtskilden til et BID er det obligatoriske kontingent fra ejendomsejerne og -lejerne. Mange BIDs anvender dette udgangspunkt til at tiltrække ekstra støtte fra den offentlige sektor og sponsorindtægter fra erhvervslivet.

En central forudsætning for BID er, at der er en lovgivning, der giver mulighed for at opkræve et obligatorisk kontingent, som finansierer BID'et.

Et BID er typisk en non-profit organisation, hvilket betyder, at alt overskud bliver geninvesteret i bydelen.

HVEM DELTAGER I ET BID?

Det er typisk **ejerne af ejendommene** i et afgrænset område, der tager initiativ til et BID. Det giver øget ejendoms-værdi og positiv omtale.

Kommunen er en meget vigtig spiller, fordi BID-initiativet skal supplere og komplementere den service, som kommunen i forvejen yder. Det offentlige opnår, at der bliver tilført ressourcer til bydelen. Oveni får kommunen en platform for dialog med områdets borgere og brugere.

For **detailhandelen** kan et BID medføre en øget kundestrøm, fokuseret markedsføring, reducerede omkostninger ved fælles udbud af forsikringer og driftsopgaver samt mere indflydelse i forhold til udvikling af området.

Borgerne og brugerne i området kommer til at bo og arbejde i en bydel, som er indbydende og attraktiv. Det bliver en bydel, der får liv og oplevelser, og hvor der er rent, pænt og trygt at færdes.

DET OFFENTLIGES ROLLE

Når et BID etablerer sig i en bydel, opstår der naturligt en dialog med kommunen. Der er brug for at afklare, hvordan BID-initiativerne skal spille sammen med kommunens basisservice og udvikling af bydelen.

Nogle BIDs etablerer et samarbejde med kommunen om at opkræve kontingentet, fordi kommunen i forvejen har det administrative setup, systemer og data til at kunne stå for opkrævningen.

Når BID først introduceres i et land, spiller det offentlige ofte en aktiv rolle i at kickstarte BID-pilotprojekter. Derefter overgår initiativet til BID-parterne.



HVORFOR VIRKER BID?

Når BIDs virker, skyldes det i bund og grund følgende elementer:

Partnerskaber

BIDs skaber nye, formaliserede partnerskaber mellem private og offentlige instanser (nogle steder også frivillige). Det skaber synergi. Et BID fungerer som et konstruktivt forum, hvor man kan tackle de udfordringer, der måtte dukke op mellem det offentlige og det private.

Stabil indtægtskilde og ingen gratister

Modellen løser gratistproblematikken og sikrer en stabil indtægtskilde, der typisk suppleres af frivillige donationer og kommercielle indtægter. Et langsigtet budget kan lægges fra starten, og ordningen fører til en mere retfærdig fordeling af udgifter/indtægter.

Place making og place management

Gode byrum er ikke statiske, men dynamiske. De ændrer sig i løbet af dagen, ugen og året. Derfor er det afgørende, at man ikke bare sørger for den fysiske forskønnelse, men også sikrer vedligehold på højt niveau, kontinuerlig udvikling og den rette markedsføring af området. BIDs er gode til at sammentænke forskellige opgaver og processer, så der skabes en god helhedsoplevelse for byens brugere.

Katalysatoreffekt

Motivationen til at gøre en forskel bliver stor, når beslutningerne tages af de mennesker, der bliver påvirket af dem, og når alle pengene går til deres område. Engagementet hos medlemmerne tilfører ny dynamik og energi, og det får ting til at ske på en anden måde.

Fleksibilitet og nærhed

Nærheden til området og kendskabet til alle detaljer betyder, at organisationen kan handle hurtigt, når nye behov opstår, eller hvis betingelserne ændrer sig. Fleksibiliteten og nærheden bliver en del af hele tankesættet omkring et BID.

BIDs skaber nye netværk og en platform for dialog imellem aktørerne i området. Direktøren for Dublin City BID og en af servicemedarbejderne er her i dialog med de lokale erhvervsdrivende.



HVORDAN ORGANISERES ET BID?

Etablering

Et BID starter med, at en gruppe ejendomsindehavere og/eller erhvervslejerne i fællesskab definerer en vision for forandring i deres område. Initiativet kommer næsten altid fra de private aktører, men udvikles i dialog med kommunen.

Der udarbejdes en forretningsplan, der indeholder en liste over de ønskede serviceydelser, budget, tidsplan, afgrænsning, kontingentstruktur m.m. Planen kommunikerer til alle potentielle BID-medlemmer, og den sættes til afstemning i det pågældende område. Alle berørte i området bliver medlemmer med stemmeret.

Når et BID vedtages, nedsættes en bestyrelse med et repræsentativt udvalg af medlemmerne og en repræsentant fra kommunen. Den etablerer en drifts- og managementorganisation, der enten kan være en non-profit organisation eller en privat ledet organisation.



Størrelse og afgrænsning

BID-modellens fleksibilitet betyder, at man finder BIDs i mange forskellige variationer, former og størrelser. Alle BIDs er unikke i deres fokus, prioriteter og tilgang, og det er deres styrke: De tilpasser sig de lokale forhold.

De allermindste BIDs har kun 20-25 medlemmer, mens de største har over 2.000. Man kan vælge at tage en hel bydel eller lave flere mindre BIDs.

Det gælder hele tiden om at vurdere, hvad hovedudfordringen er, hvem de vigtigste aktører er, hvad deres interesser er, og hvor meget de vil få ud af et givet BID. Derudfra kan man afgrænse området.

Kontingentstruktur

Et BID er baseret på det demokratiske princip om, at når der er et flertal for et BID i en bydel, skal alle være med til at betale for, at bydelen bliver løftet. På den måde er der ingen gratister. Alle betaler, og alle nyder godt af initiativerne.

Kontingenterne for medlemmerne kan udregnes i forhold til ejendomsværdi, antal facademeter, antal kvadratmeter, beliggenhed, funktion/brug eller en kombination af de nævnte.

Ofte er kontingentet differentieret, så bygninger med erhverv/industri/detailhandel betaler den fulde sats, mens non profit organisationer og offentlige instanser ikke betaler. Nogle steder betaler boligejendomme et reduceret kontingent.

CASE

DUBLIN CITY BID

– ET ATTRAKTIVT HANDELSMILJØ

Dublin City var i en årrække stærkt udfordret af faldende omsætning. Der var mange tomme butikker, og dele af byen var utryk at færdes i. De erhvervsdrivende i Dublin tog derfor initiativ til at etablere et BID i 2008 for en periode af fem år – i øvrigt det første BID i Irland. Det er i dag det største BID i Europa. Det dækker hele bymidten, som består af fire bydele. Området er 2 km² med i alt 2.500 virksomheder.

Målet for DUBLIN BID

Målet med BID'et var at udvikle og implementere en række initiativer, som kunne fremme handelsmiljøet i midtbyen. BID'et skulle også løfte Dublins image over for turisterne og forbedre kvaliteten af byliv for beboere og arbejdstagere i midtbyen.

BID-initiativerne

BID'et tog en række initiativer, herunder:

- Ekstra renhold i de offentlige byrum og fjernelse af graffiti og tyggegummi
- Branding- og markedsføringsprogrammer baseret på markedsundersøgelser og fodgængertællinger
- Guideservice til besøgende (gadeambassadører og informationskiosker)
- Investeringer i byrummet, f.eks. bedre belysning og beplantning
- Lokale initiativer og events
- Fælles udbud for virksomhederne af forskellige services bl.a. forsikring og affaldsindsamling, der gav BID-medlemmerne 20 procent besparelse på disse ydelser
- Lobbyvirksomhed og samarbejde med Dublin City Council (kommunen).

Strategien

BID-organisationens strategi for at trække handel tilbage i byen var bl.a. at give de fire kvarterer forskellig identitet målrettet forskellige kundegrupper. Den er gået aktivt ind i at brande et område som Creative Quarter og at løse problemer med tomme butikslokaler. Eksempelvis indgik man aftaler med ejerne om i en tidsbegrænset periode enten at stille butikken gratis til rådighed eller til en nedsat leje.

Den miljøbevidste kunde

En del af strategien har været at profilere Dublin City Centre som indkøbsstedet for den miljøbevidste kunde. Storcentrene omkring Dublin tiltrækker i høj grad handlende i bil. For at bekæmpe trængslen i byen etablerede Dublin City Council en letbane og en god bycykelordning. Siden har BID'et samarbejdet med kommunen om at markedsføre letbanen og cyklerne og understøttet et initiativ med et 'Shop&Drop' tilbud på byens gamle posthus. Her kan de handlende få opbevaret deres indkøb eller få det fragtet hjem, mens de er ude at spise eller benytter sig af de fire kvarterers varierede tilbud.

En attraktiv by

Dublin City Centre fremstår i dag som et charmerende, pulserende område fyldt med specialbutikker, gallerier og restauranter med masser af besøgende, turister, glade beboere og erhvervsdrivende.



I en længere årrække var de erhvervsdrivende i Dublin vidne til, at omsætningen i midtbyen faldt på grund af konkurrencen fra to storcentre i omegnen af byen. Dublin BID lancerede en strategi for at markedsføre byen og trække handelen tilbage til byen. I dag har Dublin Citys fire kvarterer, Grafton, Dame, Talbot og Henry Quarter, fået liv og udviklet hver deres stærke identitet, der tiltrækker forskellige kundesegmenter.



DUBLIN CITY CENTER

Medlemmer

2.500

Erhvervsdrivende i Dublin bymidte.

Årligt budget

EUR 2,7 mio.

Organisation

20 ansatte

heraf 14 administrative og projekt medarbejdere og 6 servicemedarbejdere.



CASE

BRYANT PARK BID, NEW YORK

– ET KULTURELT HOTSPOT

Forvandlingen

I 1970'erne og 1980'erne var Bryant Park nedslidt og misligholdt. Parken blev mest brugt af hjemløse og narkohandlere. Den ligger bag New York Public Library en historisk bygning fra 1895. I 1980'erne blev parken lukket i forbindelse med en underjordisk udbygning af biblioteket, og New York City indgik en 35-årig lejeaftale med Bryant Park Corporation (BPC). BPC er en non-profit organisation, som har ansvaret for drift og udvikling af parken og ret til at drive erhvervsaktiviteter.

BPC startede med at etablere nye stier og ny belysning. Parkens indgang blev redesignet, så der kom frit udsyn udefra. Monumenterne blev renoverede, og man genåbnede de offentlige toiletter. Der kom en ny restaurant og fire mindre madboder.

Aktiviteter

Målet for Bryant Park Corporation er at skabe en berigende visuel, kulturel og intellektuel oplevelse for byens borgere og besøgende. Der er en tårnhøj standard for trykhold, ren- og vedligehold, komfortniveau og aktivitetsudbud, og parken er i dag et af de mest populære offentlige rum i byen.

Det er BPC, der for kommunen sørger for renhold, vedligehold og sikkerhed. Parken fremstår smuk og indbydende på alle årstider, og der fejes og samles affald op fra morgen til aften. Graffiti fjernes øjeblikkeligt.

Parken byder på over 30 forskellige gratisaktiviteter, bl.a. tai-chi, fægtning, petanque, skak, bordtennis, sprogundervisning og strikning. Dertil kommer et hav af store og små events, f.eks. koncerter, udstillinger, digtoplæsninger, børnearrangementer, fri film, skøjtebane og julemarked.

Et rart sted at være

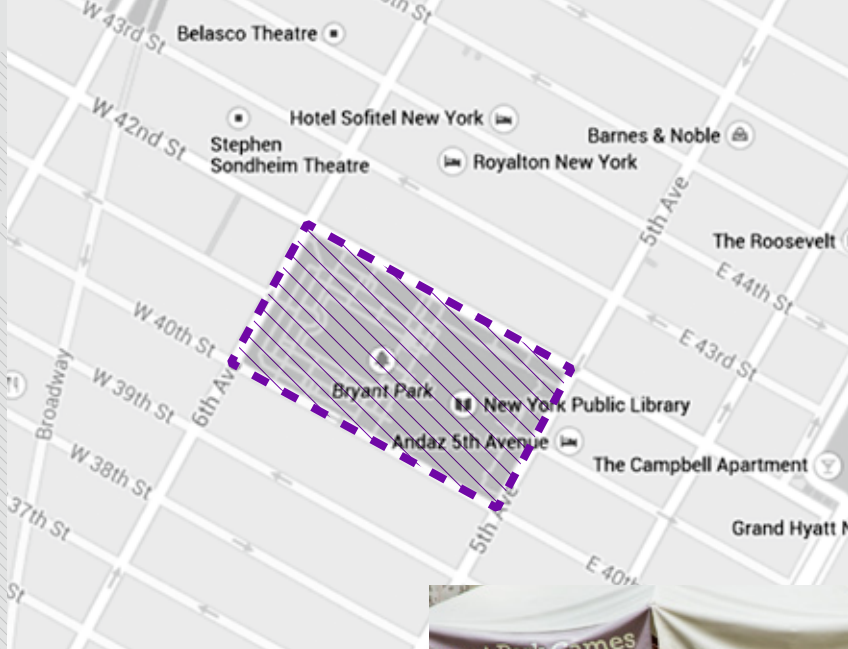
Man behøver ikke at deltage i nogen af aktiviteterne. Man kan også bare tage en af de lette flytbare stole og sætte sig nøjagtigt, hvor man vil. 'Hemmeligheden' bag parkens succes er, at man er velkommen, og at man kan gøre lige nøjagtigt, hvad man vil: sidde og se på noget, deltage i noget, slappe af, og så er der adgang til drikkefontæner, pæne toiletter, gratis wi-fi og opladning af telefoner.

BID kom til USA i 1980'erne. Der er i dag BIDs i alle amerikanske stater – i alt over tusind. Alene i New York er der 68 BIDs fordelt på de fem bydele.



En park omgivet af høje træer midt på Manhattan har gennemgået en fundamental forvandling fra et nedslidt og utrygt sted til en oase fyldt med mennesker, liv, events og gratis kulturaktiviteter. Bryant Park er blevet en topattraktion for både borgere og turister.





BRYANT PARK BID

Medlemmer

24

ejendomsbesiddere i området.

Budget

USD 14 mio.

pr. år (2014). Størstedelen kommer fra kommercielle events (herunder skøjtebanen, der finansieres af Bank of America) samt lejeindtægter fra cafeer/restauranter. Bidrag fra medlemmerne til drift og vedligehold udgør ca. USD 1 mio.

Organisation

110 ansatte

Bryant Park BID hører under Bryant Park Corporation, der administrerer to andre BIDs i New York. Der er 35 mennesker til at styre de tre BIDs og yderligere 50-75 mand til at udføre de praktiske opgaver i Bryant Park.



CASE

BETTER BANKSIDE BID, LONDON

– DEN BÆREDYGTIGE BYDEL

Et af pilotprojekterne i England

Better Bankside BID dækker et område på ca. 0,5 km². Det ligger på den sydlige bred af Themsen, der som udgangspunkt var et fattigt og uudviklet område præget af gammel industri. Sidst i 1990'erne gennemgik området en større byfornyelse, der bl.a. omfattede omdannelsen af Bankside kraftværk til det moderne kunstmuseum Tate Modern og renoveringen af Borough Market. Better Bankside BID blev etableret i år 2000 som ét af fem pilotprojekter i London. I dag er der 140 BIDs i England, heraf 32 i London.

Mål

Organisationens mål er at skabe et rent, velholdt, trygt, lettilgængeligt og inspirerende område for både dem, der bor der, arbejder der og de besøgende i området. Better Bankside BID har en klar CSR-profil (Corporate Social Responsibility). BID'et arbejder aktivt for at fremme en miljømæssig og social bæredygtig bydel. Det er meget involverende i forhold til sine medlemmer: dialog, samarbejde og løbende evaluering er BID'ets kerneværdier.

Aktiviteter og ydelser

- Fokus på cykler: Kurser i vedligehold af cykler, sikker cykelparkering, delecycler og gratis cykelreparationer
- Sociale events for dem, der arbejder i BID-området: Velvære på jobbet, velkomstmøder for nye medarbejdere, fælles spadsereture i frokostpausen
- Faglig udvikling af medarbejdere og virksomheder: Konferencer, kompetenceudvikling, seminarer
- Lokalt jobskabelsescenter og et *Event Academy Scheme* (en sommerskole hvor unge deltager i/lærer af virksomheder i området)
- Rådgivning om grøn forretningsførelse
- Bankside Urban Forest – et partnerskabsprojekt der skal skabe bedre offentlige og grønne rum, bedre tilgængelighed samt flere forbindelser i området.



I området omkring Tate Modern på Southbank i London ved Millennium Bridge ligger et spændende mix af boliger og små og store virksomheder. For ikke så mange år siden var området et gammelt og nedslidt industri kvarter. I dag er det Better Bankside BID. BID'ets fokus er at sikre et velholdt, trygt område, at fremme mobiliteten i området med nye gang- og cykelruter og at gøre området grønt.



BETTER BANKSIDE BID

Medlemmer

ca. 620

Indtil midten af 2014 var det detailhandlere og andre erhvervslejerne, der stod for og finansierede BIDs i England, men nu er der sket en lovændring, der giver mulighed for også at involvere ejendomssejere.

Budget

GBP 1,5 mio.

om året. Ud over kontingenterne suppleres indtægterne af frivillige donationer, fondsmidler (bl.a. fra EU) og bidrag fra ejendomssejerne.

Organisation

30 medarbejdere

12 på kontoret og 18 på gaden. Der er nedsat otte temagrupper, hvor medlemmerne kan komme med ideer til bestyrelsen. På den måde er op til 70 virksomheder direkte involveret i udviklingen af BID-projekterne.

CASE

NEUER WALL BID, HAMBURG

– FORSKØNNELSE AF BYEN

Baggrunden for BIDs i Hamburg

Også i Hamburg blev butikkerne i løbet af 1980'erne og 1990'erne udfordret af udenbys shoppingcentre, der satte nye standarder for komfort, udbud og markedsføring. I 1999 blev City Management Hamburg etableret i et forsøg på at trække kunderne tilbage til byen, og i dag er der 14 BIDs i Hamburg.

City Management Hamburg er en form for udvidet, privatfinansieret handelsstandsforening med 1½ mand ansat til at stå for fælles markedsføring af bymidten. Skønt der er mange medlemmer, er det kun et fåtal, der bidrager til den frivillige finansiering, og årsbudgettet er kun på EUR 26.000. De beskedne ressourcer var en grundlæggende udfordring for organisationen, hvilket

fik Handelskammeret og kommunen til at få øjnene op for BID-modellen. I 2005 blev BID-loven vedtaget, og umiddelbart efter blev Neuer Wall BID etableret.

Udfordringer for Neuer Wall

Sine fornemme butikker til trods var Neuer Wall omkring år 2000 et nedslidt sted med et dårligt ry. Det trængte kraftigt til renovering og opgradering.

Mål

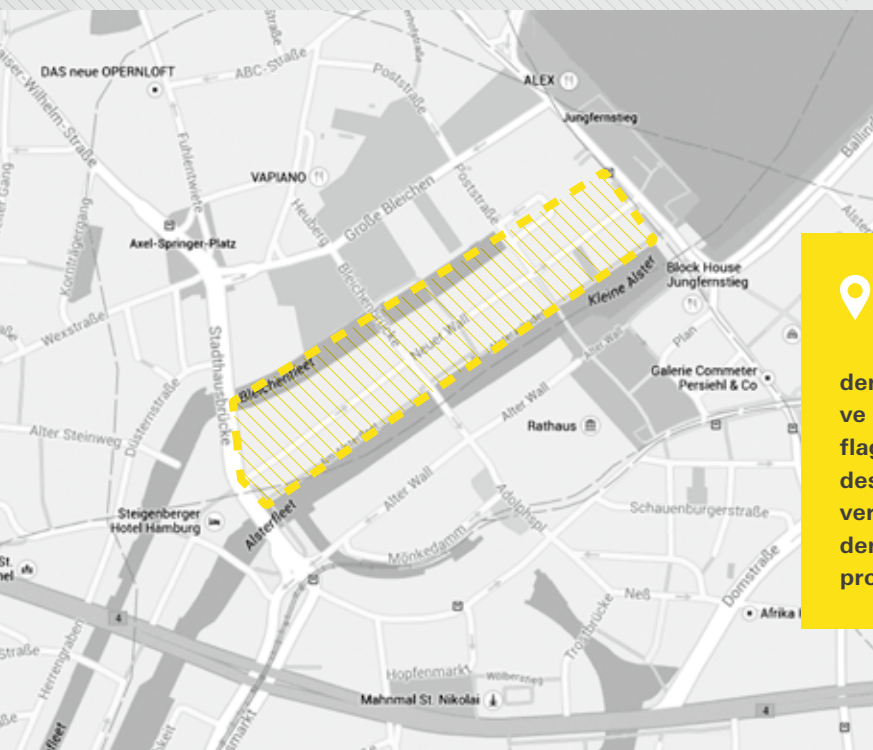
BID'et fokuserede derfor som udgangspunkt på fysisk forskønnelse af gaden:

- Ny, smuk belægning
- Renoverede facader
- Brede fortove
- Nye bænke, blomster og træer i store krukker – initiativer, der gav gaden en ny, samlet identitet.

Aktiviteter

Neuer Wall BID har fortsat fokus på høj standard i forhold til ren- og vedligehold samt på at udvikle fælles markedsføringsaktiviteter. Den årlige julebelysning og -tænding er den helt store begivenhed, men bortset fra det, er det ikke events, der er i fokus.

Siden 2005 er der etableret 17-18 BIDs i Hamburg, og flere er under forberedelse. Der er gennemført BIDs både i bymidten og i kvarterer uden for bymidten.



Neuer Wall BID blev etableret i 2005 som det første i Hamburg. Det dækker Neuer Wall gaden, der ligger centralt i Hamburgs eksklusive midte og er fyldt med internationale flagskibsbutikker inden for mode og design. Som i langt de fleste BIDs verden over var det ejendomsjerne, der tog initiativet, og som finansierer projektet.



HAMBURG BID

Medlemmer

52

ejendomsbesiddere i området.

Budget

1 mio. EURO pr. år

I første periode (2005-2010): EUR 1 million pr. år og i anden periode (frem til oktober 2015): EUR 0,6 million pr. år.

Organisation

11 ansatte

bestående af 3 administrative medarbejdere og 8 servicemedarbejdere, herunder kvarters-manager, renhold og parkering.



HVAD HAR VI I DANMARK, DER LIGNER ET BID?

Handelstandsforeninger

Traditionelt set har det primært været detailhandlerne i bymidterne, der har kunnet se en fordel i at gøre en fælles indsats for at skabe et attraktivt bymiljø. Handelsstandsforeninger har pyntet gaderne op til jul og arrangeret festivaler, aktiviteter og lignende. I mange handelsstands- og cityforeninger har man dog længe haft store udfordringer med at sikre den fornødne opbakning og finansiering. Ofte er det kun 50 procent af butikkerne, der er med.

Bymidtesamarbejder

Enkelte byer har formået at skabe stærke samarbejder, der har gjort en stor forskel de pågældende steder. F.eks. finder man initiativer i Esbjerg og Odense, som minder om BID-aktiviteter.

Esbjerg Byforum har eksisteret siden 1995. Medlemmerne er grundejere, detailhandlere, liberale erhverv, politikere, embedsmænd og øvrige bymidteaktører, i alt ca. 50 deltagere. Samarbejdet omfatter projekter, der giver mere attraktive rammer for byliv, handel og udeservering. Samarbejdet fungerer som en ramme, hvor man puljer midlerne – kommunen, private aktører, fonde mv.

Områdefornyelse

Ordnungen, som retter sig imod de mest forsovmte og forfaldne dele af byen, er et andet eksempel på frivillige partnerskabsaftaler. Formålet er at løfte nedslidte, udsatte byområder og at bidrage til en bæredygtig udvikling. Skabelse af nye netværk i bydelen og borgerinddragelse er helt centrale indsatsområder. Områdefornyelser adskiller sig dog markant fra BIDs og lignende modeller, fordi de er fuldt offentligt finansierede. Der arbejdes dog altid på at skaffe ekstra finansiering gennem fondsmidler og partnerskaber med private parter.

Kan man få mere ud af det?

Selvom der er eksempler på initiativer, der er realiseret med frivillige samarbejdsaftaler, kan det være svært at gennemføre en større indsats på frivillig basis. Erfaringer viser, at det kræver mange kræfter at skabe opbakning til frivillige ordninger, og at der vil altid være gratister, der ikke vil deltage i fællesskabet. BID-modellen giver mulighed for at etablere forpligtende samarbejder, der sikrer ressourcer til større tiltag og en dedikeret indsats i 3-5 år ad gangen.

Tankesættet bag samarbejde om udvikling af bydele er ikke ukendt i Danmark. De fleste byer har handelsstandsforeningerne, enkelte har udvidet handelsstandsforeningerne til mere vidtgående bydelssamarbejder. Endelig er der de statslige/kommunale ordninger 'Områdefornyelse' og 'Grønne Gårde', der gennemføres med hjemmel i byfornyelsesloven.



CASE

ODENSE CENTRUM

– SAMMEN OM CENTRUM

Udfordringer

De seneste detailhandelsanalyser viser, at Odense bymidtes andel af omsætningen er vigende. Antallet af butikker i Odense bymidte er faldet med 20 procent i de seneste 10 år, og det er antallet af fodgængere også. Byens private aktører og Odense Kommune har igennem flere år arbejdet på at vende udviklingen og byen er nu i en positiv udvikling: I centrum bliver Thomas B. Thriges Gade omdannet fra en firesporet vej til en ny bydel med boliger, kultur, eventyrhus og parkeringskældre. Musik, teater og konferencehuset Odeon opføres på grunden ved Odense

Koncerthus, og en ny letbane kommer til at binde byen sammen. Men der er også brug for initiativer til at fremme livet og handel i bymidten.

En strategi for Odense Centrum

I efteråret 2013 etablerede man derfor partnerskabet 'Sammen om Centrum', med udvalgte aktører fra bymidtens forskellige interesseområder, Odense Cityforening og By- og Kulturforvaltningen. Partnerskabet har med baggrund i borgerhøringer og ekspertviden lavet en række anbefalinger for udvikling af bymidten, herunder:

- Styrke kvarterernes identitet
- Nedbringe antallet af tomme butikslokaler
- Forbedre fysiske rammer
- Forbedre guidning af besøgende i bymidten
- Anvende H.C. Andersen til at brande byen

- Forbedre tilgængelighed for transport i og til bymidten
- Udarbejde en fælles kommunikationsindsats.

Det har ført til, at der nu er et offentligt tilgængeligt ammerum i byen og en legeplads. Kommunen har sammen med ejendomsbesidderne i bymidten etableret en ordning med popup-butikker primært med kulturelt islæt, og der arbejdes i fælleskab om bymidtens regler for gadeudstillinger, skilte m.v. Ligeledes arbejder man med at involvere bymidtens detailhandlere i arbejdet med at skabe en stærkere områdeidentitet og en øget kommunikativ indsats.

Partnerskabet arbejder på at skaffe økonomi til indsatsen via offentlige private partnerskaber i det omfang det er muligt.



'Sammen om Centrum' er et partnerskab fra 2013 mellem detailhandlere, erhvervsdrivende og repræsentanter for kulturlivet i Odenses bymidte og Odense Kommune. Partnerskabet har lavet en strategi for udvikling af Odense Centrum. Det baserer initiativerne på frivillige bidrag fra erhvervsliv og kommunen.



ODENSE CENTRUM

6,2%

af virksomhederne i bymidten er medlemmer af Odense Cityforening.

'Sammen om Centrum'

er et frivilligt partnerskab bestående af Odense Kommune, Odense Cityforening og erhvervsdrivende i bymidten.

LOVGRUNDLAGET FOR BID

Principperne i BID-lovgivning

I de udenlandske eksempler er rammerne for et BID fastlagt gennem lovgivning. Lovgivningen definerer organisationens formål, ledelses- og organisationsstruktur, dens funktioner og begrænsninger. Rammerne ligger fast, men det konkrete indhold kan ændres efter behov. Der skal være en BID-lovgivning, hvis et BID skal etableres, og det er det obligatoriske kontingent, der er det helt essentielle ved ordningen. Det obligatoriske kontingent giver et BID mulighed for at arbejde langsigtet.

Det særlige ved en BID-lovgivning er, at den giver ret til, at man opkræver et obligatorisk kontingent fra samtlige involverede, hvis der er et flertal for modellen, eller hvis der ikke er et flertal imod.

Fordelene ved BID-lovgivning

Det er afgørende, at BID-lovgivningen sikrer, at BID-strukturen er gennemsigtig, ansvarlig og demokratisk. Erfaringerne fra udlandet viser, at det er en fordel, når man kan:

- Give mulighed for forskellige kontingentstrukturer
- Drive BID'et via en non-profit organisation
- Etablere et system, hvor man ikke behøver at have et flertal for at gennemføre BID'et, bare der ikke er et flertal imod
- Sikre, at der sker en re-autorisationsproces hvert femte eller syvende år, hvor man kan nedlægge BID'et, hvis der er et flertal imod at forsætte. Det sker sjældent. Processen skal snareres som en god lejlighed til at evaluere, gentænke og forny BID'et.

BID-lignende muligheder i Danmark

På nuværende tidspunkt er der ikke hjemmel i dansk lovgivning til at etablere et egentligt BID, hvor samtlige medlemmer i et afgrænset område skal betale et obligatorisk kontingent. Men de eksisterende juridiske rammer giver allerede nu tre forskellige muligheder for at udvide og udvikle værktøjer, der kan skabe BID-lignende praksisser. Det drejer sig om:

- Muligheden for at stifte en frivillig *særgrundejerforening*. Det er således frivilligt, om grundejerne deltager og betaler kontingent. Kommunen kan imidlertid sikre, at der opkræves 'obligatorisk kontingent' fra visse grundejere ved at opkræve afgift for stadepladser, udeservering, automater m.v., som anvendes til at støtte BID'et.
- Muligheden for, at en kommune med hjemmel i planloven skaber en BID-lignende grundejerforening med fremadrettet medlemspligt i nye områder, herunder byomdannelsesområder.
- Muligheden for at søge om en forsøgsordning (i planlovsregi), der tillader et f.eks. treårigt pilotprojekt, hvor BID-modellen kan testes i forskellige sammenhænge i Danmark.

BID-lovgivning i Danmark

Hvis offentlig-private samarbejder skal kunne anvendes mere generelt til at etablere BID i det danske bybillede kræves en lovændring, der formaliserer og lovliggør et samarbejdskoncept. Denne lovgivning kan gennemføres via byfornyelsesloven eller planloven.

RAPPORT OM BID

Realdania By har udgivet en rapport, som undersøger om Business Improvement Districts er en brugbar model for offentligt/privat samarbejde omkring byudvikling i Danmark. Rapporten kan downloades fra www.RealdaniaBy.dk.

Denne publikation formidler cases og hovedkonklusioner fra rapporten.

ANDRE UDGIVELSER FRA REALDANIA BY

Dyrk byen

Publikation i to dele om, hvordan Urban Farming kan øge livskvaliteten i byerne

Præfabrikeret boligbyggeri med kvalitet

Et inspirationskatalog

Boligbebyggelser med by- og livskvalitet

Et inspirationskatalog

Parkering og bykvalitet

Tredelt publikation med fokus på parkeringsløsningers betydning for bykvaliteten

Dialog og deltagelse i byudvikling

Erfaringer med dialog som langsigtet strategi

Midlertidige aktiviteter i byudvikling

Erfaringer med midlertidighed som langsigtet strategi

Bymiljøets betydning for virksomheders værdiskabelse

En rapport

Værktøj til bæredygtig byudvikling

Hjælper med at gøre et byudviklingsprojekt bæredygtigt

Inspiration til byudvikling

Kreative løsninger fra konkurrencerne i FredericiaC og Køge Kyst

Fremtidens by

Analyse og værktøj, der giver indtryk af tendenser og behov i fremtidens byer

Energiløsninger i bæredygtig byudvikling

Et inspirationskatalog

Læs mere om, download eller bestil publikationerne på www.RealdaniaBy.dk.

Business Improvement Districts

Nye samarbejder øger livskvaliteten i byerne

© Realdania By, april 2015

Rådgiver

COWI A/S

Design

Make®

Tryk

Strandbygaard Grafisk A/S

Fotos

Omslag: Angelito Jusay
 Side 3: Bryant Park Corporation
 Side 4: Bryant Park Corporation
 Side 5: Better Bankside BID
 Side 6: Dublin City BID
 Side 7: Dublin City BID
 Side 9, øverst: Gettyimages
 Side 9, nederst: Dublin City BID
 Side 10: Bryant Park Corporation
 Side 11, øverst: Angelito Jusay
 Side 11, nederst: Bryant Park Corporation
 Side 13, øverst: Better Bankside BID
 Side 13, øverst: Better Bankside BID
 Side 15, øverst: Neuer Wall BID
 Side 15, nederst: Torsten Bo Jørgensen
 Side 16: Torsten Bo Jørgensen
 Side 17: Odense Kommune

Kort

Google Maps

Realdania By
 Jarmers Plads 2
 1551 København V
 Tlf.: 70 11 66 66
info@realdaniaby.dk
www.RealdaniaBy.dk



Realdania

Realdania
By