



Maßnahmenkatalog des BID-Seltersweg e.V. für eine 5. Laufzeit (01.01.2027 bis 31.12.2031)

SELTERSWEG – Boulevard der Marken & Multifunktionales Herz der Region

1. Vorwort & Basisgedanken

1.1 BID-Seltersweg: Der Pionier im Flächenstaat

Als der Seltersweg am 1. Oktober 2006 als allererstes Business Improvement District (BID) in einem deutschen Flächenland an den Start ging, war dies ein städtebauliches Wagnis. Heute, zwei Jahrzehnte später, ist aus dem Experiment die erfolgreichste Standortinitiative der Region geworden. Ein BID ist kein kurzfristiger Aktivismus, sondern die gesetzlich verankerte, strategische Antwort auf den Strukturwandel.

1.2 Die Kraft einer Grundeigentümergeinschaft

Die Statik des Erfolgs ruht auf einer einfachen Wahrheit: Eigentum verpflichtet – und Eigentum profitiert.

- Klassische Werbegemeinschaften von Händlern sind aufgrund der hohen Fluktuation und Filialisierung strukturell überfordert.
- Nur der Immobilieneigentümer hat das genuine, langfristige Interesse, den Objektwert durch ein attraktives Umfeld nachhaltig zu sichern. Die u.a. durch den BID geschaffenen Frequenzen schlagen sich direkt in soliden Mietwerten und der Begehrtheit von Liegenschaften gegen den bundesweiten Trend nieder.

1.3 Zwanzig Jahre Erfolgsgeschichte (2006–2026)

Vom DIHK-BID-Award in Berlin bis zur Etablierung als nationales Best-Practice-Beispiel: Der Seltersweg hat bewiesen, dass private Initiative den öffentlichen Raum stabil halten kann, wenn man sie professionell steuert.

2. Ausgangssituation & Status

2.1 Die bundesweite Dissonanz im Einzelhandel

Ganz Deutschland blickt auf eine krisenhafte Entwicklung der Innenstädte. Insolvenzen, ungebremster Online-Handel und ein grassierender Niveauverlust im Angebotsbesatz prägen oft das Bild deutscher Standorte. Viele traditionelle Einkaufsstraßen geraten ins Wanken und sterben den Tod der Monokultur.

2.2 Die Gießener Aufholjagd: Reaktionen auf den permanenten Ausnahmezustand

Dass der Seltersweg trotz der tektonischen Verschiebungen der letzten fünf Jahre seine Position als unangefochtene Einkaufsmeile Nummer 1 in Mittelhessen stabil hält, verdanken wir einer krisenfesten BID-Infrastruktur, die auf Kontinuität und Entwicklung setzt. Der Seltersweg musste eine Überraschung nach der anderen parieren:



- **Die Post-Corona-Mammutaufgabe:** Die Pandemie hat das Konsumverhalten radikal verändert. Dank der agilen Organisation wurde hier der Neustart jedoch zielgerichtet moderiert.

- **Der verkehrspolitische Anlagenring-Umbau:** Ein gescheiterter Verkehrsversuch (bevor überhaupt startete) und das damit verbundene Narrativ hat die Erreichbarkeit des Gießener Umlands temporär massiv eingeschränkt. Das juristische Scheitern des Versuchs kurz vor der Ziellinie bescherte der Innenstadt ein weiteres Jahr voller Rückbaumaßnahmen, die die logistischen Nerven des Einzelhandels strapaziert haben.
- **Der Fernwärme-Stopp:** Die notwendige Verlegung von Fernwärme im Seltersweg verzögerte sich erheblich, weil historische Funde im Untergrund die Arbeiten stoppten. Das BID agierte hier als Brückenbauer zwischen Tiefbauamt, Archäologen und Anliegern.
- **Großbaustellen & Donnerschläge:** Ob langfristige Großprojekte oder kürzere, vom örtlichen Messebetreiber zu verantwortende Fehleinschätzung der Auswirkungen an einem der umsatzstärksten Adventswochenenden – das BID hat Beeinträchtigungen stets durch optimierte Maßnahmen abgemildert.
- **Die Modernisierung der Innenstadtbeleuchtung:** Ein zentraler Schwerpunkt der 4. Laufzeit war die eingeleitete, energetische und gestalterische Modernisierung unserer Stadtraum- und Fassadenbeleuchtung. Die Realisierung dieses Großprojekts verschiebt sich nun jedoch planmäßig in die kommende, 5. Laufzeit. Der Grund hierfür ist rein bürokratischer Natur: Die vom BID gewissenhaft eingereichten und beantragten Förderanträge liegen aufseiten der Behörden derzeit noch auf Eis. Das BID steht bereit: sobald die Genehmigungen erteilt sind, wird dieses wegweisende Projekt umgesetzt.

2.3 Der aktuelle Status: Ein lebendiges Bild

Trotz dieser Belastungsproben verzeichnet der Seltersweg eine fulminante Aufholjagd:

- **Leerstands-Kollaps:** Von ehemals 14 Leerständen vor wenigen Monaten sind **lediglich drei übrig geblieben** – und selbst für diese gibt es bereits zukunftsorientierte Perspektiven in vertrauensvollen Händen.
- **Heimische Großinvestitionen:** Die Firma *Faber und Schnepf* bewies unternehmerischen Mut und holte die *Justus-Liebig-Universität* mit ihrer Zweigbibliothek „Lebenswissenschaften“ mitten auf den Boulevard.
- **Nahversorgung mit Resonanz:** Der neue REWE-Markt im Herzen der Fußgängerzone, realisiert durch den heimischen Investor *Kai Laumann*, zieht tägliche Frequenzen an, die alle positiven Prognosen übertreffen.
- **Ein globales Bekenntnis:** Die Ansiedlung eines *Starbucks*-Cafés unterstreicht die ungebrochene Strahlkraft des Standorts für internationale auf Frequenzen angewiesene Konzerne.
- **Mediale Dominanz:** Mit den 2025 gestarteten „Seltersweg-Updates“ auf *GießenAktuell* werden regelmäßig zwischen 70.000 und 120.000 Aufrufe erzielt. Das ist das reichweitenstärkste Standort-Marketing der gesamten Region.

3. Zielsetzungen für die 5. Laufzeit (2027–2031)

3.1 Die neue Positionierung: Der multifunktionale Marktplatz

Die Zukunft steht unter veränderten Vorzeichen. Die Innenstadt von morgen wird sich zu einem multifunktionalen Standort entwickeln, der seinen guten stationären Einzelhandel durch Vielseitigkeit facettenreich ergänzt. Innenstädte wandeln sich zu einem lebendigen und zentralen Marktplatz. Mit einem Mix aus guten innerstädtischen Geschäften, Wohnen, Bildung, Gastronomie mit Aufenthaltsqualität, Kultur & Musik, Nahversorgung, Dienstleistung jeglicher Art. „Wir bereiten uns auf eine Transformation der Innenstadtlagen zu letztendlich hochattraktiven, urbanen Ökosystemen mit einem ausgewogenen Mix vor:

- Erstklassigem, stationärem und hybridem Einzelhandel
- Generationsübergreifender Wohnqualität im Herzen der Stadt
- Kultur, Musik und Bildungseinrichtungen
- Hochwertiger Gastronomie mit exzellenter Aufenthaltsqualität
- Regionaler Nahversorgung, Gesundheit und modernen Dienstleistungen

3.2 Entwicklungsziele und -strategien

1. **Sicherung der Frequenz und Belebung:** Kontinuierliche Messung, Förderung und Optimierung der Besucherströme durch gezielte, niveauvolle Events – u.a. in Kooperationen mit der *Gießen-Marketing GmbH* und den Hochschulen sowie durch ein zielgerichtetes strategischen und emotionales Marketing und einer offenen Öffentlichkeitsarbeit in den heimischen Medien.
2. **Sensibilisierung für den Branchenmix:** Aktive Beratung (u.a. durch Kooperation mit der heimischen *Wirtschaftsförderung*) und Materiallieferung für Immobilien-/Wohnungseigentümer bei Neuvermietungen, Umwidmung und Qualitätssicherung, um die multifunktionale Strategie zu stützen.
3. **Sicherung von Sauberkeit, Ordnung, Wohn- und Aufenthaltsqualität:** Aufrechterhaltung des anspruchsvollen Gefühls von Wohlfühlatmosphäre und Sicherheit als klares Differenzierungsmerkmal zur "Grünen Wiese".

4. Handelnde Akteure & Organisation

4.1 Aufgabenträger

Aufgabenträger bleibt der bewährte, demokratisch legitimierte **BID Seltersweg e.V.** (Amtsgericht Gießen, VR 4052). Der Vorstand setzt sich aus etablierten Grundeigentümern und Unternehmern des Quartiers zusammen, was die tiefe Verankerung und Kontinuität der Arbeit garantiert (Sichtbar: www.seltersweg.de).

4.2 Operatives Management

Ein anspruchsvolles Quartier lässt sich nicht im "Feierabend-Modus" verwalten. Die operative Geschäftsführung liegt weiterhin in den bewährten, professionellen Händen unseres hauptamtlichen Managements, das als zentraler "Kümmerer", Netzwerker und Schnittstelle zur Stadtverwaltung agiert.

5. Gebietsgrenzen

Der Innovationsbereich erstreckt sich unverändert auf die volle Länge des Selterswegs zwischen dem Selterstor und dem Kreuzplatz, inklusive der punktuell einbezogenen Flurstücke der Goethestraße, Kaplansgasse, Katharinengasse und Maigasse gemäß der bewährten amtlichen Kartierung.



Flurstück	Legende	Flurstück	Legende
108/2	Goethestraße	78/1	Seltersweg 49
110/4	Goethestraße	783/1	Seltersweg 50
110/5	Goethestraße	77/1	Seltersweg 51
110/6	Goethestraße	83	Seltersweg 53
699/1	Kaplansgasse 1, Seltersweg 2	84	Seltersweg 52, Seltersweg 55, Seltersweg 55A, Seltersweg 55B
715/2	Katharinengasse 11, Seltersweg 20		
737/1	Katharinengasse 15A, Katharinengasse 15B, Löwengasse 3, Seltersweg 36, Seltersweg 38	806/2	Seltersweg 54
804/11	Katharinengasse 23, Seltersweg 32	86/10	Seltersweg 55
805/4	Katharinengasse 23, Seltersweg 32	75	Seltersweg 59
149/1	Maigasse 9, Seltersweg 11	76/1	Seltersweg 61
157/1	Maigasse 9, Seltersweg 11	73/1	Seltersweg 63
145/2	Maigasse 11	808/1	Seltersweg 64
144/2	Maigasse 13	808/2	Seltersweg 64
141/3	Maigasse (15)	808/3	Seltersweg 64
70/2	Seltersweg	809/4	Seltersweg 64
81/2	Seltersweg	810/1	Seltersweg 64
171/6	Seltersweg 1	810/3	Seltersweg 64
164/1	Seltersweg 3	810/4	Seltersweg 64
700/1	Seltersweg 4	811/6	Seltersweg 64
161/2	Seltersweg 5	812/4	Seltersweg 64
703/1	Seltersweg 6	72/1	Seltersweg 65
162/6	Seltersweg 7, Seltersweg 9	71/1	Seltersweg 67
705/4	Seltersweg 8	71/2	Seltersweg 67
706/2	Seltersweg 10	70/1	Seltersweg 69
710	Seltersweg 10	69/3	Seltersweg 71
709/1	Seltersweg 12	69/2	Seltersweg 73
711	Seltersweg 14	69/1	Seltersweg 75
127/4	Seltersweg 15	68/2	Seltersweg 75A
712/1	Seltersweg 16	68/1	Seltersweg 77
122/2	Seltersweg 17	68/3	Seltersweg 79
714	Seltersweg 18	66/3	Seltersweg 81
112/1	Seltersweg 19	66/10	Seltersweg 83
719/4	Seltersweg 22	66/7	Seltersweg 85
121/1	Seltersweg 19	66/8	Seltersweg 87
719/4	Seltersweg 22		
111/3	Seltersweg 23		
720/1	Seltersweg 24		
110/2	Seltersweg 25		
733/2	Seltersweg 26		
110/3	Seltersweg 27		
736/2	Seltersweg 28		
95/1	Seltersweg 39		
775/1	Seltersweg 40		
81/1	Seltersweg 43		
781/3	Seltersweg 44		
80	Seltersweg 45		
782	Seltersweg 46		
79	Seltersweg 47		

6. Maßnahmenprogramm & Finanzierungskonzept (2027–2031)

Um dem Seltersweg die notwendige unternehmerische Flexibilität zu sichern, halten wir am gelernten und erfolgreichen Budget-Modell fest. Die letzten Jahre haben drastisch gezeigt, dass starre 5-Jahres-Festschreibungen einzelner Posten angesichts unvorhersehbarer Ereignisse und unberechenbarer Marktdynamiken zum Scheitern verurteilt sind. Innerhalb des fixierten Gesamtbudgets sind alle Positionen untereinander verrechnungsfähig. Die konkrete Ausgestaltung wird jährlich von der Mitgliederversammlung im Wirtschaftsplan verabschiedet und von der Stadt geprüft.

Der 5-Jahres-Etat (Stabiles Niveau auf Basis der Vorlaufzeiten)

Handlungsfeld	Fokus & Maßnahmen	5-Jahres-Budget
Handlungsfeld 1	Positionierung, Marketing, Profilbildung, Digitalisierung & Beratung: Gerade in einer sich rasant wandelnden Welt ist es heute wichtiger denn je, nicht nur passiv zu verwalten, sondern proaktiv Impulse zu setzen. Das BID-Seltersweg darf nicht darauf warten, dass Entwicklungen passieren – wir müssen sie antreiben. Es gilt, konsequent auf neue Marktchancen aufmerksam zu machen, Gelegenheiten beim Schopf zu packen und gezielt sowie bestens vorbereitet in den direkten Dialog mit potenziellen Partnern, Investoren und neuen Nutzungskonzepten zu treten. Dies kommunikativ zu unterstreichen und den Seltersweg als Innovationsführer zu positionieren, benötigt ein Budget, das professionell, agil und wirkungsvoll zum Einsatz kommt. Das BID wird dieses Budget nutzen, um auf direktem Weg Partner zu akquirieren und in der öffentlichen Wahrnehmung durch die gezielte Bespielung reichweitenstarker Kanäle (analog wie digital) die Deutungshoheit über die Vitalität des Standorts zu behalten.	€ 270.000,00
Handlungsfeld 1a	Gewerbebezogenes Marketing: Verkaufsoffene Sonntage, Sonderaktionen, Event-Marketing, niveauvolle frequenzbringende Flächen, Märkte, Online-Portale und Digitalisierungsmodule.	€ 200.000,00
Handlungsfeld 1b	Rein Wohnungseigentums-Forcierung: Kampagnen „Wohnen im Seltersweg“, Erstellung zielgruppenorientierter Broschüren, Digitalisierung und Portalintegration zur Wohnungsangebots- und -nachfragesuche.	€ 10.000,00

Handlungsfeld	Fokus & Maßnahmen	5-Jahres-Budget
Handlungsfeld 1c	Wohn- u. Gewerbeeigentum / Standortbezogen: Übergreifendes Standortmarketing (klassische u. neue Medien) - für einen lebendigen, generationsübergreifenden Lebensraum im gesamten Quartier.	€ 60.000,00
Handlungsfelder 2 – 4 (Pauschalierte Flexibilitäts-Masse)	Infrastruktur, Service & Management: - <i>Städtebauliche Maßnahmen:</i> Wartung der baulichen Anlagen, schrittweise LED-Umstellung, Reaktivierung der Modernisierung der Stadtraum- und Fassadenbeleuchtung sowie Pflege des Wasserspiels nach Freigabe der blockierten Fördergelder. - <i>Service:</i> Professionelle Pflanzenpflege (Buchsbaumallee), Winterdienst, Kaugummi- und Graffiti-Entfernung, Mülltonnen-Koordination während der Hauptgeschäftszeiten. - <i>Sicherheit:</i> Konsequenter Ausbau der bewährten Kooperation mit dem Ordnungsamt und der hiesigen Polizei gegen Kriminalität, Trickbettelei und störende Randgruppen. - <i>Management:</i> Operative Geschäftsführung als "Vollzeit-Kümmerer", Steuer- und Finanzberatung, Buchhaltung, Einholen von Genehmigungen und interne Kommunikation.	€ 630.000,00
GESAMTETAT	Fixer Kostenrahmen für 5 Jahre Laufzeit	€ 900.000,00

Zur Finanzierung der Maßnahmen ist eine Abgabe nach § 7 INGE vorgesehen, deren Höhe sich für die einzelnen Grundeigentümer nach der jeweiligen Grundfläche der Grund-, bzw. Flurstücke bemisst. Die Umlage ist in fünf gleichen Jahresraten zu entrichten.

Die ausgewiesenen Gesamtkosten stecken den finanziellen Rahmen ab, in dem sich der BID Seltersweg e.V. als Aufgabenträger mit seinen Investitionen in den Standort bewegen kann. Er darf ohne neuerliche Zustimmung der Eigentümer im Innovationsbereich nicht überschritten werden, was

den Abgabepflichtigen die notwendige Kostenklarheit gibt. Der BID Seltersweg 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 voll 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 Seltersweg e.V. festgelegt. Die Entscheidung über die Maßnahmen- und Wirtschaftspläne liegt bei der Mitgliederversammlung des Vereins.

Nicht verwendete Mittel wird die Stadt Gießen 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.

7. Geltungsdauer & Zeitplanung

Die Verlängerung der Laufzeit des Innovationsbereichs Seltersweg ist auf genau fünf Jahre festgesetzt: **Vom 01.01.2027 bis zum 31.12.2031**. Es ist vorgesehen, die Maßnahmen entsprechend des Mittelzugangs verteilt über die gesamte Laufzeit durchzuführen.

Gießen, den 01.07.2026



Heinz-Jörg Ebert
1. Vorsitzender



Eva Tränkner
Vorstand / Schriftführerin

BID-Seltersweg e.V.
c/o Darré GmbH & Co KG
Seltersweg 87
35390 Gießen
info@bid-seltersweg.de

Berechnungsgrundlage der der BID-Beiträge:

Grundlage

In den vergangenen 20 Jahren war der Grundsteuerschlüssel aufgrund des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren vom 21.12.2005 die Grundlage der BID-Beitragsberechnung. Nach der Grundsteuerreform und aufgrund der Meinung der gesetzgebenden Institutionen unterlag die Grundsteuerbasis gravierenden Ungerechtigkeiten, sodass der Gesetzgeber als künftigen Bewertungsansatz die Grundstücksfläche (nicht pro Etage einer Immobilie – sondern die reine Grundfläche in m²) als ausgeglichene und pragmatische Berechnungsgrundlage definierte. Dies wurde durch Gesetz vom 10.12.2025 entsprechend manifestiert. Den Berechnungsansatz der Grundsteuer gibt es nicht mehr.

Wie wird berechnet:

Der Seltersweg hat eine Gesamtgrundstücksfläche von 36.568 m².

Der Etat des BID-Selterswegs vom 01.01.2027 bis 31.12.2031 entspricht lt. seinem Maßnahmenkatalog - im Gegensatz zu allen vorherigen Laufzeiten – einem geminderten Betrag von € 900.000,- zuzüglich den üblichen Verwaltungspauschalen und Ausfallwagnisbeträgen.

Wo Eigentümer die für sie maßgebliche Grundstücksfläche finden:

Sollten Sie Ihre für Sie relevante Grundstücksfläche nicht parat haben, finden Sie diese in der Regel im Grundbuch oder einem amtlichen Auszug aus der Liegenschaftskarte.

Rechenweg:

Nehmen Sie den Etat, teilen ihn durch 36.568 (Gesamt-m²) und nehmen Sie ihn mit Ihren Grundstücksflächenquadratmetern mal. Wenn Sie diesen Betrag durch 5 (Jahre) und dann durch 12 (Monate) teilen, erhalten Sie den monatliche BID-Beitrag Ihrer Liegenschaft.

Der BID-Seltersweg ist nicht berechtigt, sich Kenntnis über Einzelbeiträge zu erlangen. Dies obliegt dem individuellen Eigentümer.