

Umsatzkiller Baustelle?

Leitfaden für ein erfolgreiches Baustellenmanagement und -marketing



II Inhalt

1	Vorwort.....	3
2	Information und Abstimmung.....	4
2.1	Vor Baubeginn.....	4
2.2	Während der Bauzeit – Baustellenmarketing.....	7
2.3	Informationsportale und relevante Akteure.....	10
3	Finanzielle Entlastung bei Straßenbauarbeiten.....	14
3.1	Entschädigung.....	14
3.2	Miete, Pacht und Steuern.....	18
3.3	Unternehmenssicherungsberatung und Kredite.....	19
4	Fazit.....	20
5	Quellen und weiterführende Literatur.....	21



II 1 Vorwort

Die verkehrliche Erreichbarkeit zählt nach wie vor zu den wichtigsten Standortfaktoren für Unternehmen. Dies belegen regelmäßig die von der IHK Trier durchgeführten Standortumfragen unter ihren Mitgliedsunternehmen. Gerade im ländlichen Raum ist hierbei die Erreichbarkeit über die Straße von herausragender Bedeutung. Um diese auf Dauer zu gewährleisten, muss daher dem Erhalt und bedarfsgerechten Ausbau der Infrastruktur auf allen Ebenen eine zentrale Rolle beigemessen werden.

Bauzäune und Warnbarken, die derzeit auf vielen Straßen und in vielen Orten allgegenwärtig zu sein scheinen, sind ein deutliches Zeichen dafür, dass nach jahrelangen Versäumnissen, gerade auch in der Region Trier versucht wird, dem Nachholbedarf in Sachen Infrastruktur gerecht zu werden.

Nicht nur für Pendler sondern insbesondere auch für betroffene Unternehmen stellt dies in vielen Fällen eine erhebliche Belastung dar, vielfach verbunden mit deutlichen Kunden- und Umsatzeinbrüchen, die in einigen Fällen bis zur Existenzgefährdung reichen können. Um dies zu vermeiden und die Negativeffekte wie Lärm, Schmutz, Abgasemissionen, Parkplatzengpässe und Verkehrsumleitungen auch zeitlich auf das notwendige Minimum zu beschränken, ohne den wünschenswerten und notwendigen Infrastrukturausbau zu vernachlässigen, ist es daher unabdingbar, derartige Baumaßnahmen sorgfältig und langfristig im Voraus zu planen und eingebettet in ein Baustellenmanagement intensiv zu begleiten.

Welche Anforderungen von Bauträgern im Rahmen des Baustellenmanagements erfüllt werden sollten, welche finanziellen Entlastungs- und Entschädigungsmöglichkeiten für betroffene Gewerbetreibende bestehen und wie Bauträger und Betriebe im Rahmen eines Baustellenmarketings gemeinsam versuchen können, die negativen Auswirkungen einer Baustelle einzudämmen und die zu erwartende Verbesserung der Infrastruktur beim Kunden in den Fokus zu rücken, all dies zeigt die vorliegende Broschüre für sämtliche an einer Baustelle Beteiligten – von der öffentlichen Verwaltung über kommunale Bauämter, Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketinggesellschaften sowie Bauunternehmen bis hin zum betroffenen Gewerbetreibenden sowie den Bürgern.



Dr. Jan Glockauer

Hauptgeschäftsführer der IHK Trier

II 2 Information und Abstimmung

Kommunen oder Bauträger informieren in aller Regel Anlieger im Vorfeld über anstehende Baumaßnahmen. Wie die Erfahrung zeigt, kann es dabei jedoch zu Problemen kommen, wenn beispielsweise Anlieger nicht als direkt betroffen erkannt werden oder Vermieter die Information nicht weitergeben. Die Informationsarbeit im Rahmen des Baustellenmanagements ist daher ein wichtiger Baustein und Erfolgsfaktor, um die negativen Begleiterscheinungen einer Baustelle zu mindern. Gute organisatorische Vorbereitung sowie eine rechtzeitige und transparente Informationspolitik sind wesentliche Aspekte.

Ebenso ist das Zusammenführen aller Akteure eine zentrale Aufgabe des Baustellenmanagements. Das Zusammenspiel zwischen Kommune, Bauträgern, Gewerbetreibenden, Stadtmarketingvereinen und ausführenden Bauunternehmen ist notwendig, um die bestmögliche Abwicklung des Bauprojektes mit minimaler Beeinträchtigung des Umfeldes zu bewerkstelligen. Zudem entwickeln Bürger, die durch ein gut organisiertes Baustellenmanagement besser informiert sind, häufig mehr Verständnis für die Baustellenmaßnahme. Darüber hinaus sind die Gewerbetreibenden gefordert, die Informationen zu berücksichtigen und keinesfalls bis zum unausweichlichen Baustart zu ignorieren, da dann in aller Regel Änderungen nicht mehr möglich sind.

2.1 Vor Baubeginn

Bereits vor Beginn der Baumaßnahme sollten Bauträger wie Gewerbetreibende geeignete Maßnahmen ergreifen, um eine offene und ehrliche Kommunikation zu etablieren und die hierfür nötigen Strukturen und Rahmenbedingungen zu schaffen.



Maßnahmen der Bauträger

Neben der Erstellung von Listen mit Ansprechpartnern, Zuständigkeiten und Aufgabenteilung sollten die Bauträger die standortspezifischen Aspekte und die Anforderungen der Anlieger bei der Planung der Baumaßnahme berücksichtigen und die Nutzungsansprüche erfassen. Auch mögliche Fördergelder für die Unterstützung des Baustellenmarketings sollten sie an dieser Stelle bereits prüfen.

Eine frühzeitige Einbindung weiterer Baustellenakteure, wie beispielsweise benachbarte Tiefbauämter oder Straßenbauverwaltungen, Versorgungsbetriebe und Telekommunikationsunternehmen, ermöglicht das frühzeitige Abklären einer Überschneidung

mit weiteren Baumaßnahmen im Umfeld, die nach Möglichkeit ausgeschlossen werden sollte. Auch ein regelmäßiger Abgleich der Bauzeit mit weiteren eigenen Projekten sollte der Bauträger unbedingt sicherstellen.

Im nächsten Schritt sind die betroffenen Eigentümer, Anwohner und Gewerbetreibenden zu informieren. Dabei sollten nicht nur die eigentlichen Eigentümer sondern auch zusätzlich die Mieter informiert werden. Die Kontaktaufnahme und die Bekanntmachung des Bauvorhabens erfolgen meist über persönliche Anschreiben oder durch die Ankündigung im Amtsblatt oder der örtlichen Presse. Um eine umfassende Information aller Betroffenen zu gewährleisten, sollten die Bauträger die Informationen auch den lokalen Interessensgemeinschaften, Gewerbevereinen und Stadtmarketinggesellschaften zur Verfügung stellen.

Empfehlenswert sind Informationsveranstaltungen vor Baubeginn, um die transparente Information und den gemeinsamen Austausch zu fördern. Zu dieser Veranstaltung können die Bauträger je nach Umfang betroffene Eigentümer und Mieter, lokale Interessensgemeinschaften oder auch die Wirtschaftskammern einladen. Als Inhalte einer solchen Veranstaltung bieten sich die folgenden Aspekte an:

- Ansprechpartner und Beteiligte,
- weitere Akteure, die parallel eigene Baumaßnahmen, beispielsweise neue Leitungen für Telefon und Internet, durchführen,
- Leistungsumfang der Baumaßnahme sowie deren Teilabschnitte,
- Beginn und Dauer der Baustelle dargestellt in einem transparenten Zeitplan,
- Auswirkungen auf Außenanlagen, Sondernutzungsrechte, Werbeflächen,
- Abfallentsorgung,
- Veränderungen der Parksituation, Parkflächen und Parkmöglichkeiten,
- Veränderungen der Verkehrsführung und Umleitungen,
- fachliche Hintergründe zu Bauvorhaben (Strukturen, Aufgaben und rechtliche Rahmenbedingungen).

Außerdem sollte der Bauträger Informationsmedien und Informationspflichten für unvorhergesehene Ereignisse beziehungsweise Änderungen der Rahmendaten etablieren. Es bietet sich an, auf Einzelberatungsangebote der Akteure, beispielsweise zur Unternehmenssicherung durch die IHK, sowie kompensatorische Maßnahmen, wie die Förderung der Teilzeit- und Kurzarbeit durch die Bundesagentur für Arbeit, hinzuweisen.

Die Teilnehmer sollten auf diesen Veranstaltungen ihre Bedenken äußern können und der Bauträger diese nach Abwägung im weiteren Prozess berücksichtigen. Die Ergebnisse sollte der Bauträger dem oben genannten Adressatenkreis bekannt geben. Die Festlegung eines angepassten Bauphasen-/Bauzeitenkonzepts und die Priorisierung von Maßnahmen zur Sicherung von Ver- und Entsorgung, Parkmöglichkeiten, Liefer- und Kundenverkehr



als zentrale Anliegen der Gewerbetreibenden sollten hervorgehoben und frühzeitig in den Prozess eingebunden werden.

Ein stetiger Austausch zur Einbindung und Information aller relevanten Gruppen ist durch den Aufbau einer geeigneten Organisationsstruktur zu gewährleisten und inhaltlich und organisatorisch im Bauprozess zu verankern. Durch die regelmäßige Kommunikation zwischen den Akteuren wird die Transparenz und Befriedigung der Informationsbedürfnisse gewährleistet.

Der Einsatz eines Baustellenmanagers kann je nach Dauer und Umfang der Baumaßnahme sinnvoll sein. Dieser zentrale Ansprechpartner vernetzt die Interessensgruppen während der Bauzeit. Durch die Bündelung der Kompetenzen und Zuständigkeiten wird die Effizienz des Informationsflusses erhöht.

Maßnahmen der Gewerbetreibenden

Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, sind auch die Gewerbetreibenden aufgefordert, proaktiv Informationen einzuholen, indem sie beispielsweise die Tagespresse und Amtsblätter beachten und aufmerksam nach Berichten über anstehende Planungen oder Bauleitplanverfahren Ausschau halten, die wichtige Zufahrtsstraßen zum Unternehmen oder dessen Umfeld betreffen könnten. Viele Kommunen stellen derartige Informationen auch im Internet oder per Newsletter zur Verfügung. Daneben sollten Gewerbetreibende unbedingt Bürgerinformationsveranstaltungen besuchen, um eine mögliche Betroffenheit frühzeitig abklären und den Dialog mit den Projektverantwortlichen aufnehmen zu können. Sie sollten die voraussichtlichen Auswirkungen der Baumaßnahme auf den eigenen Betrieb möglichst frühzeitig identifizieren, um mögliche Bedenken gegebenenfalls rechtzeitig und möglichst schriftlich der Kommune oder dem Bauträger mitteilen zu können. Nur so können diese Bedenken auch im Planungsprozess berücksichtigt werden.

Da sich durch eine gemeinsame Positionierung, wenn Anliegen sachlich eingebracht und konstruktive Lösungsfindungen bemüht werden, vielfach mehr erreichen lässt, empfiehlt es sich für Gewerbetreibende, den Kontakt mit anderen Betroffenen zu suchen. Sie sollten einen Sprecher festlegen und gegebenenfalls eigene Interessensgemeinschaften

gründen, um die kontinuierliche Kommunikation der auftretenden Probleme und Interessen gebündelt sicherzustellen. Diese Interessensgemeinschaften, Gewerbevereine und Stadtmarketinggesellschaften sind ebenfalls zentrale Akteure eines möglichen Baustellenmarketings.

Sind für den Betrieb erhebliche Beeinträchtigungen durch anstehende Baumaßnahmen absehbar, sollten zudem schon frühzeitig mögliche Kompensationsmaßnahmen zur Unternehmenssicherung während der Bauzeit geprüft werden, wie etwa die Förderung der Teilzeit- und Kurzarbeit durch die Bundesagentur für Arbeit, die Überprüfung des Personal- und Wareneinsatzes während der Baustellenzeit sowie die Möglichkeit eines Verkaufs an Alternativstandorten. Vertiefende Hinweise hierzu finden Sie in Kapitel 3. ■



2.2 Während der Bauzeit – Baustellenmarketing

Die akute Bauphase wirkt sich sehr stark auf betroffene Unternehmen und deren Kunden aus. Deshalb sind in dieser Zeit Kommunikation, Interaktion und regelmäßige Treffen zum Informationsaustausch zur erfolgreichen Einbindung aller Interessensgruppen unerlässlich. Hier können alle Betroffenen rechtzeitig und dauerhaft informiert sowie klare Absprachen und ein verbindliches Zeitmanagement festgelegt werden. Als Orientierung für eine erfolgreiche Informationspolitik können die folgenden Fragen dienen:

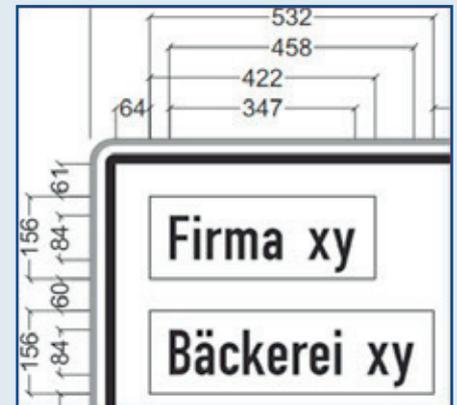
- Ist die Information ausreichend und frühzeitig genug?
- Sind alle Beteiligten und Betroffenen ausreichend informiert?
- Sind die ausgewählten Werbe- und Informationsmedien in der Lage, alle Akteure zu erreichen?
- Funktioniert der organisatorische Ablauf?
- Was kann man für die nächste Baustelle lernen?

Um mögliche Nachteile für Kunden und Gewerbetreibende abzumildern, kann ein ergänzendes Baustellenmarketing sinnvoll sein. Dabei sind alle Beteiligten gefordert, auch eigene Beiträge zu leisten. Jeder betroffene Standort bedarf dabei individueller Überlegungen. Die unausweichliche Baumaßnahme kann hierbei als besonderes Event in den Mittelpunkt der Öffentlichkeitsarbeit gerückt werden, denn jede Baustelle ist auch ein Alleinstellungsmerkmal, das über längere Zeit hinweg eine besondere mediale Aufmerksamkeit hervorruft und so Identifikation bei Händlern, Dienstleistern und Kunden erzeugen kann. Damit kann die Akzeptanz der Baustelle erhöht werden.

Die Informations- und Werbemaßnahmen können sich sehr vielfältig gestalten und dienen neben der Vermittlung des Baufortschritts auch als Hinweis auf die besonderen Angebote der Einzelhandels- und Gastronomieunternehmen. So können beispielsweise Info-Baucontainer an der Baustelle, eine Baustellenzeitung, Anzeigen in der Tageszeitung, Social-Media-Marketing, Baustellen-Blogs und eine Webcam an der Baustelle potenzielle Kunden informieren und gewinnen.

Von erheblicher Bedeutung bei jeder größeren Baumaßnahme ist das Thema Beschilderung. Neben den offiziellen Umleitungs- und Hinweisschildern sollte mit Hilfe geeigneter Hinweistafeln unbedingt auch an allen wichtigen Zufahrtstraßen die Erreichbarkeit der Betriebe sowie gegebenenfalls Parkplätze beziehungsweise Ausweichparkplätze veranschaulicht werden. Ein unübersichtlicher Schilderwald mit individuell gefe-

Mustervorschlag des LBM für eine gemeinsame Hinweistafel



Grundtafel durch Ausbaugemeinschaft. Jeweilige, individuelle Firmenschilder in vorgegebener Größe (Schrifthöhe ca. 84 mm).



Gelungenes Beispiel aus Salmtal.

tigten Hinweisen sollten Gewerbetreibende im Sinne einer besseren Wahrnehmbarkeit unbedingt vermeiden und stattdessen ein mit Kommune und Bauträger abgestimmtes Beschilderungskonzept umsetzen. Wichtigste Regel ist hierbei: Nur so viel Information wie nötig. Die Erkenn- und Lesbarkeit muss durch eine ausreichende Schriftgröße auch beim Vorbeifahren gewährleistet sein. Ein gutes Muster für die Gestaltung einer gemeinsamen Hinweistafel bietet beispielsweise der Landesbetrieb Mobilität (LBM).

Ein aktives Baustellenmarketing kann die Beeinträchtigungen durch die Baustelle verringern. Im Idealfall ergänzen sich einzelbetriebliche und gemeinschaftliche Maßnahmen für den langfristigen Erfolg. Dieses aufeinander aufbauende Marketingkonzept ist mit der Bauausführung abzustimmen. Insbesondere den Aktionen zum Abschluss der Baustelle kommt eine besondere Bedeutung zu, denn das Baustellenende bedeutet für Kunden, Anlieger und Einzelhändler das Ende der Einschränkungen und eine Art Neuanfang.

Ideen für Baustellenmarketing

Vor Beginn der Baustelle

- Entwicklung eines Logos / Slogans zur Identifikation
- Entwicklung und Einführung eines Baustellenmaskottchens
- Erstellung eines Zeit- und Ablaufplans
- Einrichtung einer Webseite
- Einrichtung einer Webcam
- Entwicklung eines gemeinsamen Rabattheftes
- Einrichtung eines Infopoints / Servicebüros
- Nutzung der Bauzäune als Werbefläche / Dekoration des Bauzauns
- Wegführung „neu“ denken (Markierungen und Wegführung am Boden)

Während der Bauzeit

- Einweihungsfeier zum ersten Spatenstich
- Baustellenführung, -party, -rallye
- Tag der offenen Baustelle
- Fotoshooting für Baustellenkalender
- Baustellenmodenschau
- Sonderverkäufe, Rabattaktionen
- Lieferservice und Tütentragedienst, wenn Parkplätze in der Nähe des Geschäfts nicht erreichbar sind
- Spezielle Angebote für Bauarbeiter (Bäcker, Metzger, Gastronomie)
- Baustellenfest, Feier zur Fertigstellung
- Illumination der Baustelle

Checklisten, Beispiele und Ansätze des Baustellenmarketings sind in der weiterführenden Literatur, insbesondere in den Leitfäden der IHK Nürnberg, IHK Würzburg, IHKs Baden-Württemberg sowie der IHK Gießen-Friedberg, zu finden.

Kostenübernahme

Zur Umsetzung von Maßnahmen des Baustellenmarketings werden finanzielle Mittel benötigt, die häufig in Eigeninitiative der Anlieger oder durch Gelder von Stadtmarketing beziehungsweise Interessensgemeinschaften zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus sind in vielen Fällen Baustellenträger und Bauunternehmen bereit, sich finanziell zu beteiligen. Daneben bieten sich Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung sowie Baustellenunterstützungsfonds, beispielsweise als Überbrückungshilfen und Eventförderung, an.

Ausschreibung

Das Baustellenmarketing kann durchaus auch in der Ausschreibung berücksichtigt werden, um die Verankerung im Prozess, beispielsweise durch eine Kooperationsverpflichtung, sicherzustellen. Daneben sollte die Ausschreibung auch eine kurze Bauphase sowie die Beeinträchtigung durch besonders hohes Lärm- und Schmutzaufkommen, bestenfalls außerhalb der Geschäftszeiten, beachten. Die entsprechende Beschilderung, Zusicherung der permanenten Zugänglichkeit zu den anliegenden Geschäften und die Erreichbarkeit von Parkplätzen während der Öffnungszeiten sowie die Ausweisung von Ersatzparkplätzen im Rahmen eines Parkleitsystems sind ebenfalls zu benennen.



2.3 Informationsportale und relevante Akteure

Ebenso zahlreich wie die Baustellen gestalten sich in aller Regel die Ansprechpartner für die einzelnen Projekte. Die Bandbreite reicht von Stadtmarketinggesellschaften, Werbe- und Aktionsgemeinschaften bis hin zur Stadtverwaltung, Stadtwerken und beteiligten Baufirmen. Je nach Art der Baumaßnahme und Umfang kommen verschiedene Akteure zusammen, und es ist für den betroffenen Anlieger nicht immer direkt ersichtlich, wer letztlich der verantwortliche Bauträger ist. Dies gilt insbesondere im Vorfeld einer Baumaßnahme, da in der Bauphase in der Regel auch Schilder vor Ort über den Bauträger und die geplante Maßnahme informieren. Deshalb ist die Abstimmung zwischen den betroffenen Akteuren zentral zur Vermeidung von Konflikten, beispielsweise bei der Festlegung von Ausweichrouten.

Gerade bei kleineren Orten ist bei anstehenden Baumaßnahmen der Bürgermeister eine beliebte und gute Anlaufstelle, um im Vorfeld erste Informationen einzuholen, da bei ihm viele relevante Informationen im Vorfeld zusammenlaufen. Empfehlenswert ist zudem eine regelmäßige Lektüre von Rathauszeitung und Amtsblatt, die in der Regel kostenlos an die Haushalte verteilt werden und frühzeitig über Beschlüsse der Gemeinderäte, an-

stehende Baumaßnahmen und anstehende Anlieger- versammlungen informieren. Bei größeren Städten und Baumaßnahmen außerhalb geschlossener Ortschaften, können die folgenden überregional tätigen Bauträger in unklaren Fällen vielfach weiterführende Informationen geben.

Zuständigkeit für Baumaßnahmen im Bereich der klassifizierten Straßen

Das sogenannte klassifizierte Straßennetz aus Bundes-, Landes- und Kreisstraßen wird in Rheinland-Pfalz überwiegend vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) geplant, gebaut und unterhalten. Der LBM gliedert sich dabei auf in eine Zentrale in Koblenz sowie neun regionale Dienststellen mit 57 Straßenmeistereien, 13 Autobahnmeistereien und einer Fernmeldemeisterei. Für die Region Trier relevant sind hiervon die Regionalstellen in Trier (LBM Trier) und Gerolstein (LBM Gerolstein) sowie für alle Autobahnen in der Region das Autobahnamt in Montabaur.



LBM Gerolstein (Eifelkreis Bitburg-Prüm, Landkreis Vulkaneifel)

Leiter: Harald Enders
Vertreter: Bruno von Landenberg

Brunnenstraße 1
54568 Gerolstein
Tel.: (0 65 91) 8 18-0
Fax: (0 65 91) 8 18-88 / 87
E-Mail: lbm@lbm-gerolstein.rlp.de

LBM Trier (Landkreise Berncastel-Wittlich und Trier-Saarburg)

Leiterin: Edeltrud Bayer
Vertreter: Hans-Michael Bartnick

Dasbachstr. 15c
54292 Trier
Tel.: (06 51) 97 96-0
Fax: (06 51) 97 96-14 80
E-Mail: lbm@lbm-trier.rlp.de

LBM Autobahnamt (ABA) Montabaur (zuständig für Autobahnen)

Leiter: Ulrich Neuroth
Vertreter: Ottmar May

Bahnhofplatz 1
56410 Montabaur
Tel.: (0 26 02) 9 24-0
Fax: (0 26 02) 9 24-45 00
E-Mail: lbm@lbm-montabaur.rlp.de

Der Landesbetrieb Mobilität bietet im Internet eine interaktive Straßenkarte, mit der sich neben zahlreichen weiteren Informationen die Standorte und regionale Zuständigkeit der regionalen Dienststellen des LBM sowie die Standorte und Kontaktdaten der Straßen-, Master- und Autobahnmeistereien darstellen lassen. Die Adresse zum Download der Karte lautet: https://lbm.rlp.de/fileadmin/LBM/Bilder/Service/Informationsmaterial/Strassenkarte_LBM_Rhld-Pfalz_Copy.pdf



Darüber hinaus bietet der LBM unter den nachfolgenden Portalen Informationen zur aktuellen Verkehrssituation, zu Baustellen und aktuelle Pressemeldungen zu Baumaßnahmen in Rheinland-Pfalz, die losgelöst von der Presse einen Überblick der Planungen vermitteln:



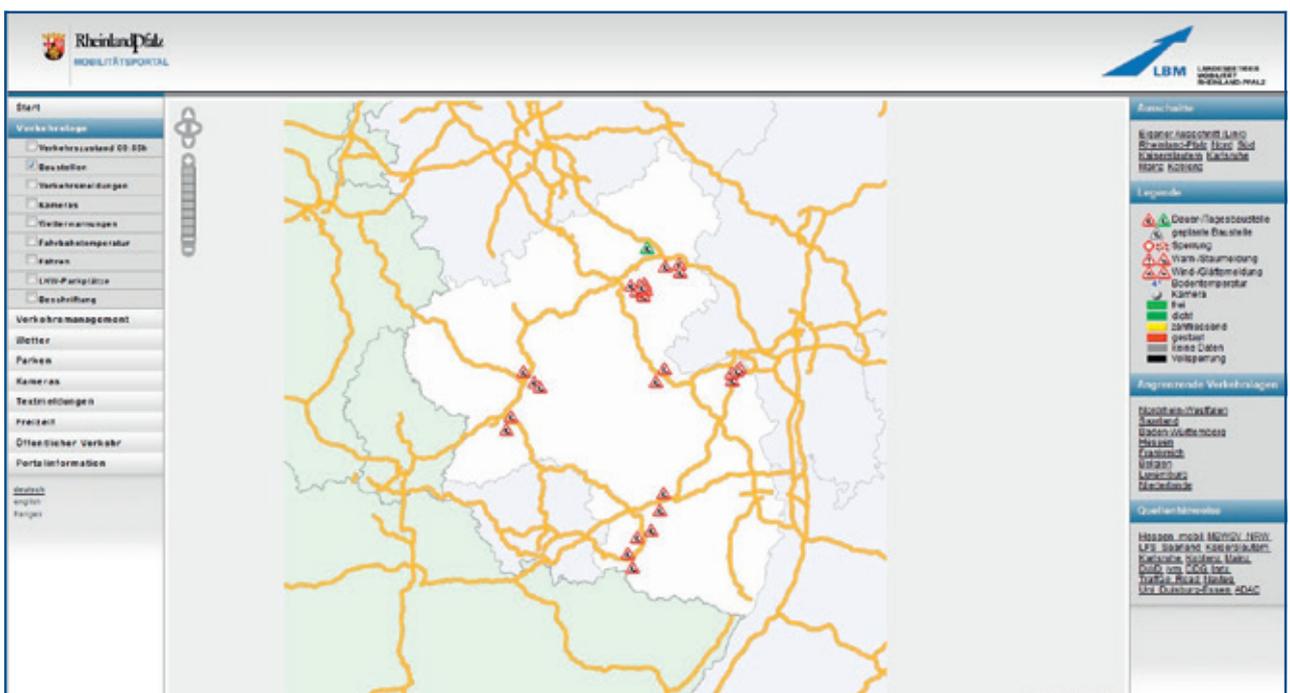
Mobilitätsportal Rheinland-Pfalz

<http://www.verkehr.rlp.de/>



Presseportal LBM Rheinland-Pfalz

<http://lbm.rlp.de/de/presse/pressemeldungen/lbm-trier/>



Das Mobilitätsportal Rheinland-Pfalz bietet einen Überblick aktueller Baumaßnahmen.

Zuständigkeit für Baumaßnahmen im Oberzentrum Trier:

Die rheinland-pfälzischen Städte Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen, Mainz und Trier nehmen auf Grund ihrer Größe gesetzlich Straßenbauaufgaben für Bundes-, Landes- und ihre kommunalen Straßen im Stadtgebiet wahr. Daneben bestehen zwischen dem LBM und einigen Gebietskörperschaften Unterhaltungs-, Ausbau- und Instandsetzungsvereinbarungen.

Zentrale Ansprechpartner für Straßenbauvorhaben im Oberzentrum Trier sind in der Regel das städtische Tiefbauamt sowie die Stadtwerke Trier. Informationen zu allen anstehenden Bauvorhaben auch anderer Bauträger werden von der Stadt unter www.trier.de/umwelt-verkehr/baustellen/ zur Verfügung gestellt. Hier werden auch die jeweils zuständigen Ansprechpartner genannt.



Stadt Trier – Tiefbauamt

Leitung: Wolfgang van Bellen
Vertreter: Bernd Ksyk

Am Augustinerhof,
Verwaltungsgebäude I,
54290 Trier
Tel. (06 51) 7 18-16 69
Fax.: (06 51) 7 18-16 68

E-Mail über Kontaktformular unter:
<https://www.trier.de/broker.jsp?uMen=cd63010f-edcc-3f31-fe9d-bca2a348b027>



Stadtwerke Trier

Baustellen-Hotline: Tel. (06 51) 7 17-16 23
Baustellen-Info: https://www.swt.de/swt/Integrale?SID=D409B7F3F190B9D8C5D0739088A787A3&MODULE=Frontend&ACTION=ViewPageView&Filter.EvaluationMode=standard&PageView.UniqueName=aktuelles-liste&Document.PublicationClass=netze&Filter.OrderCriteria.Idx.Datum=desc&p_Menu.PK=2858



Ansprechpartner für sonstige Straßenprojekte

Hilfestellung bei der Suche nach Ansprechpartnern zu Bauprojekten im Bereich der Gemeindestraßen bietet das vom Statistischen Landesamt bereitgestellte [Verzeichnis der Kommunalverwaltungen in Rheinland-Pfalz](https://www.statistik.rlp.de/de/service/adress-suche/kommunalverwaltungen/): <https://www.statistik.rlp.de/de/service/adress-suche/kommunalverwaltungen/>



Sollten die benötigten Ansprechpartner und Informationen zu einem bestimmten Bauprojekt dennoch nicht ausfindig gemacht werden können, unterstützt die IHK Trier ihre Mitgliedsbetriebe natürlich gerne bei der Suche nach den relevanten Akteuren. Auch die örtlichen Gewerbevereine bieten vielfach eine gute Unterstützung bei Problemen mit Baustellen und sind eine gute Anlaufstelle, um gemeinsam mit anderen Unternehmen geeignete Maßnahmen, beispielsweise auch im Bereich des Baustellenmarketings, abzustimmen. Eine Liste der regionalen Gewerbevereine finden Sie im Internetangebot der IHK Trier unter www.ihk-trier.de/p/gewerbevereine-192.html.



Unter der Rubrik Bauleitplanung aktuell (www.ihk-trier.de/p/bauleitplanung-187.html) bietet die IHK Trier zudem eine Liste aller Planungen, bei denen die IHK Trier im Rahmen der Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange beteiligt ist. Auch hieraus ergeben sich vielfach erste Hinweise auf eine mögliche Beeinträchtigung der Unternehmen. Wird die IHK fristgerecht über mögliche Anregungen oder Bedenken informiert, kann sie diese in ihrer Stellungnahme den Planungsträgern mitteilen.



Einen guten Überblick über die anstehenden Projekte im Rahmen des Bundesverkehrswegeplans 2030 bietet die folgende Homepage: www.bvwp-projekte.de/map_street.html.



Weitere Akteure von Baumaßnahmen beziehungsweise zur Bereitstellung von Informationen sind Deutsche Bahn, ADAC, Energieversorger, Abfallentsorger, Parkplatzbewirtschaftung sowie Internet- und Telekommunikationsdienstleister.



|| 3 Finanzielle Entlastung bei Straßenbauarbeiten

Baustellen haben häufig starke Auswirkungen auf die anliegenden Gewerbebetriebe. Es folgen Umsatzrückgänge, die immense Ausmaße annehmen können. Betroffene Unternehmen stellen sich daher die berechnete Frage nach Entschädigungen.

3.1 Entschädigung

Der Eigentumsschutz aus Art. 14 Grundgesetz (GG) spielt eine wichtige Rolle bei der Bewertung der Entschädigungsansprüche. Im Schutzbereich des Eigentums liegt auch der Schutz des eingerichteten Gewerbebetriebs. Geschützt wird, was den Gewerbebetrieb in seiner Gesamtheit ausmacht. Darunter fallen Geschäftsidee, Know-how und Kundenstamm. Außerdem umfasst der Schutz auch den Anliegergebrauch, der den Kontakt zur Straße und damit zur Kundschaft enthält. Wird das Betriebsgrundstück beispielsweise durch Mauerrisse, Erdbeben oder Überschwemmungen beschädigt, die durch die Baumaßnahmen hervorgerufen wurden, oder komplett vom Wegenetz abgeschnitten, so entsteht ein Anspruch auf Entschädigung.



Der Zugang zu einem Grundstück muss zwar weiterhin gewährleistet sein, hingegen sind die Ausgestaltung und die Umfänglichkeit sowie die Bequemlichkeit des Zugangs zum Grundstück durchaus dem Risiko möglicher Änderungen ausgesetzt. Entschädigungen durch Beeinträchtigungen sind dann denkbar, wenn der Betrieb endgültig vom Wegenetz abgeschlossen oder der Zugang wesentlich erschwert wird. Lagevorteil, Gewinn- und Umsatzchancen hingegen werden nicht als schützenswert im Sinne des Art. 14 GG erachtet.

Allgemeinwohl und Sozialbindung des Eigentums

Zur Bewertung des Anspruchs auf Entschädigung ist auch die Sozialbindung des Eigentums nach § 14 (2) GG zu berücksichtigen. Arbeiten, die der Erhaltung, Verbesserung und Modernisierung

der Straßen dienen, oder Veränderungen, die der Allgemeinheit zu Gute kommen, müssen grundsätzlich hingenommen werden. Die Beeinträchtigungen durch Straßenbauarbeiten, die im Interesse der Allgemeinheit notwendig sind, müssen somit durch die Betroffenen mehrere Wochen oder Monate verschmerzt werden. Der Betrieb muss eine gewisse Opfergrenze hinnehmen. Liegt jedoch ein Sonderopfer bei dem Betroffenen vor, so kann daraus ein Entschädigungsanspruch erwachsen. Ein Sonderopfer entsteht, wenn die Maßnahmen rechtswidrig oder unverhältnismäßig sind oder die Beeinträchtigungen nach Dauer, Art, Intensität und Auswirkungen so erheblich sind, dass eine Bedrohung der Existenz hervorgerufen wird und somit eine entschädigungslose Hinnahme nicht mehr zumutbar ist. Bauarbeiten an Straßen können dann rechtswidrig sein, wenn die Arbeiten nach Art und / oder Dauer über dasjenige hinausgehen, was bei ordnungsgemäßer Planung und Durchführung mit zumutbaren Mitteln möglich gewesen wäre.

Regelungen in Rheinland-Pfalz

Dabei sind auch die entsprechenden Regelungen des Landes Rheinland-Pfalz zu beachten. Wenn Baustellen die Erreichbarkeit eines Geschäfts beeinträchtigen, gibt es grundsätzlich die Möglichkeit, Schadensersatz zu beanspruchen. Dies ergibt sich aus § 39 (3) des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz: „Werden durch **Straßenbauarbeiten** Zufahrten oder Zugänge zu Grundstücken für längere Zeit unterbrochen oder ihre Benutzung erheblich erschwert, ohne dass von Behelfsmaßnahmen eine wesentliche Entlastung ausgeht, und wird dadurch die **wirtschaftliche Existenz eines anliegenden Betriebes gefährdet**, so kann dessen Inhaber eine **Entschädigung** in der Höhe des Betrages beanspruchen, der erforderlich ist, um das Fortbestehen des Betriebes bei Anspannung der eigenen Kräfte und unter Berücksichtigung der gegebenen Anpassungsmöglichkeiten zu sichern. Der Anspruch richtet sich gegen den, zu dessen Gunsten die Arbeiten im Straßenbereich erfolgen.“

Opfergrenze

Die folgenden Beispiele führen meist nicht dazu, dass eine etwaige Opfergrenze überschritten wird. Dies wurde durch die Rechtsprechung entschieden; Entschädigungsansprüche können durch diese Beispiele nicht geltend gemacht werden.

- Fußgänger können den Betrieb nur noch über eine Brücke erreichen.
- Autos können nur noch in einer Richtung oder überhaupt nicht mehr durch die Straße fahren beziehungsweise dürfen nicht mehr vor dem Betrieb halten.
- LKW können infolge von Verkehrsregeln oder Eingengungen der Straße den Betrieb nicht mehr anfahren.
- Umwege müssen gemacht werden, um den Betrieb zu erreichen.
- Die Sicht auf den Betrieb (und dessen Auslagen) ist beispielsweise durch Bauzäune beeinträchtigt.
- Fußgänger werden durch neu aufgestellte Schutzgitter am Überqueren der Straße gehindert.
- Die verkehrsgünstige Lage an einer belebten Straße verschlechtert sich.

Grundlage für Entschädigungen

Die oben genannten Einschränkungen können nur im Einzelfall Ansprüche auf Entschädigung ermöglichen. Dazu muss der Betrieb ungewöhnlich stark beeinträchtigt sein. Ist die Existenz eines Betriebs durch Baustellen und die damit verbundene längerfristige Unterbrechung der Zufahrtsmöglichkeit bedroht, so kann ein Anspruch auf Entschädigung entstehen. Die finanzielle Entschädigung dient dann dazu, den Fortbestand des Betriebs zu sichern.

Dabei muss der Eingriff in die Betriebsverhältnisse allerdings so schwer sein, dass er einer enteignenden Wirkung gleichkommt. Die zu konkretisierende „Opfergrenze“ wäre dann durch ungewöhnlich starke Umsatzrückgänge überschritten. Da es keine festen Grenzen für hinzunehmende Bauzeiten oder Größenordnungen eines vertretbaren Umsatzeinbruchs gibt, dienen ungewöhnlich schwere Ertragsrückgänge als Maßstab.

Einzelfallentscheidung

Die oben genannte Opfergrenze wird im Einzelfall von Gerichten präzisiert. Der Anspruch auf Entschädigung ist von den besonderen betrieblichen sowie baulichen Hintergründen abhängig. Die Entschädigung beruht auf Einzelfallentscheidungen mit entsprechender Berücksichtigung der jeweiligen Umstände. Durch diese Einzelfallbezogenheit zur Bewertung der Ansprüche ist es durchaus möglich, dass nicht alle Anlieger gleichermaßen Ansprüche auf Entschädigung haben oder diese geltend machen können. Die Abgrenzung zwischen der Sozialbindung des Eigentums und entschädigungspflichtiger Enteignung ist für jeden Einzelfall zu bestimmen.

Umsatzüberbrückung / Krisenfestigkeit

Da nach Rechtsauffassung ein „gesunder“ Betrieb in der Lage sein sollte, Umsatzrückgänge über mehrere Wochen oder Monate hinzunehmen, muss ein betroffener Betrieb dies auch tun. Dieser gesunde Betrieb ist die Grundlage bei der Einzelfallbetrachtung der Opfergrenzen. Ist es für den Betrieb nicht möglich, Umsatzrückgänge für eine gewisse Zeit abzufedern, oder stellen sich bereits nach kurzer Zeit tiefgreifende Schwierigkeiten ein, wird hinterfragt, ob nicht bereits vor Baubeginn wirtschaftliche Engpässe bestanden. Es wird argumentiert, dass ein gesunder Betrieb diese Risiken vorher einkalkulieren muss und über Jahre entsprechende Rücklagen zu bilden hat. Weiterhin wird die wirtschaftliche Existenz des gesamten Unternehmens betrachtet. Sollte nur ein Betriebsteil beziehungsweise ein Geschäft von der Baustelle betroffen sein, die anderen Betriebsteile hingegen nicht, dann ist eine Entschädigung unwahrscheinlich.

Vorlage von Unterlagen

Der betroffene Betrieb ist in der Beweispflicht. Das bedeutet, er muss durch die Vorlage entsprechender Dokumente nachweisbar darstellen, dass seine Existenz bedroht ist. Daher bietet es sich für den Gewerbetreibenden an, die Umsätze während der Baustelle permanent zu überprüfen und mit Vergleichszeiträumen ohne Baustelle abzugleichen, um die Umsatzentwicklung nachvollziehbar abbilden zu können. Ebenso ist es möglich, einen Sachverständigen einzuschalten, der die Entwicklung der Umsatzrückgänge,

die Schwelle der Existenzvernichtung und die Höhe der Entschädigung zur Existenzsicherung überprüft. Es kann durchaus sinnvoll sein, einen Sachverständigen bereits vor der Baumaßnahme zu bestimmen, damit dieser die gesamte Bauzeit gutachterlich begleiten kann. Wird die veranschlagte Dauer der Baustelle wesentlich überschritten, ist jedoch der Baustellenträger in der Verantwortung aufzuzeigen, aus welchen Gründen die Arbeiten so viel Zeit beansprucht haben.

Höhe der Entschädigung

Die Höhe der Entschädigung orientiert sich nicht an den Umsatzrückgängen oder Schadensersatzansprüchen, sondern ist eine Überbrückungshilfe, um die Existenz des Betriebs aufrecht zu erhalten. Die bloßen Erwerbsmöglichkeiten, Gewinnaussichten, Hoffnungen oder Chancen sind nicht zu berücksichtigen. Bei der Entschädigung gilt die Einschränkung, „unter Anstrengung aller eigenen Kräfte“. Die Betriebe sind somit gefordert, alle eigenen Möglichkeiten zur Sicherung der Existenz umzusetzen. Darunter fallen die Auflösung von Rücklagen, die Verringerung des Mitarbeiterbestands, die Verstärkung der Werbemaßnahmen zur Kundenbindung / -gewinnung oder andere betriebswirtschaftliche Maßnahmen zur Abmilderung der Baustellenauswirkungen. Die Bewertung dieses Grundsatzes ist in der Praxis allerdings schwierig.

Entschädigungspflichtige

Nach § 39 (3) Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz richtet sich der Anspruch gegen den, zu dessen Gunsten die Arbeiten im Straßenbereich erfolgen. Der Betroffene hat seine Ansprüche an Entschädigung somit an den Baulastträger und nicht an die verschiedenen Bauunternehmen zu richten.

Bundesautobahnen und Bundesstraßen

Bei Bundesautobahnen und Bundesstraßen sind die Regelungen des § 8a Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten, um einen Entschädigungsanspruch bewerten zu können. Ursächlich für die Entstehung von Ansprüchen ist, dass Zufahrten oder Zugänge für längere Zeit durch Straßenarbeiten unterbrochen werden oder ihre Benutzung erheblich erschwert wird, ohne dass von Behelfsmaßnahmen eine wesentliche Entlastung ausgeht. Weiterhin muss auch hierbei die wirtschaftliche Existenz eines anliegenden Betriebs gefährdet sein, damit dessen Inhaber eine Entschädigung in der Höhe des Betrags beanspruchen kann, der erforderlich ist, um das Fortbestehen des Betriebs bei Anspannung der eigenen Kräfte und unter Berücksichtigung der gegebenen Anpassungsmöglichkeiten zu sichern.

Der Anspruch richtet sich gegen den, zu dessen Gunsten die Arbeiten im Straßenbereich erfolgen. Insofern die Grundstücke eine andere ausreichende Verbindung zum öffentlichen Wegenetz besitzen oder die Zufahrten / Zugänge auf einer widerruflichen Erlaubnis bestehen, ist der Entschädigungsanspruch ausgeschlossen. Außerdem ist in § 8a (7) FStrG geregelt, dass ein Anspruch auf Entschädigung entstehen kann, sobald der Zutritt von Licht oder Luft zu einem Grundstück auf Dauer entzogen oder beeinträchtigt wird und somit Vermögensnachteile entstehen.

Pflichten der Behörden

bei Planung und Durchführung der Baumaßnahmen

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit muss bei den Baumaßnahmen beachtet werden. Dieser sagt aus, dass die Maßnahme überhaupt geeignet sein muss, um das entsprechende Ziel zu erreichen. Erscheint die Baustelle nicht





notwendig, handelt die Behörde beziehungsweise der Leistungsträger unverhältnismäßig. Dies resultiert in Sonderopfern mit niedriger Entschädigungsschwelle. Weiterhin muss die beabsichtigte Beeinträchtigung erforderlich und angemessen sein.

Im Umkehrschluss sind Straßenbauarbeiten so zu planen, dass die Anlieger nicht unnötig beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigungen rufen keine Entschädigungsansprüche hervor, wenn die Baumaßnahmen sowie deren Art und Dauer nicht über eben diese Rahmenbedingungen bei ordnungsgemäßer Planung und Durchführung hinausgehen. So kann bei einer nicht unerheblichen Überschreitung durchaus der Anspruch auf Entschädigung entstehen. Überflüssige Verzögerungen sind entsprechend zu vermeiden.

Die Beweislast liegt allerdings bei demjenigen, der die Entschädigungsansprüche geltend macht, was dadurch erschwert wird, dass die konkrete Planung und Durchführung für denjenigen nur schwer nachprüfbar ist. Hat die Behörde / der Leistungsträger die ursprüngliche Zeitspanne der Bauarbeiten wesentlich kürzer veranschlagt, so ist eine nicht nur geringfügige Überschreitung ein wichtiges Zeichen dafür, dass die Arbeiten unverhältnismäßig lange gedauert haben. Dann ist es Aufgabe der Behörde / des Leistungsträgers darzustellen, aus welchen Gründen die Bauzeiten wesentlich länger waren.

Wegfall des Entschädigungsanspruchs

Im Rahmen der Planung von Straßen- oder Bahnbauarbeiten kann es durchaus sinnvoll sein, bereits frühzeitig einen Anwalt einzuschalten und Rechtsmittel einzulegen, da gegebenenfalls der Anspruch auf Entschädigung davon berührt wird und entfallen kann. So ist ein Entschädigungs- beziehungsweise Schadensersatzanspruch bei einem enteignungsgleichen Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (zum Beispiel aufgrund einer rechtswidrigen Vollsperrung) ausgeschlossen, wenn der betroffene Straßenanlieger die Rechtswidrigkeit der Maßnahme rechtzeitig erkannt hat oder hätte erkennen können und ihm zumutbare Rechtsbehelfe nicht ergriffen hat (Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 10.02.1998, Az. 2 U 193/96). Eine rechtswidrige Vollsperrung liegt beispielsweise vor, wenn die Vollsperrung nicht auf die unbedingt notwendige Dauer und örtliche Ausdehnung beschränkt wird und nicht – den auch bei Durchführung der Bauarbeiten an sich möglichen – Anliegerverkehr eröffnet. ■

3.2 Miete, Pacht und Steuern

Miet- und Pachtverhältnisse

Häufig wird hinterfragt, ob die Minderung oder Kündigung von Miete und Pacht bei Einschränkungen durch Baustellen möglich ist. Dies wird in der Rechtsprechung durchaus unterschiedlich bewertet. Der Gewerbetreibende mietet die Geschäftsräume unter der Voraussetzung eines intakten Umfelds. Der Mieter kann die Miete mindern, wenn verschiedene Umstände die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nicht nur unerheblich beeinflussen. Solche Umstände könnten beispielsweise beschwerliche Zugänge, fehlende Einbindung in eine funktionierende Infrastruktur oder ein weniger attraktives Erscheinungsbild sein.

Allerdings haben Gerichte entschieden, dass ein solcher Mangel bei Straßenbauarbeiten nicht vorliegt und diese Straßenbauarbeiten mietrechtlich keinen Mangel des Objekts darstellen. Der Mieter eines Geschäftslokals ist nicht zur Kündigung des Mietvertrags berechtigt, weil die Zugänglichkeit durch Straßenbauarbeiten beeinträchtigt wird. Außerdem muss der langfristige Mieter von Geschäftsräumen mit gelegentlichen Straßenbaumaßnahmen rechnen. Eine Zugangsbehinderung zu einem Ladengeschäft kann dann einen Mangel darstellen, der auch zur Mietminderung berechtigt, wenn die Gebrauchstauglichkeit nicht nur unerheblich beeinflusst wird. Der Mietminderungsanspruch des § 536 Bürgerliches Gesetzbuch setzt kein Verschulden des Mieters voraus. Es kommt wieder auf den konkreten Einzelfall an. Ob der Vermieter vor Vertragsschluss von den Baumaßnahmen wusste und dies dem Mieter nicht mitgeteilt hat oder die Baumaßnahmen vom Vermieter beauftragt wurden, ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Industrie- und Handelskammer Trier bietet betroffenen regionalen Unternehmen sowie Vermietern Auskünfte zum Gewerbemietraumrecht und den Mietverträgen an. Sollte bereits eine kritische Situation aufgrund einer unrechtmäßigen Minderung von Miete oder Pacht entstanden sein, kann gegebenenfalls die **Schlichtungsstelle für kaufmännische**

Streitigkeiten der IHK Trier von Unternehmen angerufen werden. (www.ihk-trier.de/p/schlichtungsstelle_kaufmaennische_Streitigkeiten-511.html). Diese Schlichtungsstelle kann hingegen nicht von Privatpersonen in Anspruch genommen werden.



Empfehlenswert ist es aber, den direkten Kontakt mit Vermieter oder Verpächter zu suchen und auf die Beschränkungen durch die Baustelle und mögliche Umsatzeinbußen hinzuweisen – mit dem Ziel, eine einvernehmliche Lösung zu finden. Dies sollte bestenfalls bereits vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen. Im Einzelfall kann die IHK Trier hierbei eine Moderatoren-Rolle übernehmen.

Grund- und Gewerbesteuer – Möglichkeiten zu Minderung oder Erlass

Der von der Baustelle direkt Betroffene sollte den Kontakt mit den Kommunen suchen, um möglicherweise existenzbedrohende Auswirkungen zu vermeiden und Arbeitsplätze zu sichern. Ansätze wären finanzielle Unterstützung der Gewerbetreibenden oder des Baustellenmarketings sowie der Gewerbesteuer- oder Grundsteuererlasses.

Paragraph 33 des Grundsteuergesetzes befasst sich mit dem Grundsteuererlass wegen wesentlicher Ertragsminderung. Jeder Eigentümer einer Gewerbeimmobilie kann einen Antrag auf Grundsteuererlass stellen, sobald der normale Rohertrag des Steuergegenstands um mehr als 50 Prozent zurückgegangen ist. Bei bebauten Grundstücken wird die geschätzte übliche Jahresrohmiete herangezogen. Der mögliche Grundsteuererlass ist allerdings nur für die Eigentümer der Immobilie relevant. Von der Baustelle betroffene Gewerbebetriebe können auch den Erlass oder die Minderung der Gewerbesteuer bei der Gemeinde beantragen. Bei beiden Varianten ist es ratsam, die entsprechenden wirtschaftlichen Rahmendaten zur Zeit der Baustelle zu sammeln und vorzulegen. ■



3.3 Unternehmenssicherungsberatung und Kredite

Befindet sich das Unternehmen in einer Krisensituation, die beispielsweise durch Baumaßnahmen hervorgerufen wurde, ist eine Beratung zur Krisenbewältigung sinnvoll. Die IHK Trier bietet für ihre Mitgliedsbetriebe eine solche Beratung an. Dabei werden die Ursache der Krise identifiziert und Wege aus eben dieser besprochen. Das Angebot umfasst sowohl die individuelle Beratung als auch spezielle Seminare und Veranstaltungen sowie Informationen über öffentliche Finanzierungshilfen. Insbesondere die öffentlichen Finanzierungshilfen sind ein mögliches Instrument, um die Zeit der Baumaßnahmen zu überbrücken und Betriebsmittel wie Miete, Personalaufwand und Marketingmaßnahmen abzudecken.

Die Finanzierungs- beziehungsweise Zuschussmöglichkeiten sind durchaus vielfältig und werden von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), der Bürgschaftsbank Rheinland-Pfalz, dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vergeben. Die Kreditvarianten seitens ISB und KfW sind über die Hausbank abzuwickeln. Unter Berücksichtigung der Bearbeitungszeit eines solchen Antrags lohnt sich der rechtzeitige Kontakt mit der Hausbank. Der Antrag ist ebenfalls zu begründen, wobei alle relevanten Informationen bezüglich der Baustelle sowie der prognostizierten oder tatsächlich eingetretenen Umsatzentwicklung eingebracht werden sollten. Die Bürgschaftsbank bietet unter anderem die Bürgschaft Classic. Dabei werden betriebswirtschaftlich förderfähige Vorhaben in Rheinland-Pfalz durch die Vergabe von Bürgschaften unterstützt, wenn durch das Unternehmen keine ausreichenden Sicherheiten bereitgestellt werden können. Die Höchstbürgschaft wird gegenüber verschiedenen Akteuren zur Absicherung von Investitions-, Betriebsmittel- und Avalkrediten zur Verfügung gestellt. Die Bürgschaftsquote bei Betriebsmittelkrediten beträgt maximal 60 Prozent. Bestehende Unternehmen, Handwerksbetriebe, Angehörige freier Berufe sowie Existenzgründer können dies in Anspruch nehmen.

Die ISB hat verschiedene Kreditoptionen als Bestandteil der Mittelstandsförderung in petto, die die günstigen Konditionen der KfW noch verbessern. Diese Kreditoptionen decken zusätzlichen Betriebsmittelbedarf ab und sind über die jeweilige Hausbank zu beantragen sowie abzuwickeln. Unterschiede bestehen insofern, dass nicht jedes Unternehmen die jeweilige Kreditform in Anspruch nehmen kann. Beispielsweise richtet sich der ERP-Gründerkredit nur an Existenzgründer sowie kleine und mittlere Unternehmen (KMU) in den ersten fünf Geschäftsjahren. Der Unternehmerkredit RLP hingegen ist auf KMU und Freiberufler zugeschnitten, die bereits mehr als fünf Jahre am Markt existieren.

Möglicherweise bieten sich auch die Kredite der KfW zur finanziellen Abmilderung der Baustellenauswirkung und zur Sicherung des Unternehmens bei Liquiditätsproblemen an. Diese Kredite dienen der grundsätzlichen Finanzierung der unternehmerischen Tätigkeit. Der ERP-Gründerkredit hingegen ist in verschiedenen Ausführungen für Unternehmensgründer, Nachfolger oder bestehende Unternehmen für bis zu fünf Jahre nach der Gründung zugänglich. Auch hierbei werden Personalkosten, Mieten und Aufwendungen für Marketingmaßnahmen gefördert.

Entsteht bei den Unternehmen Bedarf für eine professionelle Betreuung durch einen externen Berater, so kann die BAFA-Unternehmensberatung beantragt werden. Dabei können bereits bestehende Unternehmen in Schwierigkeiten eine Förderung für eine Unternehmenssicherungsberatung zur Wiederherstellung der wirtschaftlichen Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit erhalten. Weiterhin können Folgeberatungen zu allen wirtschaftlichen, finanziellen, personellen und organisatorischen Fragen der Unternehmensführung gefördert werden. Im Rahmen der Antragstellung ist ein Informationsgespräch mit einem regionalen Ansprechpartner, beispielsweise der IHK, verpflichtend, um die Zuwendungsvoraussetzungen abzustimmen. ■

Kontakt:

IHK Trier
Raimund Fisch
Tel. (06 51) 97 77-5 20
Fax.: (06 51) 97 77-5 05
E-Mail: fisch@trier.ihk.de

|| 4 Fazit

Grundsätzlich besteht für von Baustellen betroffenen Unternehmen die Möglichkeit, einen Entschädigungsanspruch zu erhalten; in der Praxis wird jedoch nur sehr selten Entschädigung gewährt. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass ein gesundes Unternehmen genügend Rücklagen gebildet hat, um einen Umsatzrückgang durch Baustellen ausgleichen zu können. Nur wenn der Betroffene nachweisen kann, dass sein gesundes Unternehmen durch die unangemessene Art und Dauer der Baumaßnahmen bis hin zur Existenzbedrohung geschädigt wurde, besteht die Chance auf eine Entschädigung. Der Betroffene sollte allerdings schon im Vorfeld der Baumaßnahme prüfen, ob Rechtsmittel eingelegt werden müssen, damit ein etwaiger Entschädigungsanspruch bestehen bleibt.

Da ein Entschädigungsanspruch somit nur selten entsteht, kommt dem Baustellenmanagement und -marketing besondere Bedeutung zu. Bestandteile eines erfolgreichen Baustellenmanagements sind Information, Interaktion und Kooperation. Dies umfasst eine stets aktuelle, rechtzeitige, schnelle und offene Informationspolitik sowie die Möglichkeit zur Interaktion und Partizipation der Betroffenen. Eine transparente Informationspolitik im Zusammenspiel zwischen Kommune, Bauträgern, Gewerbetreibenden und ausführenden Bauunternehmen ist in der Lage, Zufriedenheit bei den Betroffenen, ein positives Miteinander und eine positive Wahrnehmung der Baustelle hervorzurufen. Ein darauf abgestimmtes Baustellenmarketing der örtlichen Gewerbetreibenden kann auch beim Kunden die Akzeptanz der Baustelle deutlich erhöhen und im Idealfall Umsatz- und Kundenverluste während der Bauzeit minimieren.

Um aus den Erfahrungen mit der Baustelle lernen zu können und einer eventuell nächsten Baustelle gut gewappnet entgegen treten zu können, empfiehlt es sich, nach Fertigstellung der Baustelle die folgenden Aspekte zu überprüfen:

- Erfolgte die Kommunikation gut, ausreichend und frühzeitig?
- Was hat im organisatorischen Ablauf gut funktioniert?
- Welche Maßnahmen wurden (vom Kunden) gut angenommen?
- Welche Optimierungsmöglichkeiten gibt es für die nächste Baustelle?

|| 5 Quellen und weiterführende Literatur

Baustellenmarketing, IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum.

Baustellenmarketing – Stimmungsbarometer Mainfranken, IHK Würzburg-Schweinfurt Mainfranken, Würzburg, März 2016.

Baustellenmarketing – Umsatz trotz Baustelle, IHK Gießen-Friedberg, Gießen, Okt. 2016.

Baustelle – was nun?, Merkblatt, IHK Kassel-Marburg, Kassel, Okt. 2014.

Best-Practice Baustellenmarketing, Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg und CIMA Beratung + Management, München, Nov. 2010.

Best-Practice Baustellenmarketing, IHK Nürnberg für Mittelfranken, Nürnberg, 2015.

Entschädigungsansprüche von gewerbetreibenden Anliegern bei Straßenbaumaßnahmen, Merkblatt, IHK Köln.

Information zur Entschädigung bei Straßenbaumaßnahmen, Merkblatt, HK Hamburg.

Potenziale des Baustellenmanagements, IHK Köln, Köln, März 2017.

Rechte von Anliegern bei Baumaßnahmen, Merkblatt, IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum.

Rechte der Anlieger bei Maßnahmen des Straßenbaus, Merkblatt, IHK des Saarlandes.

Von der Baustelle zur Schaustelle – Erfolgreiches Baustellenmarketing leicht gemacht, IHK Nord-Westfalen.

Schadensersatz bei Vollsperrung einer Bundesstraße über längere Zeit, OLG Brandenburg, NVwZ-RR 2000-77.

Bogner, Bitterwolf-de-Boer, Probstfeld, Kaminski, Schwarz, Witte – Beck-online, Entschädigungsansprüche und Entschädigungspflichtige, März 2004.

|| Impressum



Herausgeber

Industrie- und Handelskammer Trier
Herzogenbuscher Straße 12 | 54292 Trier

Verantwortlich: Dr. Jan Glockauer, *Hauptgeschäftsführer*



Ansprechpartner

Wilfried Ebel
Referent Verkehrspolitik und Raumordnung
Telefon: (06 51) 97 77-9 20
E-Mail: ebel@trier.ihk.de

Redaktion

Sebastian Keck,
Wilfried Ebel

Gestaltung

m&r Kreativ GmbH | Heike Peters
Bruchhausenstraße 19 | 54290 Trier

Bildnachweise

Titel: astrosystem - Fotolia.com, IHK Trier, RAM - Fotolia.com
AK-DigiArt - Fotolia.com, alotofpeople - Fotolia.com, FotolEdhar - Fotolia.com, IHK Trier,
Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, PRILL Mediendesign - Fotolia.com, ruemue - Fotolia.com,
Thewalt, Tiko - Fotolia.com

Aufgrund der in allen Aspekten bestehenden Abhängigkeit vom Einzelfall und wegen der Vielfalt der Rechtsprechung kann dieser Leitfaden nur einen generellen Überblick über die wichtigsten rechtlichen Fragen bieten. Bei Problemen im Einzelfall sollte ein Rechtsanwalt hinzugezogen werden.

Industrie- und Handelskammer Trier
Herzogenbuscher Straße 12
54292 Trier

www.ihk-trier.de

