

Baustelle – was nun?

Tipps und Hinweise bei Straßenbaumaßnahmen

Baustellen sind ein häufiges Ärgernis in vielen Städten und Gemeinden. Einzelhändler, Gastronomen aber auch Dienstleister werden von Baumaßnahmen besonders beeinträchtigt. Lärm, Schmutz, gesperrte Straßen und umgeleitete Kundenströme bedeuten nicht nur Ärger und kosten Nerven, sondern wirken sich leider auch direkt auf den Umsatz aus.

Vermeiden lassen sich die Baumaßnahmen nicht, den Umfang der Beeinträchtigungen kann man aber durchaus beeinflussen.

In unserem Merkblatt erhalten Sie Hinweise und Tipps, wie Sie als Gewerbetreibender mit einer Baustelle besser umgehen und welche Möglichkeiten Sie haben, den Umsatzverlust so gering wie möglich zu halten.

Informieren Sie sich!

Je genauer Sie wissen, was und wann vor Ihrem Geschäft oder an einer wichtigen Zufahrtsstraße gebaut wird, desto besser können Sie sich auf die Situation einstellen. Größere Umbaumaßnahmen haben oft einen sehr langen Vorlauf. Nutzen Sie die Zeit. Die Kommunen informieren in der Regel alle Anlieger und direkt von den Baumaßnahmen betroffene Personen. Dennoch kann es sein, dass Ihnen die Informationen nicht rechtzeitig zugehen, beispielsweise weil Sie nicht als direkt betroffen erkannt wurden oder Ihr Vermieter das Schreiben erhalten und nicht an Sie weitergeleitet hat.

Darum:

- Achten Sie in der Tagespresse aufmerksam auf Berichte über anstehende Planungen oder aktuelle Bauleitplanverfahren (unter: „öffentliche Bekanntmachungen“), die Ihren Geschäftsstandort oder wichtige Zufahrtsstraßen betreffen könnten.
- Verfolgen Sie die aktuellen Informationen auf der Internetseite der Kommune oder beziehen Sie deren Newsletter.
- Folgen Sie den Einladungen zu Bürgerinformationsveranstaltungen oder lassen Sie sich davon berichten.
- Sollten Baumaßnahmen im Raum stehen, informieren Sie sich konkret darüber. Ansprechpartner ist die zuständige Gemeinde. Auch die IHK hilft Ihnen gerne weiter, die notwendigen Informationen zu bekommen.

Bereiten Sie sich vor!

Sobald Sie wissen, was auf Sie zukommt, können Sie sich gezielt mit den Vorbereitungen auf die Bauphase befassen.

Werfen Sie einen kritischen Blick auf Ihre aktuelle Situation. Stimmen die Umsätze, haben Sie Rücklagen für Notfälle, gibt es Probleme im Ablauf? Wenn nicht, sollten Sie sich schnellstmöglich darum kümmern. Beispielsweise mit einer geförderten Beratung. Die IHK ist dabei Ihr Erstkontakt. Ein gesundes Unternehmen wird weniger unter baustellenbedingten Umsatzeinbrüchen leiden.

Planen Sie vor. Berücksichtigen Sie die Bauphase bei Ihren Bestellungen, Urlaubsplanungen oder auch wenn Sie selber an eine Renovierung Ihres Ladenlokals oder Ihrer Gasträume denken.

Prüfen Sie, welche konkreten Beeinträchtigungen auf Sie zukommen können. Werden Sie für Kunden und Lieferanten erreichbar sein, bleiben Parkmöglichkeiten bestehen, haben Sie empfindliche Waren? Sollten Ihnen schon im Vorfeld Schwierigkeiten bekannt sein, informieren Sie die Verantwortlichen darüber. Viele Probleme wird man erst während der Baumaßnahmen behandeln können, manches kann jedoch schon im Vorfeld berücksichtigt werden.

Suchen Sie den Kontakt zu anderen betroffenen Gewerbetreibenden. Gemeinsam lässt sich mehr erreichen.

Informieren Sie sich, wer in der Zeit der Bauphase Ihr Ansprechpartner ist. Das kann entweder ein Angestellter der zuständigen Kommune sein oder ein eigens eingerichtetes Baustellenmanagement.

Sprechen Sie mit Ihrem Vermieter/Verpächter, wenn Sie größere Umsatzeinbußen erwarten. Möglicherweise ist dieser bereit, die Miete/Pacht zu reduzieren, um den Bestand Ihres Geschäfts zu sichern.

Während der Bauphase

Gehen Sie positiv mit der Baustelle um! Eine Baustelle ist auch ein Zeichen dafür, dass etwas besser, schöner oder neuer wird. Vermitteln Sie das auch Ihren Kunden und Gästen. Mit einem positiven Hintergrund werden etwaige Unannehmlichkeiten eher akzeptiert.

Informieren Sie Ihre Kunden und Gäste über die Baustelle. Warum wird gebaut, was passiert da und wie wird es danach aussehen.

Bleiben Sie in Kontakt mit Ihrem Ansprechpartner (Baustellenmanagement oder Kommune). Äußern Sie Ihre Anliegen sachlich und bemühen Sie sich um eine konstruktive Lösungsfindung. Während der Bauphase müssen sehr viele Bedürfnisse berücksichtigt werden. Nicht immer kann eine für alle

optimale Lösung gefunden werden. Seien Sie kompromissbereit.

Achten Sie darauf, dass Sie für Kunden und Lieferanten erreichbar und auffindbar sind. Absperrungen und Umleitungen können sich auch während der Baumaßnahmen häufig ändern. Achten Sie auf Informationen und auf Ihre Zufahrten.

Muss der Verkehr über einen längeren Zeitraum umgeleitet werden, helfen Hinweisschilder Ihren Kunden, Sie zu finden. Sprechen Sie die Gemeinde an, wo Zusatzschilder möglich sind oder prüfen Sie, wo Sie eigene Schilder anbringen können. Beispielsweise: „Zufahrt zu den Geschäften Schuh Meyer und Lebensmittel Müller frei“, „Umleitung: Zu Spielwaren Schmitt bitte hier abbiegen“.

Pflegen Sie einen guten Kontakt zu den Arbeitern auf der Baustelle. Oft lassen sich so Probleme vermeiden und schnelle pragmatische Lösungen finden.

Nutzen Sie die Baustellen-Situation für gezielte Marketing- oder Rabattaktionen. Zum Beispiel:

- Baustellenrabatt auf alles oder besondere Angebote
- Gewinnspiele
- Erreichbarkeit trotz Baustelle bekannt machen (Werbung, Flyer usw.)
- Besonderen Service anbieten (z. B. Lieferservice oder Tütentrageservice, wenn die Parkplätze direkt vor der Tür aktuell nicht nutzbar sind)
- Spezielle Angebote für die Bauarbeiter (bietet sich v. a. für Bäckereien, Metzgereien und Gastronomiebetriebe an)
- Baustellenfest, Feier zur Baufertigstellung
- Gezielte Nutzung der Bauzäune als Werbefläche für die betroffenen Unternehmen

Neben den Dingen, die Sie alleine oder gemeinsam mit anderen Gewerbetreibenden tun können, gibt es noch einige Marketingideen und Aktionen, die ohne die Kommune nicht initiiert oder organisiert werden können. Mittlerweile gibt es zu diesem Thema viele Praxisberichte. Sollten Sie konkrete Ideen oder Vorschläge zum Baustellenmarketing haben, scheuen Sie sich nicht, Ihre Kommune darauf anzusprechen. Besser ist das natürlich als Gemeinschaft aller von der Baustelle betroffenen Gewerbetreibenden anzubringen.

Rechtliche Möglichkeiten

Grundsätzlich gibt es zusätzlich noch die Möglichkeit des Grundsteuererlasses, der Entschädigung sowie der Miet-/Pachtminderung oder Vertragskündigung. Dafür müssen jedoch bestimmte Bedingungen erfüllt sein. Bei den meisten Baumaßnahmen spielen diese Möglichkeiten keine Rolle.

Grundsteuererlass:

Unter sehr engen Voraussetzungen (u. a. eine Minderung des „normalen Rohertrags“ des Steuergegenstands eines bebauten Grundstücks um mehr als 50 %) kann gemäß § 33 Grundsteuergesetz ein teilweiser Erlass der Grundsteuer in Frage kommen.

Entschädigung:

In der Praxis wird eine Entschädigung nur sehr selten realisiert. Grundsätzlich geht der Gesetzesgeber davon aus, dass ein wirtschaftlich intaktes Unternehmen genügend Rücklagen für den Fall eines Umsatzrückgangs durch die Baustelle gebildet hat. Eine ausführliche Darstellung der Thematik finden Sie in unserem Merkblatt „Entschädigungsansprüche bei Straßenbauarbeiten“.

Miet-/Pachtminderung oder Vertragskündigung:

Eine Mietminderung kommt am ehesten in Betracht, wenn es sich um langandauernde Straßenbauarbeiten handelt, die sich erheblich auf den Geschäftsbetrieb auswirken. Eine detaillierte Darstellung finden Sie ebenfalls in unserem Merkblatt „Entschädigungsansprüche bei Straßenbauarbeiten“.

Fazit

Eine Baustelle vor der Tür ist immer eine Belastung. Mit der richtigen Einstellung, einer guten Vorbereitung und kreativen Ideen lassen sich Umsatzeinbußen jedoch minimieren. Ihre IHK kann Sie dabei in vielen Punkten unterstützen. Sprechen Sie uns an.

Hinweis: Dieses Merkblatt richtet sich an Mitgliedsunternehmen der IHK Potsdam. Es wurde mit freundlicher Unterstützung der IHK Kassel-Marburg erstellt. Das Merkblatt soll nur erste Hinweise geben und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Ansprechpartner

Sebastian Stute
Fachbereich Standortpolitik/Innovation & Umwelt/Projekte
Tel.: 0331-2786 242, E-Mail: sebastian.stute@ihk-potsdam.de

Ihr RegionalCenter vor Ort:

RegionalCenter Prignitz
Marion Talkowski
Tel. 03395 31 17 80, E-Mail: marion.talkowski@ihk-potsdam.de

RegionalCenter Ostprignitz-Ruppin
Falko Stephan
Tel.: 03391-84 00 20, E-Mail: falko.stephan@ihk-potsdam.de

RegionalCenter Oberhavel
Philipp Gall
Tel.: 03301-59 69 22, E-Mail: philipp.gall@ihk-potsdam.de

RegionalCenter Brandenburg (Havel) / Havelland
Kathrin Fredrich
Tel.: 03381-52 91 13, E-Mail: kathrin.fredrich@ihk-potsdam.de

RegionalCenter Potsdam / Potsdam-Mittelmark
Tilo Schneider
Tel.: 0331-2786 315, E-Mail: tilo.schneider@ihk-potsdam.de

RegionalCenter Teltow-Fläming
Randolf Kluge
Tel.: 03371-62 92 12, E-Mail: randolf.kluge@ihk-potsdam.de