

Stärkung von Wohnquartieren durch formelle private Initiativen

Eine kritische Betrachtung des Modells der Housing Improvement Districts

Zum 1. Januar 2008 ist in Hamburg das „Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ (FHH 2007) in Kraft getreten. Erstmals in Europa können nun die konstitutiven Prinzipien des nordamerikanischen BID-Modells (Business Improvement Districts) zur Revitalisierung von Geschäftsstraßen auch in Wohngebieten angewendet werden (Housing oder Neighbourhood Improvement Districts [HID bzw. NID]). Dieser Beitrag will einige Diskussionspunkte für die Debatte zur Übertragung des BID-Modells auf Wohngebiete liefern, auf kritische Aspekte hinweisen sowie die möglichen neuen Perspektiven für die Quartiersentwicklung skizzieren, die sich aus der Übertragung ergeben können.

Mit der zum 1. Januar 2007 erfolgten Einfügung von § 171 f ins Baugesetzbuch haben die Bundesländer die erforderliche Gesetzgebungskompetenz zur „Förderung privater Initiativen in der Stadtentwicklung“ erhalten. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat auf dieser Grundlage als erstes Bundesland sehr zügig ein Gesetz zur Einrichtung so genannter Innovationsquartiere geschaffen. Die stadtplanerischen Fachdebatten über private Initiativen wie BID und zur Übertragbarkeit des BID-Modells auf andere städtische Gebiete stehen in Deutschland jedoch noch relativ am Anfang. Auch wenn insbesondere in der *RaumPlanung* bereits mehrere Artikel über BID erschienen sind (vgl. z. B. Heinze 2007; Binger et al. 2006; Wiezorek 2006; Ruther-Mehlis/Weber 2005), fehlt bislang eine kritische Einordnung dieses Ansatzes aus stadtentwicklungspolitischer Sicht. Die praktischen Erfahrungen, die in absehbarer Zeit in Hamburg von HID- und NID-Initiativen in der Quartiersentwicklung gemacht werden dürften, interessieren nicht nur die stadtplanerische Fachöffentlichkeit, sondern auch Akteure in Wohnungswirtschaft, Politik und öffentlicher Verwaltung.

Abgrenzung von freiwilligen Standortgemeinschaften

Bei der bisherigen Diskussion über private Initiativen wird in der Regel Bezug auf das nordamerikanische Modell der gesetzlich verankerten Business Improvement Districts (BID) genommen, das in unterschiedlicher Ausformung in den USA mittlerweile eine weite Verbreitung und in einigen Bundesstaaten auch breite Anwendung zur Revitalisierung von Geschäftsstandorten gefunden hat. Die wesentlichen Hauptmerkmale der Organisations- und Finanzierungsstruktur von BID (vgl. z. B. Kreutz/Krüger 2008; Wiezorek 2006) – und somit auch von den hieraus abgeleiteten Instrumenten HID oder NID – sind:

- die Finanzierung der standort- bzw. gebietsbezogenen Aktivitäten durch eine zweckgebundene Zwangsabgabe aller begünstigten Eigentümer, die auf Antrag einer privaten Initiative hoheitlich erhoben werden kann,

- die zentrale Rolle der Grundeigentümer als Hauptakteure in diesem Modell und
- die erforderliche rechtliche Legitimation des Modells durch eine Landesgesetzgebung, in der unter anderem der Abgabeneinzug, die Verfahrensmodalitäten zur Einrichtung und Umsetzung sowie die Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Hand geregelt werden.

Auf die in Deutschland schon länger existierenden freiwilligen Standortgemeinschaften (z. B. Werbe- und Interessengemeinschaften) wird im Weiteren nicht eingegangen. Denn es handelt sich hierbei um Projekte, die häufig nur einen schwachen Organisationsgrad und eine geringe Finanzierungskraft erreichen, weil sich nicht alle betroffenen Eigentümer finanziell daran beteiligen. Auch die unterschiedlichen gebietsbezogenen, ebenfalls nur informellen Aktivitäten einzelner Wohnungsgesellschaften unterscheiden sich klar vom Modell der gesetzlich verankerten Urban Improvement Districts¹ (also BID, HID, NID). Dies gilt insbesondere in Hinsicht auf

- die Verbindlichkeit der formalisierten Zusammenarbeit sowie
- die Finanzierung durch alle betroffenen Eigentümer (im Sinne einer hundertprozentigen Finanzierungsquote).

Deutliche Unterschiede zwischen Nordamerika und Deutschland

Zahlreiche Befürworter privater Initiativen in der Stadtentwicklung in Deutschland verweisen auf die Erfolge bei der Implementierung von BID insbesondere in den USA sowie auf die mittlerweile (angeblich) weltweite Verbreitung dieses Modells. Neben Autorinnen und Autoren der anglo-amerikanischen und deutschen Fachliteratur zum Thema BID (vgl. z. B. Hoyt/Gopal-Agge 2007; Ward 2007; Wiezorek 2006) sind es vor allem Handelskammern und Stadtmarketingexperten, die sich hierzulande für eine Anwendung des BID-Modells einsetzen. Beide Argumente müssen jedoch vor dem Hintergrund der unterschiedlichen stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen für private Initiati-

ven in den USA und in Deutschland differenziert betrachtet werden. Generell ist statt der teilweise verbreiteten „BID-Euphorie“ eine Versachlichung der Fachdebatte erforderlich.

Im Rahmen einer Begleitforschung der HafenCity Universität Hamburg² zum Hamburger Pilotprojekt „HID Steilshoop“ und zum Gesetzgebungsprozess wurden unter anderem die in den USA mit dem BID-Modell gemachten Erfahrungen näher untersucht. Diese Analyse zeigt, dass die US-Bundesstaaten unterschiedliche Verfahrensansätze mit verschiedenen strukturellen Merkmalen rechtlich verankert haben, z. B. hinsichtlich der Rolle der öffentlichen Hand sowie der Beteiligung der Akteure im Gebiet. Daher kann nicht von einem einheitlichen BID-Modell gesprochen werden.

Von entscheidender Bedeutung für den Ansatz und die Übertragbarkeit des Modells nach Deutschland ist vor allem, dass es in den USA mit den so genannten *Special Assessments* eine Tradition privat finanzierter Maßnahmen in der Gebietsentwicklung gibt, die bereits lange vor der Adaption des Ende der 1960er Jahre in Kanada entwickelten BID-Modells begonnen hat. *Special Assessments* sind zweckgebundene Sonderabgaben, „die nicht zum allgemeinen Steueraufkommen gehören, sondern zusätzlich zur normalen Steuerlast für die Finanzierung bestimmter Maßnahmen erhoben werden. [Über das Zustandekommen] bestimmen die Begünstigten [...] selbst. Das heißt, die Maßnahme wird nur ergriffen, wenn eine Mehrheit der Begünstigten dem zustimmt. [Ebenso kann] auch die widersprechende Minderheit zur Übernahme der Kosten herangezogen“ werden (Kreutz/Wickel 2007: 28). Das BID-Modell kann somit als eine spezifische Weiterentwicklung dieser *Special Assessments* bezeichnet werden. Damit unterscheidet sich die Ausgangslage ganz deutlich von der deutschen Situation, in der es diese Tradition privat initiiert und gemeinschaftlich finanzierter Maßnahmen nicht gibt.

Anders als in Deutschland und Europa wird den Eigentümern in den USA traditionell ein stärkerer Einfluss auf den Umfang und die Qualität staatlich erbrachter Leistungen gegeben. „Dies liegt unter anderem an der im Vergleich zu Deutschland [...] niedrigeren Grundversorgung mit staatlichen Einrichtungen und Dienstleistungen in den USA, die eine private Finanzierung zusätzlicher Maßnahmen und Leistungen überhaupt erst erfordert“ (Kreutz/Wickel 2007: 5). Hieraus folgt, dass der Bedarf an und die Möglichkeiten für private Eigeninitiativen zur Finanzierung und Realisierung von zusätzlichen Maßnahmen umso größer ist, je geringer der hoheitliche Einfluss auf die Gebietsentwicklung und je geringer die öffentlichen Standard-Dienstleistungen sind. Hieraus erklärt sich z. B. der Erfolg des BID-Modells in New York City, wo die Eigentümer mit ihren Initiativen auf große Defizite und das Versagen der öffentlichen Dienstleistungen reagiert haben – insbesondere unter der Zielsetzung „*clean and safe*“, die von der öffentlichen Hand nicht gewährleistet

wurde. In der Folge ist es in New York nicht nur gelungen, vernachlässigte Stadtteile wieder attraktiver für Mieter und Kunden zu machen, sondern auch Wertsteigerungen der Grundstücke und Immobilien zu erzielen. Die Eigentümer haben somit eine deutlich messbare Rendite für ihre BID-Abgaben erhalten.

Bei der Anwendung des BID-Modells in mehreren deutschen Bundesländern – auch hier machte die Freie und Hansestadt Hamburg 2005 den Anfang – stellt sich einerseits die Frage, wie groß der Bedarf an privat finanzierten ergänzenden Maßnahmen in der Standort- bzw. Gebietsentwicklung überhaupt ist. Und andererseits ist zu klären, wie groß die Bereitschaft der Eigentümer ist, neben den im Vergleich zu den USA hohen Steuern und Abgaben zusätzliche Eigenmittel – in Form einer zweckgebundenen Selbstbesteuerung – aufzubringen, um beispielsweise die Durchführung von Maßnahmen im öffentlichen Raum zu ermöglichen.

Es stellt sich die Frage, in welchen Zusammenhängen in Deutschland über private Initiativen diskutiert wird. Die Diskussion hat deutliche Bezüge zur „Governance“-Debatte (vgl. z. B. Kersten 2007; Schuppert 2007) über ein verändertes Verhältnis der gesellschaftlichen Akteure, die im Bereich der Regionalplanung, Stadtentwicklung und Stadterneuerung breit geführt wird. Ebenso sind aber Parallelen zwischen der Diskussion über die Einführung von Urban Improvement Districts und den bei uns schon länger geführten Debatten über private Vorsorge etwa in den Bereichen der bislang weitgehend öffentlich organisierten Gesundheitsversorgung oder Altersvorsorge offensichtlich. Hieran wird deutlich, dass die Fachdebatte über private Initiativen in der Stadtentwicklung auf Veränderungen im staatlichen Handeln reagiert. Die öffentliche Hand reduziert (vor dem Hintergrund von Haushaltsengpässen und politischen Entscheidungen) Leistungen und Standards in unterschiedlichen gesellschaftlichen Bereichen – so auch in der Stadt- und Quartiersentwicklung, beispielsweise beim Unterhalt öffentlicher Flächen. Hieraus ergeben sich Defizite und Versorgungslücken, die eventuell künftig von privaten Initiativen eigentümerfinanziert gefüllt werden. Während es bei den Themen Gesundheit und Rente jedoch um individuelle und personenbezogene Vorsorgemaßnahmen geht, bezieht sich das hier diskutierte Modell auf gemeinschaftliche gebietsbezogene Initiativen von Eigentümern, um Maßnahmen zu realisieren, die im öffentlichen Interesse sind. Somit schwingt bei der Diskussion über die neuen Instrumente die Sorge mit, der Staat könnte sich perspektivisch aus seiner Verantwortung für die Gebietsentwicklung zurückziehen, bzw. zumindest Art und Umfang seiner Standards und Leistungen weiter reduzieren und die Sicherung des bisher gewohnten Standards zukünftig privaten Initiativen überlassen. In diesem Sinne würde die Kommune dann

ihrerseits zu einer passiven Trittbrettfahrerin mutieren (vgl. Heinze 2007: 21), die von den Resultaten privater Initiativen ohne eigene Leistung profitiert. Teile der Wohnungswirtschaft haben diese Bedenken bereits geäußert.

Aus diesen Gründen kann bei der Übertragung des nord-amerikanischen BID-Modells nach Deutschland und dann auch noch von Geschäftsgebieten auf Wohnquartiere nicht schlicht und einfach nach der *“copy and paste“*-Methode vorgegangen werden, sondern es sind Anpassungen an die spezifischen Rahmenbedingungen erforderlich. So ist etwa die Aufnahme des öffentlichen Status quo bei der Pflege und dem Unterhalt öffentlicher Flächen als Voraussetzung für zusätzliche privat finanzierte Maßnahmen sinnvoll, um eine eigentümerfinanzierte Übernahme ehemals hoheitlicher Aufgaben zu verhindern und auf entsprechende Befürchtungen der Wohnungswirtschaft zu reagieren. Eine solche Klarstellung könnte auch dazu beitragen, den Eigentümern deutlich zu machen, dass es sich bei den von ihnen finanzierten Maßnahmen wirklich nur um werterhaltende oder wertsteigernde Qualitätsverbesserungen durch Zusätzlichkeit (*“on top“*) handelt.

Für welche Gebietstypen ist das HID-Modell aus Eigentümersicht geeignet?

Theoretisch ist das HID-Instrument – zumindest nach dem Hamburger Modell – in jedem Wohngebiet anwendbar, das heißt vom Villengebiet über die Einfamilienhaussiedlung bis hin zum verdichteten Geschosswohnungsquartier und schließlich zur Großsiedlung. Zur Bildung eines Innovationsquartiers gehört allerdings – neben einer professionellen Organisationsfähigkeit der privaten Akteure – aufgrund des aufwändigen Gründungsprozesses auch ein grundlegendes Maß an wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der Eigentümer und auch des Standortes. Die Eigentümer werden ihre Investitionsentscheidungen auch in Innovationsquartieren an der zu erwartenden Rentabilität messen. Daher ist zu vermuten, dass sich private Initiativen vor allem in stabilen und funktionsfähigen Quartieren bzw. in derartigen Eigentumsstrukturen bilden werden. Denn hier könnten (z. B. selbstnutzende) Eigentümer unter dem Motto *“Making good places better“* mit eigenen Mitteln eine pro-aktive Bestandsentwicklung realisieren, um den Wert ihrer Grundstücke und Immobilien zumindest zu sichern, wenn nicht sogar zu steigern.

Funktionsschwache Gebiete oder überforderte Nachbarschaften, in denen integrierte Strategien der Quartiersentwicklung erforderlich sind, werden auch weiterhin auf öffentliche Aktivitäten und Programmförderungen (z. B. Sanierung, „Soziale Stadt“, Stadtumbau) angewiesen bleiben, da hier die Eigentümer häufig nur über begrenzte finanzielle Spielräume verfügen und die Handlungserfordernisse im Gebiet über die begrenzten Gestaltungsmöglichkeiten pri-

vater Initiativen hinausgehen (z. B. in den Bereichen Bildung, Infrastruktur oder Lokale Ökonomie). In solchen Quartieren wäre die Etablierung eines Innovationsquartiers jedoch im Anschluss an eine öffentliche Städtebauförderung vorstellbar und sinnvoll, um die mittel- bis langfristige Nachsorge der erzielten Resultate zu übernehmen.

Es lässt sich also schlussfolgern, dass aus Sicht der Eigentümer die neuen Instrumente vor allem für präventive oder wertsteigernde Maßnahmen in leistungsfähigen, weitgehend struktur- und interessenhomogenen Quartieren von besonderem Nutzen sind, z. B. in Gebieten mit selbstgenutztem Wohneigentum (vgl. zu den erforderlichen Kontextbedingungen auch Heinze 2007: 20f). Die Instrumente der reaktiven Städtebauförderung und der integrierten Quartiersentwicklung für benachteiligte Gebiete können hierdurch nicht ersetzt werden.

BID-Erfahrungen in Europa noch ganz am Anfang

BID-Befürworter verweisen gerne auf die angeblich weltweite Verbreitung dieses Ansatzes und sehen dies als Beleg für den Erfolg des Modells und die Potenziale für einen Transfer des Instrumentes. Daher wird häufig nicht mehr über das „Ob“, sondern nur noch über das „Wie“ einer Implementation des Instrumentes gesprochen (vgl. hierzu z. B. bcsd 2007; Wiezorek 2006). Wenn jedoch nach Beispielen für die Umsetzung BID-ähnlicher Modelle in verschiedenen Ländern gesucht wird, stellt sich schnell Ernüchterung ein. So konnten im Rahmen einer internationalen Recherche an der HafenCity Universität Hamburg (vgl. Kreutz/Wickel 2007) z. B. in Europa die erforderlichen Gesetzesgrundlagen außer in den fünf deutschen Bundesländern Bremen, Hamburg, Hessen, Saarland und Schleswig-Holstein nur in Großbritannien und Irland gefunden werden. In einigen anderen europäischen Staaten – so z. B. in den Niederlanden und in Österreich – sind BID zwar in der fachlichen und politischen Diskussion, aber es gibt bislang noch keine rechtlichen Grundlagen für ihre Anwendung. In diesen Ländern finden sich in Ansätzen nur öffentlich finanzierte Modellprojekte, die das BID-Modell in der praktischen Umsetzung untersuchen, seine konstitutiven Merkmale jedoch nicht erfüllen.

Von einer weiten Verbreitung und gesetzlich verankerten Anwendung des BID-Ansatzes in der Praxis kann in Europa derzeit wohl nur in England gesprochen werden, wo nur drei Jahre nach Inkrafttreten der Gesetzesgrundlage bereits über 50 BID existieren³ (zum Vergleich: in Deutschland gibt es bislang insgesamt nur sechs BID, davon zwei in Hamburg und vier in Gießen). Aber in England besteht auch ein ganz entscheidender Unterschied zu dem in Deutschland eingeführten Ansatz: Zahlungspflichtig sind im britischen BID-Modell die Gewerbetreibenden und nicht die Eigentümer. Auch aufgrund dieses Merkmals wurde die von der

Regierung bereits diskutierte Übertragung des Modells auf Wohngebiete als Neighbourhood Improvement Districts zu nächst einmal nicht weiterverfolgt (ODPM 2005: 25 f.).

Das Hamburger Modell der Innovationsquartiere in Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung ist somit europaweit ohne Vorbild. Die Hansestadt betritt mit dem nun in Kraft getretenen Gesetz eindeutig Neuland. Daher kann dieser Ansatz als instrumentelle Innovation bezeichnet werden, denn einen derartigen Spielraum für Eigentümerinitiativen und vor allem für die finanzielle Einbindung auch passiver Trittbrettfahrer hat es bislang in der Quartiersentwicklung nicht gegeben. Und das deutliche Interesse einiger Verbände der Wohnungswirtschaft (z. B. Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen [GdW] und Verband der Wohnungswirtschaft [VdW]) verdeutlicht auch den Bedarf an solch einem Instrument aus Sicht zumindest eines Teils der Zielgruppe der Eigentümer. Allerdings sind es vor allem die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen mit langfristigen Interessen am Standort, die als Befürworter des HID-Ansatzes auftreten.

Dieses Engagement muss auch vor dem Hintergrund der jüngeren Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt gesehen werden, der in den vergangenen Jahren durch Verkäufe großer Bestände bzw. ganzer Unternehmen an Investoren und institutionelle Anleger in Bewegung geraten ist. Die Sorge vor einem mangelnden Engagement und längerfristigen Investment dieser neuen Eigentümer in Wohnungsbestände und Quartiere trägt sicher zu der Forderung nach neuen Instrumenten und Rechtsgrundlagen durch die genannten Verbände bei. Ob das Modell der Urban Improvement Districts die Erwartungen zur Einbindung kurzfristig renditeorientierter Eigentümer erfüllen kann, hängt allerdings von verschiedenen Faktoren ab – z. B. von den Eigentumsverhältnissen in einem potenziellen HID-Gebiet. Denn bei erheblichen Anteilen am gesamten Wohnungsbestand können Eigentümer sich erfolgreich gegen die Einrichtung eines Innovationsquartiers aussprechen.

Wer trägt die Kosten für ein HID?

Ein weiterer zentraler Aspekt bei der Diskussion über Housing oder Neighbourhood Improvement Districts bezieht sich auf die Finanzierung der Maßnahmen. Formal tragen die begünstigten Grundeigentümer gemeinsam die Kosten. Die Bemessung der jeweiligen Abgabe orientiert sich in Hamburg am Einheitswert des jeweiligen Grundstücks. Die Eigentümer tragen somit auch das finanzielle Risiko ihrer gemeinsamen Investitionen. In der Fachdiskussion wird kontrovers darüber debattiert, ob die Zwangsabgabe von den Eigentümern auf die Mieter „abgewälzt“ werden kann. Rechtliche Gutachten (vgl. z. B. FHH 2007b: 10; Kersten 2007; Schuppert 2007) schließen zwar eine Umlage dieser einmaligen Abgabe als Betriebskosten auf die Mieter ein-

deutig aus. Wenn die Aktivitäten der privaten Initiative zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität jedoch wertsteigernd wirken, ist zu erwarten, dass die Mieter zumindest mittel- bis längerfristig für die HID-Maßnahmen bezahlen. Denn auch der Hamburger Gesetzgeber weist darauf hin, dass die „mögliche Stabilisierung oder Aufwertung des Gebietes höhere Grundstückspreise oder mittelfristig auch höhere Mieterträge nach sich ziehen [kann]“ (FHH 2007b: 2). Gleichzeitig müssen die Mieter formal nicht am Prozess der Bildung von Innovationsquartieren und bei der Umsetzung von privaten Maßnahmen beteiligt werden. Dies bedeutet, dass die betroffene Bevölkerung zwar nicht zwingend in den HID-Prozess einbezogen wird, obwohl sie von einer Vielzahl der zu erwartenden Maßnahmen direkt betroffen ist, dass sie im Erfolgsfall auf längere Sicht jedoch Mietsteigerungen bezahlen muss, obwohl sie gleichzeitig – anders als Gewerbetreibende in einem BID – keinen ökonomischen Nutzen aus den Maßnahmen zieht. Auch dieser Aspekt muss bei der Übertragung des BID-Modells auf Wohnquartiere berücksichtigt werden.

Auswirkungen für die Quartiersentwicklung

Grundlage für die Einrichtung von HID-Gebieten oder Innovationsquartieren sind vertragliche Vereinbarungen, die zwischen der Kommune und den Eigentümern (ggf. vertreten durch einen Aufgabenträger) ausgehandelt werden und im Ergebnis Auswirkungen auf die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums im Gebiet haben können. Insbesondere in Wohnquartieren hat der öffentliche Raum jedoch häufig eine besondere Bedeutung für die Gebietsbevölkerung als Identifikationsmerkmal und Mittelpunkt des Gebietes. Ebenso erfüllt er wichtige soziale Funktionen als Treffpunkt und Gestaltungsraum für die Bewohner. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob die exklusiven Arrangements zwischen öffentlicher Hand und privaten Eigentümern im Ergebnis auch exklusive räumliche Ergebnisse schaffen, die z. B. bestimmte Nutzergruppen oder Nutzungen aus dem öffentlichen Raum ausschließen. Entsprechende Beobachtungen können in BID-Gebieten in den USA gemacht werden. Daher muss im HID-Modell ein Interessensausgleich zwischen den ökonomischen Partikularinteressen der Eigentümer und dem Allgemeinwohl erfolgen, um potenzielle Konflikte frühzeitig zu verhindern. Hier sind die gemeindlichen Dienststellen, die auch bei den privaten Initiativen über verschiedene Einflussmöglichkeiten verfügen, gefordert, ihre Abstimmungspflichten wahrzunehmen und das Gemeinwohl zu schützen.

Gleichzeitig führt die in einem Innovationsquartier mögliche Bündelung privater Eigentümerinteressen dazu, dass auch die öffentliche Hand ihre gebietsbezogenen Aktivitäten und Entscheidungen besser als bisher koordinieren muss.

Denn die Eigentümer erwarten auf der kommunalen Seite ein Gegenüber, das mit einer Stimme spricht, schnelle Entscheidungen trifft und ein verlässlicher Partner in der Quartiersentwicklung ist. Wenn diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, werden die Eigentümer mit zusätzlichen eigenen Investitionen außerhalb ihrer Bestände sehr zurückhaltend sein. Erste Praxiserfahrungen in Hamburg deuten darauf hin, dass es ein wechselseitiges und koordiniertes Handeln von Eigentümern und Kommune geben muss, um spürbare Erfolge und nennenswerte private Zusatzinvestitionen zu erzielen.

Somit kann sich aus dem neuen Instrument das Modell einer Quartiersentwicklung als öffentlich-privater „Deal“ entwickeln, in dem Zug um Zug das Vorgehen öffentlicher und privater Akteure ausgehandelt und aufeinander abgestimmt wird. Dies ist insbesondere dann zu erwarten, wenn es sich um Maßnahmen im öffentlichen Raum handelt. Hier werden die Eigentümer nicht bereit sein, Versäumnisse der öffentlichen Hand mit eigenen Finanzmitteln zu beheben, ohne dass die Kommune ihren Teil dazu beiträgt. Perspektivisch könnte auf dieser Basis ein „Facility Management für Quartiere“ entstehen – im Sinne eines präventiven Quartiersmanagements, das öffentlich-privat getragen wird. Neben den Eigentümern, denen hierbei eine Schlüsselrolle zukommt, spielen der Staat bzw. die Gemeinde und die von ihr gesteuerten Dienstleistungen eine zentrale Rolle. Nicht zuletzt ist die Kommune in aller Regel Eigentümerin der Flächen des öffentlichen Raumes, auf dessen Zustand und Nutzungsangebote es in Wohnquartieren entscheidend ankommt (vgl. Kreutz/Krüger 2008).

Anmerkungen

- 1 siehe hierzu auch <http://www.urban-improvement-districts.de>; auf diesem Internetportal stehen unter anderem viele der hier genutzten Quellen zum Download zur Verfügung.
- 2 im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg (BSU)
- 3 siehe hierzu auch <http://www.ukbids.org/BIDS/index.php>

Literatur

Binger, S./Büttner, F./Klimach, D.: Prozesssteuerung im BID-Verfahren. Eine Zwischenbilanz zur Praxistauglichkeit des Hamburger BID-Ansatzes. In: *RaumPlanung*, H. 126/127 (2006), S. 131-135

- Anzeige -

bscd [Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e. V.]: *Business Improvement Districts. Vom „Ob?“ zum „Wie?“*. Aachen 2007

FHH [Freie und Hansestadt Hamburg, 2007a]: *Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen*. Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 41 vom 30.11.2007

FHH [Freie und Hansestadt Hamburg, 2007b]: *Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen mit Begründung*. Drucksache 18/6977 vom 11.09.2007

Heinze, F.: *BIDs in der Quartiersentwicklung. Einsatzmöglichkeiten und -bedingungen aus Sicht der Neuen Politischen Ökonomie*. In: *RaumPlanung*, H. 130 (2007), S. 17-22

Hoyt, L.M./Gopal-Agge, D.: *The Business Improvement District Model: A Balanced Review of Contemporary Debates*. In: *Geography Compass*, H. 1/2007, S. 946-958

Kersten, J.: *Business Improvement Districts in der Bundesrepublik Deutschland. Urban Governance zwischen privater Initiative und staatlichem Zwang*. In: *Umwelt- und Planungsrecht – UPR*, H. 4/2007, S. 121-129

Kreutz, S./Krüger, T./Wickel, M.: *Gutachten über die Begleitforschung für das Teilprojekt HID Steilshoop im Rahmen des Projektes Lebenswerte Stadt Hamburg. Gutachten im Auftrag der BSU [Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg]*. Hamburg, Juni 2007

Kreutz, S./Krüger, T.: *Urban Improvement Districts. Neue Modelle Eigentümerfinanzierter Quartiersentwicklung*. In: *Jahrbuch Stadterneuerung 2007/2008*. Berlin 2008 (im Erscheinen)

Kreutz, S./Wickel, M.: *Recherche nach internationalen Beispielen für private Initiativen zur Qualitätsverbesserung von Wohngebieten. Das Hamburger HID-Modell im internationalen Kontext. Gutachten im Auftrag der BSU*. Hamburg, Oktober 2007

ODPM [Office of the Deputy Prime Minister]: *Citizen Engagement and Public Services: Why Neighbourhoods Matter*. London, Januar 2005

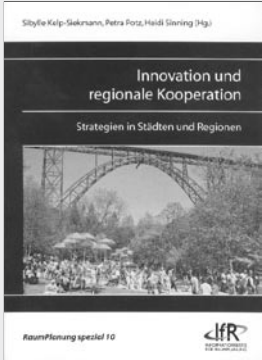
Ruther-Mehlis, A./Weber, M.: *Business Improvement Districts und städtebauliche Sanierung. BIDs als Ergänzung oder Konkurrenz öffentlicher Planungen nach dem BauGB?* In: *RaumPlanung*, H. 120/121 (2005), S. 127-131

Schuppert, G. F.: *Rechts- und verwaltungswissenschaftliches Gutachten zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Attraktivität von Wohnquartieren und Nachbarschaften*. Berlin 2007

Ward, K.: *'Policies in motion', urban management and state restructuring: the trans-local expansion of Business Improvement Districts*. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, Bd. 30.1, März 2006, S. 54-75

Wiezorek, E.: *Vom „Ob“ zum „Wie“ – die Implementierung des BID-Ansatzes. Internationale Erfahrungen und charakteristische Prozessmerkmale*. In *RaumPlanung*, H. 124 (2006), S. 11-16

Stefan Kreutz, Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung, ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Städtebau und Quartiersentwicklung der HafenCity Universität Hamburg. ■



Innovation und regionale Kooperation
Strategien in Städten und Regionen


In der **Reihe RaumPlanung spezial** gibt der Informationskreis für Raumplanung (IfR) e. V. Sonderveröffentlichungen zu Schwerpunktthemen heraus, die in der Reihe aus dem fachlichen Diskurs innerhalb des IfR entstehen.

Im Jahr 2007 erschienen sind die Bände:

Nr. 10 Sybille Kelp-Siekmann, Petra Potz, Heidi Sinning (Hg.): *Innovation und regionale Kooperation. Strategien in Städten und Regionen* 142 Seiten; Preis: 7,50 EUR für IfR-Mitglieder, sonst 12,50 EUR

Nr. 11 Rolf Neuhaus, Stephan Wilforth (Hg.): *Partizipation und Integration. Information erleichtern – Partizipation ermöglichen – Integration fördern* 230 Seiten; Preis: 12,50 EUR für IfR-Mitglieder, sonst 17,50 EUR

Ausführliche Informationen zu diesen aktuellen sowie zu weiteren lieferbaren Bänden der Reihe finden sich auf der IfR-Website www.ifr-ev.de (Menüpunkt „Veröffentlichungen“).



Partizipation und Integration
Information erleichtern – Partizipation ermöglichen – Integration fördern