

BIDs, HIDs und Co.

Eigentümerstandortgemeinschaften in der Stadtentwicklung

Der Wandel vom steten Wachstum der Städte hin zu einem Umbau der Stadtstrukturen erzeugt bei Immobilieninvestitionen eine erhöhte Unsicherheit bezüglich der Rentabilität. Der Einfluss benachbarter, verwaarloster Immobilien und die damit unklare Entwicklungsperspektive des Gesamtstandortes können sich auf das Investitionsverhalten einzelner Eigentümer negativ auswirken. Die Stadtentwicklungspolitik versucht, dieser negativen Tendenz entgegenzuwirken. Während traditionelle Instrumente auf eine individuelle Einbindung der Eigentümer zielen, rücken neuere die kollektive Einbindung über Eigentümerstandortgemeinschaften in den Fokus.



Beeinträchtigte Nachbarschaft durch „Schrottimobilie“ in der Dortmunder Nordstadt.

Quelle: Elena Wiezorek

Von der hoheitlichen zur kollektiven Steuerung in der Stadtentwicklung

Seit 1971 wird in Deutschland die städtebauliche Erneuerung als gemeindliche Aufgabe zunächst im Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) und später dann durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Wesensmerkmal dieser traditionellen Planung ist die einheitliche Planung und Vorbereitung durch die Gemeinde sowie eine durch sie gesicherte Durchführung. Immobilieneigentümer werden in diesem Prozess als individuelle Fördermittelempfänger definiert.

In Zeiten des wirtschaftlichen und demografischen Wandels hat sich auch in der Stadtentwicklung die Steuerungsfähigkeit der öffentlichen Hand verändert (vgl. Krautzberger 2008). Die aktuelle Stadtentwicklungspolitik verweist auf die Notwendigkeit verstärkter Einbindung privater Akteure in die Stadtentwicklung (BMVBS 2007). Diese Einbindung soll unter anderem durch so genannte Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG), bei denen ein Zusammenschluss von Eigentümern benachbarter Immobilien durch gemeinsame Aktivitäten oder Maßnahmen die Verwertungschancen ihrer Objekte verbessert, erfolgen.

Seit der Novellierung des BauGB 2007 ermöglicht der Bundesgesetzgeber über Paragraph 171 f landesrechtliche Regelungen zu privaten Initiativen für die Durchführung von standortbezogenen Maßnahmen. Damit eröffnet der Gesetzgeber die Möglichkeit, neben Gebieten mit finanziellen Anreizen über Förderprogramme (zum Beispiel Sanierungsgebiete) durch die Gemeinde auch (basierend auf privater Initiative) städtische Quartiere als Business oder Housing Improvement District (BID/HID) festsetzen zu lassen (siehe Abbildung 1). Mit dem Instrument der ESGs verbindet sich die Hoffnung, dass die Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer in heterogen strukturierten Standorten durch die Abstimmung in einer Standortgemeinschaft steigt.

Wurzeln und aktueller Entwicklungsstand von ESGs

Traditionell sind standortbezogene Entwicklungsansätze durch Privatinitiativen in Geschäftszentren beheimatet. Angetrieben durch negative Auswirkungen des wirt-

	Individueller Ansatz	Kollektiver Ansatz	
Raumbezug Steuerung durch ...	Einzelimmobilie	Standortgemeinschaft	
		Geschäftszentren	Wohnquartiere
Anreize (Förderung)	z. B. Städtebauliche Sanierung (BauGB § 136 ff.); Stadtbau (BauGB 171 a-d)	z. B. Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)	Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG)
Zwang (rechtliche Rahmensetzung)	z. B. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (BauGB § 177)	z. B. Business Improvement District (BID)	Housing Improvement District (HID)

Abb. 1: Instrumente zur Integration von Immobilieneigentümern in die Stadtentwicklung

Quelle: Elena Wiezorek

schaftlichen Strukturwandels wie beispielsweise einen ausgedünnten Branchenmix oder leer stehende Ladenlokale existieren in Stadt- beziehungsweise Stadtteilzentren Deutschlands bereits seit Jahrzehnten



In einem Magdeburger Stadtteil können Bewohner Verbesserungsideen in einem Quartiersbriefkasten abgeben.

Quelle: Elena Wiezorek

freiwillige Zusammenschlüsse zumeist von Einzelhändlern und Dienstleistern. Sie fordern eine gute Erreichbarkeit des Zentrums, setzen sich für einen sauberen und sicheren öffentlichen Raum ein oder wollen in der Weihnachtszeit mit einer besonderen Beleuchtung die Aufenthaltsqualität am Standort erhöhen.

Seit der Jahrtausendwende wird in Deutschland intensiv über eine kollektive Integration von Immobilieneigentümern in die Stadtentwicklung diskutiert. Diskussionspunkt waren anfangs die Chancen und Risiken der Übertragung von so genannten Business Improvement Districts (BID) aus Nordamerika nach Deutschland (vgl. unter anderem Wiezorek 2004). Basierend auf privater Initiative setzen sie auf der Grundlage eines Gesetzes bei entsprechendem Mehrheitsquorum der Eigentümer ein Zwangselement hoheitlicher Steuerung ein: Alle

Eigentümer im festgesetzten Gebiet sind zu einer zeitlich befristeten Abgabenzahlung verpflichtet.

Im Januar 2005 trat die erste gesetzliche Grundlage zur Gründung eines BIDs beziehungsweise so genannter Innovationsbereiche in Hamburg in Kraft. Weitere Bundesländer wie Hessen, Schleswig-Holstein, Bremen, das Saarland oder auch Nordrhein-Westfalen folgten (siehe Abbildung 2). Andere Bundesländer (zum Beispiel Bayern) entschieden sich bewusst gegen eine Gesetzgebung und installierten ein Programm, welches die freiwillige Integration von Immobilieneigentümern fördert. Anfang 2007 ergänzte Hamburg seine gesetzliche Grundlage für private Standortinitiativen auf Wohnquartiere und ermöglicht damit die der Grundidee von BIDs verwandten Housing Improvement Districts (HID), die jedoch bisher keine praktische Anwendung erfahren hat.

Neben den ersten Erfolgen mit verbindlichen Ansätzen zur Standortentwicklung begann die Erprobung freiwilliger Standortinitiativen an Wohnstandorten. Abbildung 3 zeigt einen Überblick über die Lage der öffentlich geförderten freiwilligen

ÜBERSICHT

Bayerns Modell zur Stärkung innerstädtischer Zentren mit Eigentümern PPP in der Stadterneuerung – Leben findet Innenstadt	10
Der BID-Ansatz im Bremer „Viertel“ Neue Perspektiven für ein Geschäftsquartier in Bremen	12
Eigentümerstandortgemeinschaft in einem Görlitzer Gründerzeitquartier Private Kleineigentümer gemeinsam gegen Stagnation und für besseres Image	14
Erfahrungen aus der Vorbereitungsphase Kein einfacher Weg zum HID im Innovationsquartier Steilshoop	16

Ausblick

Wie umfassend ESGs die Revitalisierung von innerstädtischen Stadtquartieren voranbringen, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend sagen. Angesichts der komplexen Herausforderungen in den Städten bieten sie jedoch offenbar eine sinnvolle Ergänzung bestehender Instrumente.

Achim Keller erläutert in seinem Beitrag aus ministerieller Sicht das bayrische Programm zur Förderung freiwilliger Initiativen in Geschäftszentren mit dem Titel „Leben findet Innenstadt“, während Frank Heinze, Berater und Moderator des Prozesses, beispielhaft anhand des BIDs „Bremer Viertel“ den Entstehungsprozess eines finanziell für alle Eigentümer verbindlichen Aufwertungsansatzes eines Geschäftszentrums aufzeigt. Hagen Aye charakterisiert als Mitglied der Initiative den Entwicklungsstand einer durch private Kleineigentümer initiierten Aufwertung eines innerstädtischen Gründerzeitquartiers in Görlitz. Stefan Kreuz berichtet aus wissenschaftlicher Sicht über den Diskussionsstand zu einem mit Zwangselementen verbundenen Ansatz zur Aufwertung einer Großwohnsiedlung in Hamburg-Steilshoop.

Die Beiträge verdeutlichen, dass es für eine erfolgreiche kollektive Stadtentwicklung mit Immobilieneigentümern keinen Königsweg gibt. Vielmehr muss die Frage nach dem geeigneten Instrument anhand der lokalen Rahmenbedingungen entschieden werden. Unabhängig davon sind eine begleitende öffentliche Hand, eine motivierte Eigentümergemeinschaft und ein zeitlich langer Atem erforderlich.

Elena Wiezorek
 Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
 Dresden Leibnitz Graduate School
 e.wiezorek@dlgs.ioer.de
 www.dlgs-dresden.de/index.php?id=41

Literatur:

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2007): *Auf dem Weg zu einer Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Memorandum. Berlin.*

Brenner, J. (2009): *Eigentümerstandortgemeinschaften. BundesBauBlatt Nr. 9/2009, S. 42-43.*

Krautzberger, M. (2008): *Stadterneuerung und Stadtentwicklung durch Private? Deutsches Verwaltungsblatt 06/2008, S. 337-344.*

Wiezorek, E. (2004): *Business Improvement Districts. Revitalisierung von Geschäftszentren durch Anwendung des nordamerikanischen Modells in Deutschland?, ISR Arbeitsheft, Band 65, Berlin.*

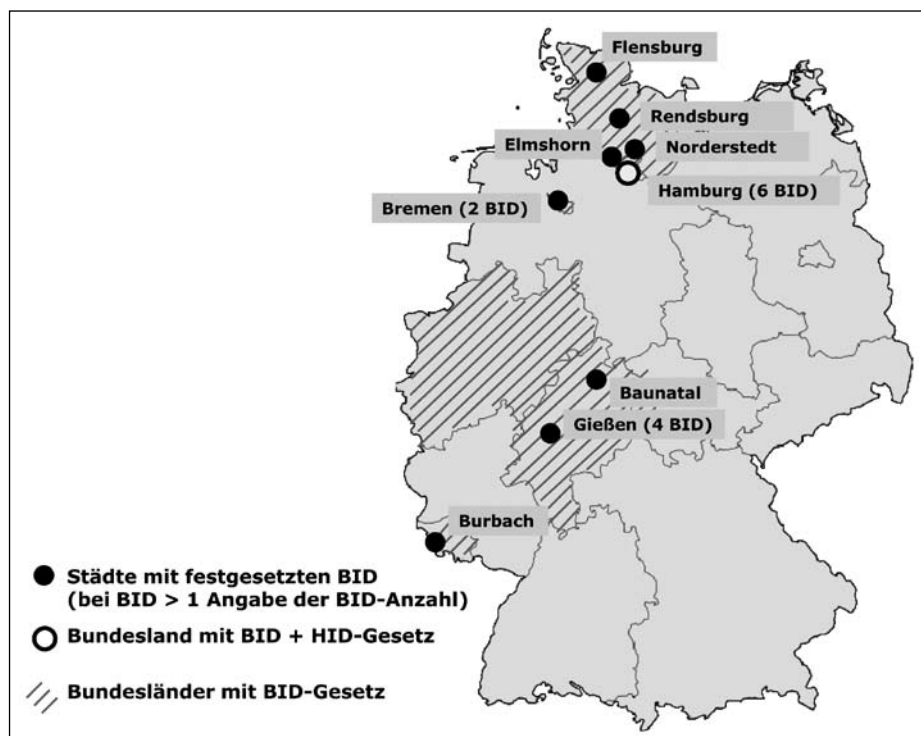


Abb. 2: Übersicht zum BID/HID-Entwicklungsstand in Deutschland (Stand November 2009)
 Quelle: Elena Wiezorek

Eigentümerstandortgemeinschaften an Wohnstandorten in Deutschland. Zunächst entschied sich Nordrhein-Westfalen für ein auf freiwilliger Basis beruhendes HID-Modellprojekt zur quartiersbezogenen Aufwertung von Wohnstandorten durch Immobilieneigentümer.

Städtebaus am Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erprobt seit Anfang dieses Jahres bundesweit an 15 Standorten Eigentümerstandortgemeinschaften. Diese auf freiwilliger Basis beruhenden Initiativen sollen aus städtebaulicher Sicht bestehende Defizite bei der Einbindung privater Einzeleigentümer in Stadtumbauprozesse reduzieren (Brenner 2009: 43).

Ein im Jahre 2008 begonnenes Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und

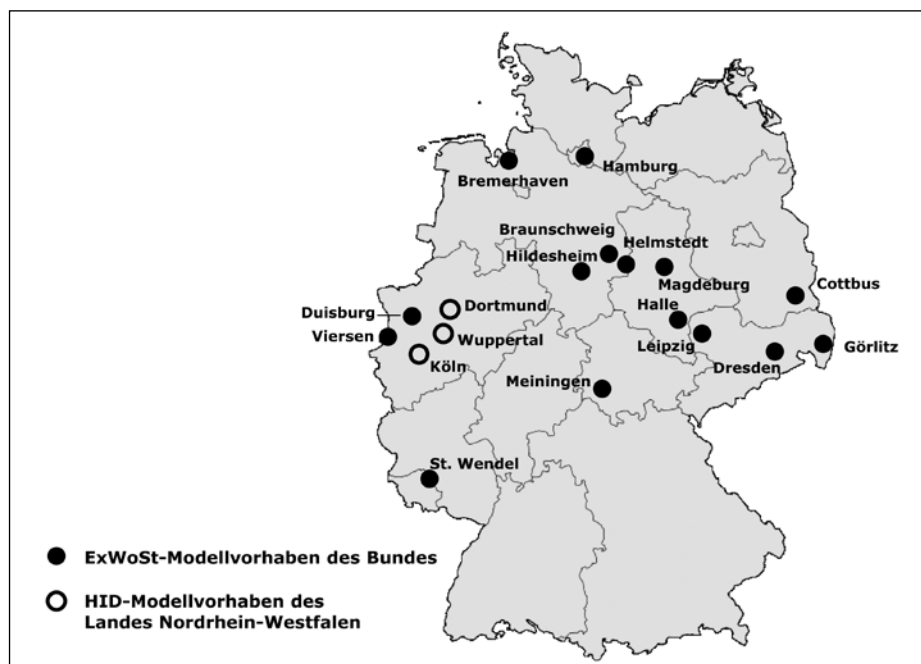


Abb. 3: Übersicht zu öffentlich geförderten Eigentümerstandortgemeinschaften in Deutschland (Stand April 2009)
 Quelle: Elena Wiezorek

Bayerns Modell zur Stärkung innerstädtischer Zentren mit Eigentümern

PPP in der Stadterneuerung – Leben findet Innenstadt

Aktive Stadt- und Ortszentren sind für eine wohnortnahe und bürgerfreundliche Versorgung unverzichtbar. Gerade angesichts der demografischen Entwicklungen ist es notwendig, daran zu arbeiten, dass alle wichtigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen auf kurzem Wege erreichbar sind und bleiben. Der Freistaat Bayern setzt im Rahmen der öffentlich-privaten Zusammenarbeit auf Partnerschaften ohne legislative Vorgaben. Das Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ hat gezeigt, dass sich der Weg der freiwilligen Kooperation ohne Zwangsmitgliedschaft und Zwangsabgabe bewährt.

Vereinbarung statt Gebot

Die städtebauliche Erneuerung ist bereits seit ihrem Start im Jahr 1971 ohne die Zusammenarbeit von Privaten und Gemeinden nicht denkbar. Ihr Ausgangspunkt war und ist das den Gemeinden zur Beseitigung der Missstände in die Hand gegebene Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot. Zur Anwendung sollte das Instrument kommen, wenn Eigentümer ihre alten Häuser verkommen ließen, obwohl diese sanierungsfähig waren. In diesem Fall ordnet die Gemeinde an, und die Eigentümer verpflichten sich zur Kostentragung. Andererseits erstattet die Gemeinde die unrentierlichen Kosten, falls die Eigentümer die Finanzierung nicht stemmen können.

Die Inanspruchnahme dieser Gebotsinstrumente dürfte überschaubar sein.

Meist wurde auf freiwillige vertragliche Vereinbarungen zwischen Eigentümern und Gemeinden zurückgegriffen, da zugleich auch ein wesentliches städtebauliches Interesse an der Sanierung der Gebäude vorhanden ist. Und hier kommt auch die Städtebauförderung mit ihren Zielen, alte Gebäudesubstanz nachhaltig zu nutzen und die Mieten so verträglich zu gestalten, zum Tragen.

Ohne Kooperation geht nichts – Leben findet Innenstadt

Es hat natürlich wenig Sinn, Geld und Arbeit in ein Gebäude zu stecken, wenn die Zukunft des Umfelds und des Quartiers



Die Fußgängerzone in Passau.

Quelle: City Marketing Passau e.V., Foto Geins, Passau

ungeklärt ist. Denn auch die strukturelle Aufwertung der Gebiete, zum Beispiel die Neugestaltungen der öffentlichen Räume oder die Qualitätsverbesserungen innerörtlicher Geschäftsstraßen, sind klassische Kooperationsaufgaben, die nur im partnerschaftlichen Miteinander erfolgreich gelöst werden können. Schließlich muss es auch im Interesse der privaten Eigentümer sein, die Werthaltigkeit ihrer Grundstücke auf Dauer zu sichern oder zu verbessern. Vor allem die Wohnungswirtschaft hat für die Stadtrendite bereits einiges getan, und Bauinvestoren entdecken die Vorteile eines Quartiersmanagements.

Ideal ist, und das hat das bayerische Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ mit zehn Städten und Gemeinden gezeigt, ein kooperatives Miteinander von öffent-

licher Hand und Privaten auf freiwilliger Basis. Akteure sind neben der Kommune insbesondere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungsunternehmen, die Gastronomie, die Immobilieneigentümer sowie Mieter und Pächter. Die erzielten Erträge kommen letztendlich der Wirtschaft und der Gemeinschaft, zum Beispiel durch die Verbesserung des Standortes sowie des Quartiersimages bis hin zu präventiven Maßnahmen gegenüber Vandalismus, gleichermaßen zugute. Eine höhere Bewertung des Standorts kann, das zeigt die Initiative „Leben findet Innenstadt“, auch zu höheren Bonitäten und damit zu günstigeren Finanzierungskonditionen der örtlichen Investitionen durch die Kreditinstitute führen.

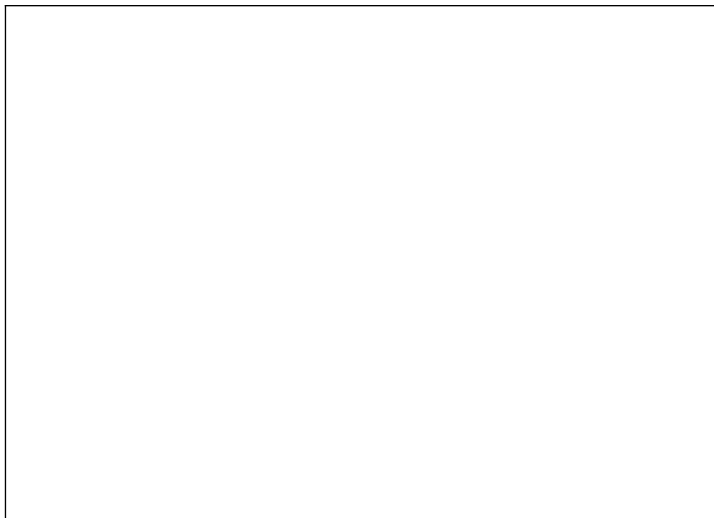
Die Kooperationsaktivitäten konzentrierten sich auf acht Handlungsfelder. Nach wie

vor spielen die klassischen Aufgaben wie die städtebauliche Neuordnung, die Revitalisierung im Gebäudebestand, die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Stärkung der Wohnfunktion eine tragende Rolle. Hinzu kommen Handlungsfelder, die in einem integrierten Handlungsansatz verstärkt in die Innenstadterneuerung einbezogen werden müssen: die Qualifizierung des Wirtschaftsstandorts, Kunst und Kultur, Kommunikation und Standortmarketing sowie Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung. Finanzielle Anreize wie kommunale Förderprogramme, steuerliche Erleichterungen in Sanierungsgebieten und Sonderkreditprogramme unterstützen Haus- und Grundstückseigentümer ebenso wie die qualifizierten Beratungsangebote zu Fach- und Finanzierungsfragen. Wichtig für die Aufwertungsprozesse sind auch das Engagement der lokalen Wirtschaft und ihre Aktivitäten zur Qualifizierung der innerörtlichen Unternehmen durch ein gemeinsames Standortmarketing, Service und die Ladengestaltung. Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen werden in den Gemeinden in der Regel so genannte Verfügungsfonds eingerichtet, deren Mittel ein lokales Gremium verteilt und die sich zu 50 Prozent aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden finanzieren. 50 Prozent der Mittel sind von einer privaten Standortgemeinschaft aufzubringen. Die gesammelten Finanzmittel kommen sowohl investiven als auch nicht investiven Maßnahmen zugute.

PPP-Projekt Fußgängerzone Passau

Ein herausragendes Projekt der öffentlich-privaten Partnerschaft ist die im Dialog mit den Eigentümern und Geschäftsleuten entwickelte Aufwertung der Fußgängerzone im Modellprojekt Passau. Das Kooperationsprojekt führte in der Projektlaufzeit zu beachtlichen Investitionen in den öffentlichen Raum und in den privaten Gebäudebestand. Dabei ging das Modellprojekt Passau bei der Neugestaltung der Fußgängerzone nicht nur bei der Mitwirkung der privaten Akteure während der Planung, sondern auch bei der Finanzierung neue Wege. Dabei übernahmen die 35 Haus- und Immobilieneigentümer im Projektgebiet als

freiwillige Leistung 50 Prozent der Gesamtkosten von rund 1,2 Millionen Euro. Im Zuge dieser Maßnahme übertrug die Stadt Passau erstmalig einem privaten Partner die Umgestaltung des öffentlichen Raums. Der Verein Citymarketing Passau e.V. übernahm in privater Verantwortung sowohl die Finanzierung als auch die Durchführung des Projekts. Maßnahmenträger war die zur Abwicklung der Baumaßnahme gegründete „Leben findet Innenstadt Passau GmbH“. Das Investitionsprojekt startete erst, nachdem alle Immobilieneigentümer ihren Mitfinanzierungsanteil leisteten. Trotzdem



konnte die Neueröffnung der Fußgängerzone im November 2008 und damit innerhalb der Projektlaufzeit von 2005 bis 2008 gefeiert werden.

Freiwilligkeit oder Zwang

Zu den Kerngeschäften der Städtebauförderung gehört stets die finanzielle Unterstützung unrentierlicher Sanierungsmaßnahmen, vor allem in strukturschwachen Regionen. Vor dem Hintergrund knapper öffentlicher Mittel sind private Initiativen zur Stadtentwicklung als Ergänzung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen durchaus sinnvoll. Das Finanzierungsmodell der in Nordamerika entwickelten Business Improvement Districts (BID) sieht vor, dass die Grundstückseigentümer den Vorteil, der durch die Errichtung und Maßnahmen eines BID entsteht, mit Abgaben an den Aufgabenträger finanzieren. Alle Eigentümer im Gebiet werden dafür nach einem entsprechend festgelegten Quorum durch die Eigentümer zu einer Zwangsabgabe verpflichtet. Für rentierliche Maßnahmen, zum Beispiel in den Toplagen der Städte,

dürfte ein Zusammenhang mit der Städtebauförderung hier kaum darstellbar sein. Gerade bei städtebaulichen Problemlagen in strukturschwachen Regionen überfordern Zwangsabgaben die ohnehin nur geringe finanzielle Mitleistungskraft der Kommunen und der Eigentümer. Aus dem Erschließungsbeitragsrecht und bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen kennen die Gemeinden die häufig schwierige Eintreibung des erforderlichen – und gesetzlich längst geregelten – Miteleistungsanteils der Privaten. Für den Fall, dass nur kleinere Werbeaktionen oder die Weihnachtsbeleuchtung umgesetzt werden sollen, wäre der bürokratische Aufwand bei Vorbereitung und Durchführung eines BID unverhältnismäßig hoch.

Ausblick

Das beschriebene Modell zur freiwilligen Standortgemeinschaft hat Nachahmer gefunden, so etwa das im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ durchgeführte Modellvorhaben „Kooperationen“. Bei der wettbewerbsorientierten Auswahl für die Förderung wurden vorrangig

die Projekte berücksichtigt, bei denen tragfähige Partnerschaften mit Institutionen und privaten Akteuren gebildet wurden, um weitere Finanzierungsmittel einzubringen. Zudem konnten die Beiträge der Partner als kommunaler Eigenanteil anerkannt werden. Erfreulich ist, dass zahlreiche lokale Akteure als Kooperationspartner gefunden wurden, was auch zu einer Verstärkung der Projekte führte. Deutlich wurde, dass ein erfolgreiches Modellvorhaben wie „Leben findet Innenstadt“ erst seine nötige Breitenwirkung entfalten kann, wenn eine Fortführung auch für andere Gemeinden möglich ist. Das neue Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ knüpft an diese Initiative unmittelbar an.

*Armin Keller
Dipl.-Ing. Architekt
Stadtplaner, Regierungsbaumeister
Leiter des Sachgebiets Städtebauförderung
Oberste Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium des Innern
armin.keller@stmi.bayern.de*

Der BID-Ansatz im Bremer „Viertel“

Neue Perspektiven für ein Geschäftsquartier in Bremen

Das Bremer „Viertel“ stand in den letzten Jahren immer wieder vor der Frage, ob die in Teilen öffentlich getragene Quartiersarbeit dem Rotstift zum Opfer fallen würde oder ob man sich in die nächste Förderung hineinretten könnte. Vor zwei Jahren entschloss man sich schließlich zur Selbsthilfe und griff die gesetzliche Möglichkeit zur Einrichtung eines BID auf. Seit Oktober 2009 besitzt der BID Rechtskraft und beschert den Verantwortlichen der Quartiersinitiative eine neue Arbeitskultur durch mehr finanzielle Planungssicherheit sowie Spielräume für frische strategische Impulse.

An Selbstbewusstsein mangelt es dem „Viertel“ nicht. Wo andere Stadtquartiere mit ihrem Eigennamen werben, kann es sich die südöstliche Bremer Vorstadt erlauben, schlicht unter der Marke „1/4“ zu firmieren. Im Bereich der Achse Ostertorsteinweg und Vor dem Steintor gibt es dort auf 1,2 Kilometer Länge rund 300 Läden, Lädchen und Lokale mit einer bunten Mischung aus Boutiquen und Second-Hand-Läden, Trendkneipen und Döner-Buden, türkischen Gemüseläden und Öko-Wochenmarkt, Kultureinrichtungen und Rotlichtbezirk zu entdecken. Dieses quirlige Viertel lebt zu guten Teilen von seiner bisweilen schillernden Vielfältigkeit und der Toleranz im Nebeneinander der Szenen und Kulturen. Sein Flair zieht Kunden, Besucher und Bewohner ebenso an wie Unternehmen, die genau dieses Geschäftsumfeld suchen.

Fragile Mischung unter Druck

Alles in allem ist das Bremer „Viertel“ derzeit für die meisten Anlieger wirtschaftlich ein

Erfolgsmodell. Zugleich ist die eigenwillige Mischung als Angebotsstruktur fragil. Der auch in Bremen spürbare Verkaufsflächenzuwachs sowie der Strukturwandel im Handel setzen den Nahversorgern und auch den Traditionsunternehmen des „Viertels“ zu. Der Wettbewerbsdruck neuer Ausgeh-Locations belastet die Gastronomie. Als „Luxusproblem“ mag anderenorts die zunehmende Gentrifizierung der Bevölkerung und damit die Niveausteigerung des Angebots in Teilen des Quartiers gewertet werden. Dort aber kann sie die Qualitäten zerstören, die den Nährboden für die Attraktivität des Stadtquartiers bilden.

Die wachsende Bedrohung des Geschäftsbesatzes spricht schon seit einigen Jahren dafür, die Entwicklung des „Viertels“ nicht allein der Marktdynamik zu überlassen, sondern sie mit Blick auf das Ganze zu stützen und zu flankieren. Zwei der Einrichtungen des „Viertels“, die in diesem Sinne Einfluss nehmen, sind das zuständige Ortsamt sowie die Interessengemeinschaft

des Einzelhandels im Quartier (IGV). Letztere profitierte in ihrer Arbeit bislang von der komfortablen Situation, die eigenen Aktivitäten auf ein öffentlich mitfinanziertes, professionelles Quartiersmanagement stützen zu können. Diese öffentlich-private „Doppelspitze“ hat in der Vergangenheit von der Vernetzung der Kulturwirtschaft bis zur Ausrichtung imagebildender Großveranstaltungen viele der Bausteine umsetzen können, die eine strategisch ausgerichtete Quartiersarbeit ausmachen.

Quartiersarbeit mit „natürlichen“ Grenzen

Gleichwohl stieß die Arbeit beider Einrichtungen bislang an klare Grenzen: In der Finanzierung und Umsetzung von Maßnahmen waren sie auf die freiwillige Mitwirkung der Anlieger im Quartier angewiesen. Viele Einzelhändler und Gastronomen konnten daher nur unzureichend und viele der Immobilieneigentümer gar nicht erreicht werden. Mit diesen Limitierungen hätte man



Hier sind höherwertige und oft trendige Boutiquen zu Hause.

Foto: Frank Heinze



Eine bunte Mischung aus Tradition, Alternativszene und Subkultur.

Foto: Frank Heinze

sich gegebenenfalls arrangiert, wenn nicht im Zuge der Bremer Haushaltskonsolidierung mehr als einmal die Befürchtung im Raum gestanden hätte, dass die öffentliche Unterstützung für die Quartiersarbeit eingestellt werden könnte. Eine Kürzung, da waren sich alle Aktiven einig, könne unter den Bedingungen einer auf Freiwilligkeit gegründeten Initiative nicht durch private Mittel kompensiert werden.

BID-Gesetz als Lösungsweg

Es war gewiss kein Zufall, dass die Bremer Bürgerschaft parallel zur Diskussion öffentlicher Einsparzwänge im Juli 2006 die Rechtsgrundlage zur Einrichtung von BIDs geschaffen hat. Bremen war nach Hamburg und Hessen das dritte Bundesland mit einer derartigen landesrechtlichen Regelung zur privaten finanziellen Absicherung von Quartiersinitiativen. Der gesetzgeberische Vorstoß führte zunächst aber in keinem Stadtbereich Bremens zu einer zielgerichteten BID-Entwicklung. Erst als das „Viertel“ eine öffentliche Modellförderung für die BID-Gründung erreichen konnte, kam Bewegung in die Angelegenheit. Die Anschubmittel wurden eingesetzt, um das Dortmunder Büro Heinze und Partner als Konzeptentwickler und Verfahrenslotse in den Prozess einzubeziehen. Mit dem Ortsamt, der IGV und dem externen Beratungsbüro formierte sich Ende 2007 ein Projektteam, das als Herzstück der BID-Initiative die Gründung des hinsichtlich der Grundstückszahl derzeit größten deutschen BID vorangetrieben hat.

Offensive Beteiligung sichert Zustimmung

Erster Schritt des BID-Prozesses war die Bildung eines Initiativkreises aus wichtigen Hauseigentümern und Gewerbetreibenden des „Viertels“. Es folgten Quartiersversammlungen, um die Anlieger mit der BID-Idee vertraut zu machen und die Stimmungslage zu sondieren. Der um interessierte Versammlungsteilnehmer erweiterte Initiativkreis führte anschließend ab April 2008 eine Workshopreihe zum BID-Konzept durch. Festzulegen waren unter anderem die genaue Grenzziehung des BID-Gebiets und das vorgesehene Maßnahmenprogramm samt Kostenkalkulation. Einzuleiten war darüber hinaus die Übernahme der Aufgabenträgerschaft durch die IGV. Die ehemalige Werbegemeinschaft hat sich zur Wahrnehmung der Aufgabe eine neue Ver-

einsetzung gegeben und sich gegenüber Hauseigentümern als Mitgliedern geöffnet. Die Ergebnisse der Konzeptentwicklung wurden schließlich im September 2008 der interessierten Quartiersöffentlichkeit vorgestellt und für gut befunden. Während sich viele der aktiv Beteiligten schon fast am Ziel wähnten, fing der kraft- und zeitrau-



Wohnlage für Gutverdiener, Studierende und Menschen mit alternativem Lebensstil.

Foto: Frank Heinze

bende Part der BID-Entwicklung allerdings erst an. Zum einen musste der Formalantrag auf BID-Einrichtung bei rund 290 Grundstücken im geplanten BID-Bereich nach den Vorgaben des Gesetzes von knapp 50 Eigentümern schriftlich unterstützt werden. Zum anderen waren zahlreiche Einzelheiten des Verfahrens mit der Bremer Verwaltung abzustimmen. Trotz aller Hindernisse konnte im Juni 2009 die formelle Eigentümerabstimmung zum Antrag erfolgen, die mit einem positiven Ergebnis für die BID-Initi-



Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), ExWoSt-Informationen „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ 37/1 -11/2009

ative endete. Innerhalb der Auslegungsfrist haben nur 19 Prozent der Grundeigentümer gegen die BID-Einrichtung votiert. Mit dem Beschluss eines Stadtgesetzes durch die Bürgerschaft am 29. September 2009 war die BID-Gründung schlussendlich perfekt.

Die IGV verfügt als Aufgabenträger durch die BID-Einrichtung für den Zeitraum von fünf Jahren über insgesamt rund 1,1 Millionen Euro gesicherte Einnahmen, die einen mittelfristigen Planungshorizont eröffnen und die Quartiersarbeit auf sichere Füße stellen. Die Mittel werden hauptsächlich eingesetzt, um kleinere stadtgestalterische Maßnahmen durchzuführen (38 Prozent Budgetanteil unter anderem zur Gestaltung der Zugänge zum Geschäftsbereich), markenstärkende Events und Werbung zu finanzieren (27 und 15 Prozent) sowie die Eigentümer bei einer Nachvermietung von Ladenlokalen zu unterstützen (acht Prozent).

Fazit

Als Fazit ist festzuhalten, dass der BID im „Viertel“ hinsichtlich der Zahl der Akteure in Deutschland in eine neue Dimension vorgestoßen ist. Der BID-Ansatz spielt gerade hier seine Stärken aus, da er mit der Verpflichtung zur Mitfinanzierung genau dort ansetzt, wo eine auf Konsens angewiesene Entwicklungsstrategie angesichts der Größe und Heterogenität des Quartiers nur begrenzt durchzuhalten ist. Die BID-Mittel werden ausreichen, um die Quartiersarbeit zu festigen und neue strategische Impulse zu setzen. Gleichwohl hat die Arbeit verdeutlicht, dass der Aufwand für die Einrichtung eines BID, zumindest für Erstfälle in einem Quartier, ausgesprochen hoch ist. Hier können Berater gute Dienste leisten und den Prozess katalysieren. Dennoch werden die Gesetzgeber und Kommunen – nicht nur in Bremen – gefordert sein, die bürokratischen Zugangshürden zum BID-Status, wie zum Beispiel die Notwendigkeit von Unterstützerunterschriften, zu senken sowie die starre Bemessung und Deckelung der BID-Budgets anhand der Immobilieneinheitswerte zu flexibilisieren, wenn das Instrument häufiger zur Anwendung kommen und so mehr Breitenwirkung erzielen soll.

Frank Heinze
Heinze und Partner
info@heinze-und-partner.de
www.heinze-und-partner.de

Eigentümerstandortgemeinschaft in einem Görlitzer Gründerzeitquartier

Private Kleineigentümer gemeinsam gegen Stagnation und für besseres Image

Der anhaltende Wohnungsleerstand in den Stadtquartieren der Gründerzeit manifestiert das wirtschaftliche Risiko von Immobilieneigentum vor allem bei privaten Kleineigentümern. Es wird zu wenig in diesen Stadtgebieten investiert, weshalb sich die Nachfrage und das Image weiter verschlechtern. Dies kann als eine abwärts drehende Spirale gesehen werden, deren Drehrichtung geändert werden muss. Traditionelle Instrumente der Stadtplanung reichen allein nicht aus, den urbanen Charakter anhaltend schrumpfender Städte zu bewahren und Immobilieneigentum zu schützen. Noch ist es nicht zu spät. Die Eigentümerstandortgemeinschaft im Görlitzer Gründerzeitquartier ist eine Eigentümerinitiative, die sich aktiv für die Verbesserung des Wohnumfeldes im Quartier und somit gemeinschaftlich für den Erhalt und eine bessere Verwertung der eigenen Wohngebäude einsetzt.



Rückbau von Gewerbebauten im Hofinnenbereich.

Quelle: Hagen Aye

Der Standort

Das Quartier Landeskronstraße – Löbauer Straße – Krölstraße – Bahnhofstraße mit einer Größe von rund vier Hektar befindet sich in der westlichen Innenstadt des Gründerzeitgebietes und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Von 52 Grundstücken gebildet, stellt sich der auch heute noch geschlossene Blockrand des Stadtquartiers mit zeittypischen Wohnhäusern im neoklassizistischen Stil mit besonders hoher architektonischer Qualität dar. In seiner Blütezeit vereinte es Wohnen und Arbeiten auf engstem Raum. Das Quartier ist in seiner städtebaulichen Gestalt vollständig erhalten geblieben.

Wie in allen Innenstadtlagen mit vergleichbaren Gebäudestrukturen befinden sich die Grundstücke überwiegend im Eigentum privater Kleineigentümer. Die Hälfte der Eigentümer ist ortsansässig, von denen wiederum immerhin sieben ihre Immobilie selbst nutzen. Von 51 Wohn- und Geschäfts-

gebäuden am Blockrand, in denen sich rund 500 Wohnungen befinden, sind 31 Häuser saniert oder teilsaniert. Der Leerstand im sanierten Bestand beträgt momentan rund 14 Prozent, im Verhältnis zum städtischen Durchschnitt von rund 27 Prozent ein sehr positiver Wert. Der Wohnungsleerstand im Quartier beträgt unter Berücksichtigung des gesamten, also auch des unsanierten Wohnungsbestandes jedoch rund 45 Prozent. Gewerblich oder handwerklich aktiv betriebene Strukturen sind nicht mehr vorhanden. Die in den Blockrandbauten im Erdgeschoss befindlichen Ladengeschäfte stehen überwiegend leer. Die Sanierung von Wohnhäusern im Gebiet ist seit Ende der 1990er Jahre nahezu zum Stillstand gekommen. Der Quartiersinnenbereich ist teilweise von ruinenösen Gewerbebauten und ungeordneten Freiflächen belastet. Das schlechte Gesamterscheinungsbild des Quartiers beeinflusst die Wohnqualität zunehmend negativ, und Mieter akzeptieren den Sanierungsstillstand immer weniger. Private Kleineigentümer mit bereits saniertem Gebäudebestand werden von geringerer Mietwohnnachfrage zunehmend existenziell bedroht.

Die Eigentümerinitiative

Eine bereits seit dem Jahr 2003 bestehende informelle Kooperation einiger Eigentümer hat mit der Aufnahme des Projektes in das ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ des BBSR sowohl Bestätigung ihrer bisherigen Arbeit als auch eine neue Motivation für ihr Wirken im Quartier bekommen. Zugleich unterstützen andere Akteure im Stadtumbau, wie verschiedene Fachämter der Stadtverwaltung Görlitz, die Stadtwerke Görlitz AG und Interessenvertretungen wie die Haus und Grund Vereinigung sowie der Deutsche Mie-

terbund, die Eigentümerinitiative mit neuem Elan. Die Eigentümerstandortgemeinschaft hat sich im Juni 2009 als gemeinnütziger Verein „Görlitzer Gründerzeit e.V.“ formiert. Der Vereinszweck besteht ausschließlich in der Erhaltung und Entwicklung des eigenen Wohnquartiers. In einem ersten Arbeitsschritt wurden die Stärken und Schwächen des Quartiers in einer Eigentümer- und einer separaten Bewohnerbefragung akribisch und mit großem Einsatz erfasst. Aus der Sicht der Bewohner ist bei den Nennungen besonders hervorzuheben, dass für fast drei Viertel der Befragten eine gute Nachbarschaft ohne „sozial schwierige oder gestörte Verhältnisse“ wichtiger ist als zum Beispiel ein begrünter Innenhof oder die Wiederbelebung der kleinräumigen Geschäftsstrukturen. Von den Eigentümern werden erwartungsgemäß zu geringe Vermietungschancen, hohe Mieterfluktuation und hohe Kosten aus dem Wohnungsleerstand am häufigsten genannt.

Die Zielstellung

Das oberste Ziel der Eigentümergemeinschaft ist die Verbesserung der Wohnsituation und des Images des Quartiers. In einer Mitgliederversammlung des Gründerzeitvereins wurde deshalb sehr intensiv über die Ziele der Quartiersentwicklung, ein Leitbild und konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation diskutiert. Im Ergebnis stellt der Verein der Eigentümergemeinschaft nun die angestrebte Quartiersentwicklung unter das Leitbild: „Wiederbelebung einer ausgewogenen Stadtgesellschaft mit guter Nachbarschaft in einem funktionierenden Wohnumfeld zum Wohlfühlen, von uns in Eigeninitiative selbst organisiert“. In der Leitbilddiskussion wurde überraschend auf eine superlative Leitbildformulierung verzichtet. Es reicht

nach Auffassung der Mitwirkenden schon, wieder ein ganz normales Stadtleben „auf die Beine“ zu stellen. Folgende Ziele sollen dabei im Einzelnen verfolgt und erreicht werden:

- 1.** Es soll sich wieder lohnen, in dem Quartier eine Immobilie zu besitzen, die wirtschaftlich unterhalten werden kann!
- 2.** Es soll sich lohnen, in dem Quartier zu wohnen und zu mieten, weil hier die Potenziale eines innerstädtischen Quartiers besser genutzt werden als in anderen Wohnlagen und weil es hier eine angenehme Nachbarschaft gibt.
- 3.** Der Innenraum des Quartiers soll als lebendig gestalteter Freizeitbereich zum Nutzen der Bewohner entwickelt werden!
- 4.** In dem Quartier werden neue energetische Konzepte umgesetzt, die zu einer Unterbietung der ortsüblichen Wohnnebenkosten zugunsten der Bewohner und Eigentümer führen!

Erste Maßnahmen

Mit konkreten Maßnahmen, die als Projektbausteine im Rahmen von Förderungen aus dem Programm Stadtumbau Ost; EFRE sowie des ExWoSt-Forschungsfeldes mit Förderungen begleitet werden, ist bereits begonnen worden. Auf der Grundlage eines Quartiersgestaltungsplanes sind mehrere Gewerbebrachen abgerissen und neue Wege- und Freizeitflächenstrukturen im Rohbau angelegt. Für die Fertigstellung und vor allem spätere öffentliche Nutzung müssen die Finanzierungs- und rechtlichen Voraussetzungen noch geschaffen werden. Ohne Aufhebung privater Grundstücksrechte sollen öffentliche Nutzungen möglich werden, an der sich auch nachbarliche Grundstückseigentümer finanziell und rechtlich beteiligen.

Mit dem „Know-how“ der Stadtwerke Görlitz AG wird gegenwärtig ein Konzept zur Erzeugung zentraler Heizenergiegewinnung für Gebäudegruppen erstellt, nach dem Betriebskostenvorteile für Mieter und somit Verwertungsvorteile für Vermieter entstehen sollen. Ein weiterer Bereich der Kostenoptimierung soll mit einer gemeinschaftlichen Bewirtschaftung privater Grundstücksflächen und Nutzungsausgleichsflächen wie zum Beispiel für das Parken oder verschiedene Freizeitnutzungen erschlossen werden. Die Aktivitäten der Eigentümerstandortgemeinschaft werden in der Laufzeit des ExWoSt-Forschungsfeldes von einem Moderator begleitet. Die Moderationsfunktion

muss anschließend der Verein der Gemeinschaft der Eigentümer selbst übernehmen.

Fazit

Das in regelmäßigen Treffen des Vereins erarbeitete Handlungskonzept orientiert sowohl auf investive Einzelmaßnahmen als auch auf grundstücksübergreifende Investitions- und Organisationsaufgaben für den Zeitraum bis 2014. Das angestrebte Umgestaltungsziel für das Quartier ist derzeit allerdings nicht vollständig mit konkreten Einzelmaßnahmen

untersetzt. Es bleibt ein Handlungsspielraum für Ergänzungen und vielleicht auch notwendige Korrekturen. Dies ist so auch ausdrücklich von der Eigentümergemeinschaft gewünscht, um das Ziel einer noch umfangreicheren aktiven Mitwirkung der Eigentümer im Quartier zu erreichen.

*Hagen Aye
Mitglied und Moderator der Standortgemeinschaft
„Görlitzer Gründerzeitquartier“
Hagen.aye@toscano-gmbh.de
www.toscano-gmbh.de
www.gruenderzeitquartier.de*

Erfahrungen aus der Vorbereitungsphase

Kein einfacher Weg zum HID im Innovationsquartier Steilshoop

Hamburg hat erstmalig in Europa das gesetzlich geregelte Instrument formalisierter privater Initiativen in der Stadtentwicklung nach dem BID-Modell auf Wohnquartiere übertragen. Parallel zum Gesetzgebungsverfahren wurde in der Großsiedlung Steilshoop ein Pilotprojekt zur praktischen Erprobung eines so genannten Housing Improvement Districts (HID) mit der gewerblichen Wohnungswirtschaft gestartet. Während das „Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ Ende 2007 in Kraft getreten ist, konnte ein so genanntes Innovationsquartier in Steilshoop bis heute nicht förmlich festgelegt werden.

In der Großsiedlung Steilshoop, die 2009 ihren 40. Geburtstag feiern konnte, wurden drei Viertel der knapp 6.400 Wohnungen in 21 Wohnringen mit öffentlicher Förderung errichtet. Die Eigentümerstruktur der Siedlung war von Beginn an sehr vielfältig: Gut die Hälfte des Wohnungsbestandes gehörte öffentlichen Wohnungsunternehmen, der große Rest befindet sich noch heute im Besitz von 19 Wohnungsbaugenossenschaften, mehreren freien Wohnungsunternehmen sowie einigen Wohneigentümergeinschaften. Mitte der 1980er Jahre kam es auf einem entspannten Hamburger Wohnungsmarkt zu erheblichen Vermietungsproblemen. Eine Ursache hierfür war das negative Image der Siedlung in der Gesamtstadt. Steilshoop war daher von 1991 bis 2000 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, in dem insgesamt rund elf Millionen Euro für die baulich-räumliche Erneuerung investiert wurden. Einige Aufgaben konnten jedoch im Rahmen der Sanierung nicht bearbeitet werden, wie beispielsweise die Umgestaltung der zentralen Fußgängerachse. Auch das Image hatte sich nicht nachhaltig verbessert. Nachdem Mitte 2004 auch ein Drittel des Wohnungsbestandes der Großsiedlung (2.160 Wohnungen) im Zuge des Verkaufs der Gemeinnützigen Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH) an die US-amerikanische Investmentgesellschaft Fortress Investment Group LLC veräußert wurde, begannen einige gewerbliche Eigentümer, über mögliche gemeinsame Maßnahmen zur Verbesserung der Situation zu diskutieren. Auch die Stadt hat kurz darauf Steilshoop wieder in die öffentlich geförderte Stadtteilentwicklung aufgenommen.

Auf dem Weg zum Innovationsquartier

Ein Ergebnis von Gesprächen zwischen Stadt (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

sowie Bezirksamt Wandsbek) und einigen Wohnungsunternehmen über die Zukunft der Großsiedlung war Anfang 2007 die Gründung eines Lenkungsausschusses zur modellhaften Einrichtung eines Innovationsquartiers nach dem HID-Modell (siehe Abbildung Ablaufschema). Diesem Ausschuss gehörten von Beginn an die größten Grundeigentümer GAGFAH GROUP und SAGA GWG sowie mehrere Baugenossenschaften an. Im Laufe des Verfahrens wurde der Ausschuss um weitere Eigentümer (Einkaufszentrum, Eigentümergemeinschaften) erweitert.

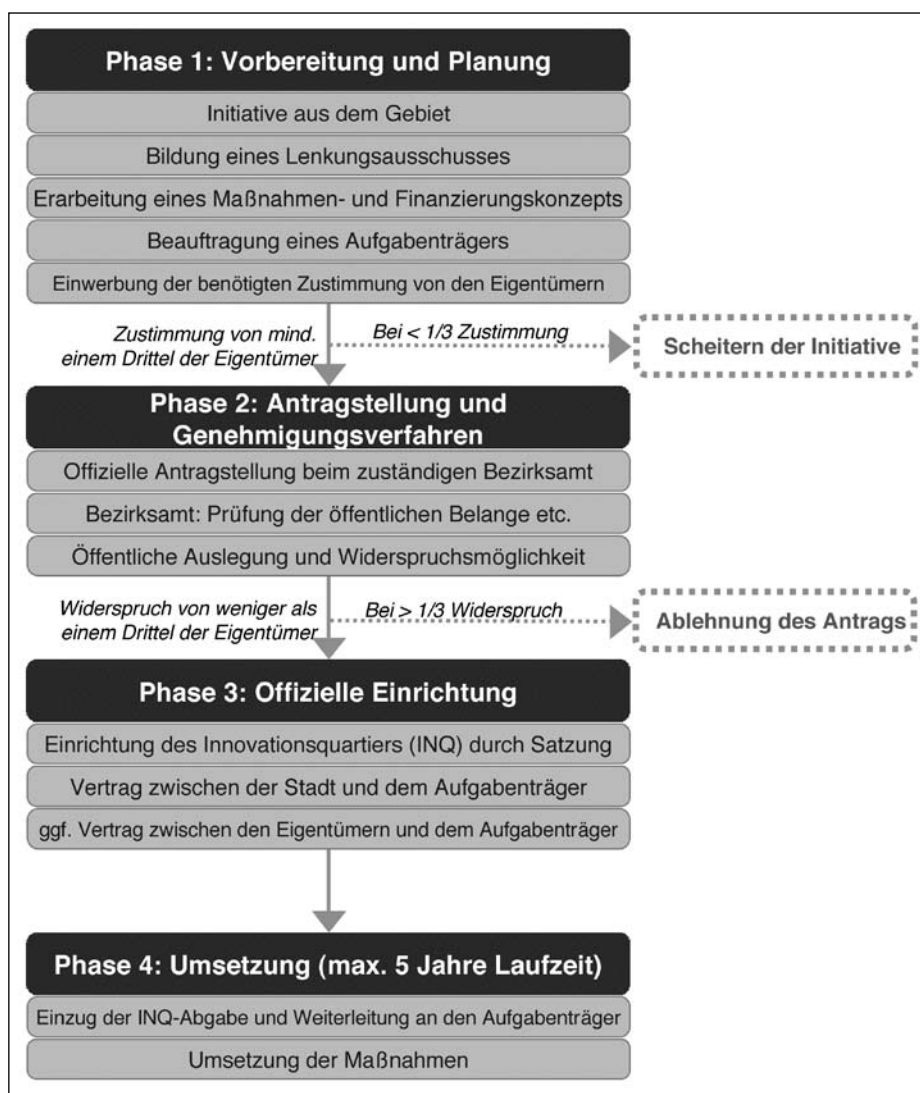
Ziel der Zusammenarbeit im Lenkungsausschuss war die Erarbeitung eines verbindlichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes, das gesetzlich als Grundlage für den Antrag auf Einrichtung eines Innovationsquartiers vorgeschrieben ist¹. Zunächst musste jedoch erstmals eine Verständigung der beteiligten Akteure über die Handlungsfelder und Maßnahmenschwerpunkte der Standortentwicklung erzielt werden. Dabei wurde deutlich, dass die Akteure nicht immer deckungsgleiche Vorstellungen hatten. So wurden zum Beispiel Maßnahmen im öffentlichen Raum von den Eigentümern eindeutig als städtische Aufgabe bewertet. Eine Bereitschaft zur Zusammenarbeit in diesem Handlungsfeld hat sich erst im Laufe des Prozesses entwickelt.

Nach intensiven Debatten hat sich der Lenkungsausschuss schließlich darauf verständigt, die Umgestaltung der etwa 1.600 Meter langen Fußgängerachse der Siedlung ins Zentrum seiner Maßnahmenplanung zu stellen. Dieser zentrale öffentliche Raum befindet sich zu etwa 60 Prozent im städtischen Eigentum und zu 40 Prozent im Besitz der anliegenden Wohnungseigentümer. Ein Ende 2007 durchgeführter freiraumplanerischer Wettbewerb, der vor allem mit städ-

tischen Mitteln finanziert wurde, lieferte Vorschläge für eine Umgestaltung. Auf dieser Grundlage hat der Lenkungsausschuss die Planungen weiter konkretisiert, wobei immer wieder die Kosten ein entscheidendes Kriterium waren. Im Kern ging es dabei um eine von den Eigentümern geforderte anteilige Übernahme der Kosten durch die öffentliche Hand sowie um die maximal verfügbaren Mittel. Aufgrund der gesetzlich festgelegten Obergrenze für die Eigentümerabgabe in Hamburger BIDs und HIDs in Höhe von zehn Prozent der Einheitswerte im Gebiet ist das verfügbare Budget für Eigentümeraktivitäten limitiert. So könnten in Steilshoop maximal 7,5 Millionen Euro für fünf Jahre über eine HID-Abgabe von allen Eigentümern in der Großsiedlung eingeworben werden. Weitere identifizierte Maßnahmenschwerpunkte betreffen die Verbesserung der Reinigung und Pflege im Quartier sowie die Einrichtung eines Stadtteilmarketings für Steilshoop. Da diese Maßnahmen mit deutlich geringeren Kosten verbunden sind als die investive Großmaßnahme zur Umgestaltung der Mittelachse, konnte hier relativ zügig Einigkeit unter den Beteiligten erzielt werden.

Bewertung der gesammelten Erfahrungen²

Aufgrund der formalen Anforderungen an die Einrichtung eines Innovationsquartiers ist der eigentlich informelle Prozess zur Vorbereitung sehr komplex und aufwändig – insbesondere bezüglich der Erarbeitung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes. Hierbei ist der konkrete Aufwand abhängig von der spezifischen Situation im Quartier und steigt mit der Komplexität der Inhalte sowie der Heterogenität der beteiligten Akteure. Die Erfahrungen in Steilshoop machen zudem deutlich, dass eine intensive kommunikative Vermittlung des HID-Modells zwingend erforderlich ist,



Ablaufschema zur Einrichtung eines Innovationsquartiers. Das „Hamburger Modell“.

Quelle: Stefan Kreutz auf Grundlage Gorgol 2009

um Eigentümer über die Möglichkeiten und die Grenzen dieses Ansatzes zu informieren. Ebenso bedarf es in der Regel einer organisatorischen Unterstützung in der Vorbereitungsphase, die in Steilshoop über zwei Jahre mit öffentlichen Mitteln gefördert werden konnte – in anderen Quartieren wird dies so sicher nicht möglich sein.

Ebenfalls deutlich werden die heterogenen Interessen und Möglichkeiten der Beteiligten. Dies betrifft sowohl die Eigentümer untereinander als auch die teilweise divergierenden Interessen von Stadt und Eigentümern, zum Beispiel hinsichtlich der Bereitschaft, Investitionen auch außerhalb der eigenen Bestände zu tätigen oder bezüglich der Verantwortung für den öffentlichen Raum. Zudem ist der wohnungswirtschaftliche Handlungsdruck der Eigentümer in Steilshoop derzeit relativ gering, da es auf einem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt bei guter Vermietung nur wenig

Fluktuation in den Beständen gibt. Einerseits ergibt sich hieraus die Möglichkeit, präventiv zu handeln. Gleichzeitig ist der „Leidensdruck“ der Eigentümer, Maßnahmen zu finanzieren, die über die Bewirtschaftung der eigenen Bestände hinausgehen, jedoch gering. Zudem stehen gemeinschaftliche Investitionen in einem Innovationsquartier immer in Konkurrenz zu erforderlichen Investitionen in die eigenen Bestände.

Erfolge der Zusammenarbeit

Es ist deutlich, dass die Quartiersentwicklung in Steilshoop nicht alleine privaten Initiativen überlassen werden kann, da die Herausforderungen hierfür zu komplex und weitreichend sind. Daher wurden neben dem Prozess zur Einrichtung eines Innovationsquartiers auch öffentliche Förderprogramme zur Stadtteilentwicklung beschlossen. Dies erhöht zwar die Komplexität der Kommunikationsstrukturen zwi-

schen den beteiligten Akteuren, vergrößert gleichzeitig aber auch die Handlungsmöglichkeiten einer öffentlich-privat getragenen Quartiersentwicklung einschließlich der verfügbaren Finanzmittel³.

Zu den unbestreitbaren Erfolgen des bisherigen Prozesses zählen neben der Schaffung einer bislang nicht vorhandenen gebietsbezogenen Kommunikationsstruktur der Eigentümer untereinander sowie zwischen Wohnungsunternehmen und öffentlicher Hand (Lenkungsausschuss) vor allem die verbesserte Reinigung und Pflege von Teilbereichen der Mittelachse. Dies ist durch die Koordinierung der verschiedenen öffentlichen und privaten Zuständigkeiten sowie die Optimierung der erbrachten Dienstleistungen gelungen, ohne dass hierfür höhere Kosten entstanden wären. Ebenso positiv für den Stadtteil ist die gestiegene stadtweite Aufmerksamkeit für Steilshoop, die auch durch den öffentlichkeitswirksamen und politisch aufmerksam beobachteten HID-Prozess gewachsen ist. Das Quartier erfährt heute wieder großes Interesse von Politik und Verwaltung.

Alle genannten Erfolge in Steilshoop (verbesserte Kommunikation, Optimierung der Reinigung der Mittelachse sowie öffentliche Aufmerksamkeit) konnten ohne eine förmliche Einrichtung als Innovationsquartier erzielt werden. Sie sind das Ergebnis informeller Aushandlungsprozesse, die keiner Abgabenerhebung und keiner gesetzlich geregelten Zwanganwendung bedurften. Möglicherweise hat jedoch die „Drohung“ mit der Einrichtung eines Innovationsquartiers zumindest einige beteiligte Akteure mobilisiert und zu einem größeren freiwilligen Engagement motiviert.

Dipl.-Ing. Stefan Kreutz
HafenCity Universität Hamburg HCU
stefan.kreutz@hcu-hamburg.de
www.urban-improvement-districts.de

¹ Die Ergebnisse der Zusammenarbeit sowie der wissenschaftlichen Begleitung durch die HCU finden sich online unter www.urban-improvement-districts.de.

² Siehe zur Bewertung der bisherigen Erfahrungen in Steilshoop auch: Gorgol, Andreas: Wird das Pilotprojekt Steilshoop in Hamburg der erste deutsche Vorzeige-HID? In: Die Wohnungswirtschaft 11/2008, S. 26-27. Ebenso Büttner, Frithjof und Gorgol, Andreas: HID Steilshoop. Pilotprojekt zur Einrichtung eines Housing Improvement Districts. In: Planerin 1_09, S. 37-39. Auch diese Quellen sind online verfügbar.

³ Zur ausführlichen Bewertung der Möglichkeiten privater Initiativen in der Stadtteilentwicklung siehe: Kreutz, Stefan: Stärkung von Wohnquartieren durch formelle private Initiativen. Eine kritische Betrachtung des Modells der Housing Improvement Districts. In: RaumPlanung 136, Februar 2008, S. 11-15.