

# Private Initiativen in der Stadtentwicklung

Das “Hamburger Modell“ der Housing Improvement Districts:  
Innovation oder Auslagerung staatlicher Aufgaben?

Dipl.-Ing. Stefan Kreutz / HCU Hamburg

Fachtagung der EVAK „Wem gehört die Stadt?“ am 3. Dezember 2009  
*Wohnungswirtschaft zwischen Rendite und sozialem Anspruch*

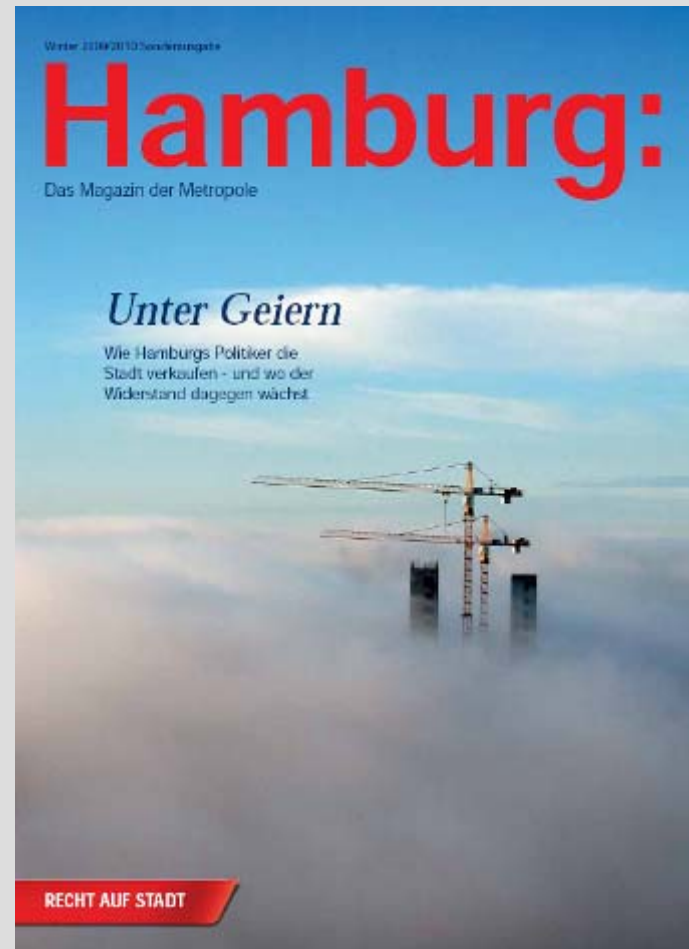
# Wem gehört die Stadt?

*Bullets or Ballots? (USA 1936)*

- Das Recht des Stärkeren?
- Geld regiert die Welt?
- Ungeplante Schnellschüsse?
- Demokratische Verfahren?
- Freiraum für neue Initiativen?







Quelle: [www.rechtaufstadt.net](http://www.rechtaufstadt.net)

**Hamburg wächst. Wir liefern den Protest.  
Hamburg grows. We provide the protest.**



**Wem gehört Sie denn nun?  
Allen oder uns?**



Quelle: [www.rechtaufstadt.net](http://www.rechtaufstadt.net)



# 0. Gliederung der Präsentation

1. Das Modell der “Urban Improvement Districts“
2. Private Initiativen in der Stadtentwicklung
3. Das “Hamburger Modell“ der BID und HID
4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in Hamburg
5. Kommentierung und Diskussionspunkte
6. Weitere Informationen

# Das Modell der “Urban Improvement Districts“

# 1. Das Modell der *Urban Improvement Districts*

- Business Improvement Districts
- Housing Improvement Districts
- Multifamily Improvement Districts
- Landscape Improvement Districts
- Neighbourhood Improvement Districts
- ...

# 1. Das Modell der *Urban Improvement Districts*

*Es war einmal in Amerika...*

**Wo alles anfing**

1970 in Toronto / Kanada

“Der erste BID der Welt“



# 1. Das Modell der *Urban Improvement Districts*

## Situation in den USA heute: Das Beispiel New York City

NOHO NY FOREST AVENUE VILLAGE ALLIANCE WOODHAVEN FORDHAM ROAD SUTPHIN BOULEVARD HUB/3RD AVENUE SUNNYSIDE SHINES BED-STUY KINGSBRIDGE STEINWAY STREET SOUTHERN BOULEVARD QUEENS PLAZA WHITE PLAINS ROAD 86TH STREET/BAY RIDGE JAMAICA CENTER BAY RIDGE/5TH AVENUE DOWNTOWN FLUSHING BRIGHTON BEACH BAYSIDE VILLAGE CHURCH AVENUE 82ND STREET COURT-LIVINGSTON-SCHERMERHORN 180TH STREET DUMBO 165TH STREET EAST BROOKLYN WASHINGTON HEIGHTS FLATBUSH AVENUE 161ST STREET FLATBUSH-NOSTRAND JUNCTION UNION SQUARE FULTON STREET TIMES SQUARE GRAHAM AVENUE GRAND STREET MADISON AVENUE KINGS HIGHWAY LOWER EAST SIDE METROTECH LINCOLN SQUARE MONTAGUE STREET GRAND CENTRAL MYRTLE AVENUE BROOKLYN FLATIRON/23RD STREET NORTH FLATBUSH FIFTH AVENUE PARK SLOPE/5TH AVENUE FASHION CENTER PITKIN AVENUE EAST MIDTOWN SUNSET PARK ALLIANCE DOWNTOWN 125TH STREET COLUMBUS/AMSTERDAM 34TH STREET BRYANT

### **NYC Business Improvement District Profiles 2008 - 2009**

PARK 47TH STREET FORDHAM ROAD BRYANT PARK HUB/3RD AVENUE COLUMBUS AVENUE SOUTHERN BOULEVARD COLUMBUS/AMSTERDAM JEROME GUN HILL ALLIANCE DOWNTOWN EAST MIDTOWN DUMBO FASHION CENTER FULTON STREET FIFTH AVENUE METROTECH FLATIRON/23RD STREET COURT-LIVINGSTON-SCHERMERHORN GRAND CENTRAL BRIGHTON BEACH LINCOLN SQUARE BAY RIDGE/ 5TH AVENUE LOWER EAST SIDE MONTAGUE STREET MADISON AVENUE GRAND STREET KINGS HIGHWAY TIMES SQUARE NORTH FLATBUSH NOHO NY VILLAGE ALLIANCE PARK SLOPE/5TH AVENUE WASHINGTON HEIGHTS PITKIN AVENUE 165TH STREET 180TH STREET GRAHAM AVENUE 82ND STREET FLATBUSH-NOSTRAND JUNCTION BAYSIDE VILLAGE EAST BROOKLYN DOWNTOWN FLUSHING SUNSET PARK JAMAICA CENTER MYRTLE AVENUE QUEENS 34TH STREET QUEENS PLAZA FLATBUSH AVENUE STEINWAY STREET WHITE PLAINS ROAD SUNNYSIDE KINGSBRIDGE SUTPHIN BOULEVARD 86TH STREET/BAY RIDGE WOODHAVEN HUDSON SQUARE

64 BID in NYC mit über 100 Millionen Dollar Budget p.a.

# 1. Das Modell der *Urban Improvement Districts*

- Nordamerikanisches Modell für private Initiativen mit **Selbstbesteuerung** - insbesondere BID
- Tradition der “**special assessments**“ in den USA
- Übertragung des BID-Modells nach Europa seit den späten 1990er Jahren
- Übertragung des BID-Modells auf Wohngebiete als Neighbourhood/Housing ID erstmalig in 2007 in HH



Fachtagung „Wem gehört die Stadt“ am 3. Dezember 2009  
Dipl.-Ing. Stefan Kreuz

**HCU** | HafenCity Universität  
Hamburg

# 1. Das Modell der *Urban Improvement Districts*

## Definition von Improvement Districts (Deutschland)

**Urban Improvement Districts** sind aus privater Eigeninitiative entstandene, zeitlich befristete Kooperationen von Eigentümern, um

- durch eine Landesgesetzgebung rechtlich abgesichert,
- in eigener Organisation und Verantwortung der Eigentümer,
- in einem klar begrenzten Gebiet,
- gemeinsam definierte Maßnahmen,

# 1. Das Modell der *Urban Improvement Districts*

## Definition (*Fortsetzung*)

- auf Grundlage eines abgestimmten, verbindlichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts
- und durch Selbstbesteuerung vollständig finanziert durch alle betroffenen Eigentümer,
- zur Stärkung und Entwicklung des Gebietes (d.h. Qualitätsverbesserung in funktionaler und gestalterischer Hinsicht)
- von denen alle Beteiligten begünstigt werden
- durch Beauftragung eines Aufgabenträgers für die Durchführung der Maßnahmen zu realisieren.

# 1. Das Modell der *Urban Improvement Districts*

## Das BID-Modell als “Export- und Verkaufsschlager“

- BID ist seit einigen Jahren das “Zauberwort“ in der Debatte über Innenstadtentwicklung in Deutschland
- PR für BID läuft auf Hochtouren - insbesondere durch die Handelskammern und Stadtmarketing-Akteure, aber auch in Politik und Fachöffentlichkeit
- Bisher relativ wenig Erfahrungen mit der Etablierung und vor allem mit der praktischen Umsetzung in Deutschland (und auch in Europa)

# Private Initiativen in der Stadtentwicklung

## 2. “Private Initiativen in der Stadtentwicklung“

- Seit 1. Januar 2007  
**§ 171f BauGB** *Private Initiativen zur Stadtentwicklung zur Schaffung von Innovationsbereichen im Städtebau*
- *„Private Initiativen können z. B. auch in Wohnquartieren Aufwertungsmaßnahmen leisten, die z.B. die Einrichtung von Kinderspielplätzen, Umgestaltung von Eingangsbereichen und Tiefgaragen aber auch nicht-bauliche Maßnahmen, wie die Schaffung von Angeboten für Jugendliche, die Organisation gemeinschaftlicher Hausmeisterdienste etc. betreffen.“*

## 2. “Private Initiativen in der Stadtentwicklung“

### Abgrenzung von anderen Modellen und Strategien

- Abgrenzung von öffentlich gesteuerten und finanzierten Programmen und Instrumenten der Gebietsentwicklung (“top down“)
- Abgrenzung von rein informellen oder freiwilligen Selbsthilfeinitiativen von Eigentümern in Wohn- oder Geschäftsgebieten (“bottom up“)
- UID sind eine Mischform: Private Initiative im “Schatten der Hierarchie“ (Hoheitliche Gebietsfestsetzung und Zwangsabgabe)

Bundesland	Gesetzesgrundlage für die Schaffung von UID	UID-Projekte in der Umsetzung
Bremen	Bremisches Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom Juli 2006	• BID Ansgarikirchhof
Hamburg	Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) vom Dezember 2004 mit Änderung vom November 2007	• BID Sachsenfer Bergedorf • BID Neuer Wall • BID Wandsbek Markt • BID Lüneburger Straße Harburg • BID Alte Holstenstraße Bergedorf • BID Hohe Bleichen Heuberg
Hamburg	Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen vom Dezember 2007	Noch kein Projekt in Umsetzung
Hessen	Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) vom Januar 2006	• 4 BID in der Giessener Innenstadt: Seltersweg, Katharinenviertel, Marktquartier und Theaterpark
Nordrhein-Westfalen	Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG) vom Juni 2008	Noch kein Projekt in Umsetzung
Saarland	Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Innovation und Dienstleistungen (BIDG) vom Mai 2007	Noch kein Projekt in Umsetzung
Schleswig-Holstein	Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT) vom Juli 2006	• PACT Flensburger Innenstadt • PACT Elmshorn • PACT Schmuggelstieg (Norderstedt)

Übersicht über UID Gesetze und Projekte in Deutschland  
Quelle: Eigene Darstellung

Stand: August 2009

## 2. “Private Initiativen in der Stadtentwicklung“

### Parallele Entwicklungen in Deutschland

- Verkauf von Wohnungsunternehmen und großen Wohnungsbeständen
- Zunehmende Bedeutung individueller privater Vorsorge in den Bereichen der Gesundheitsversorgung und der Altersvorsorge
- Fortführung sowie Schaffung neuer Programme der Städtebauförderung und Quartiersentwicklung

# **Das “Hamburger Modell“**

## **Business und Housing Improvement Districts (Innovationsbereiche und -quartiere)**

### 3. Das “Hamburger Modell“ der BID und HID

## Die Hamburger Gesetzgebung

- Hamburg als erstes Bundesland mit einer BID-Gesetzgebung:  
**GSED seit 2005 (Änderung Ende 2007)**
- Hamburg als erstes Bundesland (und auch europaweit erstmalig) mit einer HID-Gesetzgebung:  
**WohnQStärk-Gesetz seit 1.12.2007**

## 2. Das “Hamburger Modell“ der BID und HID

### Ziele des Gesetzes zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen (1.12.2007)

Mit diesem Gesetz können „*Grundeigentümer in eigener Initiative gemeinsam **Maßnahmen zur Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität** der Quartiere entwickeln und umsetzen. (...)*

*[Die] mögliche Stabilisierung oder Aufwertung des Gebietes [kann] **höhere Grundstückspreise oder mittelfristig auch höhere Mieterträge** nach sich ziehen (...)*“

## 2. Das “Hamburger Modell“ der BID und HID

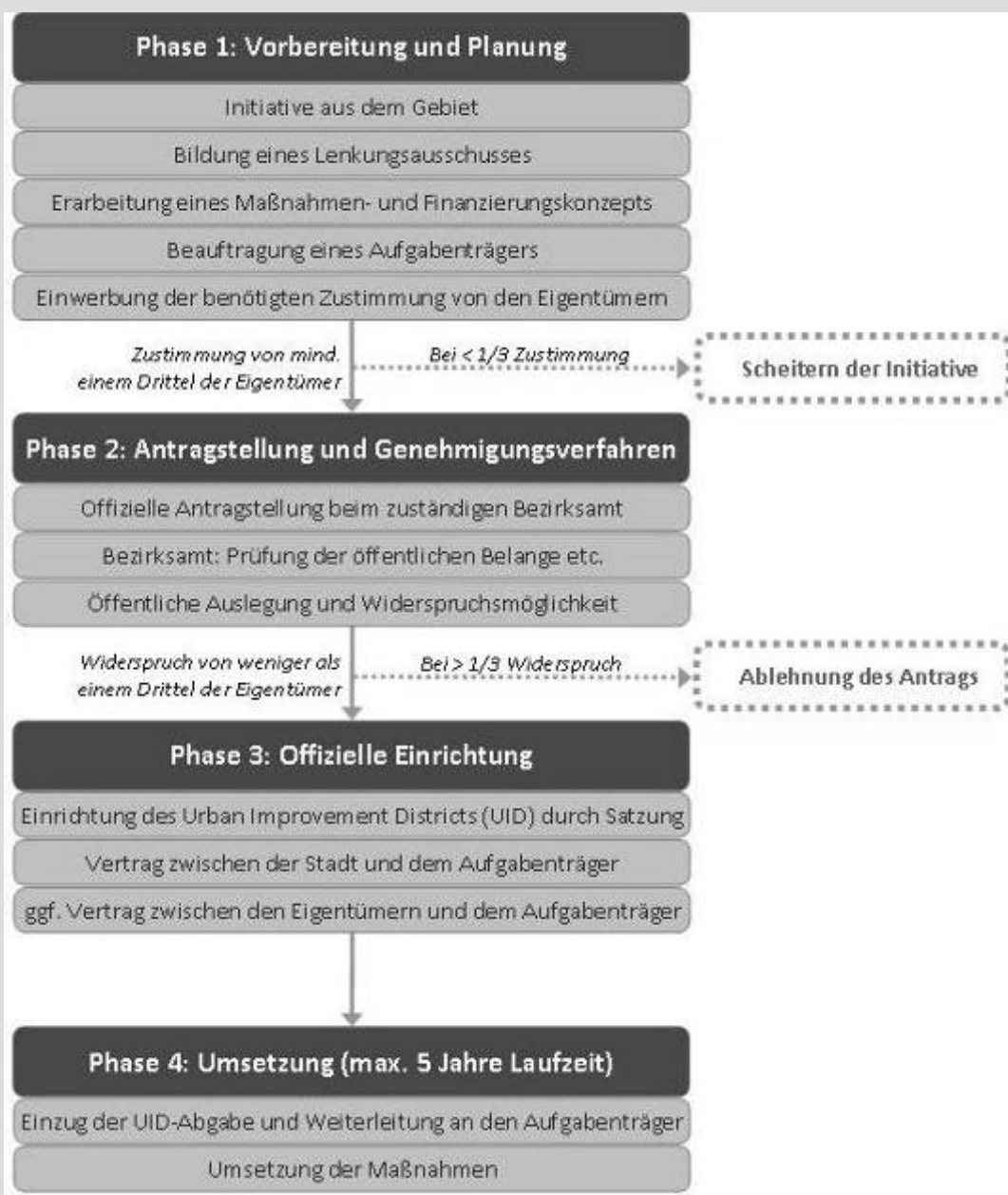
### Grundsätze der Hamburger Gesetzgebung

- Die Stärkung der Attraktivität von Wohnquartieren (Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung) liegt im öffentlichen Interesse
- Initiative geht von privaten Akteuren aus
- Maßnahmen müssen zusätzlich zu städtischen Aktivitäten sein (“on top“)
- Maßnahmen in nahezu allen Arten von Wohngebieten möglich, d.h. vom Villengebiet bis zur Großsiedlung

## 2. Das “Hamburger Modell“ der BID und HID

### **Breites Spektrum möglicher Maßnahmen:**

- Erarbeitung von **Quartiersentwicklungskonzepten**
- Angebot von gemeinsamen **Dienstleistungen** (z.B. Sicherheit, Reinigung, Betreuung, Service)
- Durchführung von **Baumaßnahmen** (z.B. verkehrliche oder technische Infrastruktur, Wohnumfeldverbesserungen)
- Organisation von **Veranstaltungen und PR**
- **Vereinbarungen** mit öffentlichen Stellen und / oder der Grundeigentümer untereinander
- **Stellungnahmen** in Anhörungsverfahren (TÖB)



zunehmende Formalisierung  
des Verfahrens

## 2. Das “Hamburger Modell“ der BID und HID

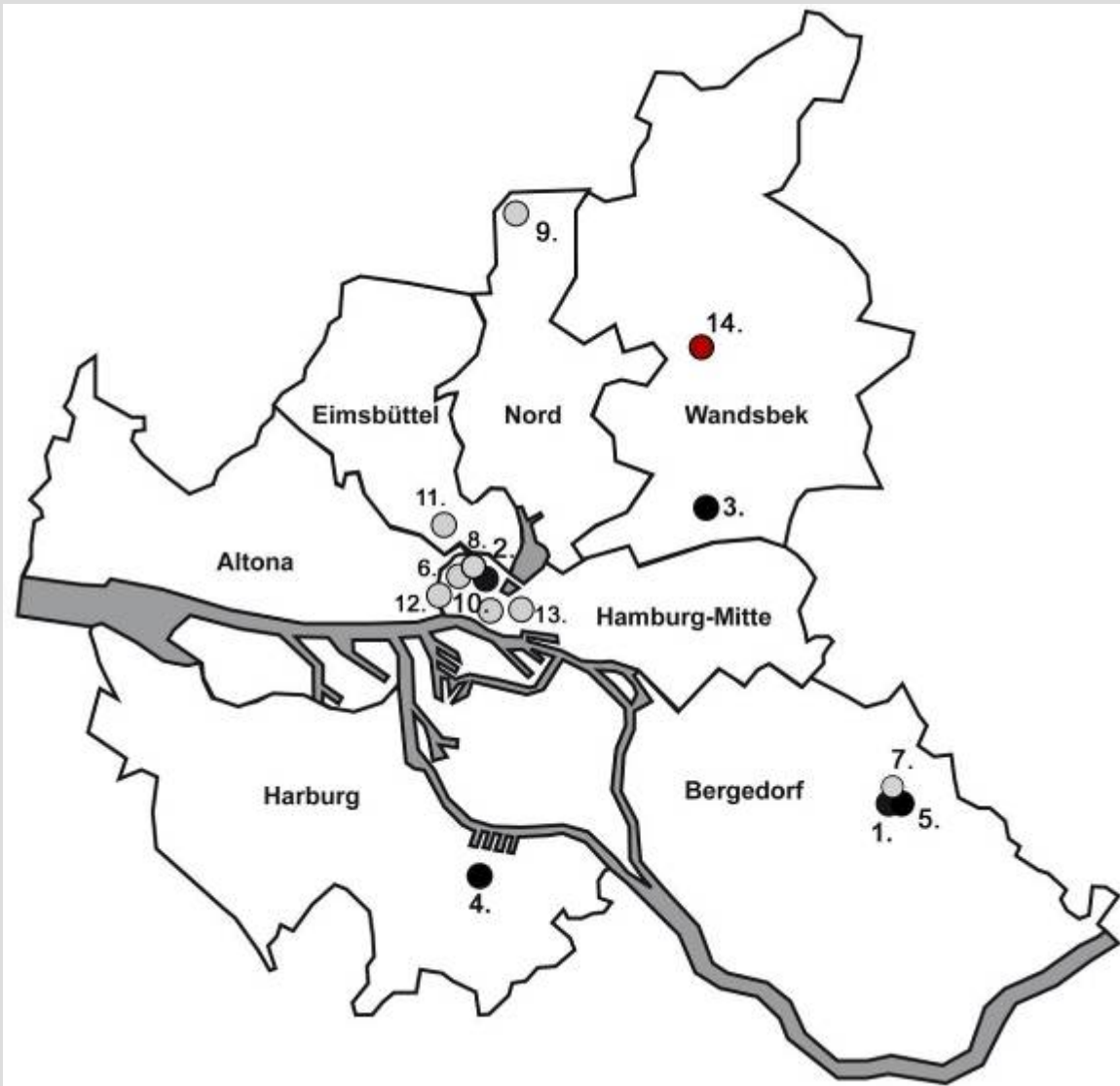
### Formale Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Hand

1. **Gesetzgebung** (*schlankes Gesetz/wenig Bürokratie*)
2. **Prüfung des Antrages** mit Versagensgründen
3. **Rechtsverordnung** zur Gebietsfestlegung
4. **Öffentlich-rechtlicher Vertrag** mit Aufgabenträger  
+ Prüfung von genehmigungspflichtigen Maßnahmen

Bei der Umsetzung ist der Einfluss der öffentlichen Hand nicht gesetzlich festgelegt sondern Aushandlungssache

# Erfahrungen aus der Praxis in Hamburg

# 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH

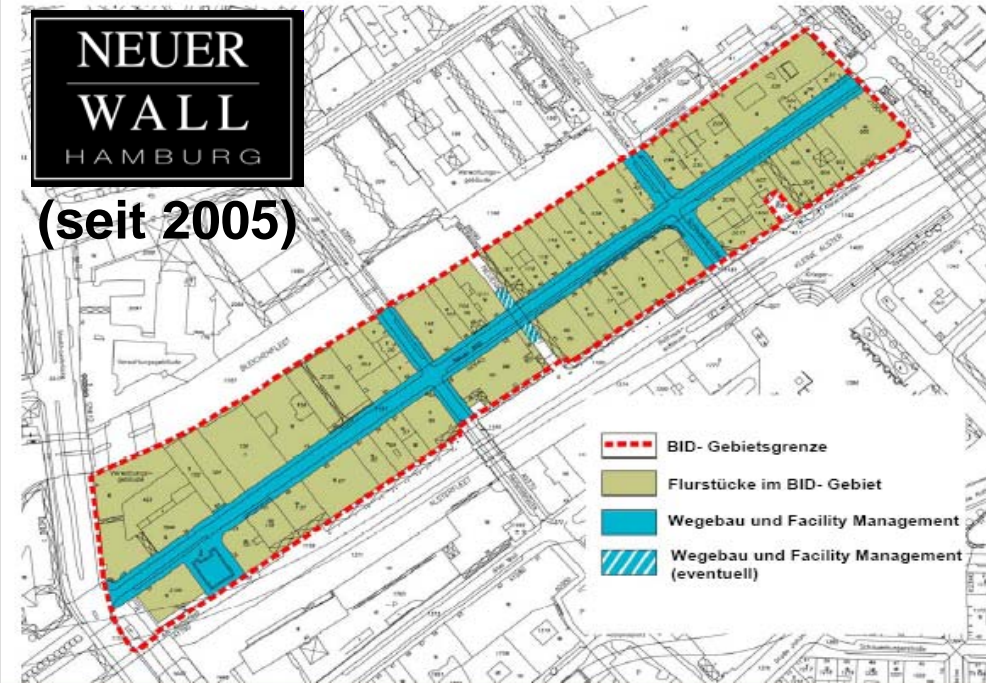


1. **Sachsenteor**
2. **Neuer Wall**
3. **Wandsbek Markt**
4. **Lüneburger Straße**
5. **Alte Holstenstraße**
6. **Hohe Bleichen**
7. **Sachsenteor II**
8. **Opernboulevard**
9. **Ochsenzoll**
10. **Nikolai-Quartier**
11. **Osterstraße**
12. **St. Pauli**
13. **Mönckebergstraße**
14. **HID Steilshoop**

- **Bestehende BIDs**
- **BIDs in Planung**
- **HID in Planung**

*Quelle: BSU Hamburg*

# 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH



# 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH

## Städtischer Standard vor der Umgestaltung



Quelle: BSU Hamburg

# 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH BID Standard nach der Umgestaltung



Quelle: Cordelia Ewerth

# 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH



# 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH



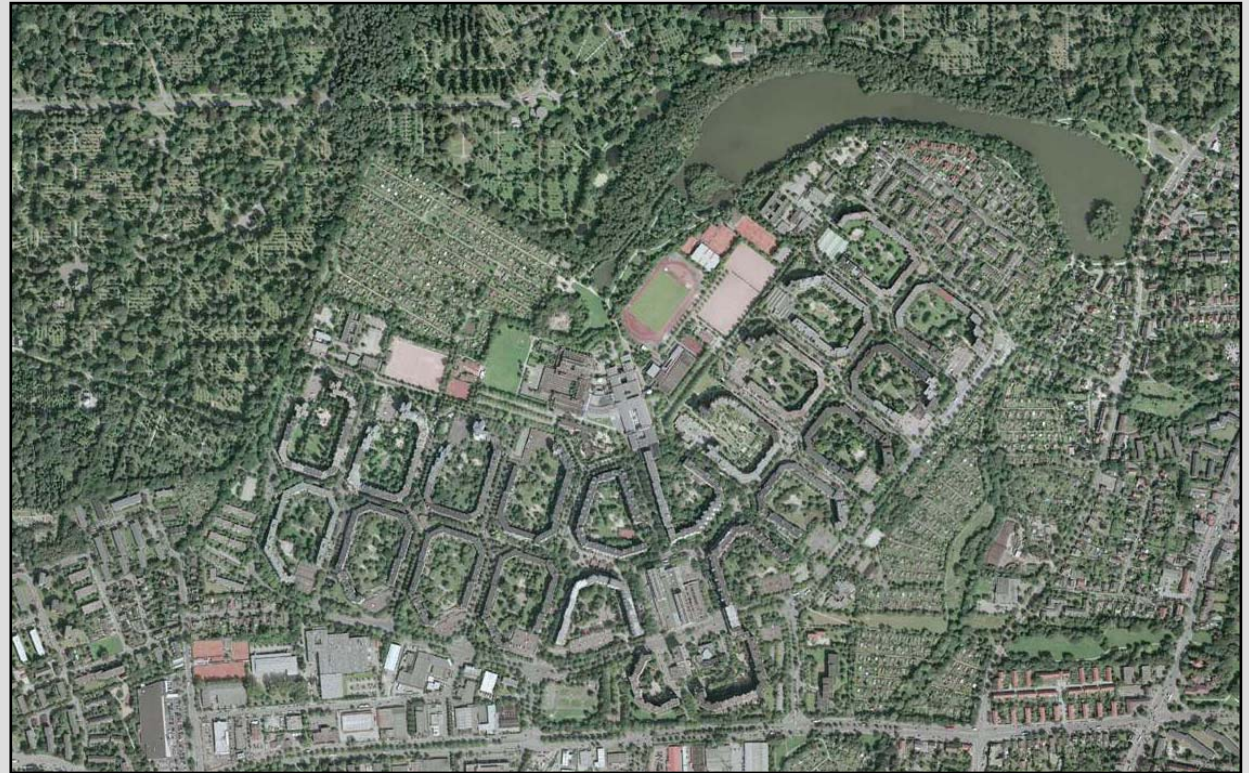
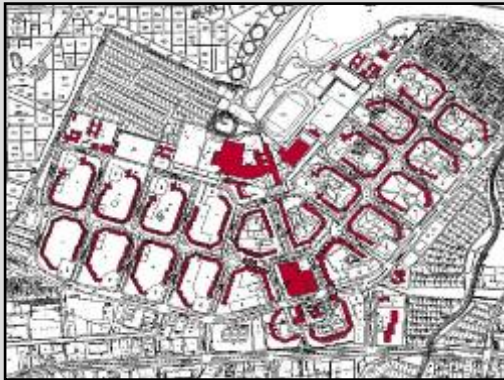
*Fachtagung „Wem gehört die Stadt“ am 3. Dezember 2009*  
Dipl.-Ing. Stefan Kreutz

## 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH

# Übertragung des BID-Modells von Geschäftsgebieten auf Wohnquartiere

## Das Modellprojekt „Innovationsquartier Steilshoop“

# 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH



Quellen: Ellen Fiedelmeier 2008, Bezirksamt Wandsbek

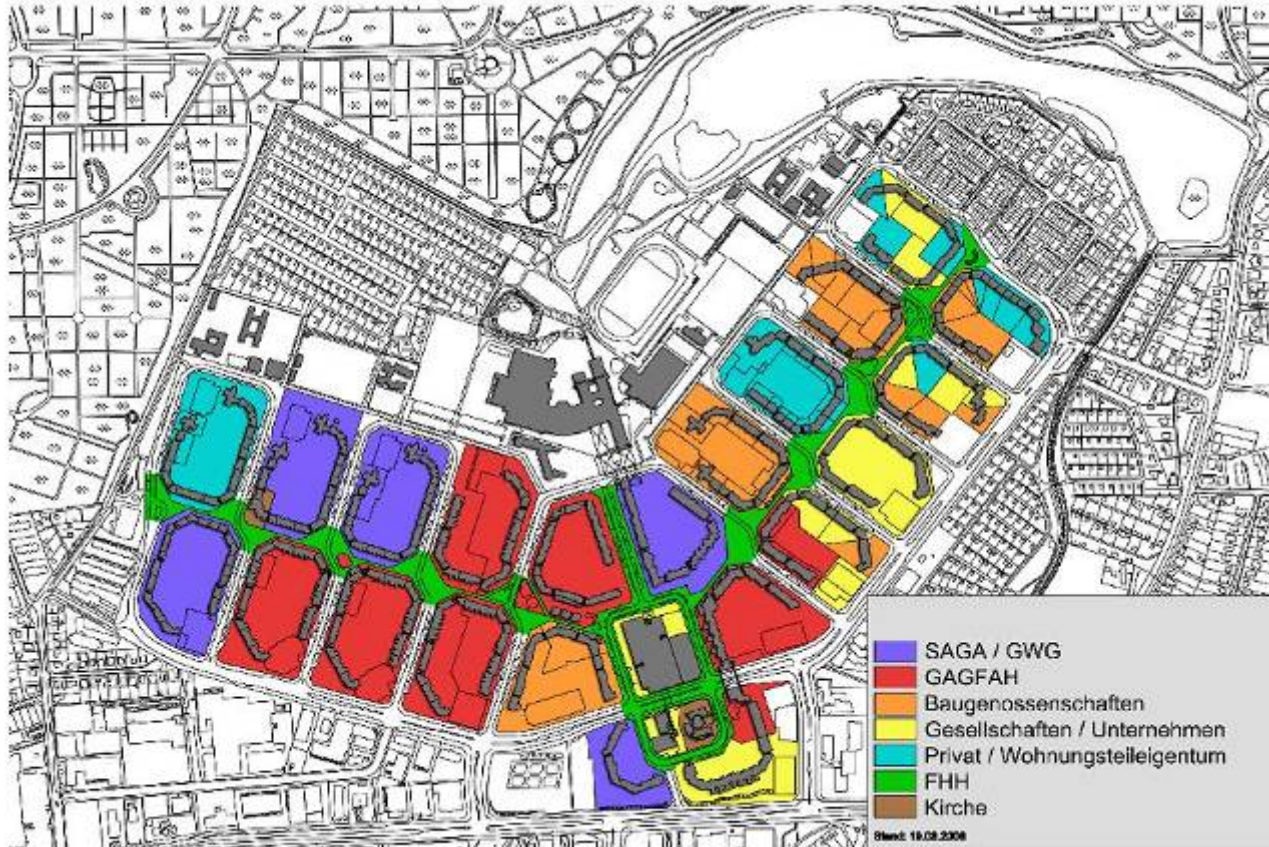
## 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH

### **Steilshoop: Europas erster HID?**

- Sanierungsgebiet von 1987 - 1999
- Verkauf der GAGFAH an US Investor in 2004
- In 2006 Initiative von einigen Eigentümern (SAGA GWG und Wohnungsgenossenschaften)
- Unterstützung durch Politik und Verwaltung
- Wissenschaftliche Begleitung durch HCU
- Parallel: *Lebenswerte Stadt* in 2007 und seit 2008 *Aktive Stadtteilentwicklung* (bis 2013)
- Bis heute keine förmliche Festlegung als HID

# 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH

## Eigentümerstruktur: 6.400 WE / 55 Eigentümer



GAGFAH GROUP	33,2 %
SAGA GWG	20,8 %
Genossenschaften	16,3 %
Andere	29,7 %

# H I D - Lenkungsausschuss Steilshoop

## Gewerbliche Eigentümer

- GAGFAH Group
- SAGA / GWG
- Drei Genossenschaften
- EKZ Steilshoop

Festlegung von  
Maßnahmen und  
Finanzierung

## Städtische Vertreter

- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt / Amt LP
- Bezirksamt Wandsbek / Amt Sozialraummanagement
- Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
- Weitere städtische Dienststellen

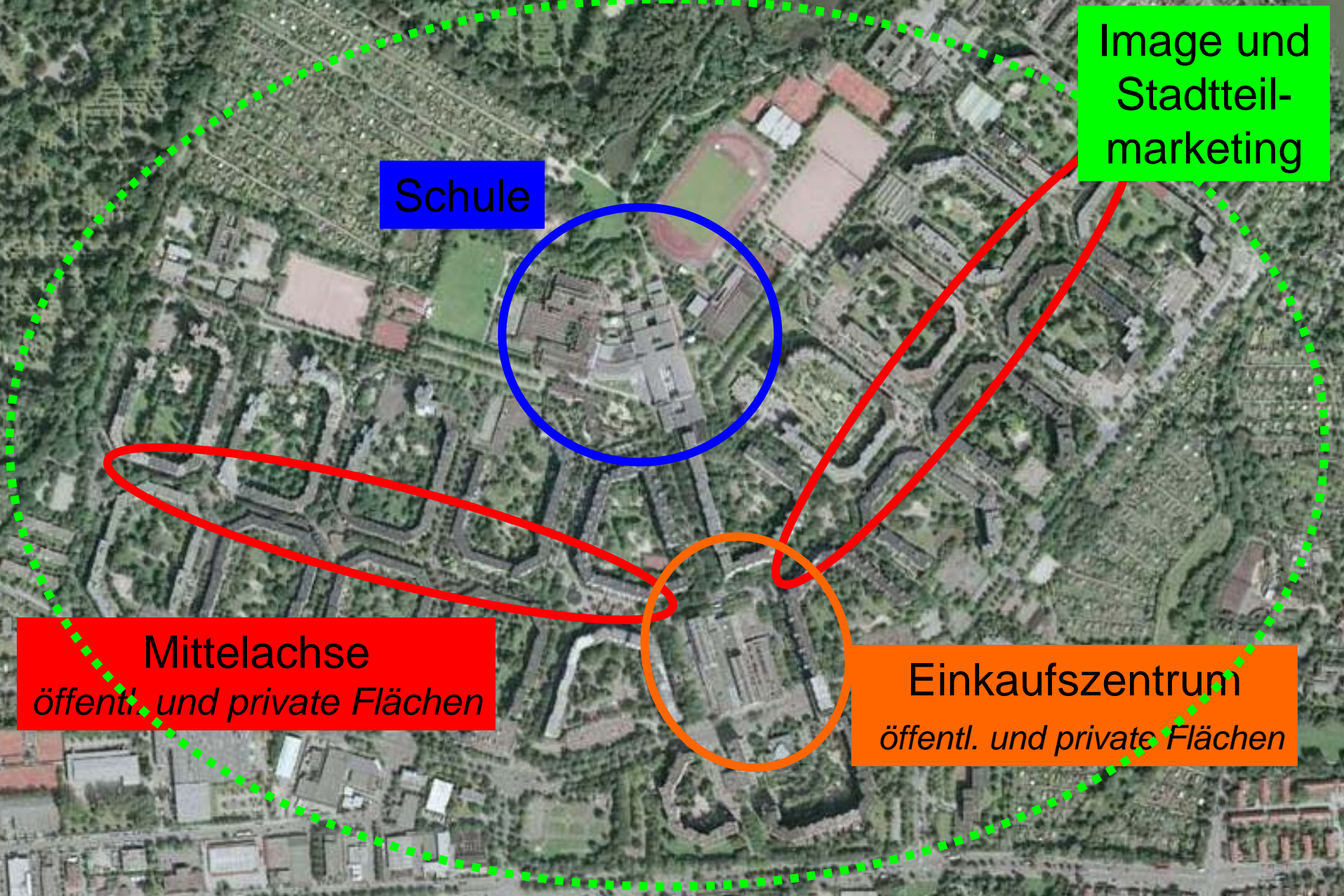
Beratung und  
Finanzierung von  
Maßnahmen

## Weitere Beteiligte

- HCU / Begleitforschung
- Stadtreinigung Hamburg
- Planungsbüros / Gutachter

Beratung und  
Unterstützung

*Zusammensetzung in 2007*



Schule

Image und  
Stadtteil-  
marketing

Mittelachse  
*öffentl. und private Flächen*

Einkaufszentrum  
*öffentl. und private Flächen*

# 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH

## Öffentliche und Private Freiräume



Foto: Heitmu Kohn



Quelle: Lawaetz Stiftung

-  Gewässer
-  Wohnumfeld
-  Naherholung
-  Kleingärten

# 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH

## Gestaltung öffentlicher Räume (“place-making”)

- Freiraumwettbewerb 2007/08
- Beteiligungsverfahren
- Arbeitsgruppe Eigentümer und Architekten
- Erarbeitung eines Entwurfs für die Umgestaltung
- Geplantes Investitionsvolumen von knapp 6 Mio. Euro



Quellen: Verfahrensmanagement INQ, Topotek 1

# 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH

## Management öffentlicher Räume (“place-keeping”)

- Fokus auf Reinigung und Pflege
- Arbeitsgruppe mit allen relevanten Akteuren
- Klärung von Aufgaben, Verantwortlichkeiten etc.
- Verbesserung durch abgestimmte Koordination
- Verbesserung der Qualität ohne zusätzliche Kosten



Quelle: Stadtreinigung Hamburg

# 4. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH

## Fazit der bisherigen Erfahrungen

- **Differenzierung der Maßnahmen nach Art und Verantwortlichkeiten erforderlich:**  
Maßnahmen der Einzeleigentümer - Maßnahmen der öffentlichen Hand - Gemeinsame HID-Maßnahmen
- **Prozessgestaltung**  
Hoher Zeitaufwand, Organisation und Steuerung
- **Motive** der handelnden Akteure sind unterschiedlich
- **Kosten und Finanzierung** besonders bedeutsam

# Grundeigentümer sollen Wohngebiete verschönern

Hamburg hat als bundesweiter Vorreiter die ersten Eckpunkte für ein Gesetz festgelegt, mit dem zukünftig in Wohngebieten sogenannte Housing Improvement Districts (HID) eingerichtet werden können. Die Eigentümer können die Eigentümer sich auch ein Gemeinschafts-

# HID Steilshoop

die tageszeitung

## Public-Private-Schönheitskur

Nach dem Vorbild der "Business Improvement Districts" der Aufwertung des öffentlichen Raums. Das Modell

VON GERNOT KNÖDLER

In Zukunft sollen auch die Stadtteil zu engagieren. Wird HID ein Hit? gestartete. Das Modellpro Steilshoop jetzt neben Lo

Vorbild sind die "Business Improvement Districts", wie sie worden sind. Sie erleichtern es den Grundeigentümern, d

Geld fehlt. Eine Gruppe von Eigentümern kann sich mit ihren Ideen und einem dazu gehörenden Finanzierungskonzept an den Senat wenden mit der Bitte, einen Business Improvement District ei nicht mindestens ein Drittel der betroffenen Eigentümer dagegen ist, erlässt der Senat den District Rechtsverordnung. Die Stadt zieht dann von allen Eigentümern die nötigen Beiträge ein. Das verb

# Schöner Wohnen mit Union und GAL!

City - Bausenator Axel Gedaschko (CDU) will die Förderung von Stadtteil-Initiativen verbessern.

City - Sie sollen ab 2008 gesetzlich abgesichert werden, damit privat finanzierte Quartiers-Verschönerungen nicht mehr am Einspruch einzel-



Bausenator Axel Gedaschko (CDU) Foto: ANDREAS COSTANZO



ner Vermieter scheitern.

Den Auftakt macht eine Großwohnsiedlung im Problemstadtteil Steilshoop. Für das Pilotprojekt läuft bereits ein Wettbewerb, der aus dem Senatsprogramm "Lebenswerte Stadt" finanziert wird.

Auch die GAL will Problem-Vierteln neues Leben einhauchen. Wichtigster Punkt res

# So wird Steilshoop schöner

Die Grundeigentümer sollen ihr Quartier aufwerten / Aber die Mieten bleiben stabil



Steilshoop, trister Beton. Ab Herbst 2008 soll alles schöner werden.

Frankfurter Allgemeine SONNTAGSZEITUNG

Housing Improvement District

Erstes Hamburger HID in Steilshoop

# **Kommentierung und Diskussionspunkte**

## ***Wohnungswirtschaft zwischen Rendite und sozialem Anspruch***

# 5. Kommentierung und Diskussionspunkte

## Handlungsmotive und Investitionsverhalten

- Rentierlichkeit von Investitionen
- Einzelwirtschaftliche Betrachtung (Rendite) vs. Kollektive Perspektive (Quartiersrentabilität)
- Eigeninteresse vs. Gemeinwohlinteresse
  
- **UID-Logik:** Wer dafür bezahlt, kann bestimmen, was zusätzlich gemacht wird (vorbehaltlich der Genehmigung)  
Und: Wer profitiert muss dafür auch bezahlen

## 5. Kommentierung und Diskussionspunkte

### Differenzierte Verantwortlichkeiten für Investitionen

- Pflichtaufgaben und Investitionen der öffentlichen Hand im Gebiet, z.B. im öffentlichen Raum oder in der sozialen Infrastruktur
- Bestandsinvestitionen der Einzeleigentümer
- Gemeinsame Investitionen der Eigentümer im Gebiet
- Koordinierte Investitionen und Bewirtschaftung von Eigentümern und öffentlicher Hand (“Koproduktion“), z.B. im öffentlichen Raum

## 5. Kommentierung und Diskussionspunkte

### **Urban Improvement Districts (BID/HID) können...**

- bereits als „Drohkulisse“ aktivierend wirken
- die Interessenorganisation und die kollektive Handlungsfähigkeit der Eigentümer verbessern
- private (+ öffentliche) Ressourcen effektiver bündeln
- den Aktionsradius der Aktivitäten vergrößern
- einzelne passive Akteure („Trittbrettfahrer“) zur Mitfinanzierung zwingen
- Missstände beheben und Qualitäten verbessern

## 5. Kommentierung und Diskussionspunkte

### Urban Improvement Districts (BID/HID) können nicht...

- mit ausschließlich handlungsunfähigen (oder handlungsunwilligen) Eigentümern zustande kommen
- Eigentümer zu Investitionen in ihrem Bestand zwingen
- inhaltliche Kooperationen erzwingen
- alle Defizite der öffentlichen Hand ausgleichen

## 5. Kommentierung und Diskussionspunkte

### Mögliche Beiträge für die Stadtentwicklung

Urban Improvement Districts eignen sich insbesondere für die:

- **Prävention** zur Stabilisierung von Gebieten
- **Nachsorge** im Anschluss an öffentliche Programme zur Sicherung bzw. Fortführung der Resultate
- **Aufwertung** attraktiver Gebiete

# 5. Kommentierung und Diskussionspunkte

**Wem gehört denn nun die Stadt?**

# 5. Kommentierung und Diskussionspunkte

## Die Geschichte wiederholt sich

- Protest und Widerstand gegen Großprojekte
- Wiederbelebung von Feindbildern
- Gegenbewegungen entstehen in der Regel nur aus eigener Betroffenheit
- Konzepte und Modelle sind oft nicht neu

# 5. Kommentierung und Diskussionspunkte

## Was wäre ein neuer Weg?

- Neues Verständnis von Stadtentwicklung:  
„Wir sind die Stadt und wir gestalten die Stadt“
- Voraussetzung: Offene Kommunikation und kontinuierliche Information
- Herausforderung: Interessenausgleich aller beteiligten Akteure durch Aushandlungsprozesse



# Urban Improvement Districts

Ein Forschungsprojekt der HCU Hamburg

- BID
- HID / NID
- International
- Aktuelles
- Kontakt
- English Information

## Neue Formen der Eigentümerkooperation: Urban Improvement Districts (BID, HID, NID) / Innovationsbereiche (§171f BauGB)

Herzlich Willkommen beim **Internetportal für "Urban Improvement Districts"!**

"Urban Improvement Districts" (Kreutz, Krüger, Wickel 2007) oder "Innovationsbereiche" sind Gebiete, die aufgrund privater Initiative und unter Beteiligung der Betroffenen vor Ort von den Gemeinden rechtlich festgelegt werden und die Grundeigentümer mit eigenen finanziellen Mitteln und in eigener Verantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation im Quartier durchführen können. Hierzu wird in vielen Modellen ein Aufgabenträger beauftragt, der mit den Grundeigentümern und den Nutzern im Quartier ebenso kooperiert wie mit den städtischen Dienststellen. Finanziert werden die "Urban Improvement Districts" durch eine Abgabe, die von der Gemeinde bei allen Grundstückseigentümern im Gebiet eingezogen wird.

"Urban Improvement Districts" oder "Innovationsbereiche" können als eine neue Form von Public-Private-Partnership in der Stadtentwicklung charakterisiert werden. Hoheitliche Instrumente werden eingesetzt, um private Initiative und Engagement z.B. zur Qualitätsverbesserung des räumlichen Umfeldes zu unterstützen. Gleichzeitig hilft das Instrument dabei, die Aktivitäten der privaten Akteure und öffentlichen Träger in den Gebieten besser zu koordinieren. Eine einführende Veröffentlichung über das Modell der Urban Improvement Districts finden Sie [hier](#).

"Urban Improvement Districts" befinden sich in Deutschland noch in der Entwicklung. Die bekannteste und in mehreren Bundesländern bereits in der Umsetzung bzw. Diskussion befindliche Form sind die [Business Improvement Districts \(BID\)](#) zur Aufwertung von Geschäftsstraßen und Einkaufsgebieten. Eine erforderliche Landesgesetzgebung für die Einrichtung von BID gibt es mittlerweile in sechs Bundesländern (Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Saarland und Schleswig-Holstein).

Noch neu in der bundesdeutschen Diskussion sind die [Housing oder Neighbourhood Improvement Districts \(HID/NID\)](#) oder "Innovationsquartiere" für Wohngebiete und gemischt genutzte Quartiere. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat in 2007 als erstes Bundesland eine gesetzliche Grundlage für die Schaffung von "Innovationsquartieren" (HID und NID) geschaffen, die zum 1. Dezember 2007 in Kraft getreten ist. Ausführliche Informationen zum **Hamburger "Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen"** finden Sie [hier](#).

### Informationen zum Internetportal

Dieses Internetportal wird vom [Arbeitsgebiet Projektmanagement](#) am Institut für Städtebau und Quartiersentwicklung der [HafenCity Universität Hamburg \(HCU\)](#)

www.urban-improvement-districts.de  
 www.eigentuemersstandortgemeinschaften.de

**FINE**

# Kontakt

## Stefan Kreutz

HafenCity Universität Hamburg

Stadtplanung / Projektentwicklung und -management

Winterhuder Weg 29-31

D – 22085 Hamburg

++49 40 42827 4545

stefan.kreutz@hcu-hamburg.de

**[www.urban-improvement-districts.de](http://www.urban-improvement-districts.de)**