

Neues Gesetz in Vorbereitung Aufwertung von Wohnquartieren

Von RA Torsten Flomm



Die Freie und Hansestadt Hamburg hat eine Initiative für die privat organisierte Aufwertung von Wohnquartieren gestartet. Nach dem Vorbild der so genannten Business Improvement Districts (B.I.D.) sollen künftig auch in Wohngebieten Grundeigentümer gemeinsam mit einem professionellen Aufgabenträger ein Maßnahmenpaket zur Wohnumfeldverbesserung festlegen dürfen, das dann durch öffentlich-rechtliche Beiträge finanziert wird. Ein Gesetzentwurf befindet sich in Vorbereitung. Er orientiert sich an dem Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED, auch B.I.D.-Gesetz genannt). Mit diesem Gesetz wurde die Einrichtung so genannter Innovationsbereiche in Einzelhandelsquartieren ermöglicht. Prominente Beispiele für solche Innovationsbereiche sind die Straßenzüge Neuer Wall in der City und Sachsenator in Bergedorf. In Rissen, Wandsbek und Harburg sollen weitere Innovationsbereiche eingerichtet werden, jedoch gestalten sich die Vorbereitungen schwieriger, als offensichtlich zunächst erwartet. Anlässlich eines Workshops stellte die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ihre Pläne vor. Offensichtlich soll das neue Gesetz noch in dieser Legislaturperiode, möglicherweise noch in diesem Jahr, verabschiedet werden. Im wesentlichen ist beabsichtigt, die Grundsätze des GSED auch auf Wohnquartiere zu übertragen. Wesentliches Merkmal der B.I.D.-Konzeption ist, dass ein Innovationsbereich durch eine Rechtsverordnung des Senats festgelegt, das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept damit genehmigt wird und die für die Finanzierung notwendigen Gelder von der Stadt in Form von Beiträgen bei den Grundeigentümern in dem Quartier kassiert werden. Damit muss sich grundsätzlich jeder, dem ein Grundstück im Innovationsbereich gehört, an der Finanzierung der Maßnahmen beteiligen. Demnach soll es künftig möglich sein, Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds - von der gemeinsam angeschafften Sandkiste bis hin zur Finanzierung von Lärmschutzwänden entlang einer großen Straße - im Rahmen eines "Housing Improvement Districts" (einen deutschen Namen für das Gegenstück zum Innovationsbereich in Wohngebieten gibt es noch nicht) zu verwirklichen.

Ungeklärt ist noch, wie viele Eigentümer eine solche Initiative unterstützen müssen. Offen ist auch, in welchem Umfang die Mieter im Quartier an dem Verfahren beteiligt werden sollen. Fest steht aber jetzt schon, dass die Eigentümer ihren Kostenanteil nicht als Betriebskosten oder Mieterhöhung an die Mieter werden weitergeben können. Eine gemeinsam betriebene Quartiersaufwertung kann sich allenfalls mittelbar und langfristig auf das Mietniveau auswirken.

Quelle: <http://www.grundeigentuemerverband.de>