

Urban Improvement Districts: Neue Modelle eigentümerfinanzierter Quartiersentwicklung

Mit der Studie „Untersuchung von Business Improvement Districts (BIDs) in Bezug auf Möglichkeiten und Grenzen einer Übertragbarkeit auf innerstädtische Geschäftsquartiere in Nordrhein-Westfalen“ von Mario Bloem begann 2001 in Deutschland die Diskussion um einen neuen Ansatz der eigentümerfinanzierten Quartiersentwicklung, zunächst nur bezogen auf Geschäftsstraßen und Einzelhandelsstandorte. Inzwischen haben die Bundesländer Hamburg, Hessen, Bremen, Schleswig-Holstein und das Saarland die erforderlichen landesgesetzlichen Grundlagen geschaffen, um den Kommunen die Möglichkeit zu geben, das aus Nordamerika importierte BID-Modell umzusetzen. Nachdem die „Entdecker“ dieses Ansatzes in Nordrhein-Westfalen lange gezögert haben, eine Rechtsgrundlage für eine alle Eigentümer eines Gebietes einbeziehende Zahlung zu schaffen und stattdessen auf freiwillige – und durch Fördermittel unterstützte – Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) gesetzt haben, wird nun auch im bevölkerungsreichsten Bundesland eine Rechtsgrundlage geschaffen, die sich am BID-Modell orientiert (MBV, 2007).

Während in der Praxis noch allererste Erfahrungen mit den durchaus verschiedenen BID-Ansätzen in den Bundesländern und den jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen gesammelt werden, wird bereits eine Ausweitung des Ansatzes der Improvement Districts über die Geschäftsbezirke hinaus, insbesondere auf Wohn- und Mischgebiete propagiert. So fordert der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen (2006) ausdrücklich die Einführung von Housing Improvement Districts (HID), und

in Hamburg, das schon bei der Einführung von BID in Deutschland Vorreiter war, ist am 1. Januar 2008 das Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen in Kraft getreten. Rechtlich ist es mit der jüngsten Novellierung des BauGB, die 2007 in Kraft getreten ist, aufgrund der Öffnungsklausel in Paragraph 171 f (Private Initiativen zur Stadtentwicklung) möglich geworden, landesrechtliche Regelungen für private Initiativen in der Stadt- und Quartiersentwicklung zu treffen. Zumindest in Teilen der Politik, der Immobilienwirtschaft sowie der Stadtentwickler und -erneuerer trifft der Ansatz der Improvement Districts auf große Zustimmung. Andere wiederum machen Bedenken gegenüber dem Zwangsinstrument geltend, so zum Beispiel die Landesregierungen von Bayern, Baden-Württemberg und Berlin wie auch die Mehrheit der Haus- und Grundeigentümerverbände.

Die verschiedenen in Deutschland diskutierten oder in der Umsetzung befindlichen Modelle von BID und HID, die hier zusammenfassend als Urban Improvement Districts bezeichnet werden, beruhen alle im Kern auf den selben Grundprinzipien: Private Akteure erarbeiten ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zur Gebietsentwicklung und stellen es bei den Eigentümern zur Abstimmung. Wenn nicht mehr als ein bestimmter Prozentsatz aller im betroffenen Gebiet ansässigen Eigentümer (in Hamburg sind dies bei den BID 30 %) diesem Antrag ausdrücklich widerspricht, kann die Gemeinde das Gebiet per Verordnung zu einem Verbesserungs- oder Innovationsgebiet (Improvement District) erklären. Damit werden alle (!) Eigentümer zur Zahlung einer vorher nach

Höhe und Zweckbestimmung definierten Abgabe verpflichtet. Mit diesen finanziellen Mitteln führt ein von den Initiatoren ausgewählter Aufgabenträger auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit der Kommune die vereinbarten Maßnahmen durch. Die Laufzeit der Verbesserungsgebiete ist begrenzt. Bei den BID beträgt sie i.d.R. bis zu fünf Jahre mit der Option einer Verlängerung. Ein Improvement District ist also ein Instrument zur Förderung der privaten Initiative, um städtebauliche und weitere Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung eines begrenzten Gebietes zu organisieren, zu koordinieren und vor allem durch alle begünstigten Eigentümer zu finanzieren.

Mit dem Modell der Improvement Districts werden verschiedene, zum Teil grundsätzliche Fragen der Stadtentwicklung aufgeworfen. Der Idee nach ist dieser nordamerikanische Ansatz einer der Eigeninitiative und Selbstorganisation der örtlichen Akteure. Angesprochen sind vor allem die Immobilieneigentümer, aber auch Gewerbetreibende, Wohnungsmieter und Vertreter von sozialen Einrichtungen können – und sollten – in diesen Ansatz eingebunden werden. Zwar ist die jüngere Geschichte der Stadterneuerung, zuletzt das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“, davon geprägt, dass das Engagement, die Unterstützung und die Vernetzung der betroffenen Akteure in den Quartieren im Mittelpunkt stehen. An eine gebietsbezogene Selbstorganisation, bei der die Grundeigentümer eine zentrale Rolle spielen, wurde allerdings bislang eher nicht gedacht. Die Stadterneuerung steht in Deutschland – und in Westeuropa – eher in einer Tradition der hoheitlichen Fürsorge und Regulierung, in der der Staat – also Bund, Länder und Kommunen – den Rahmen und die Richtung der Maßnahmen im Grundsatz bestimmt, und diese im Wesentlichen auch finanziert. Die Beteiligung in den Quartieren dient bisher doch eher der Steigerung der Akzeptanz, verbunden mit einer Qualitätsverbesserung

der Resultate durch die Nutzung örtlicher Kenntnisse und lokalen Engagements. Dass sich nun Akteure ohne staatliche Initiative gebietsbezogen eigenständig organisieren, Maßnahmen selbst entwickeln, gestalten und diese auch finanzieren – im Sinne einer Stadterneuerung und -entwicklung also, die tatsächlich privat und „von unten“ initiiert und gesteuert wird –, ist neu.

Aus dem Grundsatz der Eigeninitiative und Selbstorganisation bei den Improvement Districts ergibt sich ein verändertes Verhältnis der lokalen Akteure zur öffentlichen Verwaltung bzw. zum Staat. Zum einen setzt der Staat seine hoheitlichen Instrumente hier nicht ein, um bestimmte Ziele zu verwirklichen, auf Missstände zu reagieren oder Standards und Normen zu sichern, sondern um die lokale Selbsthilfe zu unterstützen. Zugespielt formuliert: Der Staat unterstützt mit diesem Modell die „Entstaatlichung“ der gesellschaftlichen Entwicklung auf der lokal-nachbarschaftlichen Ebene. Zum anderen wird – nach einer Phase der öffentlichen „Entwicklungshilfe“, die erforderlich ist, um tragfähige Strukturen für Improvement Districts aufzubauen – die öffentliche Verwaltung vom Fürsorger oder Animateur der Akteure wie in der klassischen Stadterneuerung zum Partner eigenständig handelnder Akteure im Gebiet. Denn in vielen Bereichen, die für das Leben im Quartier von Bedeutung und einer Gestaltung zugänglich sind, z. B. die Straßen, Wege und Plätze, die Parkplätze und Grünflächen oder die sozialen Einrichtungen, ist der Staat bzw. die Kommune entweder verantwortlicher Träger oder er hat zumindest einen gewichtigen Einfluss. Dem auf diesen Feldern in unterschiedlichen Zuständigkeiten fragmentierten Staat kann in den Improvement Districts nunmehr ein bürgerschaftlich organisierter „Geschäftspartner“ gegenüber treten. Wie bereits in der klassischen Stadterneuerung vielfach diskutiert, sind daher auch für Improvement Districts neue

Formen der Koordination des Handelns der öffentlichen Akteure erforderlich.

Das Modell bietet erhebliche Chancen und Potenziale für die Stadtentwicklung, zum Beispiel der Prävention von negativen Entwicklungen in (noch) stabilen Bestandsquartieren oder der Nachsorge von hoheitlich initiierten und öffentlich geförderten Erneuerungsprojekten. Neben solchen neuen Möglichkeiten einer Verbesserung der Effizienz der Stadterneuerung bietet der Ansatz auch das Potenzial, eine stabile Grundlage für neue Formen und Felder bürgerschaftlichen Engagements in Nachbarschaften und Quartieren zu schaffen. Es bestehen allerdings auch Risiken bei der Ermöglichung dieser Form von privaten Initiativen. Wenn keine Vorkehrungen getroffen werden, könnten einzelne Eigentümer Maßnahmen zu Lasten anderer Eigentümer oder der Stadt durchsetzen, sie könnten Mieter oder Gewerbetreibende unverhältnismäßig belasten oder gar verdrängen. Ebenso ist vorstellbar, dass sich die Lebensverhältnisse zwischen Quartieren, die sich auf der Basis eines Improvement Districts mit engagierten Akteuren gut organisiert haben, zu solchen, in denen die Voraussetzungen ungünstig sind und es nicht zu einer Zusammenarbeit kommt, nach einiger Zeit erkennbar unterscheiden. Darüber hinaus besteht in Teilen der Wohnungswirtschaft die Befürchtung, dass sich der Staat zulasten der Eigentümer und unter dem Verweis auf die Möglichkeit, sich selbst zu organisieren, aus Aufgabenbereichen der Daseinsfürsorge zurückziehen könnte, z. B. im Bereich der Sicherheit und Sauberkeit, aber ggf. auch im Bereich der sozialen Einrichtungen und bei Maßnahmen in benachteiligten Quartieren.

Die Diskussion um die Einführung von Improvement Districts hat deutliche Bezüge zur „Governance“-Debatte (vgl. Schuppert, 2007), d. h. einem veränderten Verhältnis der gesellschaftlichen Akteure, die im Bereich der Regionalplanung, Stadtent-

wicklung und Stadterneuerung breit geführt wird. Gegenüber dieser oft sehr abstrakt geführten Diskussion (vgl. Krüger, 2007) sind die Improvement Districts ein sehr konkreter Ausdruck des Wandels vom hoheitlichen zum kooperativen Staat. In Deutschland befinden wir uns noch in einer „frühen Phase“ dieser Innovation, die große Gestaltungsmöglichkeiten bietet, um die zukünftige Entwicklung auf die „richtigen“ Gleise zu lenken.

Vor diesem Hintergrund werden in diesem Beitrag zunächst die sich verändernden Rahmenbedingungen und Herausforderungen der Quartiersentwicklung ebenso wie die bislang existierenden Strategien und Instrumente der Quartiersentwicklung kurz skizziert. Nach der Darstellung dieser Grundlagen wird das Modell der Urban Improvement Districts, also vor allem Business und Housing Improvement Districts, ausführlich beschrieben und grundlegend erläutert. Im abschließenden Teil werden die Schnittstellen und Abgrenzungen zur hoheitlichen Städtebauförderung aufgezeigt, bevor die potenziellen Chancen und Risiken dieses neuen Modells erläutert werden. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass es zum jetzigen Zeitpunkt noch keine praktischen Erfahrungen mit der Anwendung des Modells auf andere Gebiete als Geschäftsstraßen gibt und auch hier erst wenige Erkenntnisse aus der Praxis in Deutschland vorliegen. Vor diesem Hintergrund will dieser Beitrag neben einer einführenden grundlegenden Darstellung des Modells die Förderung privater Initiativen in der Stadtentwicklung kritisch bewerten.

Rahmenbedingungen der Quartiersentwicklung im Wandel

Die Rahmenbedingen der gesellschaftlichen Entwicklungen in Deutschland verändern sich absehbar erheblich, was sich insbesondere in der Stadtentwicklung und der Entwicklung der städtischen Quartiere

niederschlägt. Die sozio-ökonomischen Veränderungen sind vor allem geprägt von einer fortschreitenden Globalisierung der Märkte, höheren Anforderungen an die Qualifikationen und die Mobilität, nachhaltigen Veränderungen des Altersaufbaus der Bevölkerung, einer großen Vielfalt von Lebensstilen und Haushaltstypen, einer starken Zuwanderung sowie einer zunehmenden Öffnung der Einkommensschere mit wachsender struktureller Armut. Diese vielfältigen, tiefgreifenden und sich schnell vollziehenden übergeordneten Veränderungen werden auf der städtischen Ebene, zwischen den Quartieren und in ihnen zu verstärkten sozial-ökonomischen Polarisierungen führen.

Zugleich sind wir auch auf der Ebene der Quartiere mit erheblichen Veränderungen konfrontiert. Die Kommunen und andere Träger haben aufgrund der Knappheit öffentlicher Mittel ihre Aktivitäten im städtebaulichen, sozialen und kulturellen Bereich in den vergangenen Jahren insgesamt zurückgefahren. Eine Trendwende ist nicht zu erwarten. Diese tendenzielle Rücknahme öffentlicher Interventionen und Förderungen trifft zusammen mit erheblichen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt, wodurch die Rahmenbedingungen der Quartiersentwicklung mittelfristig erheblich beeinflusst werden. Hierzu gehört der Verkauf von ehemals bundes- oder landeseigenen sowie kommunalen Wohnungsunternehmen und -beständen. Um die Erträge zu steigern, werden die neuen Eigentümer ihre Bewirtschaftungsstrategien verändern, Einzelprivatisierungen durchführen oder gar selbst zum Handelsgegenstand werden. Damit werden die Eigentumsstrukturen sowie die Interessen und das Verhalten der Eigentümer in diesen Beständen tendenziell ausdifferenzierter und instabiler (BMVBS/BBR, 2007a). Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich bei den übrigen Eigentümern von Immobilien in Bestandsgebieten ab, insbesondere den kleinen und „Amateurvermietern“ so-

wie den Selbstnutzern - vor allem in Quartieren und Stadtregionen mit ungünstiger ökonomischer Entwicklung. Diese mit weitem Abstand größte Gruppe von Eigentümern – sie stellen in den Großstädten zwei Drittel des gesamten Wohnungsbestandes – unterscheidet sich vor dem Hintergrund einer zunehmenden Differenzierung von Erträgen und Wertentwicklungen von Immobilien zunehmend im Hinblick auf ihr Bewirtschaftungs- und Investitionsverhalten. Das Verhalten dieser großen Gruppe der privaten Vermieter und Eigentümer wird heterogener und weniger kalkulierbar. Ihre Einbindung in Strategien der Quartiersentwicklung gestaltet sich als sehr schwierig und gelingt nur selten (BMVBS/BBR, 2007b). Durch die Privatisierung großer Wohnungsbestände und ganzer Unternehmen verlieren viele Kommunen zudem ihre vertrauten Partner in der Quartiersentwicklung und somit Einflussmöglichkeiten auf die Bestandsentwicklung (Kreutz, 2007).

Zunehmende Differenzierungen, Polarisierungen und Belastungen für die Quartiere treffen also zusammen mit einem tendenziellen Rückgang öffentlicher Interventionen und Förderungen sowie mit einer wachsenden Differenzierung bei den Immobilieneigentümern. Während die Probleme deutlich ansteigen, verringern sich strukturell die Möglichkeiten der Kommunen, die Entwicklung der Quartiere direkt oder indirekt positiv zu beeinflussen. Vor diesem Hintergrund fordern Vertreter der großen Wohnungsunternehmen, etwa der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen VdW, die Bildung „strategischer Allianzen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität“ mit „Beteiligung aller Akteure in einem zu revitalisierenden Gebiet an den Kosten und Nutzen“. Der Verband fordert daher in seinen wohnungspolitischen Thesen entsprechende gesetzliche Regelungen zur „beschleunigten Realisierung von Standortgemeinschaften“ (VdW, 2006:22f). Auch der Bundesverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen GdW formuliert: „Von dem neuen gesetzlichen Instrument zur verbindlicheren Gestaltung privater Initiativen (§ 171f BauGB) kann ein Impuls für die Erneuerung innerstädtischer Gebiete mit kleinteiliger Eigentümerstruktur erwartet werden. Diese Gebiete haben aus Sicht der Kommunen in der Regel hohe Priorität, ihr Erneuerungsprozess schreitet jedoch häufig nur schleppend voran aufgrund der Schwierigkeiten, alle Eigentümer zu abgestimmtem Handeln zu motivieren“ (GdW, 2007:2).

Angesichts dieser Herausforderungen stellt sich die Frage nach den Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand in der Stadtentwicklung. Hierbei geht es vor allem um eine veränderte Rolle der kommunalen Akteure angesichts der Erosion staatlicher und kommunaler Handlungsmacht. Vor diesem Hintergrund sieht bspw. Klaus Selle die Kommunen „als Akteur unter anderen, aber mit besonderen Aufgaben und einer Rolle, in der sich hoheitliche, koordinierende und kooperierende Funktionen mischen“ (Sel-

le, 2006:76). Mit dem Wandel von hoheitlichen zu kooperativen Planungsprozessen wird dabei das Ziel höherer Effektivität und Nachhaltigkeit der Strategien und Maßnahmen verbunden. Gleichzeitig gewinnt die Stärkung bürgerschaftlicher Initiativen an Bedeutung. Sie ist daher auch bereits erklärtes Ziel verschiedener programmatischer Ansätze, z. B. des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“. Erforderlich ist jedoch eine Verbreiterung des bürgerschaftlichen Engagements in der Stadtentwicklung unter Einbeziehung der Eigentümer. Und hierfür können die hier diskutierten Ansätze der Improvement Districts neue Perspektiven eröffnen. So schreibt Kersten im Blick auf die BID: „Das Urban Governance-Konzept BID bedarf der hoheitlichen Gebietsfestsetzung und der hoheitlichen Zwangsabgabe. Es kann sich also – in den Worten von Fritz Scharpf – nur im „Schatten der Hierarchie“ entfalten. Vice versa kommt die kommunale Selbstverwaltung – also Government – aufgrund von Steuerungsdefiziten und leeren Kassen nicht ohne das Enga-

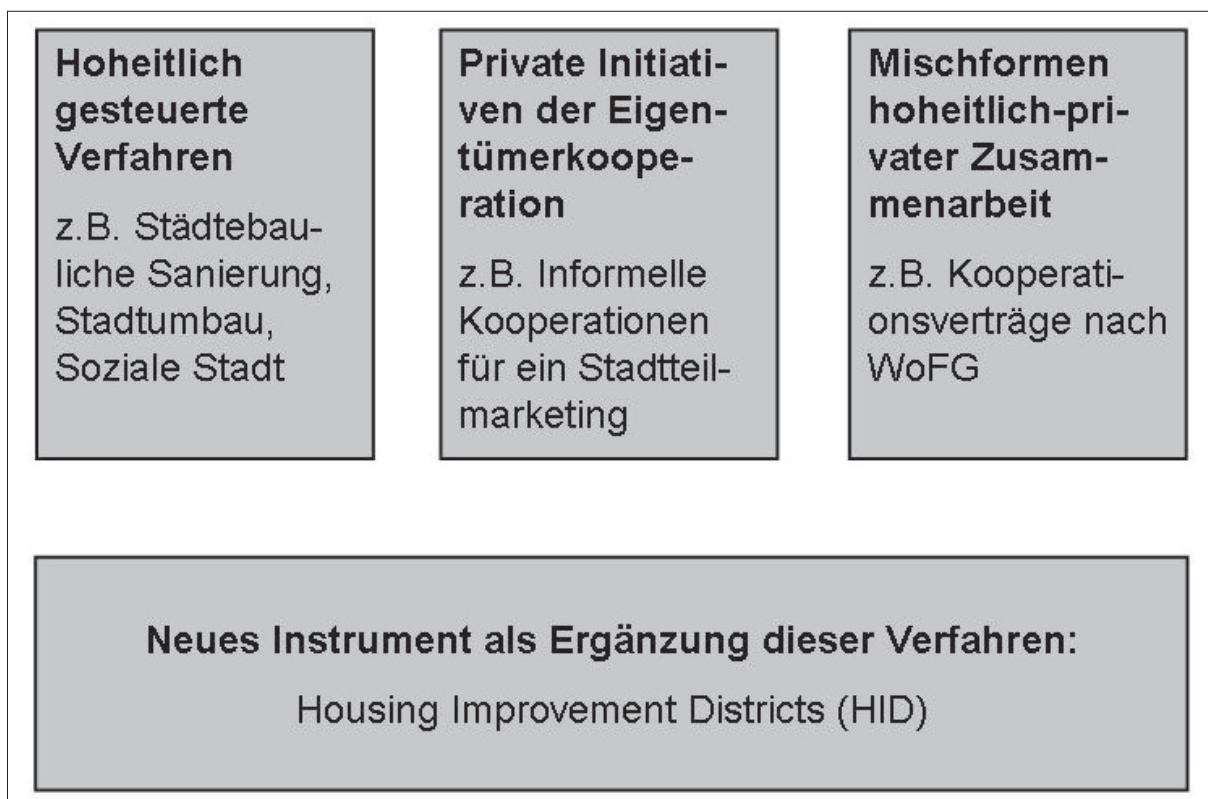


Abb. 1 Überblick über Verfahren der Quartiersentwicklung (Quelle: eigene Darstellung)

gement von vernetzten privaten Akteuren – also ohne Governance-Struktur – aus, um eine nachhaltige Standortpolitik in den Innenstädten und Stadtteilen zu gestalten“ (Kersten, 2007:124).

Bestehende Strategien und Instrumente der Quartiersentwicklung

Bevor das neue Modell der Urban Improvement Districts näher erläutert wird, wird hier zunächst die Vielzahl von Strategien und Instrumenten der Quartiersentwicklung, die sowohl von der öffentlichen Hand als auch von den Wohnungseigentümern eingesetzt werden, kurz dargestellt (vgl. Abbildung 1). Hierbei kann zwischen hoheitlich gesteuerten Verfahren, privaten Initiativen der freiwilligen Eigentümerkooperation und Mischformen hoheitlich-privater Zusammenarbeit im Sinne von Public-Private-Partnership (PPP) unterschieden werden. Aus dieser Übersicht werden sowohl die Schnittstellen zu dem neuen Ansatz als auch die Bedarfe für eine neue Grundlage zur verbindlicheren Aktivierung von Eigentümern deutlich.

Hoheitlich gesteuerte Verfahren

Hoheitlich initiiert und gesteuert sind vor allem die Programme nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB): Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 ff BauGB), Erhaltungssatzungen und städtebauliche Gebote (§ 172 ff BauGB), das Bund-Länder-Programm für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt (§ 171 e BauGB) sowie die Stadtumbau-Programme für Ost- und Westdeutschland (§ 171 a-d BauGB). Gemeinsam ist diesen Instrumenten, dass sie „top down“ initiiert und gesteuert werden, also von den Gemeinden und Bundesländern ausgelöst werden. Es handelt sich um zeitlich befristete Interventionen in städtischen „Problemgebieten“, für die

öffentliche Fördermittel zur Verfügung gestellt werden. Auch wenn die Gebietsakteure in unterschiedlicher Form in diesen Programmen beteiligt werden und durch öffentliche Investitionen privates Engagement und Folgeinvestitionen gefördert werden sollen, liegt die Verantwortung für die Initiierung, die Durchführung der Verfahren und die Finanzierung im Wesentlichen bei der öffentlichen Hand. Zudem handelt es sich um reaktive Strategien. Denn um eine Sanierung oder Stadtumbaumaßnahme durchzuführen, müssen gravierende städtebauliche und funktionale Mängel im Gebiet vorliegen. Der Schwerpunkt in der Durchführung liegt auf investiven baulich-räumlichen Maßnahmen, auch wenn die Stärkung bürgerschaftlichen Engagements im Sinne integrierter Stadtteilentwicklung zunehmend an Bedeutung gewinnt. Dauerhafte Managementaufgaben können über diese Programme jedoch nicht finanziert werden. Auch die Verstetigung von Maßnahmen und Strukturen nach Abschluss der öffentlichen Förderung bleibt eine bislang nur unbefriedigend gelöste Aufgabe, denn die Gebiete erfahren nach Beendigung der Fördermaßnahmen keine Nachsorge.

Mit Ausnahme der Sanierungsgebiete trägt die öffentliche Hand die Kosten der hoheitlich gesteuerten Verfahren der Stadterneuerung und des Stadtumbaus alleine. In förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten werden die Grundeigentümer durch die Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen von Grundstücken am Ende des Verfahrens durch die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen (§ 154 BauGB) an den Kosten beteiligt. Das Modell der Improvement Districts dreht diese Reihenfolge quasi um und legt die verpflichtende Zahlung der Eigentümer an den Beginn des Verfahrens. Das bedeutet, die Eigentümer müssen zunächst bezahlen, um hierdurch die Durchführung von Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung zu finanzieren, die unter Umständen eine Bodenwertsteigerung

erwarten lassen. Entscheidend ist hierbei, dass die Eigentümer in den Improvement Districts selber die Initiative ergreifen müssen und selber über Art und Umfang der Maßnahmen entscheiden können.

Private Initiativen der freiwilligen Eigentümerkooperation

In vielen Gebieten, auch außerhalb der genannten hoheitlichen Programme, finden sich heute schon private Initiativen der Eigentümerkooperation. Hier arbeiten vor allem Wohnungsgesellschaften auf freiwilliger und informeller Basis zusammen, um gemeinsam etwas für die Attraktivität der Standorte ihrer Immobilien zu tun. Dies sind in der Regel kommunale Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften, können aber auch freie Wohnungsunternehmen sein. Schwierigkeiten und Grenzen dieser informellen Kooperationen ergeben sich jedoch häufig aus der „Trittbrettfahrer“-Mentalität einiger Eigentümer – insbesondere von kleinen privaten Eigentümern. Diese profitieren von Initiativen, Investitionen und Maßnahmen Anderer, ohne sich selber an den Kosten zu beteiligen bzw. entsprechende Lasten zu tragen. Die möglichen Gründe für dieses Verhalten sind vielfältig – neben einem grundsätzlichen Desinteresse kann auch die mangelnde Professionalität oder die geringe Finanzkraft der Eigentümer Ursache für die mangelnde Beteiligung sein. Hierdurch kann sich eine Abwärts Spirale der Gebietsentwicklung noch verstärken, wie z. B. in den Pilotgebieten des Stadtumbau West beobachtet worden ist: „Die heterogene Eigentümerstruktur und die problematische Einnahmesituation von Immobilienbesitzern verstärken die städtebaulichen Missstände in von privaten Eigentümern geprägten Stadtumbau-Quartieren und erschweren Aufwertungs Bemühungen erheblich“ (BMVBS/BBR, 2007b:17).

Ebenso problematisch ist das sogenannte „prisoner’s dilemma“ z. B. in Stadtumbau-

gebieten. Hier tragen einzelne Eigentümer die Kosten einer Rückbaumaßnahme alleine, während andere Eigentümer von der Marktberäumung durch den Abbruch von Wohnraum profitieren können. Zu Problemen kommt es auch bei schwierigen Eigentumsverhältnissen, wenn z. B. eine Vielzahl von privaten Einzeleigentümern im Gebiet vorhanden ist oder wenn große Wohnungsbestände nach einem Verkauf den Besitzer wechseln und sich neue Kommunikations- und Kooperationsstrukturen noch nicht etabliert haben. Auch die Zersplitterung der Eigentümerstruktur durch den Einzelverkauf ehemals zusammenhängender Wohnungsbestände erschwert die Situation. Unter diesen Umständen ist eine Bereitschaft der privaten Akteure zur abgestimmten Zusammenarbeit und gemeinsamen finanziellen Verpflichtung für die Gebietsentwicklung auf freiwilliger Basis kaum zu erreichen.

Mischformen hoheitlich-privater Zusammenarbeit

Ein noch relativ neues Modell für die Mischformen hoheitlich-privater Zusammenarbeit im Sinne von PPP sind die Kooperationsverträge zwischen Gemeinde und Wohnungseigentümern, die nach dem Bundesgesetz über die soziale Wohnraumförderung, dem so genannten Wohnraumförderungsgesetz (§ 14 f. WoFG), möglich sind. Auf dieser gesetzlichen Grundlage hat beispielsweise die Hansestadt Lübeck in 2006 einen umfassenden Kooperationsvertrag mit dem Lübecker gemeinnützigen Bauverein eG und der Investitionsbank Schleswig-Holstein geschlossen. Hierin sind u. a. die Übernahme von Pflegemaßnahmen im öffentlichen Grün, die Einrichtung und der Betrieb von Nachbarschaftstreffs sowie die Realisierung von Infrastrukturmaßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Stadtteile durch das Wohnungsunternehmen vereinbart worden. Im Gegenzug wurde eine Flexibilisierung der öffentlichen Wohnraumförderung zugesagt. In diesem Modell übernimmt somit ein Eigentümer allein ei-

ne große inhaltliche und finanzielle Verantwortung für die weitere Gebietsentwicklung. Bauverein-Vorstandsmitglied Detlef Aue begründet das Engagement seiner Genossenschaft: „Die Stadt zieht sich wegen der desolaten Finanzlage immer mehr von ihren hoheitlichen Aufgaben zurück, so werden die Wohnungsunternehmen einspringen und diese Aufgaben übernehmen müssen“ (Warda, 2006:47). Hinzu kommen die Interessen des Unternehmens an Kundenbindung und der Schaffung bzw. Sicherung attraktiver Standorte für die eigenen Bestände. Dieses Modell ist besonders geeignet für engagierte Eigentümer großer, zusammenhängender Bestände, die öffentliche Wohnraumförderung in Anspruch nehmen. Private Einzeleigentümer werden hierüber jedoch kaum erreicht.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es bereits eine Vielzahl von ausdifferenzierten Instrumenten, Programmen und Strategien zur Einbindung privater Eigentümer in die Stadtteilentwicklung gibt. Diese sind jedoch entweder hoheitlich „top down“ gesteuert und finanziert, in der Regel reaktiv und nur zeitlich befristet oder sie beziehen sich nur auf engagierte und lokal verankerte Eigentümer großer Bestände, i.d.R. kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Mit diesen hier skizzierten Ansätzen gelingt es bislang nicht, längerfristige verbindliche Kooperationen von Eigentümern für ein strategisches bürgerschaftlich getragenes Quartiersmanagement zu schaffen und dabei auch inaktive Akteure – zumindest in die Finanzierung – einzubeziehen. Hierfür bedarf es weitergehender Ansätze, die mit den Urban Improvement Districts verfolgt werden.

Private Initiativen zur Stadtentwicklung – Erste BID-Gesetze in Deutschland

Mit der jüngsten Novellierung des BauGB, die zum 1. Januar 2007 in Kraft getreten

ist, wurde von Seiten des Bundes durch eine Länderöffnungsklausel die rechtliche Grundlage für „private Initiativen zur Stadtentwicklung“ und die Festlegung von so genannten Innovationsbereichen geschaffen. Der neue Paragraph 171 f BauGB im Besonderen Städtebaurecht regelt entsprechend die Rahmenbedingungen für private Initiativen zur „Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen“, die auf der Ebene der Länder entsprechend spezifiziert werden müssen.

Der Bundestag begründet diese Öffnungsklausel mit dem „stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stärkung privater Initiativen (...)“ Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das gewünschte private Engagement nicht wie in den BID auf innerstädtische Geschäftsbereiche beschränkt sein sollte. „Private Initiativen können z. B. auch in Wohnquartieren Aufwertungsmaßnahmen leisten, die z. B. die Einrichtung von Kinderspielflächen, Umgestaltung von Eingangsbereichen und Tiefgaragen aber auch nichtbauliche Maßnahmen, wie die Schaffung von Angeboten für Jugendliche, die Organisation gemeinschaftlicher Hausmeisterdienste etc. betreffen“ (Deutscher Bundestag, 2006).

Die Einzelheiten einer gesetzlichen Regelung bleiben den Ländern vorbehalten, „z. B. Regelungen bezüglich der Ziele und Aufgaben, der Anforderungen an den Maßnahmenträger, des Verfahrens zur Festlegung der Gebiete einschließlich der Festlegung von Quoren für die Zustimmung der Beteiligten, der Dauer der Gebietsfestlegung, der Umsetzung, der Kontrolle der Aufgabenerfüllung (...)“ (Deutscher Bundestag, 2006).

Schon vor der BauGB-Novelle gab es für die Ermöglichung von privaten Initiativen nach dem BID-Modell gesetzliche Regelungen in vier Bundesländern: Hamburg (*Gesetz zur*

Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren GSED vom 28.12.2004), Hessen (*Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren INGE* vom 31.12.2005), Bremen (*Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren* vom 13.7.2006) und Schleswig-Holstein (*Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen PACT* vom 27.7.2006) haben entsprechende Landesgesetze verabschiedet. Im Saarland ist am 7. Dezember 2007 das *Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Investition und Dienstleistung* in Kraft getreten. Und auch das nordrhein-westfälische Kabinett hat am 20.6.2007 einen Entwurf für ein *Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften ISGG* verabschiedet. Die Gesetze in Bremen und Hessen wurden mit einer befristeten Laufzeit verabschiedet, und auch das Saarland sieht eine solche Befristung im Gesetzentwurf vor.

Auf Grundlage der bereits in Kraft getretenen Landesgesetze gibt es bislang jedoch nur sehr wenige Projekte in der praktischen Umsetzung und entsprechend kaum Erfahrungen hinsichtlich der Wirkung und Erfolge dieser privaten Initiativen. Derzeit können lediglich erste quantitative Aussagen zur Zahl der entstandenen BID-Initiativen und Projekte sowie zum finanziellen Volumen der BID in der Umsetzung gemacht werden. Vor diesem Hintergrund kann dieses Instrument zur Stärkung von Geschäftsbereichen in Deutschland zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausführlich qualitativ bewertet werden (vgl. Binger/Büttner/Schmidt, 2007). Und auch die internationalen Erfahrungen mit BID-Modellen sind ebenso unterschiedlich wie die konkreten Umsetzungen in der Praxis. Entsprechend kontrovers werden die BID-Modelle z. B. in der US-amerikanischen und der britischen Fachöffentlichkeit diskutiert. Zudem muss berücksichtigt werden, dass wir in Deutschland über diese private Initiativen im Rahmen einer bislang ausschließlich hoheitlich

gesteuerten und kontrollierten Stadtentwicklung diskutieren und auch angesichts einer (zumindest bislang) umfangreicheren öffentlichen Daseinsvorsorge grundlegend andere Rahmenbedingungen vorfinden als in Nordamerika. So ist die zentrale Zielsetzung „clean and safe“ der meisten BID in den USA häufig nur durch private Initiative zu erfüllen und steht daher im Mittelpunkt der meisten Aktivitäten.

Dennoch wird das BID-Modell in Teilen der deutschen Fachdiskussion sowie von den Handelskammern und manchen politischen Parteien als vielversprechender Ansatz gesehen und eine Übertragung auch auf andere Gebietstypen wie selbstverständlich gefordert. So formuliert z. B. der stadtentwicklungspolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion Patrick Döring: „Zur Bürgerbeteiligung gehört aber auch die Einbeziehung vor allem auch jener Unternehmen, die Stadt machen und ausmachen: kleine und mittelständische Einzelhändler sowie die Haus- und Wohnungseigentümer. (...) Dabei könnte durch eine verbesserte Koordination und Zusammenarbeit mit dieser großen Zahl an privaten Akteuren eine immense Stadtrendite – also zusätzliche gesellschaftliche Gewinne neben der rein wirtschaftlichen Rendite der jeweiligen Unternehmen – gehoben werden“ (Döring, 2007:129).

Unabhängig von der politischen Bewertung des Ansatzes ist für eine Weiterentwicklung des BID-Modells und dessen Anwendung auf andere Gebietstypen als Geschäftsstandorte nicht nur eine inhaltliche Anpassung notwendig (Kreutz/Krüger/Wickel, 2007a:11 ff.), sondern in jedem Fall eine neue gesetzliche Grundlage auf Landesebene erforderlich. Und wieder ist es Hamburg, das als erstes Bundesland eine Vorreiterrolle einnimmt und auf Grundlage des BauGB ein Landesgesetz zur Einführung von Housing Improvement Districts (HID) verabschiedet hat. Ein entsprechender Entwurf des Hamburger Senats für ein *Gesetz zur Stärkung von Wohn-*

quartieren durch private Initiativen wurde im September 2007 vorgelegt (FHH, 2007).

Das Modell der Urban Improvement Districts

Das Modell der hier beschriebenen Urban Improvement Districts orientiert sich in seinen wesentlichen Merkmalen am nordamerikanischen Ansatz der Business Improvement Districts. Dieses BID-Modell ist in den genannten Bundesländern für die Stärkung von Einzelhandels- und Geschäftszentren mit spezifischen Variationen übernommen worden. Mit der Übertragung des BID-Ansatzes auch auf andere Gebiete macht das Bundesland Hamburg nun den Anfang. Eine solche Übertragung des BID-Modells ist in Europa bislang ohne Beispiel. Und auch in den USA finden sich nur einzelne Bundesstaaten, in denen ähnliche Instrumente gesetzlich verankert sind, z. B. *Housing Improvement Areas* in Minnesota, *Multifamily Improvement Districts* in Kalifornien oder *Neighbourhood Improvement Districts* in Pennsylvania (vgl. Kreuz/Krüger/Wickel, 2007b).

Konstitutives Merkmal aller Improvement Districts ist, dass der Staat hoheitliche Instrumente (Gesetzesgrundlage, Verordnungen, Abgabenerhebung) einsetzt, um Formen einer gemeinschaftlichen „Selbsthilfe“ von Eigentümern zu ermöglichen, deren gebietsbezogene Kooperation zu unterstützen und eine gemeinsame Finanzierung von Maßnahmen durch alle Begünstigten zu ermöglichen, bzw. diese auch gegenüber einer ggf. deutlichen Minderheit zu erzwingen. Dabei ist von Bedeutung, dass durch die geplanten Maßnahmen die Rechte und Interessen Einzelner nicht übermäßig beeinträchtigt werden, keine Eingriffe in Privateigentum möglich sind, und die Maßnahmen insbesondere öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und sich in die kommunalen stadtwirtschaftspolitischen Zielsetzungen einfügen. Die letztgenannten Aspekte sind ins-

besondere bei der Anwendung des Modells in Wohngebieten von Bedeutung, da hier auch Eingriffe in die besonders schützenswerten lebensweltlichen Zusammenhänge der Bewohner erfolgen können.

Im Folgenden werden die wesentlichen strukturellen und konzeptionellen Merkmale des Modells am Beispiel der in Hamburg gesetzgeberisch beschlossenen Form (FHH, 2007) der Housing Improvement Districts (HID) im Überblick dargestellt. Dabei werden auch erste Anregungen für die konkrete Prozessgestaltung gemacht. Eine kritische Bewertung der Chancen und Risiken des HID-Modells wird zum Abschluss dieses Beitrages vorgenommen.

Mögliche Gebietstypen

Einleitend sei darauf hingewiesen, dass sich eine HID-Initiative in einem benachteiligten Gebiet mit baulich-räumlichen und funktionalen Mängeln genauso bilden kann wie in einem gut funktionierenden und stabilen Wohngebiet, das niemals eine öffentliche Förderung erhalten würde. Eine Anwendung ist also theoretisch in allen Gebietstypen vom Villen- oder Einfamilienhausgebiet über gründerzeitliche Mischquartiere bis zur Großsiedlung möglich. Hieraus wird deutlich, dass sowohl selbstnutzende Eigentümer als auch Wohnungsvermieter die entscheidenden Akteure in den vom Hamburger Gesetzgeber so genannten Innovationsquartieren sein können.

Mögliche Auslöser für private Initiativen

Die Handlungserfordernisse, die zu einer Eigentümer-Initiative für die Einrichtung eines HID führen, können unterschiedlich sein. Strukturelle Probleme (z. B. Vermietbarkeit, Leerstände, Fluktuation) oder aktuelle Veränderungen im Gebiet (z. B. Eigentümerwechsel, Investitions- oder Rückbauvorhaben) können genauso Auslöser sein wie ein verfügbares öffentliches Förder-

programm als Kooperationsanreiz für die Eigentümer (z. B. Sanierung, Stadtumbau, Soziale Stadt oder eine gezielte finanzielle Kooperationsförderung) oder eine Aufwertungsabsicht einzelner Eigentümer. Hieraus wird deutlich, dass Improvement Districts sowohl reaktiv auf konkrete Problemlagen reagieren können als auch präventiv aktiv werden können. In der Praxis wird die Anwendung vor allem vom Engagement und der Leistungsfähigkeit der Eigentümer vor Ort abhängen und sich je nach Gebietstyp unterscheiden.

Initiatoren und Vorbereitungsphase

Damit ein HID überhaupt zustande kommt, braucht es Initiatoren oder Impulsgeber, die in die erforderliche Vorbereitung investieren (vgl. Abbildung 2). Ohne Initiative und Engagement von zumindest einigen Eigentümern kommt ein solcher Prozess überhaupt nicht in Gang, auch wenn von der öffentlichen Hand Impulse für eine Initiative gegeben werden können. Von großem Vorteil sind bereits vorhandene Kooperationsstrukturen zwischen den Eigentümern im Gebiet. Denn je höher der bereits erreichte Organisationsgrad, desto günstiger die Voraussetzungen für die erfolgreiche Entwicklung einer HID-Struktur. Die frühzeitige Einbeziehung bzw. Überzeugung möglichst vieler Eigentümer ist von besonderer Bedeutung, auch wenn durch das gesetzlich geregelte „Zwangsinstrument“ bis zu 30 % ablehnende oder auch nur desinteressierte Eigentümer in die Finanzierung einbezogen werden können. Die Herausforderung wird umso größer, wenn im Gebiet viele private Einzeleigentümer ansässig sind. Diese Entwicklung wird durch den Verkauf von Wohnungsunternehmen und die dadurch zu erwartende anschließende „Privatisierungswelle“ von einzelnen Wohnungen noch verstärkt. Auch Eigentümer ohne lokale Verankerung, z. B. fondsfinanzierte Wohnungsunternehmen, werden in HID-Prozesse schwerer einzubeziehen sein als

kommunale Wohnungsunternehmen oder lokale Genossenschaften.

Von der Überzeugungskraft der Initiatoren hängt der Erfolg des weiteren Verfahrens genauso ab wie von ihrem Durchhaltevermögen. Denn nach den bisherigen BID-Erfahrungen in Hamburg und in anderen Ländern kann die Initiativphase 18 Monate und länger dauern, bis ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zur Abstimmung gebracht werden kann. In diesem Zeitraum ist ein professionelles Prozessmanagement zumindest hilfreich, wenn nicht sogar erforderlich, um das Verfahren zu moderieren, die verschiedenen beteiligten Akteure zu koordinieren und einen Interessenausgleich herzustellen. Eine enge Abstimmung mit den für das Verfahren verantwortlichen kommunalen Dienststellen sollte ebenfalls frühzeitig erfolgen, um die Erfolgsaussichten hinsichtlich einer Genehmigung zu prüfen und die Erwartungen der Kommune zu berücksichtigen. Auch die Einbeziehung weiterer Gebietsakteure (Mieter, Netzwerke, Initiativen) sollte möglichst frühzeitig erfolgen, um die geplanten Maßnahmen abzustimmen und möglichst breite Unterstützung für das Vorhaben zu gewinnen. Dabei ist der Umfang der Beteiligung abhängig von der Art und Komplexität der geplanten Maßnahmen. Bei einer räumlich begrenzten temporären Baumaßnahme sind geringere Anforderungen an die Beteiligung zu stellen als bei Aufgaben im Sinne eines strategischen Quartiersmanagements mit größeren Auswirkungen auf das Innovationsquartier.

Aufgabenträger

Von zentraler Bedeutung für die Durchführung eines HID ist der so genannte Aufgabenträger, der finanziert durch die Abgaben der Eigentümer die gewünschten Maßnahmen vor Ort durchführt. Im Hamburger HID-Modell ist der Aufgabenträger Partner der Stadt auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages, und nicht die Eigentümer!

Der Aufgabenträger ist somit der aktive Akteur für das operative Geschäft des HID, der quasi im Auftrag der Eigentümer handelt. Bezüglich der Begleitung und Kontrolle seiner Arbeit macht das Hamburgische Gesetz nur grundlegende Aussagen, alles Weitere bleibt den Eigentümern selbst überlassen, z.B. die Bildung einer beratenden und kontrollierenden Lenkungsgruppe oder der Abschluss eines zusätzlichen privat-rechtlichen Vertrages zwischen Eigentümern und Träger. Der Aufgabenträger kann auch für das Verfahrens- und Prozessmanagement in der Initiativphase verantwortlich sein. Hier stellt sich jedoch die Frage nach der Finanzierung vor der förmlichen Einrichtung des HID.

Abgrenzung des Innovationsquartiers

Ein HID kann in jedem Quartier mit ausschließlicher oder vorrangiger Wohnnutzung eingerichtet werden. Die Zielgebiete werden im Hamburger Gesetz als Innovationsquartier bezeichnet. Das Instrument ist zudem maßstabsunabhängig, d. h. es kann ein kleiner Bereich mit nur wenigen Grundstücken genauso als HID festgelegt werden wie ein gesamtes Quartier. Von entscheidender Bedeutung bei der Abgrenzung des Verbesserungsgebietes ist, dass alle durch die geplanten Maßnahmen Begünstigten einbezogen werden. Daher sollten als Handlungsräume der angestrebten Entwicklung die Bereiche gemeinsamer Probleme und Aufgaben als Grundlage für die Abgrenzung herangezogen werden. Die sicher nicht immer einfache Kernfrage bei der Gebietsfestlegung lautet also: Wo soll was geschehen und wer hat etwas davon? Hierbei ist zudem zu beachten, dass der Aufwand für die Einrichtung eines HID sowie die Durchführung der Maßnahmen mit der Zahl der betroffenen Eigentümer steigt.

Förmliches Verfahren zur Einrichtung

Die Initiatoren eines Improvement Districts müssen bei der verantwortlichen kommunalen

Dienststelle ein ausgearbeitetes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorlegen, das detailliert die von ihnen geplanten Aktivitäten beschreibt und einen Aufgabenträger für die Durchführung der Maßnahmen benennt. Bei der Antragstellung muss zudem ein positives Votum von einem bestimmten Prozentsatz der betroffenen Eigentümer für das Vorhaben nachgewiesen werden. In Hamburg sind dies für die BID mindestens 15 Prozent und für die HID laut Gesetz mindestens ein Drittel aller im Verbesserungsgebiet ansässigen Grundeigentümer und aller betroffenen Flächen.

Die Kommune prüft den Antrag hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Stadt, der möglichen Beeinträchtigung öffentlicher Belange oder der Belange und Rechte Dritter sowie der Eignung des Aufgabenträgers. Anschließend werden die Antragsunterlagen öffentlich ausgelegt. Widersprechen im Auslegungszeitraum weniger als ein Drittel der betroffenen Eigentümer aus dem Verbesserungsgebiet, legt die Kommune den Improvement District per Rechtsverordnung fest. In dieser Verordnung werden u. a. die Gebietsabgrenzung, die Berechnung der Abgabenhöhe, die Laufzeit sowie der Aufgabenträger festgelegt. Weitere Details für die Umsetzung werden im Hamburger Modell in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Aufgabenträger vereinbart. In NRW ist im Gesetzentwurf vorgesehen, dass die Eigentümer sich eine Rechtspersönlichkeit geben müssen (z. B. Verein, Genossenschaft oder GmbH), um selber als Vertragspartner der Kommune handlungsfähig zu sein.

Die zuständige Erhebungsbehörde zieht bei den Grundstückseigentümern im Verbesserungsgebiet die festgelegte Abgabe ein und leitet diese, evtl. nach Abzug einer Verwaltungsgebühr, an die für die Durchführung verantwortliche Stelle weiter, in Hamburg also an den Aufgabenträger.

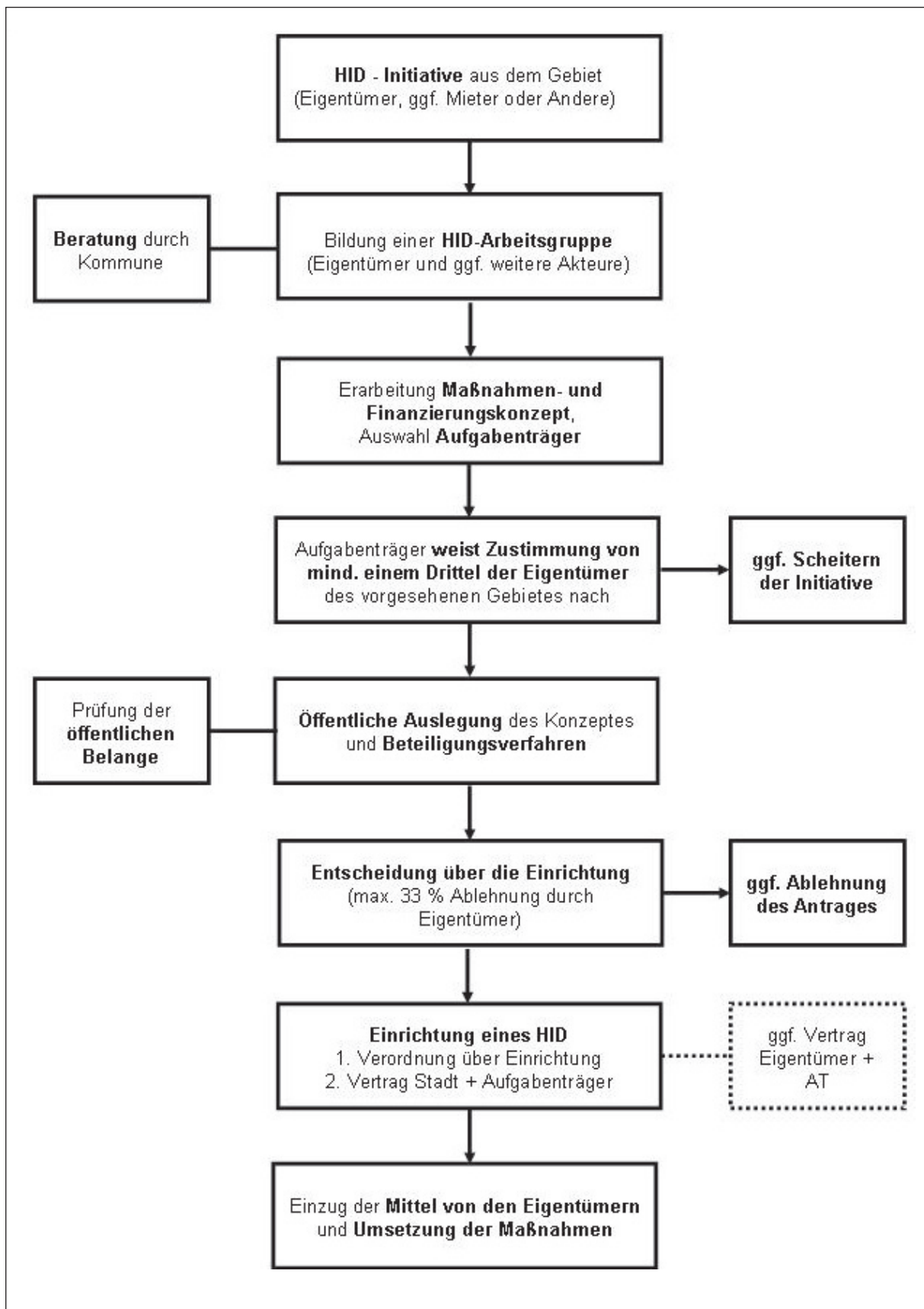


Abb. 2 Schematischer Aufbau einer HID-Entstehungs- und Entscheidungsphase (Quelle: eigene Darstellung)

Anwendungsbereiche und Maßnahmenspektrum

Die möglichen thematischen Anwendungsbereiche für ein HID sind vielfältig (vgl. Abbildung 3). Grundsätzlich geht es bei allen Urban Improvement Districts darum, Maßnahmen zur Stärkung und Entwicklung eines Gebietes zusätzlich zu öffentlichen Maßnahmen („on top“) durchzuführen. Das „Improvement“ kann verstanden werden als eine gebietsbezogene Qualitätsverbesserung in funktionaler, baulicher oder gestalterischer Hinsicht. Damit kann ein HID vorbeugende Aufgaben der Prävention genauso übernehmen wie der Nachsorge, investive Maßnahmen genauso wie Management-Aufgaben, Aufwertungsaktivitäten genauso wie Werterhaltungsmaßnahmen. Das mögliche Maßnahmenspektrum ist sehr breit gefächert und reicht von einer einzelnen temporären Baumaßnahme bis zu einer mittel- oder langfristigen Managementaufgabe, z. B. Reinigung und Pflege aus einer Hand oder Marketing für ein Quartier. Zudem ist eine Differenzierung nach den Zielgruppen der geplanten Maßnahmen möglich. Hier lassen sich eher eigentümerrelevante Maßnahmen (z. B. Wohnstandort- oder Stadtteilmarketing, gemeinsame Vermietungs- oder Beschaffungsstrategien) und eher mieterrelevante Maßnahmen (z. B. gemeinsame Serviceangebote, Schaffung oder Umgestaltung von Gemeinschaftseinrichtungen, Umgestaltung von Flächen) unterscheiden. Bei den mieterrelevanten Maßnahmen kann zudem zwischen Maßnahmen für Bestandsmieter und Maßnahmen zur Gewinnung neuer Mieter für das Gebiet unterschieden werden.

Laufzeit

Die Laufzeit eines Improvement Districts ist zeitlich begrenzt - nach den derzeitigen Modellen auf maximal fünf Jahre. Eine Verlängerung über diesen Zeitraum hinaus ist möglich, wenn das gleiche Procedere wie bei der Antragsstellung auf Einrichtung

eines Districts durchlaufen wird. Die Erfahrungen in den USA zeigen, dass sich dort die BID häufig als dauerhafte Einrichtungen etablieren und über lange Zeiträume aufrecht erhalten werden.

Aufgaben und Rolle der öffentlichen Hand

Die Rolle des Staates (Land oder Kommune) beschränkt sich formal auf die Gesetzgebung, die Antragsprüfung, Genehmigung und Festlegung sowie die Abgabenerhebung eines Improvement Districts. Doch gibt es gute Gründe für eine aktivere Mitwirkung der öffentlichen Hand im gesamten Prozess. „Der Staat unterstützt diese private Initiative, weil sie eben nicht nur den wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden, sondern auch dem Gemeinwohl dient“ (Kersten, 2007:127). Aus dem Modell ergeben sich zudem neue Herausforderungen für die Akteure aus der öffentlichen Verwaltung. Urban Improvement Districts bieten die Möglichkeit, dass sich die privaten Eigentümer besser organisieren und koordinieren. Hierdurch steigen auch die Anforderungen an die Verwaltung. Dort muss es klare Entscheidungsstrukturen und verantwortliche Akteure geben, um die gebietsbezogenen Aktivitäten der Privaten zu begleiten. Auch die althergebrachten Modelle der öffentlichen Leistungserbringung können durch private Initiativen unter Veränderungsdruck geraten. So wird möglicherweise eine flexible Neuorganisation städtischer Dienstleistungen, z. B. der Straßenreinigung, im Zusammenhang mit neuen Formen privater Stadtentwicklungsaktivitäten erforderlich sein.

Die öffentliche Hand ist zudem dafür verantwortlich, die angemessene Beteiligung im Rahmen des Verfahrens zu prüfen und die Sicherstellung öffentlicher Belange sowie die Berücksichtigung gesamtstädtischer Ziele zu garantieren. Durch die Wahrnehmung der städtebaulichen Abstimmungspflicht der

Investive Maßnahmen, z.B.

- Öffentlicher Raum
- Grün- und Freiflächen
- Rückbau
- Soziale Infrastruktur

Management- und Organisationsaufgaben, z.B.

- Reinigung und Pflege
- Serviceangebote für Mieter
- Gemeinsames Vermietungsmanagement

Marketingaktivitäten, z.B.

- Events
- Imagekampagne

Abb. 3 Spektrum möglicher HID-Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung in funktionaler, baulicher und gestalterischer Hinsicht (Quelle: eigene Darstellung)

Kommune bei der erforderlichen Genehmigung von Maßnahmenkonzepten eines HID muss u. a. eine „introvertierte und sozial selektive Entwicklung“ (Kersten, 2007:125) der Verbesserungsgebiete verhindert und einer Verschiebung von Problemen aus einem Urban Improvement District in einen anderen Stadtteil vorgebeugt werden.

Schnittstellen zur Daseinsvorsorge und zur Städtebauförderung

Grundsätzlich handelt es sich bei dem neuen Instrument der Improvement Districts um eine Ergänzung und nicht um einen Ersatz für die ausdifferenzierten Instrumente und Strategien der Quartiers- und Stadtentwicklung sowie die sonstigen Aktivitäten der öffentlichen Hand im Rahmen der Daseinsvorsorge. Bestimmte Gebiete und Handlungsfelder werden auch zukünftig eine übergeordnete Steuerung sowie hoheitliche Instrumente und öffentliche Förderung benötigen.

Die Maßnahmen, die im Rahmen eines BID oder HID umgesetzt werden, sollen nach

Aussage des Gesetzgebers nicht dazu dienen, originär hoheitliche Aufgaben zu privatisieren. In diesem Zusammenhang wird immer von Maßnahmen gesprochen, die „on top“ zu den öffentlichen Maßnahmen, d. h. komplementär zur vorhandenen Leistungserbringung erfolgen. Hierbei stellt sich allerdings die Frage nach dem Maßstab, welche öffentlichen Leistungen Standard sind und welche privaten Maßnahmen dann zusätzlich hierzu bzw. hierüber hinausgehend sind. Der Standard der öffentlichen Daseinsvorsorge ist jedoch selten klar definiert und unterliegt zudem derzeit einer starken Veränderung durch öffentliche Leistungskürzungen. Daher besteht die Gefahr, dass angesichts möglicher privat finanzierter Leistungserbringung der Standard der öffentlich erbrachten Leistungen noch weiter reduziert wird. Aus diesem Grund wurden in Nordamerika vor der Einrichtung von BID teilweise Bestandsaufnahmen von Leistungen der öffentlichen Hand durchgeführt, um deren Standard zu dokumentieren. Denkbar ist auch, den Standard der öffentlichen Leistungserbringung im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Aufgabenträger bzw. den Eigentümern zu

vereinbaren. Ebenso ist in diesem Zusammenhang zu diskutieren, wann private Maßnahmen möglicherweise auch „over the top“ sind und durch eine sozial selektive Wirkung dazu führen können, die Polarisierung von Stadtteilen noch weiter zu verschärfen.

Bei den Improvement Districts handelt es sich in Ergänzung der bisher angewendeten formalisierten Verfahren und Instrumente (z. B. der städtebaulichen Sanierung) sowie der informellen Strategien von Kooperationen (z. B. Interessengemeinschaften) um ein neues Instrument anbietender Gesetzgebung zur Zusammenarbeit der betroffenen Akteure in einem Entwicklungsgebiet. Hierbei geht es insbesondere um die verbindliche Einbindung aller Immobilien- und Grundstückseigentümer im Gebiet. Auch wenn eine inhaltliche Kooperation ebenso wenig erzwungen werden kann wie die Durchführung von Maßnahmen auf privatem Grund – Improvement Districts lassen keinen Eingriff in die Eigentumsrechte des Einzelnen zu –, so kann die im HID mögliche Zwangserhebung von Abgaben jedoch das Interesse von bislang passiven Eigentümern an einer gemeinsamen Quartiersentwicklung fördern. Möglicherweise wirkt sich schon die „Drohung“ mit dem Zwangsinstrument kooperationsfördernd auf einige Eigentümer aus, und die Anwendung ist letztlich gar nicht mehr erforderlich.

Grundsätzlich denkbar ist ein Nebeneinander von Programmgebieten der Städtebauförderung und einem Improvement District im selben Gebiet, z. B. einem BID oder HID in einem Teilbereich eines Sanierungs- oder Stadtumbaugebietes. Bezüglich einer sinnvollen und abgestimmten Kombination von BID und städtebaulicher Sanierung nach BauGB identifizieren etwa Ruther-Mehlis und Weber (2005) verschiedene Vorteile: Verbreiterung der Finanzierungsbasis für Maßnahmen, umfassendere Beteiligung und Aktivierung von Akteuren, breiteres und sich ergänzendes Instrumen-

tarium bei der Planung und Umsetzung sowie Vermeidung der Konterkariierung von Planungszielen öffentlicher und privater Akteure. Gleichzeitig erscheint die parallele Anwendung hoheitlicher Städtebauförderung und privater Initiative jedoch als eher unwahrscheinlich, da in Sanierungsgebieten die Eigentümerstrukturen in der Regel so sind, dass Eigeninitiative und ein entsprechendes finanzielles Engagement nicht zu erwarten sind. Eben aus solchen Gründen ist ein Gebiet sanierungsbedürftig und benötigt öffentliche Intervention. Ebenso wäre eine doppelte finanzielle Belastung der Grundeigentümer bei einer parallelen Durchführung von Sanierung und BID oder HID problematisch, zumal sich die möglichen wertsteigernden Effekte beider Instrumente nur schwer voneinander unterscheiden lassen werden.

Sinnvoller erscheint vielmehr die Einrichtung eines Urban Improvement Districts im Anschluss an eine öffentliche Programmförderung. Hierdurch könnte beispielsweise die Initiativphase für ein solches Verbesserungsgebiet noch im Rahmen der öffentlichen Förderung unterstützt werden. Ebenso könnte das erforderliche Management der im Rahmen des öffentlichen Programms geschaffenen Resultate von einem eigentümerfinanzierten Aufgabenträger übernommen werden, z. B. die Reinigung und Pflege von Flächen, der Unterhalt und Betrieb von Serviceangeboten oder die Durchführung von Marketing- und Imageaktionen. Hierdurch könnte die Nachhaltigkeit der Resultate verbessert sowie eine Verstetigung von Maßnahmen und Strukturen erreicht werden und somit auf entsprechende Defizite der Städtebauförderung reagiert werden.

Chancen und Risiken der Improvement Districts

Abschließend werden im Folgenden einige Chancen und Risiken diskutiert, die sich aus

dem neuen Modell ergeben. Hierbei stellt sich u. a. die Frage, ob und wie das Modell auf die dargestellten sich verändernden Rahmenbedingungen der Quartiersentwicklung reagiert. Die Einführung von Urban Improvement Districts in Deutschland zielt zunächst auf die Überwindung der strukturellen Defizite informeller freiwilliger Eigentümerkooperationen. Neben der Zwangsverpflichtung von passiven „Trittbrettfahrern“ zur Zahlung von Beiträgen ermöglicht das Instrument eine höhere Verbindlichkeit von Eigentümerinitiativen, eine mittelfristige bis dauerhafte Durchführung von gebietsbezogenen Aktivitäten über hoheitliche Maßnahmen hinaus einschließlich einer Professionalisierung der Selbstorganisation von privaten Initiativen. Somit wird zunächst vor allem den Eigentümern eine rechtliche Absicherung für ihr privates Engagement in der Gebietsentwicklung angeboten.

Grundsätzlich kann es sich bei diesem neuen Instrument nur um eine Ergänzung und nicht um eine Ersetzung von anderen Instrumenten und Strategien der Quartiers- oder Stadtteilentwicklung handeln. Bezogen auf die möglichen HID-Maßnahmen ist von Bedeutung, dass diese „on top“, d. h. zusätzlich zu den öffentlichen Maßnahmen erfolgen, damit einem Rückzug der öffentlichen Hand aus ihrer Verantwortung sowie einer Reduzierung öffentlicher Leistungen in den Verbesserungsgebieten – und auch in anderen Gebieten – kein Vorschub geleistet wird. Ein solcher Rückzug des Staates würde zudem die Gefahr eines weiteren Auseinanderdriftens städtischer Gebiete durch eine räumlich und/oder sozial selektive Entwicklung in attraktive Verbesserungsgebiete mit privaten Investitionen und stagnierende oder zunehmend benachteiligte Gebiete aufgrund mangelnder privater – und möglicherweise auch öffentlicher – Aktivitäten verstärken.

Ein mögliches Risiko besteht auch in einem Missbrauch des neuen Instruments zur Deckung von Finanzierungslücken von öffent-

lich geplanten Maßnahmen, in dem etwa private Eigentümer auf Druck der öffentlichen Hand quasi zur Bildung eines HID und damit zur Zahlung einer Abgabe gezwungen werden. In diese Richtung gehende erste Vorschläge wurden in Hamburg bereits in die öffentliche Diskussion gebracht, noch bevor überhaupt ein Gesetzentwurf vorgelegen hat.

Die Einführung von Urban Improvement Districts kann als Ausdruck der Veränderung des Verhältnisses zwischen dem Staat und den privaten Akteuren, der Wirtschaft und auch der Bürgerschaft interpretiert werden, die sich in vielen Bereichen in Deutschland abzeichnet. Der Staat bietet den privaten Akteuren einen rechtlichen Rahmen, den vor allem sie selbst ausfüllen und gestalten können bzw. müssen. Der „Wohlfahrtsstaat“ der Nachkriegsperiode, dem immer mehr Aufgaben zugewiesen wurde, wandelt sich in einen „kooperativen Staat“, der den privaten Akteuren, ergänzend zur – teilweise bereits reduzierten – Grundversorgung, verstärkt die Initiative und die Ausgestaltung, aber auch die Verantwortung und die Finanzierung von zusätzlichen Aktivitäten und Maßnahmen überlässt. Die saarländische Landesregierung spricht im Zusammenhang dieser selbst initiierten Eigenorganisation der Betroffenen vor Ort und der Selbstverantwortung der Kommunen von einer „[m]oderne[n] Ausprägung des Demokratieprinzips“ (Landtag des Saarlandes, 2007:2). Dies bietet neue Möglichkeiten für engagierte Akteure aus der Wirtschaft und der Bürgerschaft, birgt aber auch Gefahren. So wird die Wohnungswirtschaft aufmerksam verfolgt, ob und in welcher Form die öffentliche Hand weiterhin ihre Aufgaben erfüllt bzw. Mittel für die Leistungserbringung bereitstellt, oder ob nicht doch Aufgaben der Grundversorgung – z. B. die Gewährleistung von Sicherheit und Sauberkeit in den Quartieren oder Maßnahmen und Einrichtungen zur Verbesserung der Integration von benachteiligten Gruppen in

die Gesellschaft – auf die privaten Akteure in HID-Quartieren übertragen werden.

Um zu verhindern, dass sich die Urban Improvement Districts im neoliberalen Sinne zu einem staats- und demokratiefernen Modell rein privater und ausschließlich ökonomisierter bzw. marktorientierter Quartiersentwicklung entfalten, muss die öffentliche Hand ihre auch bei diesem Instrument vorhandenen Steuerungs- und Regelungsmöglichkeiten wahrnehmen. Hierfür gibt es nach den bisher in Deutschland gesetzlich verankerten Modellen formal drei Möglichkeiten: das erforderliche Landesgesetz, die kommunale Verordnung oder Satzung zur Einrichtung eines Improvement Districts sowie der öffentlich-rechtliche Vertrag der Gemeinde mit dem Aufgabenträger bzw. mit den Eigentümern selbst. Hinzu kommt die erforderliche kommunale Prüfung des Antrages auf Einrichtung eines Verbesserungsgebietes mit den entsprechenden Versagensgründen der Kommune (Beeinträchtigung öffentlicher Belange, Allgemeinwohl, städtebauliche Abstimmungspflicht). Hierbei ist von entscheidender Bedeutung, ob es sich bei den Verbesserungsgebieten um Gebiete mit ausschließlich selbstnutzenden Eigentümern handelt oder um vermieteten Wohnraum. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Beteiligung der Betroffenen vor Ort, also vor allem der Mieter. Die Beteiligung wird sich auch nach Art und Komplexität der geplanten Maßnahmen unterscheiden, denn wenn die Maßnahmen stärker in die Lebenswelt Dritter eingreifen, stellen sich auch höhere Anforderungen an den Interessensausgleich (Kreutz/Krüger/Wickel, 2007a:16ff).

Fazit und Ausblick

Ob sich das Modell der Urban Improvement Districts in Deutschland überhaupt durchsetzen wird oder gar eine ähnlich große Verbreitung finden wird wie das BID-Modell in

manchen Bundesstaaten der USA, lässt sich heute noch nicht absehen. Auch über die Frage, ob das Instrument eher in exklusiven Wohnlagen oder stabilen Bestandsquartieren zur Anwendung kommt oder doch eher in benachteiligten Stadtteilen, lässt sich derzeit nur spekulieren. Die Anwendung wird grundsätzlich u. a. zunächst davon abhängen, wie sehr die Eigentümer hinsichtlich ihrer neuen Möglichkeiten informiert und beraten werden und wie sehr Modellprojekte zu Beginn auch gezielt unterstützt und gefördert werden. „Neue Gesetze allein werden keine Motivation zu privaten Initiativen hervorrufen. Die Einführung der landesgesetzlichen Regelungen sollte deshalb mit öffentlichkeitswirksamen Kampagnen, in Kooperation mit Verbänden und Kammern, verbunden werden. (...) Auf private Initiative sollte nicht nur gehofft werden, sondern diese muss auch von kommunaler Seite gezielt geweckt und unterstützt werden, ggf. auch monetär im Rahmen von Anschubfinanzierungen als aktivierender Anreiz“ (GdW, 2007:3). Vorstellbar wäre in diesem Zusammenhang die Schaffung von Agenturen für Urban Improvement Districts auf Ebene der Bundesländer. Solche Agenturen könnten die Information und Unterstützung von Initiativen und Interessenten übernehmen sowie organisatorische und ggf. auch finanzielle Unterstützung von Projekten leisten. Ein entsprechendes Angebot für BID bietet z. B. das *Department for Small Business Services* in New York City.

Solche Agenturen könnten auch den erforderlichen Erfahrungsaustausch zwischen Improvement Districts auf Länderebene oder länderübergreifend organisieren. Ein entsprechendes virtuelles Informationsangebot wurde im Arbeitsgebiet Projektmanagement der HCU im Rahmen der laufenden Forschungsarbeit zu Urban Improvement Districts bereits aufgebaut. Seit Juni 2007 ist unter der Adresse www.urban-improvement-districts.de ein Internetportal eingerichtet, das ausführliche

Informationen zu Projektbeispielen, rechtlichen Grundlagen und Erfahrungen mit den verschiedenen Urban Improvement Districts im In- und Ausland bietet. Hier wird das neue Modell für die Stadtentwicklung in Deutschland auf Grundlage des Paragraphen 171 f BauGB zusammenfassend unter einer Internetadresse dokumentiert und kommentiert.

Um die Erfahrungen aus der Umsetzung bewerten und die Anwendung sowie die Effekte kritisch beurteilen zu können, ist die Einrichtung einer Wirkungsanalyse zu empfehlen. Aus einer solchen prozessbegleitenden Evaluierung könnten Empfehlungen für neue Initiativen abgeleitet werden und ggf. Fehlentwicklungen gegengesteuert werden. Vor dem Hintergrund der in einigen Bundesländern zunächst nur befristeten Gesetzgebung für die BID-Modelle werden entsprechende Ergebnisse einer quantitativen und qualitativen Wirkungsanalyse auch für die weiteren politischen Entscheidungen benötigt. Eine derartige Evaluierung von Modellprojekten könnte auch vom Bund durchgeführt werden, z. B. im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt).

Als Ausblick für die weitere Fachdebatte sei abschließend angemerkt, dass sich durch die Einführung von HID in Deutschland neue Perspektiven für die Quartiersentwicklung ergeben könnten. Ähnlich wie für die BID das Management von Shopping Centern in gewisser Weise als Vorbild galt, zu dem es in gewachsenen Einzelhandelslagen aufzuschließen gelte, könnte sich aus den HID ein wirksames Quartiersmanage-

ment entwickeln, das die Entwicklung von Stadtquartieren dauerhaft und ganzheitlich gestaltet. Auch Elemente des in der Immobilienwirtschaft bekannten Konzeptes des Facility Managements könnten in einer Art „Facility Management für Quartiere“ aufgegriffen werden. Neben den Eigentümern, denen hierbei eine Schlüsselrolle zukommt, spielen selbstverständlich der Staat bzw. die Gemeinde und die von ihr gesteuerten Dienstleistungen eine zentrale Rolle. Nicht zuletzt ist die Gemeinde in aller Regel Eigentümerin der Flächen des öffentlichen Raumes, auf dessen Zustand und Nutzungsangebote es in Wohnquartieren entscheidend ankommt.

Am Ende steht somit eine Vision: Auf der Basis von Urban Improvement Districts können – getragen von den Eigentümern, in Kooperation mit der öffentlichen Hand und unter Beteiligung der Bewohner und anderer Anlieger – die Pflege, Unterhaltung und Entwicklung von Quartieren anhand abgestimmter Ziele, Kriterien und Handlungsfelder „aus einer Hand“ gestaltet werden. Hierdurch könnte ein „zivilgesellschaftlich organisiertes Nachbarschaftsmanagement“ (Kurth, 2006:348) in enger Kooperation von Kommune, Eigentümern und Bewohnern entstehen, z. B. als präventives Quartiersmanagement in stabilen Bestandsquartieren. Neben der gesetzlichen Ermöglichung von Improvement Districts erfordert diese Vision jedoch auch weitere strukturelle und organisatorische Innovationen für die Quartiersentwicklung, z. B. die Förderung von Stadtteilgenossenschaften oder die Auflage von Stadtentwicklungsfonds.

Literaturverzeichnis

- BINGER, Sebastian; BÜTTNER, Frithjof; SCHMIDT, Daniela (2007): BIDs in Hamburg: Aktuelle Entwicklung und Forschungsergebnisse. In: Neues Verwaltungsmanagement, Heft 04/07, o.S.
- BLOEM, Mario (2001): Untersuchung von Business Improvement Districts (BIDs) in Bezug auf Möglichkeiten und Grenzen einer Übertragbarkeit auf innerstädtische Geschäftsquartiere in Nordrhein-Westfalen. Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW (Hg.), Düsseldorf
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung); BBR (Bundesamt Für Bauwesen und Raumordnung) (Hg.) (2007a): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Forschungen, Heft 124: Bonn
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung); BBR (Bundesamt Für Bauwesen und Raumordnung) (Hg.) (2007b): Private Eigentümer im Stadtumbau. Werkstatt: Praxis Heft 47, Bonn
- DEUTSCHER BUNDESTAG (2006): BT-Drs. 16/3308, S. 23f. Hier zitiert nach www.staedtebau-recht.de. Letzter Zugriff am 31.07.2007
- DÖRING, Patrick (2007): Die Gestaltung der Zukunft. Herausforderung an eine nachhaltige Stadt- und Raumentwicklung. In: vhw Forum Wohnungswirtschaft 3, Mai/Juni 2007, S. 127-129
- FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (FHH) (2007): Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen. Senatsdrucksache, September 2007. Hamburg
- BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENEIGENTÜMER (GDW) (2007): Private Initiativen zur Stadtentwicklung nach §171f BauGB. Stellungnahme des Fachausschusses für Stadterneuerung und -entwicklung. Berlin
- KERSTEN, Jens (2007): Business Improvement Districts in der Bundesrepublik Deutschland. Urban Governance zwischen privater Initiative und staatlichem Zwang. In: Umwelt- und Planungsrecht UPR 4/2007, S. 121-129
- KREUTZ, Stefan (2007): Neue Herausforderungen für die Quartiersentwicklung. In: Planerin, Heft 3, S. 38-39
- KREUTZ, Stefan; KRÜGER, Thomas (2007): Neue Partnerschaften für Wohnquartiere – Housing Improvement Districts. In: vdw-magazin 4/2007, S. 37-41.
- KREUTZ, Stefan; KRÜGER, Thomas; WICKEL, Martin (2007a): Gutachten über die Begleitforschung für das Teilprojekt HID Steilshoop im Rahmen des Projektes Lebenswerte Stadt Hamburg, Hamburg, 29. Juni 2007
- KREUTZ, Stefan; KRÜGER, Thomas; WICKEL, Martin (2007b): Recherche nach internationalen Beispielen für private Initiativen zur Qualitätsverbesserung von Wohngebieten, Hamburg, 1. Oktober 2007
- KREUTZ, Stefan; KRÜGER, Thomas; REINKEN, Kurt (2003): Public Private Partnerships – Paradigmenwechsel in der Stadterneuerung? In: Jahrbuch Stadterneuerung 2003. Berlin, S. 9-33
- KRÜGER, Thomas (2007): Alles Governance? Anregung aus der Management-Forschung für die Planungstheorie. In: RaumPlanung 132/133, Dortmund, S. 125-130
- KURTH, Detlef (2006): Präventive Stadtentwicklung und Stadtumbau. Vorausschauende Konzepte für die Stadt der Nachgeborenen. In: Selle, Klaus (Hg.): Planung neu denken, Band 2: Praxis der Stadt- und Regionalentwicklung, Dortmund
- LANDTAG DES SAARLANDES (2007): Gesetzentwurf der Regierung des Saarlandes: Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Innovation und Dienstleistung (BIDG) vom 09.05.2007. Zugriff auf www.landtag-saar.de/dms13/Gs1354.pdf. Letzter Zugriff am 31.07.2007
- MINISTERIUM FÜR BAUEN UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MBV) (2007): Begründung zum Entwurf für ein Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (IS-GG) vom 20.06.2007. Zugriff auf www.mbv.nrw.de/Presse/Pressemitteilungen/ISG-Gesetz-20-06-07/Begr__ndung_ISG-Gesetzentwurf.pdf. Letzter Zugriff am 31.07.2007
- RUTHER-MEHLIS, Alfred; WEBER, Michael (2005): Business Improvement Districts und städtebauliche Sanierung. In: RaumPlanung 120/121, S. 127-131
- SCHUPPERT, Gunnar Folke (2007): Rechts- und verwaltungswissenschaftliches Gutachten zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Attraktivität von Wohnquartieren und Nachbarschaften. Berlin
- SELLE, Klaus (2006): Stadtentwicklung und Stadtplanung in schwierigen Zeiten. In: Die Wohnungswirtschaft 4/2006, S. 76-78
- VERBAND DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT VON RHEINLAND-WESTFALEN (VDW) (2006): Wohnungspolitische Thesen 2006. Zukunftssicheres Wohnen und Leben verlangt neue Wege zur Stadtentwicklung. In: Die Wohnungswirtschaft, 10/2006, S. 22-23
- WARDA, Gerd (2006): Kooperationsvertrag ist modellhaft für das ganze Bundesgebiet. In: Die Wohnungswirtschaft, 9/2006, S. 46-47
- WIEZOREK, Elena (2006): Von BID zu HID? In Kinderschuh laufen lernen. In: Die Wohnungswirtschaft 10/2006, S. 16-18
- Wiezorek, Elena (2004): Business Improvement Districts. Revitalisierung von Geschäftszentren durch Anwendung des nordamerikanischen Modells in Deutschland. ISR-Arbeitsheft 65. Berlin