

Housing/Neighbourhood Improvement Districts

Das Hamburger Modell der Innovationsquartiere

Dipl.-Ing. Stefan Kreutz / HCU Hamburg

Veranstaltung der FDP-Landtagsfraktion am 28.11.2007

0. Gliederung der Präsentation

Gliederung der Präsentation

1. Einleitung: Informationen zur HCU-Forschung
2. Hintergründe der Diskussion über “private Initiativen“
3. Die Hamburger Gesetzgebung
4. Bewertung aus Sicht der Begleitforschung
5. Weitere Informationen

1. Einleitung

Informationen zur Begleitforschung der HCU

- **Auftraggeberin**
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der FHH
- **Drei Elemente**
 1. Gutachten für die geplante Gesetzgebung,
 2. Recherche nach internationalen Referenzen und
 3. Begleitung des Modellprojektes HID Steilshoop
- **Zeitraumen der Begleitforschung**
März 2007 bis Februar 2008

2. Hintergründe der Diskussion über “private Initiativen“

Private Initiativen in der Stadtentwicklung

- Seit 2005 Landesgesetze nach dem *BID-Modell* zur Stärkung von Geschäftsbereichen: Hamburg, Hessen, Bremen, Schleswig-Holstein, Saarland und bald NRW
- Seit 1. Januar 2007:
§ 171f BauGB: *Private Initiativen zur Stadtentwicklung*
- Debatten über *Übertragung des BID-Modells auf Wohnquartiere (HID/NID)*, z.B. Politik, Verbände (GdW, VdW) und Fachöffentlichkeit

2. Hintergründe der Diskussion über “private Initiativen“

Definition von Improvement Districts (BID, HID etc.)

Urban Improvement Districts sind aus privater Eigeninitiative entstandene, zeitlich befristete Kooperationen von Eigentümern, in der Regel gemeinsam mit den erforderlichen städtischen Dienststellen, um

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

2. Hintergründe der Diskussion über “private Initiativen“

Definition (*Fortsetzung*)

- gemeinsam definierte Maßnahmen
- auf Grundlage eines abgestimmten, verbindlichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts
- und 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.

2. Hintergründe der Diskussion über “private Initiativen“

Abgrenzung des Modells der Improvement Districts

- Abgrenzung von informellen und freiwilligen Selbsthilfeinitiativen von Eigentümern in Wohn- oder Geschäftsgebieten
- Abgrenzung von hoheitlich gesteuerten und finanzierten Programmen und Instrumenten der Gebietsentwicklung
- Aber es bedarf der hoheitlichen Gebietsfestsetzung und Zwangsabgabe (“Schatten der Hierarchie“)

3. Die Hamburger Gesetzgebung

Informationen zum Gesetzgebungsverfahren

- FHH als erstes Bundesland mit HID-Gesetzgebung
- Orientierung am Hamburger GSED (BID-Gesetz)
- Beauftragung von zwei externen Gutachten
- Durchführung eines Workshops im Juni 2007
- Gesetzentwurf des Senats der FHH am 11.09.2007
- Beschluss durch die Bürgerschaft am 08.11.2007

3. Die Hamburger Gesetzgebung

Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen (Inkrafttreten am 1. Januar 2008)

„(...) private Initiativen der Stadtteilentwicklung [sollen in Ergänzung zu den Senatsprogrammen der Stadtteilentwicklung] durch diesen Gesetzentwurf von staatlicher Seite dergestalt unterstützt werden, dass sie in die Lage versetzt werden, in eigener Organisation und weitgehender Finanzverantwortung die vor Ort entwickelten Maßnahmen, finanziert von allen im Innovationsquartier liegenden Grundeigentümern, umzusetzen.“

3. Die Hamburger Gesetzgebung

Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen (Inkrafttreten am 1. Januar 2008)

- § 1 Grundsatz
- § 2 Ziele und Aufgaben
- § 3 Einrichtung
- § 4 Aufgabenträger
- § 5 Antragstellung
- § 6 Umsetzung und Überwachung
- § 7 Abgabenerhebung
- § 8 Lärmschutzanlagen
- § 9 Mittelverwendung
- § 10 Laufzeit

3. Die Hamburger Gesetzgebung

Grundsätze der Gesetzgebung

- Die Stärkung der Attraktivität von Wohnquartieren (Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung) liegt im öffentlichen Interesse
- Initiative geht von privaten Akteuren aus
- Maßnahmen in nahezu allen Arten von Wohngebieten möglich
- Bezeichnung der festgelegten Gebiete als “Innovationsquartiere“

3. Die Hamburger Gesetzgebung

Zielsetzungen des Gesetzes

Aus der Begründung des Gesetzes:

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 (...)“

3. Die Hamburger Gesetzgebung

Der Aufgabenträger als zentraler Akteur

- Ein Innovationsquartier hat keine eigene Rechtspersönlichkeit
- Aufgabenträger (AT) nimmt die Aufgaben wahr
- AT kann die Wahrnehmung seiner Aufgaben Dritten übertragen
- Wohnungsbaukreditanstalt überwacht die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers

„Der Aufgabenträger erfüllt eine im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe in privatrechtlicher Form.“

3. Die Hamburger Gesetzgebung

Antragstellung für die Einrichtung

- Maßnahmen- und Finanzierungskonzept
- Zustimmung von mind. einem Drittel der Eigentümer
- Ablehnungsgründe: Beeinträchtigung öffentlicher Belange, Verletzung der Rechte Dritter, Maßnahmen sind nicht mit den städtischen Zielen abgestimmt
- Öffentliche Auslegung und evtl. Erörterungstermin
- Bei Widerspruch von einem Drittel der Eigentümer: Ablehnung des Antrages (Abweichung vom GSED)

3. Die Hamburger Gesetzgebung

Finanzierung des Innovationsquartiers

- Abgabe der Eigentümer als Ausgleich des Vorteils, der durch Einrichtung und die Maßnahmen entsteht
- Höhe der Abgabe als Produkt aus dem Hebesatz und dem Einheitswert der Grundstücke
- Befreiungsmöglichkeiten
- Abgabe als öffentliche Last auf dem Grundstück

Betroffene Grundeigentümer sind eine homogene Gruppe und die Mittel werden gruppennützig verwendet, d.h. die Gesamtgruppe profitiert davon

3. Die Hamburger Gesetzgebung

Verwendung der Mittel

- Pauschalbetrag für den Verwaltungsaufwand der FHH
- Der Aufgabenträger erhält einen Leistungsbescheid zur Verwendung der Mittel
- Verwaltung der Mittel treuhänderisch durch AT
- Nicht verwendete Mittel sind vom AT zu erstatten

3. Die Hamburger Gesetzgebung

Sonderregelung: Lärmschutzanlagen

- Erstellung, vollständige oder teilweise Finanzierung von Lärmschutzanlagen
- Spürbare Lärminderung als Voraussetzung (mindestens 2dB(A))
- Abgabe gestaffelt nach der erwarteten Lärminderung auf dem Grundstück

3. Die Hamburger Gesetzgebung

Laufzeit eines Innovationsquartiers

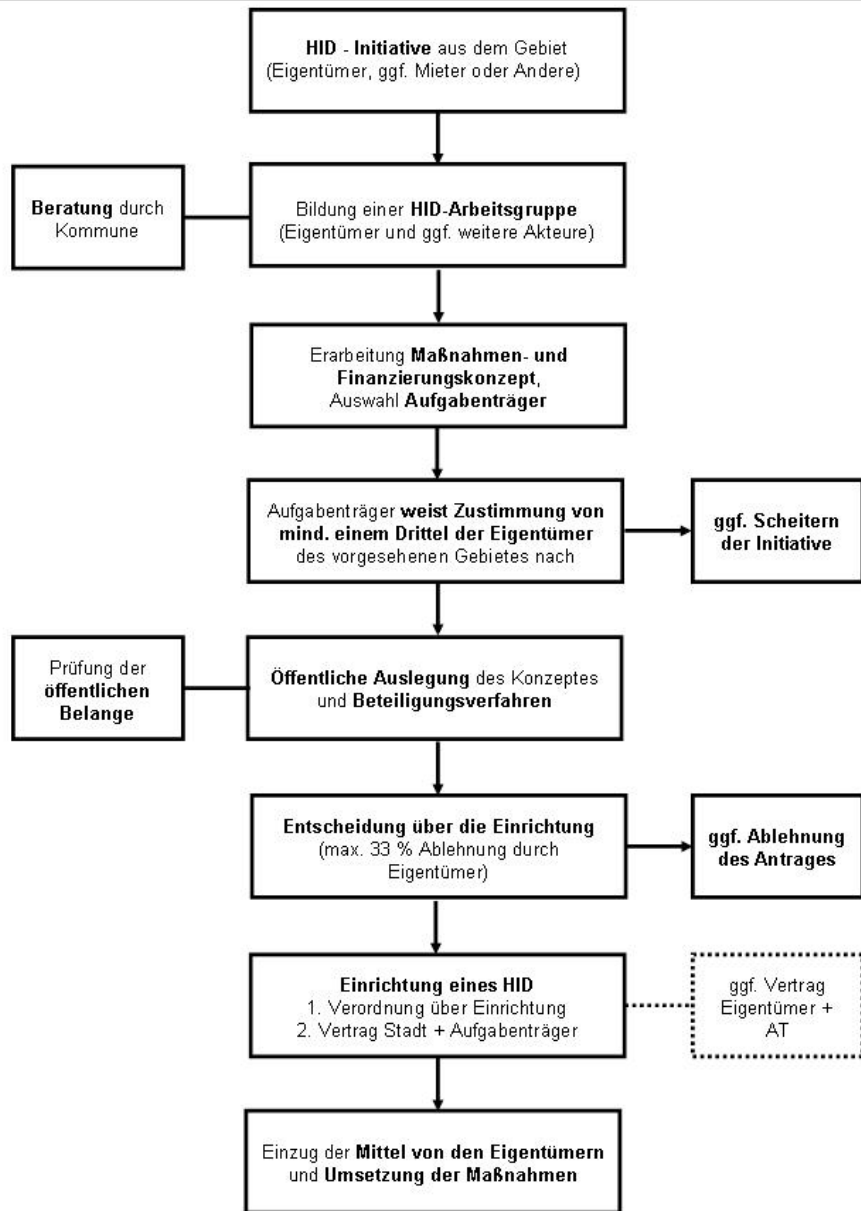
- Verordnung tritt mit dem Ende der vorgesehenen Laufzeit außer Kraft - maximal 5 Jahre (bzw. 15 Jahre bei Lärmschutzanlagen)
- Eine Verlängerung ist unter denselben Voraussetzungen wie bei der Neueinrichtung eines Innovationsquartiers möglich

1. Vorbereitung

2. Konkretisierung

3. Entscheidungsphase

4. Umsetzung



3. Die Hamburger Gesetzgebung

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 festgelegt sondern Aushandlungssache

4. Bewertung aus Sicht der Begleitforschung

Anmerkungen zu folgenden Aspekten

- Übertragung des BID-Modells auf Wohnquartiere
- Möglichkeiten der Beteiligung im Verfahren
- Geeignete Maßnahmen für Innovationsquartiere
- Geeignete Gebietstypen für Innovationsquartiere
- Rolle und Funktion der öffentlichen Hand

5. Bewertung aus Sicht der Begleitforschung

BID	HID / NID
<p>Primär wirtschaftliche Interessen: Gewerbetreibende, Eigentümer: Umsätze im Einzelhandel > Mieten/Immobilienwerte Kunden, Bevölkerung: Waren- und Dienstleistungsangebot</p>	<p>Im Wohnquartier sind lebensweltliche Interessen berührt: Wohnung ist Wirtschafts- und Sozialgut Handlungsmöglichkeiten der Betroffenen z.T. stark begrenzt (soziale Netze, nicht-mobile Gruppen)</p>

- Bei HID/NID höhere Anforderungen an die **Zustimmung** (Quoren) und ggf. an die **Beteiligung** bei der Umsetzung (abhängig vom Gebietstyp)

4. Bewertung aus Sicht der Begleitforschung

Mögliche Maßnahmen im Innovationsquartier:

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

4. Bewertung aus Sicht der Begleitforschung

Bewertung der möglichen HID-Maßnahmen:

- Maßnahmen müssen *“on top“* zu den öffentlichen Leistungen sein – aber diese Leistungen sind i.d.R. nicht definiert oder verbindlich festgelegt
 - Gefahr des Rückzugs der öffentlichen Hand
 - Gefahr der schleichenden Privatisierung öffentlicher Aufgaben und des öffentlichen Raums
- Wann sind Maßnahmen *“over the top“*?
 - Gefahr einer Polarisierung durch räumlich selektive Auswirkungen der Innovationsquartiere

4. Bewertung aus Sicht der Begleitforschung

Bewertung der möglichen Gebietstypen:

- Vom EFH-Gebiet über verdichtetes mischgenutztes Quartier bis Großsiedlung sind alle Gebiete möglich
 - Differenzierung erforderlich: Problemstellungen, Handlungsmöglichkeiten und Akteurskonstellationen sind in den Quartieren unterschiedlich
- Instrument kann jederzeit angewendet werden
 - Situationsabhängigkeit: Lage auf dem Wohnungsmarkt (Wachstum, Stagnation oder Schrumpfung) bedingt unterschiedliche Problemlagen und Handlungsbereitschaft

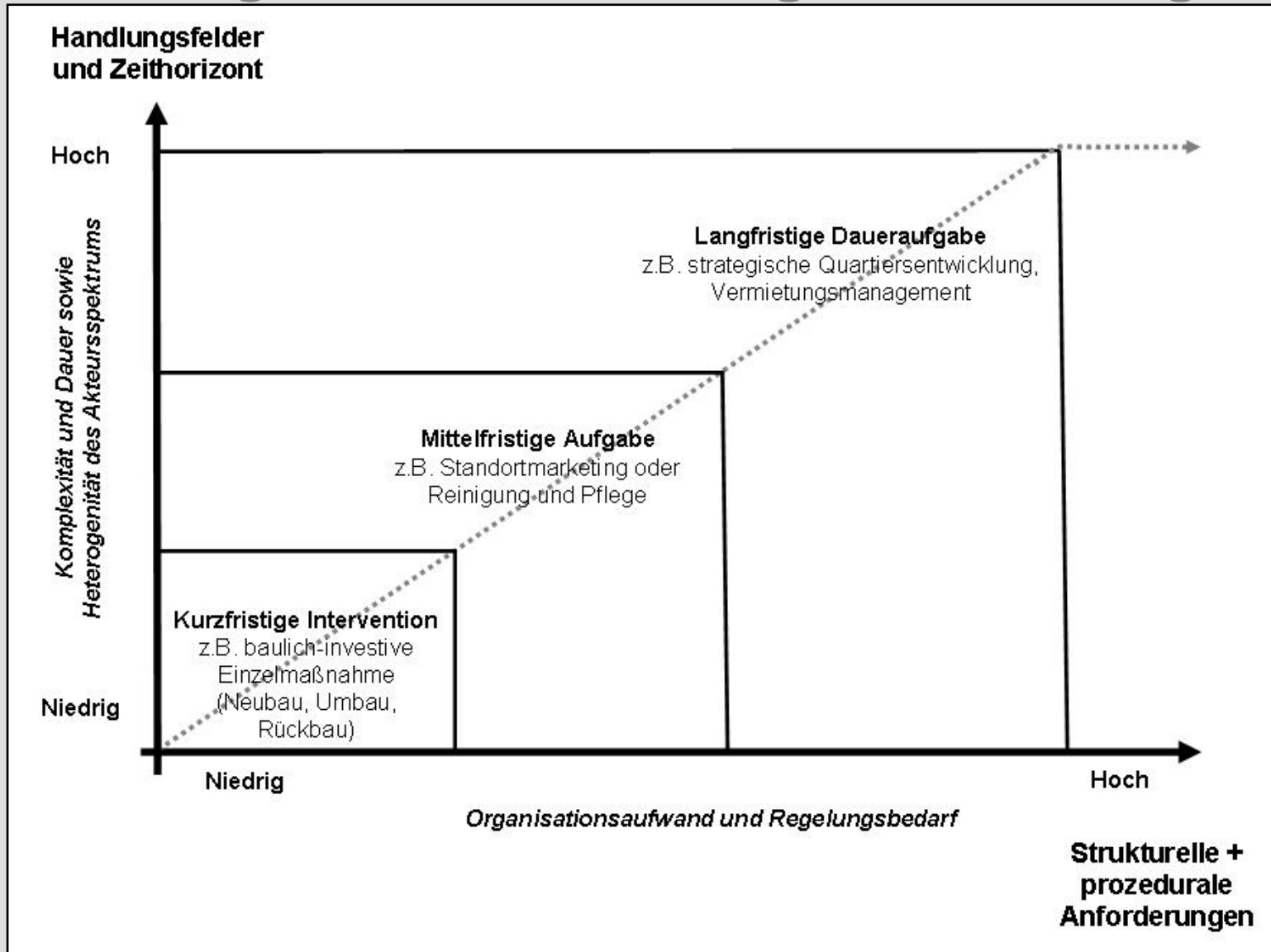
4. Bewertung aus Sicht der Begleitforschung

Rolle und Funktion des Staates

Aus dem Instrument ergeben sich:

- Neue Schnittstellen zwischen den privaten Akteuren untereinander sowie zu den verschiedenen öffentlichen Akteuren (Bündelung privater Interessen)
- Ein neues Handlungsfeld für den Staat bzw. die Verwaltung: Koordination der öffentlichen Akteure im Hinblick auf koordinierte Maßnahmen privater Akteure
- Nicht nur „Flankierung“ der privaten Aktivitäten, sondern auch aktive Kooperation („Partnerschaft“) mit diesen erforderlich

4. Bewertung aus Sicht der Begleitforschung



4. Bewertung aus Sicht der Begleitforschung

Abschließende Einschätzung und Ausblick

Die Übertragung des BID-Modells auf Wohnquartiere

- ist eine europaweit “instrumentelle Innovation“
- ist eine Form der Stadtentwicklung “von unten“
- ermöglicht verbindlich abgestimmte Aktivitäten von privaten Eigentümern
- ermöglicht die Einbindung von passiven “Trittbrettfahrern“ (Zahlungszwang)
- stellt private und öffentliche Akteure vor neue Herausforderungen
- bietet neue Chancen für eine präventive und im Gebiet verankerte Stadtteilentwicklung

5. Weitere Informationen

Internetportal www.urban-improvement-districts.de

- Eine Adresse mit Informationen über Erfahrungen mit BID, HID und NID im In- und Ausland
- Verlinkung von Internetseiten (über 200 Links): Projektbeispiele, Veröffentlichungen, Gesetze
- Veröffentlichung von Zwischenergebnissen aus der Forschung sowie Publikationen der Gutachter

Urban Improvement Districts

Ein Forschungsprojekt der HCU Hamburg

BID

HID / NID

International

Aktuelles

Kontakt

Neue Formen der Eigentümerkooperation: Urban Improvement Districts (BID, HID, NID)

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

"Urban Improvement Districts" sind Gebiete, die aufgrund privater Initiative und unter Beteiligung der Betroffenen vor Ort von den Gemeinden rechtlich geschaffen werden, damit die Grundeigentümer mit eigenen finanziellen Mitteln und eigener Verantwortung Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbilds im Quartier durchführen können. Hierzu wird ein Aufgabenträger benannt, der mit den Grundeigentümern und den Nutzern im Quartier ebenso kooperiert wie mit den städtischen Dienststellen. Finanziert werden die "Urban Improvement Districts" durch die Abgabe von der Gemeinde befallenen Grundbesitzern im Gebiet einbezogen wird.

"Urban Improvement Districts" 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 Verbesserung des räumlichen Umfelds zu unterstützen. Gleichzeitig hilft das Instrument dabei, die Aktivitäten der privaten und öffentlichen Träger in den Gebieten besser zu koordinieren.

"Urban Improvement Districts" befinden sich in Deutschland noch in der Entwicklung. Die derzeit 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. Noch neu in der bundesdeutschen Diskussion sind die **Housing Improvement Districts (HID)** für Wohngebiete und die **Neighbourhood Improvement Districts (NID)** für gemischt genutzte Quartiere.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

Stefan Kreutz

HafenCity Universität Hamburg

Department Stadtplanung

c/o TUHH – Institut 1-07

Schwarzenbergstraße 95 D

D – 21071 Hamburg

++49 40 42878 2245

stefan.kreutz@hcu-hamburg.de

www.urban-improvement-districts.de