



Neue Instrumente für private Initiativen in der Stadtentwicklung

Das Modell der *Urban Improvement Districts*

Dipl.-Ing. Stefan Kreutz / HCU Hamburg

Informelle Planungsverfahren auf Stadtteil- und Quartiersebene

Veranstaltung am 29.10.2008

0. Gliederung der Präsentation

1. “Private Initiativen in der Stadtentwicklung“
2. Das Modell der *Urban Improvement Districts*
3. Die Hamburger Gesetzgebung: BID und HID
4. Das Modellprojekt: Innovationsquartier Steilshoop
5. Bewertung und Thesen für die Diskussion
6. Weitere Informationen

1. “Private Initiativen in der Stadtentwicklung“

- Private Initiativen in der Stadtentwicklung, d.h. Grundeigentümer im Fokus
- Ergänzung zu den verschiedenen staatlichen Instrumenten zur Aktivierung bzw. Einbindung von Eigentümern in die Stadt- oder Quartiersentwicklung, z.B. Förderanreize, Kooperationsverträge
- Ergänzung zu den freiwilligen (informellen) Initiativen Kooperationen von Eigentümern, z.B. Interessen- und Standortgemeinschaften

1. "Private Initiativen in der Stadtentwicklung"

Verfahren der Quartiersentwicklung

Hoheitlich gesteuerte Verfahren

z.B. Städtebauliche Sanierung, Stadtumbau, Soziale Stadt

Private Initiativen der Eigentümerkooperation

z.B. Informelle Kooperationen für ein Stadtteilmarketing

Mischformen hoheitlich-privater Zusammenarbeit

z.B. Kooperationsverträge nach WoFG

Neues Instrument als Ergänzung dieser Verfahren:
Urban Improvement Districts

1. “Private Initiativen in der Stadtentwicklung“

- Seit 1. Januar 2007:
§ 171f BauGB: *Private Initiativen zur Stadtentwicklung*
- Schaffung von *Innovationsbereichen im Städtebau*
- Bereits seit 2005 Landesgesetze nach dem *BID-Modell* zur Stärkung von Geschäftsbereichen in Hamburg, Hessen, Bremen und Schleswig-Holstein (Schwerpunkt Wirtschaftsförderung)

2. Das Modell der *Urban Improvement Districts*

- Nordamerikanisches Modell für private Initiativen mit Selbstbesteuerung, insbesondere BID
Tradition der “special assessments“ in den USA
- Unterschiedl. Bezeichnungen, z.B. Business, Housing Multifamily, Neighbourhood Improvement Districts
- Übertragung des BID-Modells nach Europa in den späten 1990er Jahren
- Übertragung des BID-Modells auf Wohngebiete als Neighbourhood/Housing ID in 2007

2. Das Modell der *Urban Improvement Districts*

Definition von Improvement Districts

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. Das Modell der *Urban Improvement Districts*

Definition (*Fortsetzung*)

- gemeinsam definierte Maßnahmen
- 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.

2. Das Modell der *Urban Improvement Districts*

Abgrenzung des Modells der Improvement Districts

- Abgrenzung von rein informellen und freiwilligen Selbsthilfeinitiativen von Eigentümern in Wohn- oder Geschäftsgebieten (“bottom up“)
- Abgrenzung von hoheitlich gesteuerten und finanzierten Programmen und Instrumenten der Gebietsentwicklung (“top down“)
- **Aber:** Es bedarf der hoheitlichen Gebietsfestsetzung und Zwangsabgabe (“Schatten der Hierarchie“)

2. Das Modell der *Urban Improvement Districts*

Das BID-Modell als “Verkaufsschlager“

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

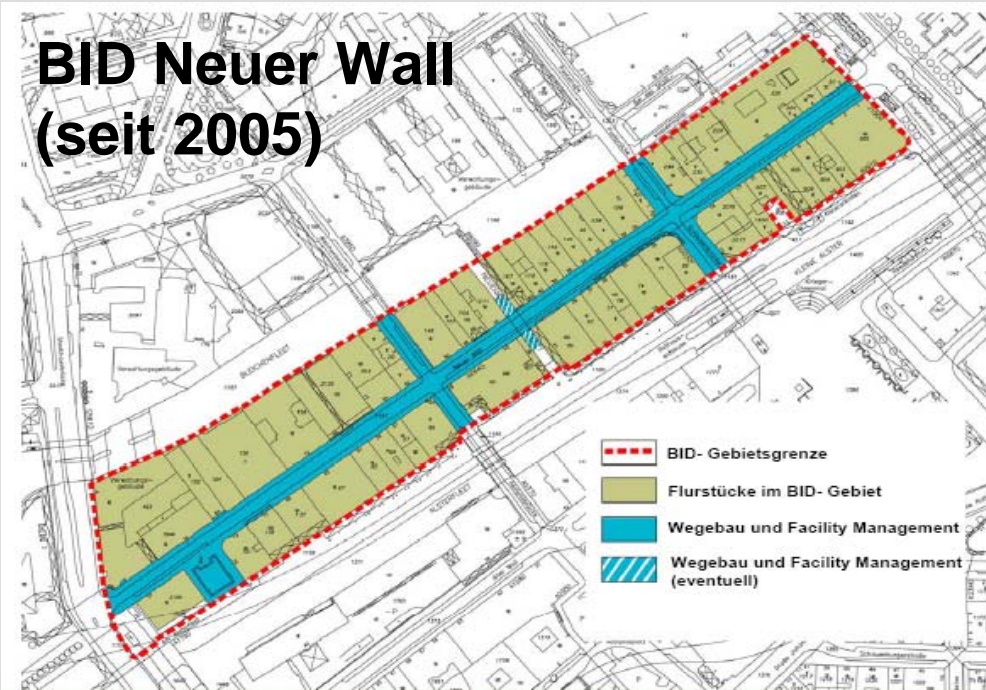
3. Die Hamburger Gesetzgebung

Informationen zur Gesetzgebung

- FHH als erstes Bundesland mit BID-Gesetzgebung: GSED seit 2005 (Änderung Ende 2007)
- FHH als erstes Bundesland mit HID-Gesetzgebung: Gesetz seit 1.12.2007
- Ende 2008 gibt es sechs Bundesländer mit BID-Gesetzgebung: Hamburg, Hessen, Bremen, Schleswig-Holstein, Saarland und Nordrhein-Westfalen

3. Die Hamburger Gesetzgebung

BID Neuer Wall (seit 2005)



3. Die Hamburger Gesetzgebung

Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen (Inkrafttreten am 1.12.2007)

„(...) 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 1.12.2007)

- § 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 – vom Villengebiet bis zur Großsiedlung
- Bezeichnung der festgelegten Gebiete als “Innovationsquartiere“

3. Die Hamburger Gesetzgebung

Zielsetzungen des Gesetzes

Aus der Begründung des Gesetzes:

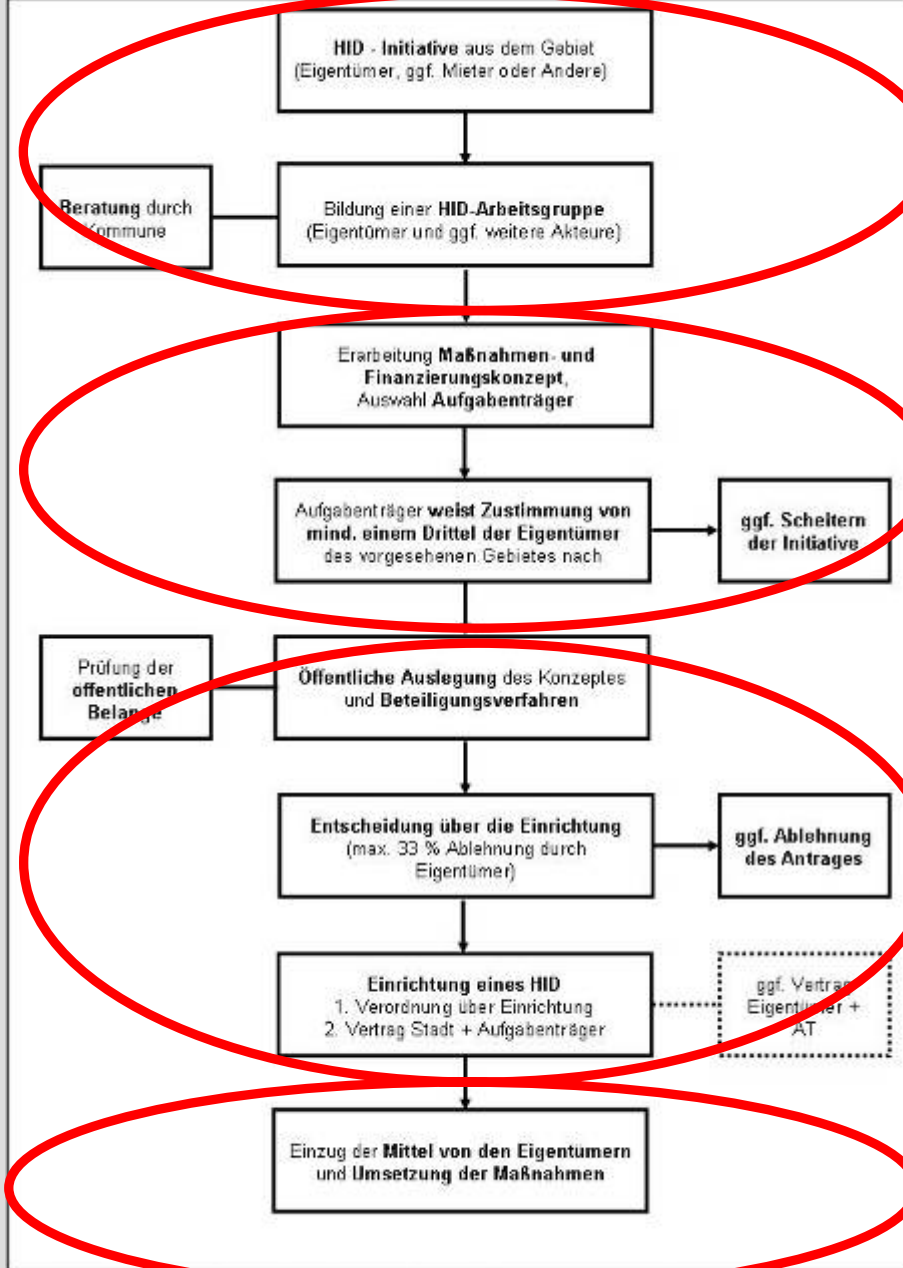
Mit diesem Gesetz können „Grundeigentümer in eigener Initiative gemeinsam Maßnahmen zur Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität der Quartiere entwickeln und umsetzen. (...) [Die] mögliche Stabilisierung oder Aufwertung des Gebietes [kann] höhere Grundstückspreise oder mittelfristig auch höhere Mieterträge nach sich ziehen (...)“

1. Vorbereitung

2. Konkretisierung

3. Entscheidungsphase

4. Umsetzung



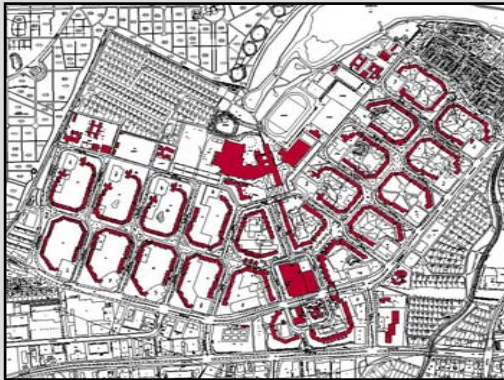
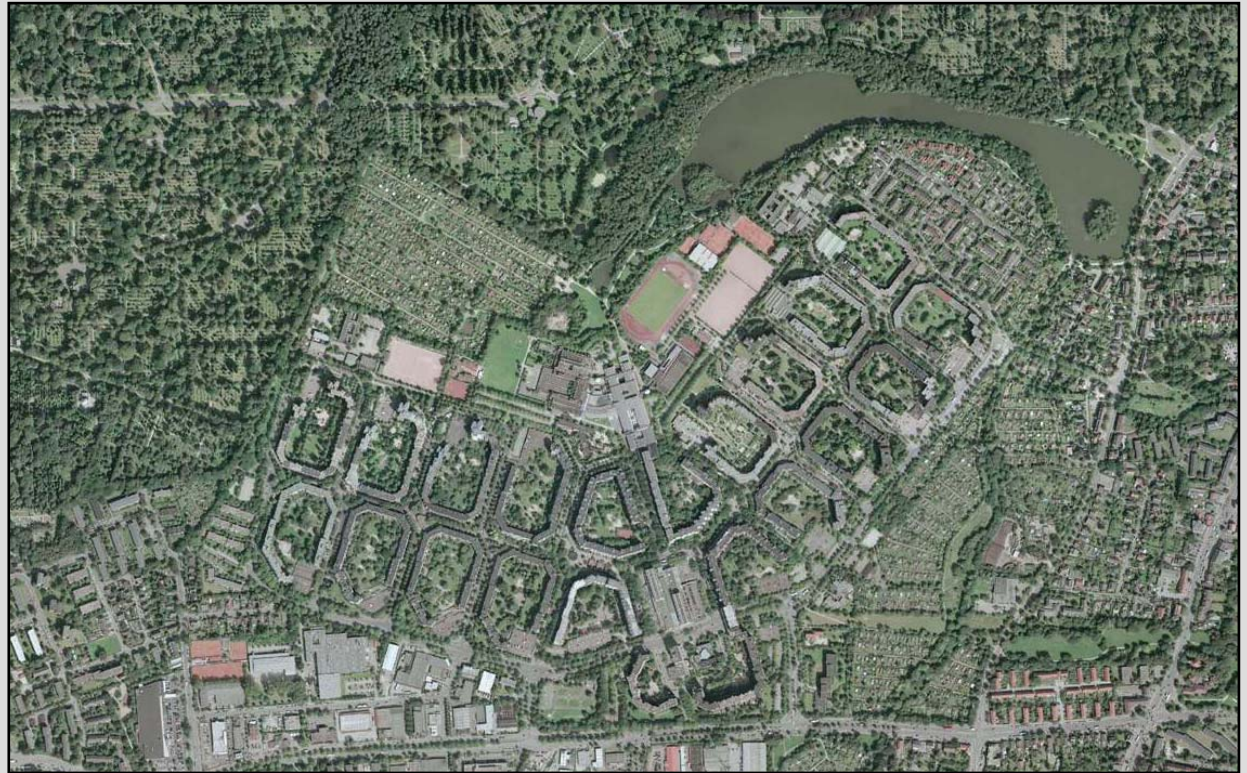
3. Die Hamburger Gesetzgebung

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

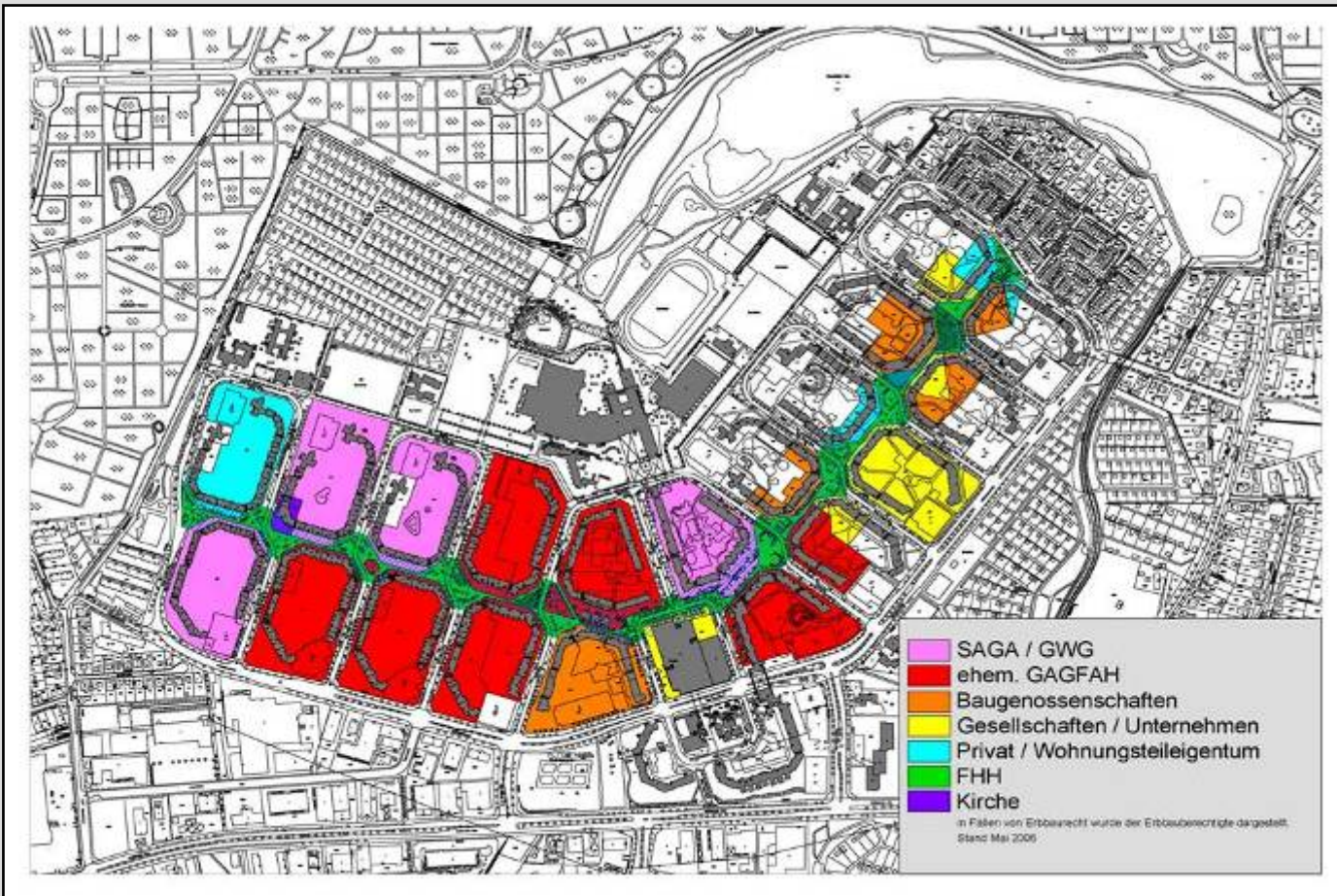
Bei der Umsetzung ist der Einfluss der öffentlichen Hand nicht festgelegt sondern Aushandlungssache

4. Das Modellprojekt: Innovationsquartier Steilshoop



4. Das Modellprojekt: Innovationsquartier Steilshoop

Eigentümerstruktur: 6.400 WE / 55 Eigentümer



GAGFAH Group	33,2 %
SAGA GWG	20,8 %
Genossen- schaften	16,3 %
Andere	29,7 %

4. Das Modellprojekt: Innovationsquartier Steilshoop

Hintergründe für das Modellprojekt HID Steilshoop

- Verkauf der GAGFAH in 2004
- Initiative von Eigentümern in 2006
- Aktivitäten der FHH im Rahmen der Initiative Lebenswerte Stadt
- Planung für ein HID-Gesetz
- Aktive Stadtteilentwicklung seit 2007



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

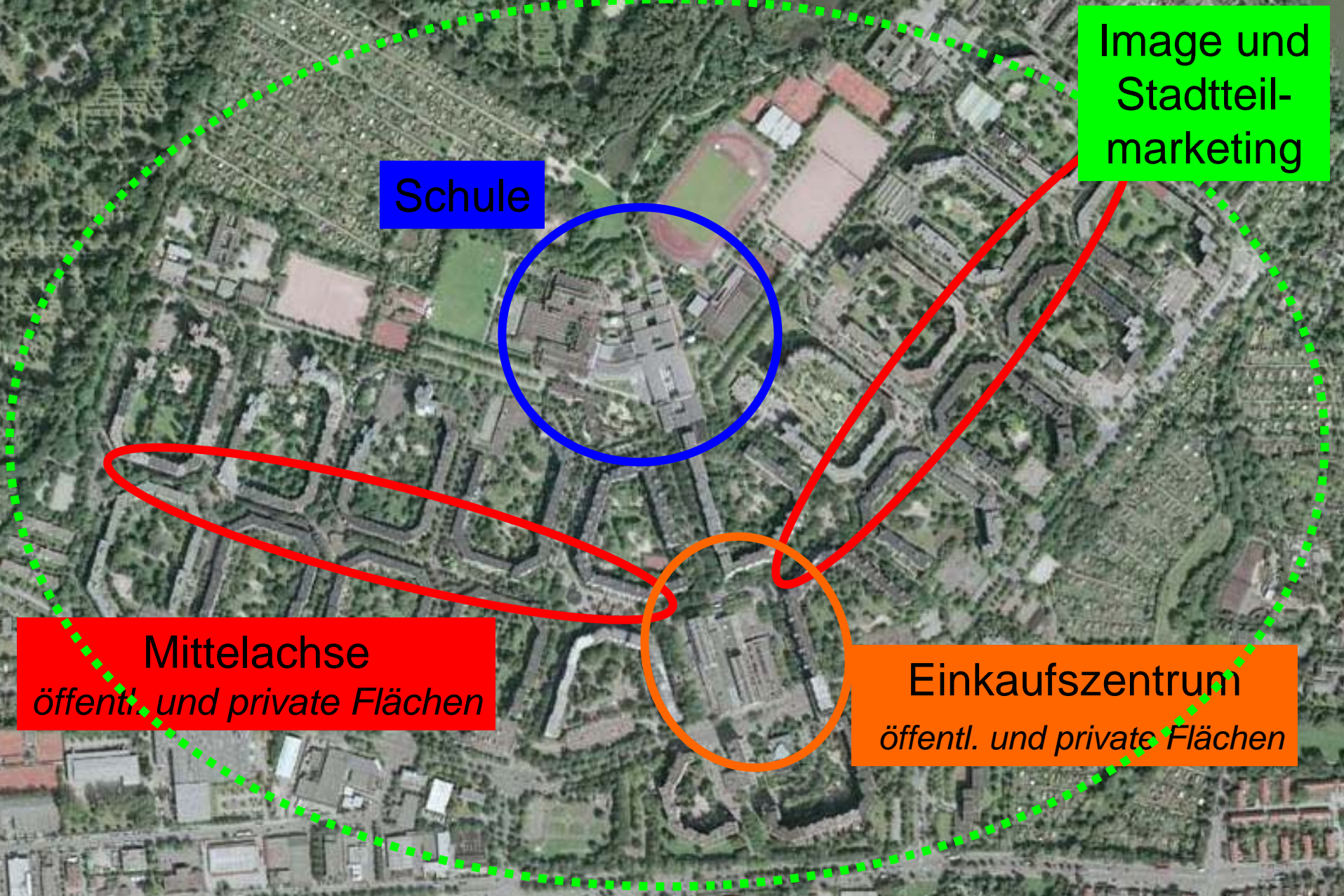
Beratung und
Finanzierung von
Maßnahmen

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. Das Modellprojekt: Innovationsquartier Steilshoop

Zwischenfazit und Ausblick

- **Differenzierung der Maßnahmen nach Art und Verantwortlichkeiten** HID-Maßnahmen, Maßnahmen der Privaten, Maßnahmen der öffentlichen Hand
- **Prozessgestaltung**
Zeitaufwand, Organisation und Steuerung
- **Motive** der handelnden Akteure sind unterschiedlich
- **Gebietsabgrenzung**
- **Kosten und Finanzierung**

4. Das Modellprojekt: Innovationsquartier Steilshoop

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. Ein HID ermöglicht den Grundeigentümern, sich zusammenschließen und so gemeinsam

umsetzen können, gehören etwa die hochwertige Umgestaltung von öffentlichen Grünanlagen und Gehwegen. „Wenn auf einer öffentlichen Grünfläche genug Platz ist, können die Eigentümer sich dort auch ein Gemeinschaftshaus bauen“, sagt Büttner.

Ein HID-Pilotprojekt soll

 **die tageszeitung**

Public-Private-Schönheitskur

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

VON GERNOT KNÖDLER

In Zukunft sollen auch die Grundstückseigentümer in Wohnstadtteil zu engagieren. Einen Modellversuch, allerdings n gestartet. Das Modellprojekt "Housing Improvement Districts" Steilshoop jetzt neben Lohbrügge-Ost in sein Programm

Vorbild sind die "Business Improvement Districts", wie sie geworden sind. Sie erleichtern es den Grundeigentümern, das Geld fehlt. Eine Gruppe von Eigentümern kann sich mit ihrem Finanzierungskonzept an den Senat wenden mit der Bitte nicht mindestens ein Drittel der betroffenen Eigentümer d. Rechtsverordnung. Die Stadt zieht dann von allen Eigenti

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-

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 ihres Konzepts „Viertel vor“: 5000 Langzeitarbeitslose sollen gegen Bezahlung „Quartiersarbeit“ leisten, sich unter anderem um Parks und öffentliche Grünanlagen kümmern. **ola**



Bausenator Axel Gedaschko (CDU)
Foto: ANDREAS COSTANZO

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.

s ist ein weiterer Schritt für die Steils-

eingezogen werden kann. Dafür dürfen die Grund-

5. Bewertung und Thesen für die Diskussion

Anmerkungen zu folgenden Aspekten

- Mögliche Maßnahmen im Innovationsquartier
- “Koproduktion“ von öffentlichen Räumen
- Informelle und formelle Strukturen

5. Bewertung und Thesen für die Diskussion

Mögliche Maßnahmen im Innovationsquartier:

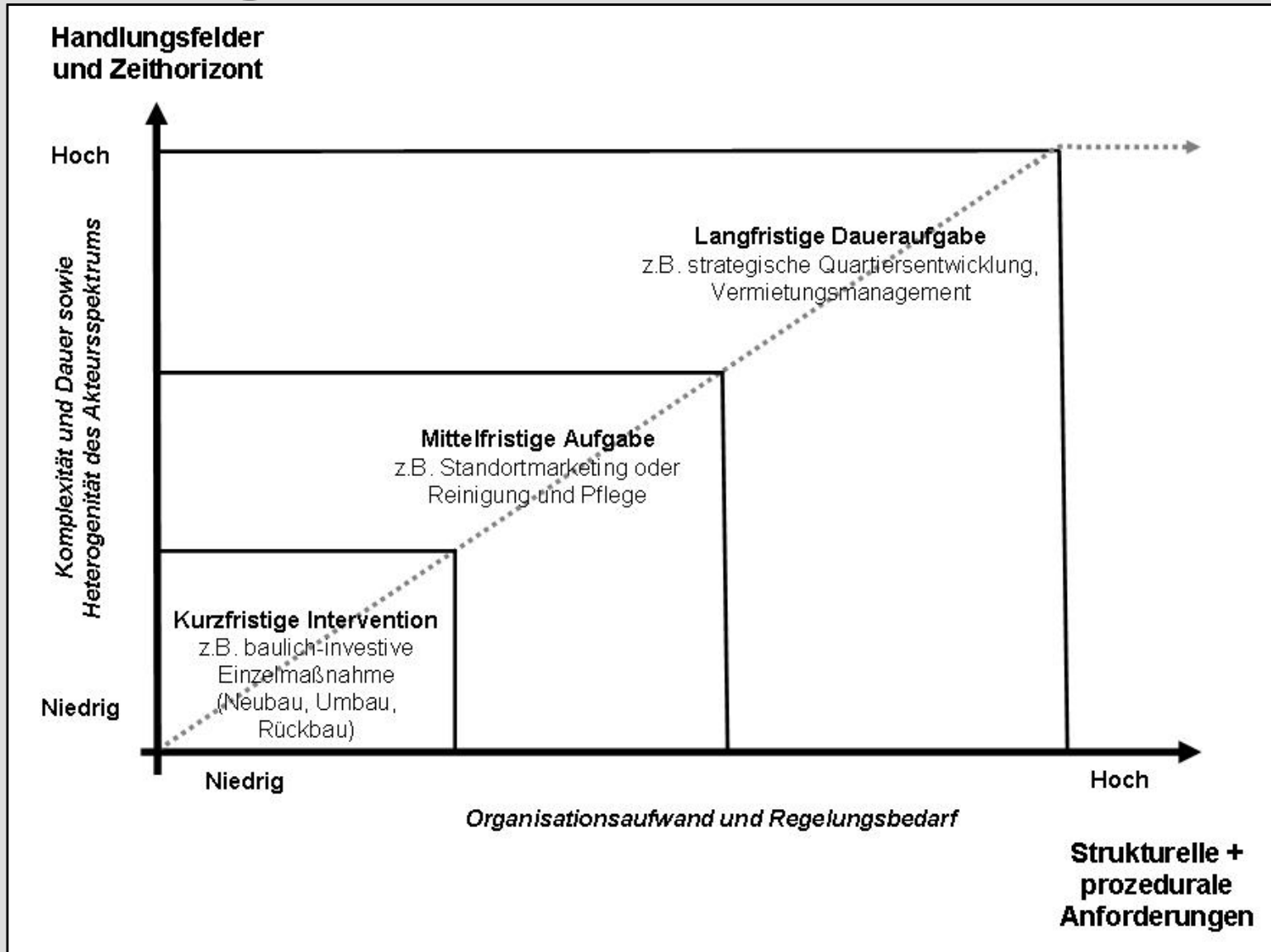
- Erarbeitung von **Quartiersentwicklungskonzepten**
- Angebot von **Dienstleistungen**
(z.B. Sicherheit, Reinigung, Betreuung, Service)
- Durchführung von **Baumaßnahmen**
(z.B. verkehrliche oder technische Infrastruktur, Wohnumfeldverbesserungen)
- Organisation von **Veranstaltungen**
- **Vereinbarungen**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

5. Bewertung und Thesen für die Diskussion

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

5. Bewertung und Thesen für die Diskussion



5. Bewertung und Thesen für die Diskussion

Differenzierung der Maßnahmen im Quartier:

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

5. Bewertung und Thesen für die Diskussion

“Koproduktion“ von öffentlichen Räumen:

- Der öffentliche Raum in Quartieren ist wichtig, auch für die Rentabilität von Immobilienanlagen
- Für die “Koproduktion“ von öffentlichen Räumen bestehen sowohl informelle als auch formelle Kooperationsformen
- Management des öffentlichen Raums:
Informelle Instrumente und Strategien möglich
- Gestaltung des öffentlichen Raums:
Formalisierte Instrumente und Strategien nötig

5. Bewertung und Thesen für die Diskussion

Informelle und formelle Strukturen:

- Vernetzung von privaten Akteuren ist zunächst ein informeller Prozess: z.B. gebietsbezogene Kommunikation von Eigentümern
- Informelle Regelungen / Absprachen können bereits zur Verbesserung der Situation beitragen: z.B. Koordination von Reinigungsleistungen
- Formalisierte Strukturen erweitern den Aktionsradius: Höhere Verbindlichkeit, Einbeziehung von Trittbrettfahrern, Vergrößerung des Budgets, langfristige Absicherung

5. Bewertung und Thesen für die Diskussion

Informelle vs. formelle Standortgemeinschaften

Informelle Netzwerke	Formelle Bündnisse
<ul style="list-style-type: none">• Kurzfristiger realisierbar• Niedrigschwellig• Flexible Lösungen• Unverbindlich• “Strohfeuer“• <u>Einige wenige</u> Aktive tragen die Lasten, “Trittbrettfahrer“ profitieren	<ul style="list-style-type: none">• Längerfristiger Vorlauf• Höherer Aufwand• Formale Vorgaben• Größere Verbindlichkeit• Langfristige Strategie / Professionalisierung• <u>Alle</u> Betroffenen/Begünstigten müssen zahlen

5. Bewertung und Thesen für die Diskussion

Worum geht es bei den UID denn nun?

Formalisierung informeller / freiwilliger Aktivitäten
von Eigentümern

VS.

Informalisierung formaler Aktivitäten (Aufgaben)
städtischer Planung

6. 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 über 300 Internetseiten und Downloads zu Projektbeispielen, Fachveröffentlichungen und Gesetzesgrundlagen
- Veröffentlichung von Ergebnissen aus der Forschung sowie Publikationen der Gutachter



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, damit die Grundeigentümer mit eigenen finanziellen Mitteln und in eigener Verantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation im Quartier durchführen können. Sie wird in vielen Modellen ein Aufgabenträger beauftragt, der mit den Grundeigentümern und den Nutzern im Quartier ebenso kooperiert wie mit kommunalen Dienststellen. Finanziert werden die "Urban Improvement Districts" durch eine Abgabe, die von der Gemeinde bei allen Grundeigentümern im Gebiet eingezogen wird.

"Urban Improvement Districts" und "Innovationsbereiche" können als eine neue Form von Public-Private-Partnership in der Stadtentwicklung charakterisiert werden. Hohe politische Instrumentalität vorausgesetzt, um private Initiative und Engagement für Qualitätsverbesserung im räumlichen Umfeldes zu unterstützen. Gleichzeitig hilft das Instrument dabei, die Aktivitäten der privaten, öffentlichen und Träger in den Gebieten besser zu koordinieren. Eine umfassende Veröffentlichung über das Modell der Urban Improvement Districts finden Sie hier.

"Urban Improvement Districts" befinden sich in Deutschland noch in der Entwicklung. Die derzeit besten Beispiele und in mehreren Bundesländern bereits in der Umsetzung bzw. Diskussion sind die Formate für die **Business Improvement Districts (BID)** zur Revitalisierung 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).

Weich 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.housing-improvement-districts.de
www.neighbourhood-improvement-districts.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!