

# Eigentümerstandortgemeinschaften – Voraussetzungen und Chancen

1. Einleitung, Vorgeschichte
2. Beispiele von BIDs und HIDs
3. Voraussetzungen für den Erfolg
4. Bewertungen der Probleme und Chancen

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger  
HafenCity Universität Hamburg

# The World's First Modern Shopping Mall



Southdale Center in Edina, Minnesota, 1956



Quelle: [www.retrothing.com](http://www.retrothing.com),  
Dez. 2008 von James Grahame

## 1. Einleitung

### „Wo kommen wir her?“

- **Wettbewerb** durch die **Shopping Center** war ein wichtiger Impuls für die Einführung von BIDs in Deutschland. Übertragen werden sollte insbesondere der Ansatz eines **leistungsfähigen (Center-) Managements**
- Die „**Business Improvement Districts**“ (zuerst 1970 in Toronto) sind eine besondere Form von „special assessments“. Diese haben in den US-Bundesstaaten USA als „**Selbsthilfe**“ bzw. Ersatz für geringe oder **fehlende Daseinsfürsorge** und Infrastrukturbereitstellung durch die Gemeinden eine lange Tradition.

## 1. Einleitung

# „Eigentümerstandortgemeinschaften“

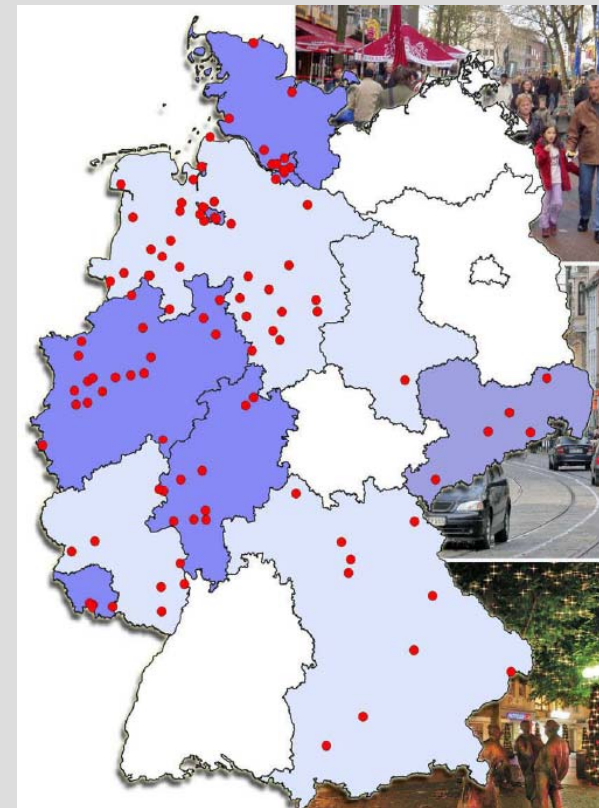
- Initiative / getragen von **Eigentümern** eines Quartier („**Selbstorganisation**“)
- zur Entwicklung, Finanzierung und Durchführung von **Maßnahmen** (Bau, Dienstleistungen) in der Regel **im öffentlichen Raum**
- Maßnahmen gehen über die öffentliche Daseinsvorsorge hinaus, d.h. **zusätzlich** („on top-Prinzip“)
- In einem **abgegrenzten Gebiet** und i.d.R. **befristet**
- ggf. mit Unterstützung durch öffentliche Stellen / Zwangsmittel (Erlaß einer **Satzung, Abgabenerhebung**) unter Rechtsaufsicht

# Beispiele

## Eigentümergeinschaften in Zentren: ***Business Improvement Districts***

- Neuer Wall, Hamburg
- Lüneburger Straße, Hamburg

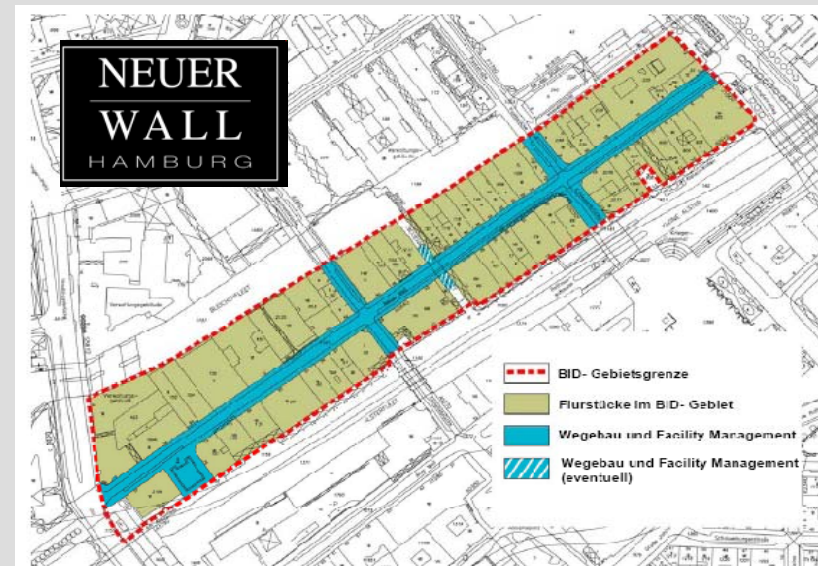
Karte: bid-news 0609 DIHK



## 2. Beispiele: BID

### Neuer Wall, Hamburg

- Eigentümerverein vorhanden.
- Hohe Mieten / Werte
- Aufwertungen im Umfeld (Jungfernstieg, Europa-Passage)
- Investition 6,5 Mio.



Quelle der Abbildungen: [www.bid-neuerwall.de](http://www.bid-neuerwall.de)

## 2. Beispiele: BID

### Lüneburger Straße, Hamburg

- Standort wurde zentraler Funktion seit langem kaum gerecht („Dornröschenschlaf“)
- Modernisierungen (KAR-STADT) und Bau einer Shopping-Passage (MFI-Arcaden)
- Bau des Phoenix-Centers (ECE) mit rd. 25.000 qm Verkaufsfläche

Karte: BSU der FHH



# Geplante Vernetzung der Einkaufsbereiche Stand September 2000

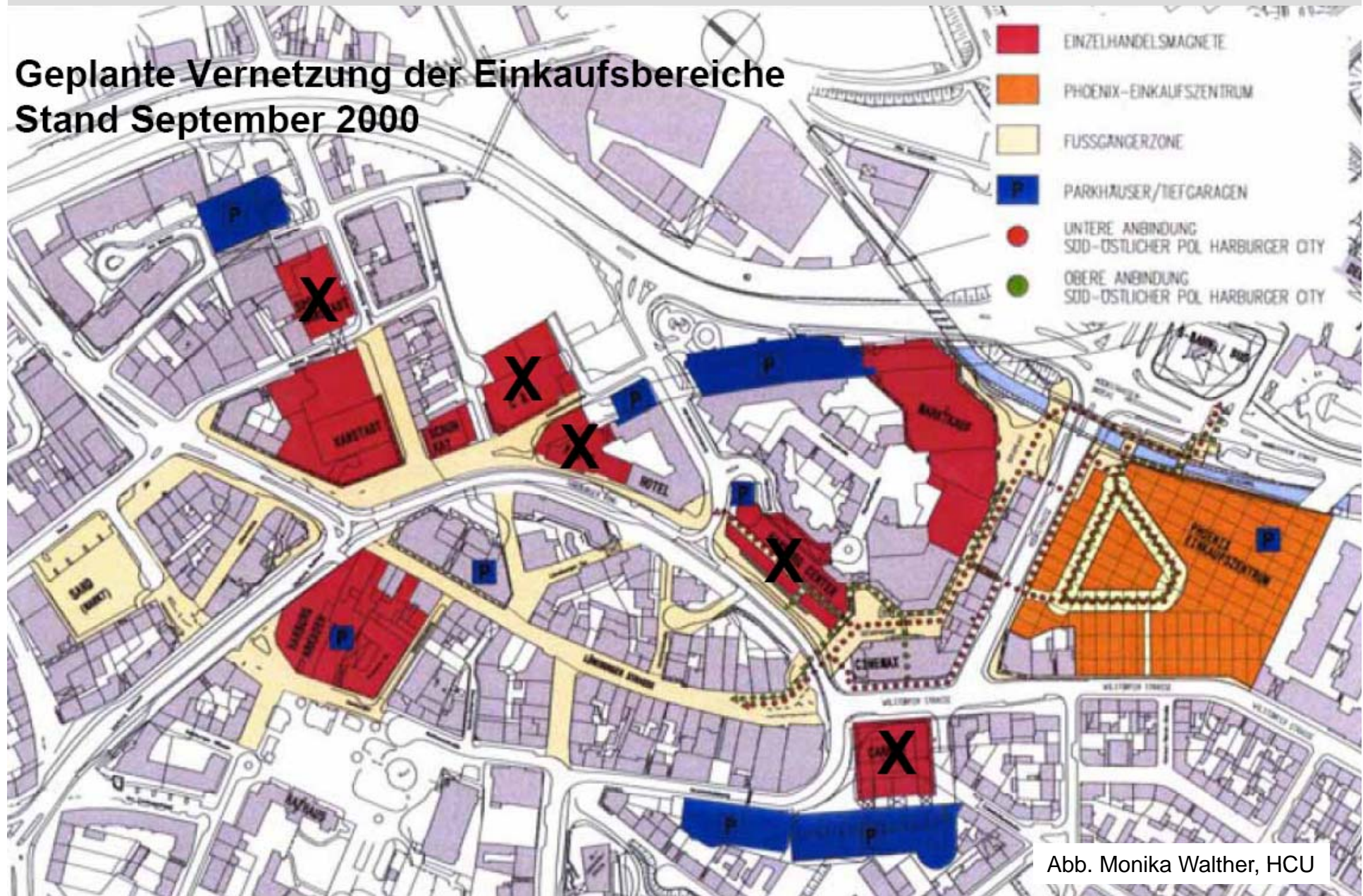


Abb. Monika Walther, HCU



Fotos Monika Walther, HCU

## Stadtplanung – quo vadis? - Eigentümerstandortgemeinschaften

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger, difu, Berlin am 25. März 2009, Folie Nr. 9

**HCU**

**HafenCity Universität**  
Hamburg

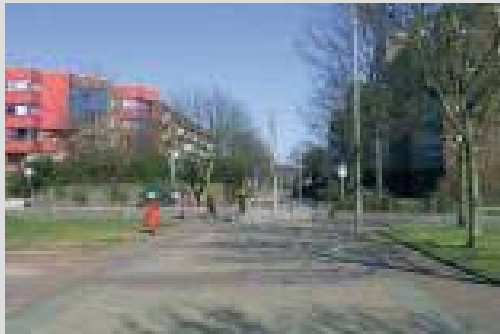
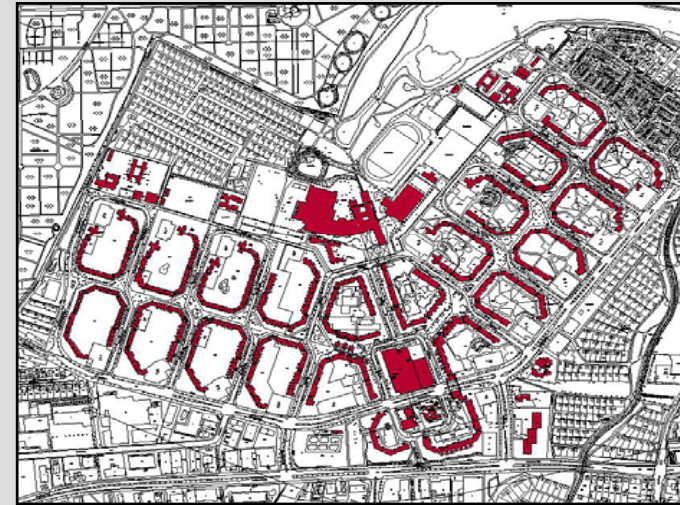
# Beispiele

## Eigentümergeinschaften in Wohnquartieren: *Housing Improvement Districts*

- Steilshoop, Hamburg
- Brunnenstraßen-Viertel, Dortmund

## 2. Beispiele: HID-Steilshoop

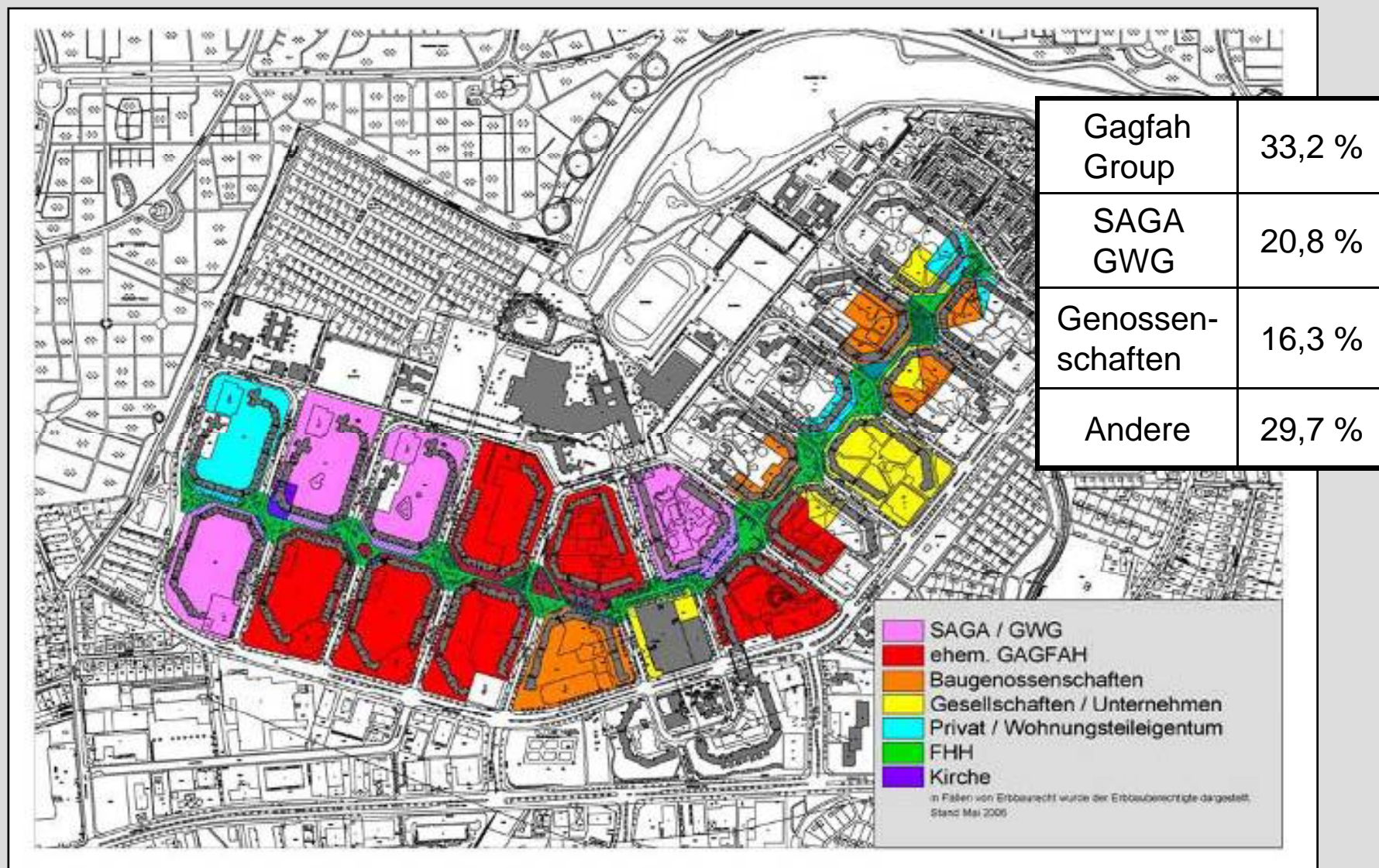
- Mängel im **privat-öffentlichen Raum** (“Mittelachse“)
- ... aber auch bei Beständen der **Gagfah** und beim **Shopping-Center**
- Schließung der **Gesamtschule**



Quelle der Abbildungen: Ellen Fiedelmeier, Diplomarbeit an der HCU 2007

## 2. Beispiele: HID-Steilshoop

Quelle: Fiedelmeier 2007



## 2. Beispiele: HID-Steilshoop

- Wiederbelebung der Arbeitsgruppe großer „Bauherren und Vermieter“ (Ende 2006). Anlass **Imageprobleme**
- **Unsicherheit** über Investitions- und Bewirtschaftungsverhalten von **Gagfah** und **Shopping-Center**
- Lenkungsgruppe mit Vertretern der Stadt (BID-Beauftragter) und HCU für ein **HID-Pilotprojekt** (Gesetz Dez. 2007)

### Handlungsfelder:

- **Sauberkeit**: einheitliche Pflege und Reinigung der privaten und öffentlichen Flächen „aus einer Hand“
- **Neugestaltung**: Gemeinsame Umgestaltung der öffentlichen und privaten Flächen (ca. 6 Mio. EUR)
- **Marketing**: Budget 120.000 EUR p.a.

Förmlicher **HID-Antrag Sommer/Herbst 2009** geplant

## 2. Beispiele: HID-Dortmund

### Dortmund Flensburger Platz

- 39 Wohngebäude
- 285 Wohnungen
- 7 Wohneigentümergeinschaften
- 10% der Wohnungen stehen leer



Quelle: B. Joeres, Immobilien- und Standortgemeinschaften in Wohnquartieren? Vortrag 31. Oktober 2008

## 2. Beispiele: HID-Dortmund

Private Eigentümer engagieren Quartiershausmeister

### Brunnenstraßen-Viertel: "Es lohnt sich zu kämpfen"

 Dortmund, 16.03.2009, Alexander Völkel, 5 Kommentare, Trackback-URL



Ein spannendes Viertel mit lebendiger Bevölkerungsstruktur, gut erhaltenem Altbaubestand, guter Verkehrsanbindung, aber auch vielen Problemen: Das Drunnenstraßen-viertel in der Nordstadt.

Wenn Außenstehende die Nordstadt als Brennpunkt abqualifizieren, haben nicht wenige die Brunnenstraße vor Augen. Denn schnell können viele Klischees bedient werden: Probleme mit Dealern und Süchtigen, öffentlichen Saufgelagen und leerstehenden Gebäuden. Immer mehr Eigentümer engagieren sich, um das Viertel nach vorne zu bringen. Einen Anstoß gibt ein NRW-Pilotprojekt: „Housing Improvement District“ - kurz „HID“ - nennt sich dieser Ansatz. Ziel ist, die Kraft und Potenziale des Viertels von innen heraus zu stärken.

#### Müllverursacher und Dealer im Visier

„HID“ - Pilotprojekt des Landes NRW

Das Land hat in Wuppertal, Köln und

Das augenfälligste Signal im Herzen des neuen Quartiershausmeister unterwegs, meldet Ver mit an. Eingestellt hab Die Hauseigentümer s



Quelle: [www.derwesten.de](http://www.derwesten.de), WR am 16.3.09, Fotos Franz Luthe



### 3. Voraussetzungen

## Voraussetzungen für den Erfolg

Nicht „starke“ oder „schwache“ Quartiere, sondern  
**„starke“ Eigentümer:**

- Gute **Kommunikation** zwischen Eigentümern
- **Kompetenz** und Leistungsfähigkeit
- Gemeinsame **Problemsicht**
- **Starthilfe** durch die Stadt

	Neuer Wall	Lüneburger Str.	Steilshoop	Brunnenstraßen- viertel
Kommunikations- struktur	++ traditionell Verein	- viele Runden ohne Ergebn.	+ die Großen kennen sich	+ „Motor“
Kompetenz , Leistungsfähigkeit	++ hohe Werte / Mieten	- heterogen, Niedergang	++ Großuntern., Vorstandsinfo	- heterogen, schwach
Gemeinsame Problemsicht	++ Aufwertungen im Umfeld	- Stadt oder Center?	+ untersch. Prioritäten	++ Niedergang stoppen
Starthilfe durch Stadt	++ intensive Begleitung	o Zurückhaltung	++ intensive Begleitung	++ intensive Begleitung

#### 4. Probleme und Chancen

### **Probleme und Chancen** aus Sicht der Eigentümer:

- erheblicher **Aufwand** an Personal- / Zeitressourcen (Vorlauf ca. 18 Monate)
- **Probleme** häufig im Bereich **öffentlicher Handlungsfelder** (Privatisierung von Problemen?)
- Wechselwirkung zwischen **wirtschaftlichem Handlungsdruck** und Motivation zur Beteiligung
- **Investitionen** der Eigentümer in eigenen **Bestand** oder den **Standort** bzw. das Quartier konkurrieren
- **Weitergabe der Kosten** an die Mieter (bei Wohnungen) nur mittelfristig möglich
- Die ggf. (Zwangs-) **Beteiligung aller** Eigentümer **motiviert** sich zu engagieren und **eigene Investitionen** zu tätigen

#### 4. Probleme und Chancen

### **Probleme und Chancen** aus Sicht der Stadt:

***Was leisten Eigentümergeinschaften, was andere Instrumente nicht leisten? Was ist neu?***

- Schaffung einer gebietsbezogenen ***Kommunikation und Kooperation der Eigentümer***
- konstruktiver ***Dialog Eigentümer – Stadt***
- Mobilisierung von Engagement und ***zusätzlicher Ressourcen*** (wenn „Trittbrettfahrer“-Problem gelöst wird)
- Eigentümer ***finanzieren*** ihre Maßnahmen ***vor***
- ***Verbesserung der Services*** im Gebiet und Synergien durch ***koordinierte Investitionen***: „win-win-Situation“

## 4. Probleme und Chancen

### **Probleme und Chancen** aus Sicht der Stadt:

#### ***Welche Anforderungen ergeben sich für die Stadt?***

- ***Anschubhilfe***: Coaching der Selbstorganisation, Fach- und Verfahrensinformationen, Brückenfunktion zur Verwaltung ... (analog Quartiersmanagement)
- Verbesserte ***Koordination der städtischen Dienststellen*** (Behörden, Eigenbetriebe) - ohnehin sinnvoll!
- ggf. Durchführung paralleler Maßnahmen / Investitionen im öffentlichen Bereich („***Zug um Zug***“)

#### 4. Probleme und Chancen

Eigentümergeinschaften / BID / HID sind eine neue Form von „**urban Governance**“

Die „**Selbstorganisation**“ von **Eigentümern** trifft in Deutschland auf eine andere **Planungskultur** und ein anderes **Staatsverständnis** als in Angloamerika:

- Weder sind Eigentümer es gewohnt, **sich zu „organisieren“** (für kollektive Probleme sind schließlich die Verbände oder der Staat zuständig) ...
- noch sind Stadtverwaltungen, Stadtplanung und Stadterneuerung darin geübt, **Eigentümer als „Partner“** in der Stadtentwicklung umzugehen.  
(Eigentümer sind entweder „Antragsteller“ (Baugenehmigung, Fördermittel) oder übermächtige „Investoren“)

Neue Formen der Eigentümerkooperation: Urban Improvement Districts (BID, HID, NID) | Urban Improvement Districts - Mozilla Firefox

Datei Bearbeiten Ansicht Chronik Lesezeichen Extras Hilfe

http://www.urban-improvement-districts.de/ Google

Erste Schritte Aktuelle Nachrichten Hendrik-Australien



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

"Urban Improvement Districts" können als eine neue Form von public-private-partnership in der Stadtentwicklung charakterisiert werden. Hierfür sind Instrumente und Ansätze eingesetzt, um private Initiative und Engagement für die Verbesserung des öffentlichen Umfeldes zu unterstützen. Gleichzeitig ist 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 Verbesserung 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.

Fertig

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