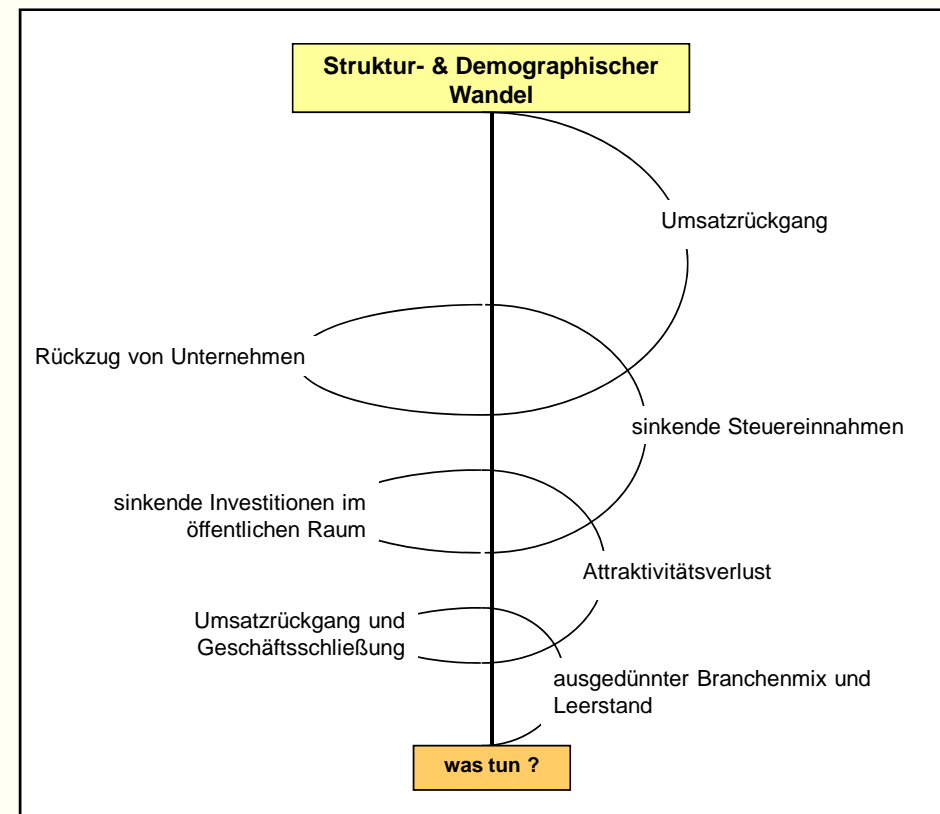


# Zur Übertragbarkeit des BID-Ansatzes auf Wohnstandorte im Rahmen des Stadtumbaus

Dipl.-Ing. Silja Lockemann

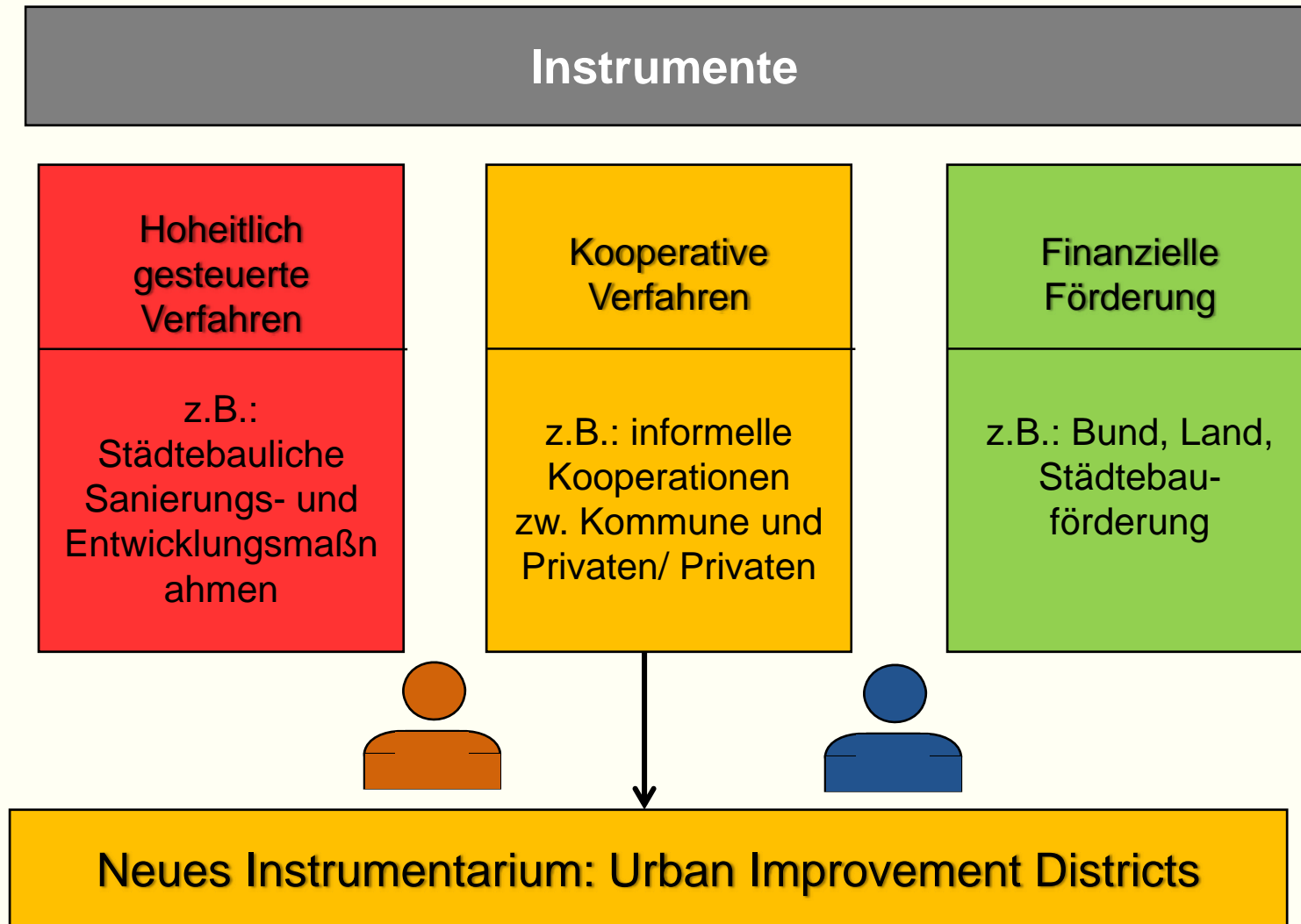
Vertiefung „Landesplanung und Städtebau“ in Essen

- I. Anlass der Diplomarbeit
- II. Welche Instrumente gibt es in der Stadtentwicklung?
- III. Private Initiativen zur Stadtentwicklung
- IV. Das erste BID weltweit
- V. Entwicklung der BIDs in Deutschland
- VI. Übertragbarkeit des BID-Ansatzes auf Wohnstandorte (HID)
- VII. Bewertung und Ausblick



Eigene Darstellung in Anlehnung an Wiezorek (2004)





Eigene Darstellung

Art	Gebietskulisse	Hauptakteure
Business Improvement District (BID)	Innenstadt, Einkaufsgebiet	Grundeigentümer, Geschäftsinhaber, Einzelhändler,
Neighbourhood/ Housing Improvement District (NID/ HID)	Wohngebiet	Grundeigentümer, Mieter
Working Area Improvement District (WID)	Gewerbe- und Industriegebiet	Grundeigentümer, Gewerbetreibende

- ... stammt aus Kanada „*Bloor West Village*“
- Derzeit gibt es mehr als 1000 BIDs in Nordamerika
- Weitere BIDs in Europa, Australien, Japan, Südafrika
- Seit 2003 erste Schritte auch in Deutschland



V.1 Einführung des § 171 f BauGB

V.2 Übersicht der BID/ HID Gesetze in Deutschland

V.3 Definition „BID“

V.4 Merkmale eines BIDs

V.5 Organisationsstruktur der BIDs

V.6 Beispiel Hamburg

V.7 Merkmale ISG

V.8 Vergleich ISG und BID

Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Beschleunigung von Planvorhaben der Innenentwicklung“

→ Einführung des § 171f BauGB – Private Initiativen zur Stadtentwicklung

*„[...] Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzeptes der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartieren und Gewerbezentren dienen. Zur Finanzierung der Maßnahmen [...] können durch Landesrecht Regelungen getroffen werden.“*

● BID-Modellprojekte

Bundesländer...

■ mit BID-Gesetz

■ mit BID-Gesetz in Planung

■ mit Projekten in Anlehnung an BIDs

□ ohne nennenswerte Initiative

[www.dhik.de](http://www.dhik.de)



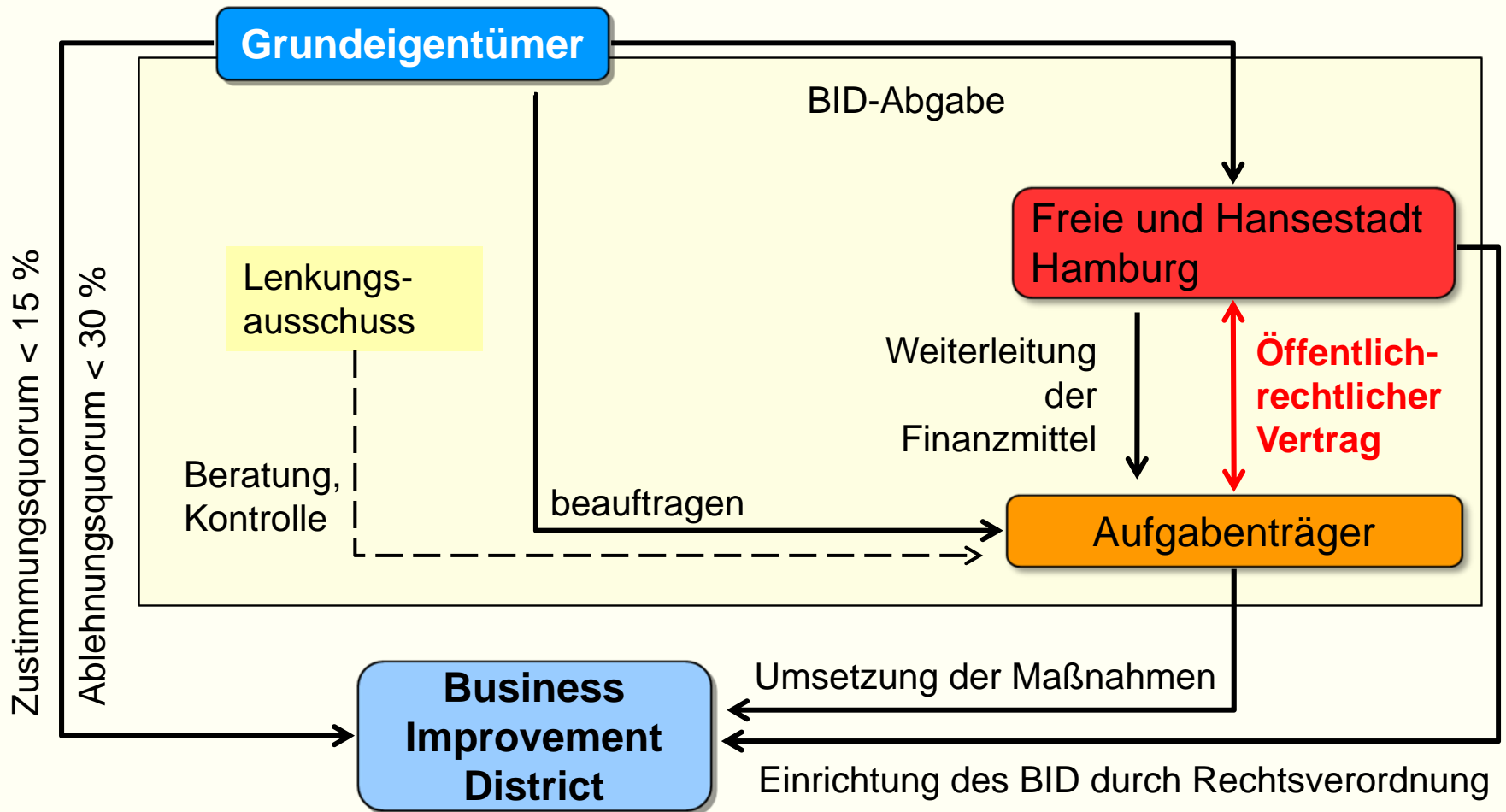
Bundesland	Gesetz	In-Kraft-Treten
Hamburg	Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels – und Dienstleistungszentren (GSED) Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen	01.01.2005 → 01.12.2007  01.12.2007
Hessen	Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE)	01.01.2006
Bremen	Bremisches Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren	19.07.2006
Schleswig-Holstein	Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT)	27.07.2006
Saarland	Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Investitionen und Dienstleistungen (BIDG)	07.12.2007
Nordrhein-Westfalen	Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)	10.06.2008

## Business Improvement District (BID)...

...beschreibt die Kooperation zwischen Grundeigentümern/ Einzelhändlern, die gemeinsam ihren Standort – ein abgegrenztes, innerstädtisches, gewachsenes Geschäftsviertel – in eigener Organisation und Finanzierung durch gezielte Maßnahmen revitalisieren wollen. Basierend auf einer gesetzlichen Grundlage erfolgt die Umsetzung der Planungen innerhalb eines definierten Zeitraumes!

...am Beispiel Hamburgs

- Ziel: Steigerung der Attraktivität eines Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gewerbegebietes
- Eigene Organisation und Finanzierung von definierten Maßnahmen
- Einrichtung durch Rechtsverordnung
- Zustimmungsquorum von 15% der Eigentümer
- Negativquorum von 30% der Eigentümer
- Höhe der Abgabe orientiert sich am Einheitswert
- Laufzeit max. 5 Jahre



Eigene Darstellung in Anlehnung an Friesecke (2007)

## Die Ersten BIDs in Deutschland „Sachsentor“ und „Neuer Wall“ in Hamburg



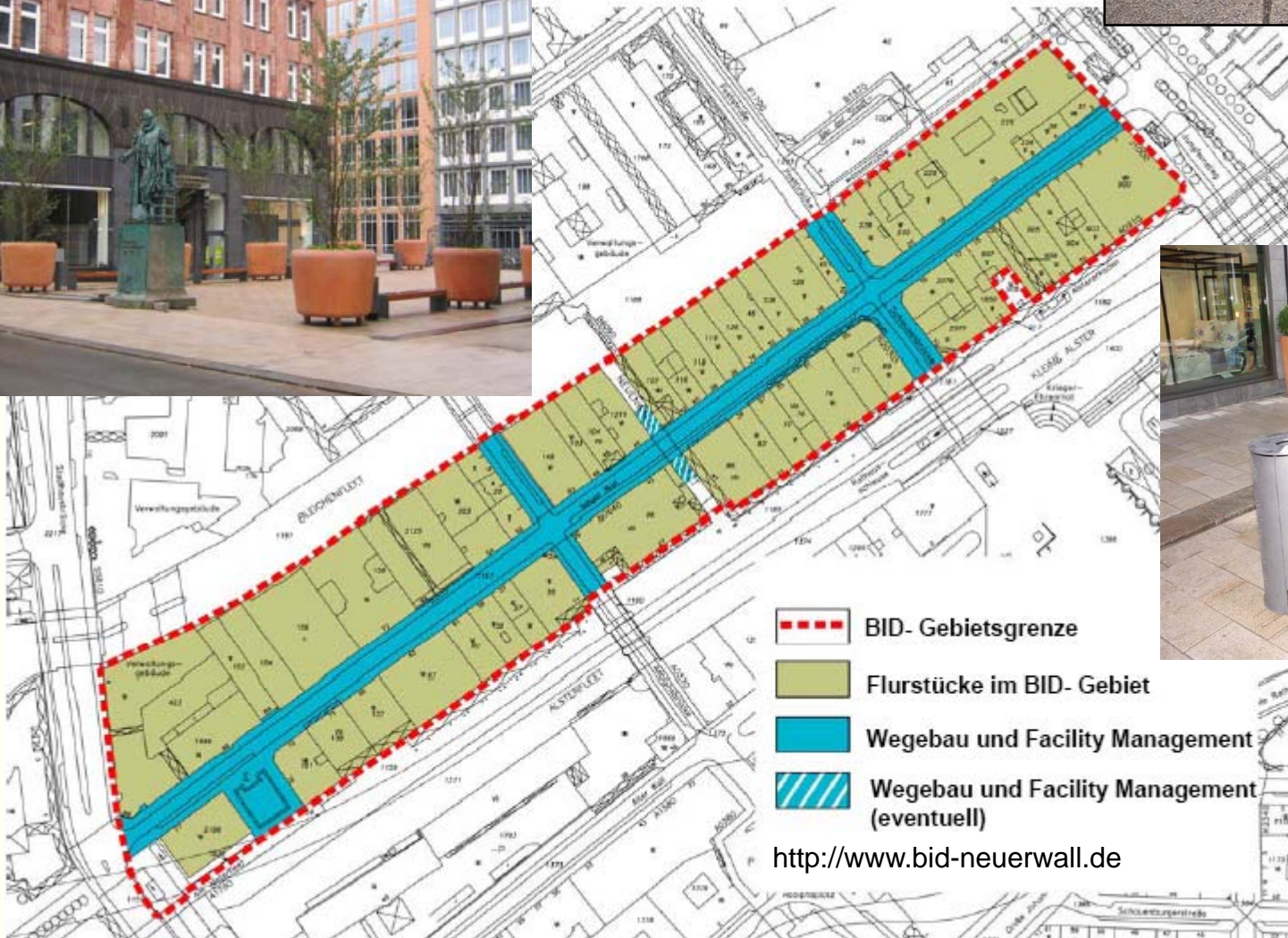
### Ziele

- Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raumes
- Bewahrung des Branchenmix
- Werterhaltung des Grundeigentums

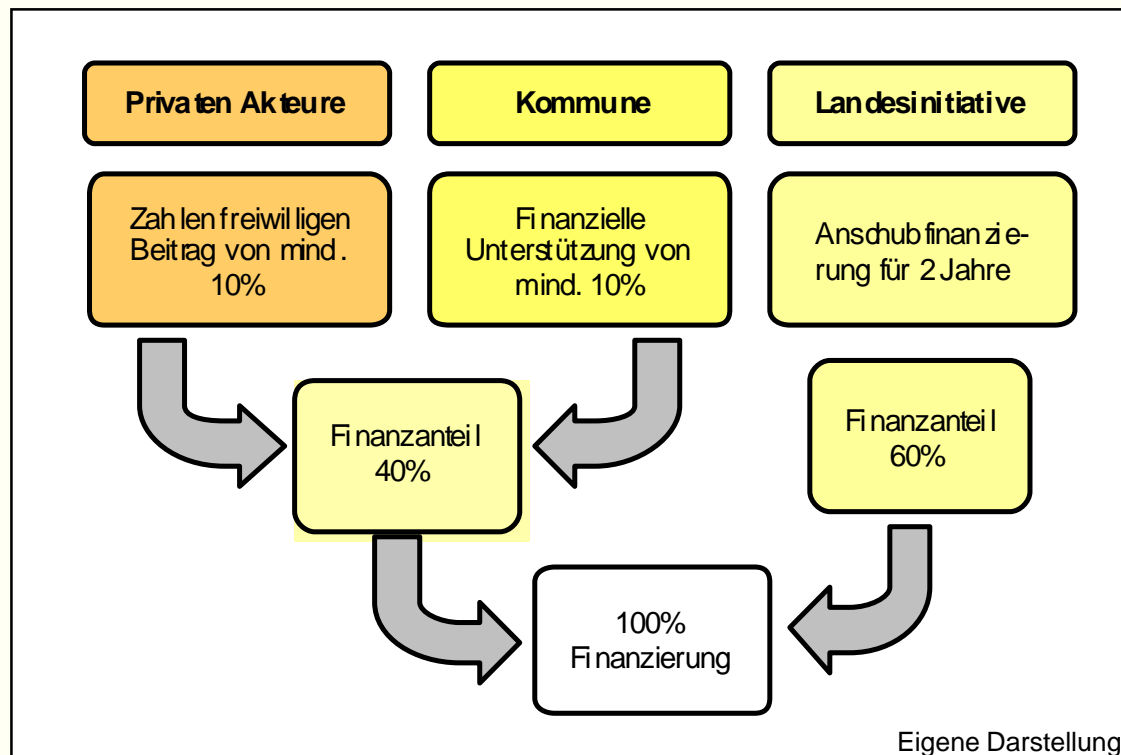


### Maßnahmen

- Finanzielle Anreize für neue Einzelhändler
- Dekoration leerstehender Schaufenster
- Bepflanzungen
- Verbesserung des öffentlichen Parkraumes
- Zusätzliche Reinigungsmaßnahmen
- Organisation von Events



- Initiativen zwischen Gemeinde und Privaten auf freiwilliger Basis, z.B. organisiert als Verein
- Aufgaben und Pflichten in einem Entwicklungsvertrag festgehalten
- Impulsgeber sollten Private sein, kann aber auch die Gemeinde sein
- Maßnahmen zusätzlich zu den Aufgaben der Gemeinde
- Finanzierung erfolgt durch Land (60%), Kommune und Private (zusammen 40%)



## 22 Modellprojekte in NRW

Oberhausen



Siegen



Bocholt

## „Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften“ (ISGG NRW)

- Private Eigenverantwortung und in Ergänzung zu Aufgaben der Gemeinde
- Standortbezogene Maßnahmen
- Räumlich abgegrenztes Gebiet durch Satzung erlassen
- Ablehnungsquorum > 25% der Eigentümer
- öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen ISG und Gemeinde
- Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümer
- Abgabe orientiert sich an Verteilungsmaßstäben:  
Einheitswert, Art und Maß der baulichen/ sonstigen Nutzung,  
Grundstücksfläche, Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage
- Zweckgebundenheit der Mittel für die geplanten Maßnahmen
- Laufzeit max. 5 Jahre

### BID (Hamburg)

- Zustimmungsquorum > 15%
- Ablehnungsquorum > 30%
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag  
zwischen Aufgabenträger und  
Hansestadt Hamburg
- Abgabe orientiert sich am  
Einheitswert



### ISG (NRW)

- Kein Zustimmungsquorum
- Ablehnungsquorum > 25%
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag  
zwischen ISG und Kommune
- Verschiedene Verteilungs-  
maßstäbe für Abgabe möglich



„Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“, Hamburg

→ orientiert an dem GSED

→ wesentliche Unterschiede:

a) Hinzunahme von Maßnahmen gegen Lärmschutz

b) Zustimmungsquorum < 30 %

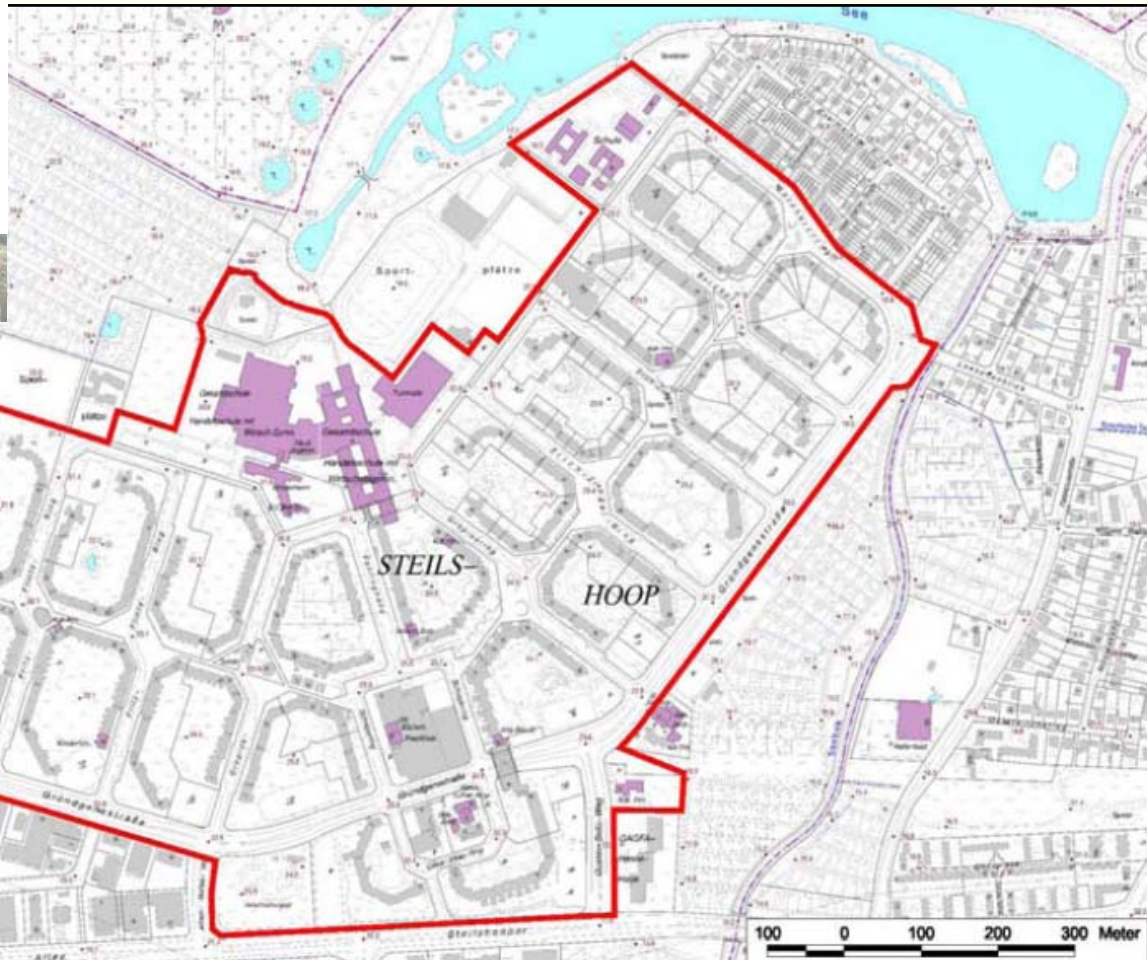
Merkmal	
Gebietstyp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Benachteiligte Gebiete mit städtebaulich-räumlichen &amp; funktionalen Mängeln</li> <li>- stabile Wohngebiete</li> </ul>
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Selbstnutzende Eigentümer</li> <li>- Wohnungsunternehmen</li> </ul>
Gebietsabgrenzung	-Maßstabsunabhängig
Anwendung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- „on top“</li> <li>- funktionale, bauliche oder gestalterische Verbesserung</li> <li>- Prävention oder Nachsorge</li> <li>- investive Maßnahmen oder Management-Aufgaben</li> <li>- Aufwertungsaktivitäten sowie Werterhaltungsmaßnahmen</li> </ul>

Gebäude und Wohnumfeld	Öffentlicher Raum
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückbau/ Teilrückbau von Gebäuden</li> <li>- Nutzungsänderung von Gebäuden</li> <li>- Zwischennutzung von brachliegenden Flächen/ Baulücken</li> <li>- <i>Organisation gemeinschaftlicher Hausmeisterdienste</i></li> <li>- <i>Organisation eines Umzugsmanagements</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung von Straßenmöblierung</li> <li>- Schaffung von Spiel- und Sportflächen</li> <li>- Gestaltung öffentlicher Grünbereiche</li> <li>- <i>Sicherheitsmaßnahmen</i></li> <li>- <i>Säuberungsmaßnahmen</i></li> </ul>
Verkehr	Soziale Dienste
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der ÖPNV Anbindung</li> <li>- Schaffung zusätzlichen Parkraumes</li> <li>- Lärmschutzmaßnahmen</li> <li>- Straßen- und Gehweggestaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtung und Unterstützung von sozialen Einrichtungen</li> <li>- Schaffung von zusätzlichen Angeboten für Jugendliche, Senioren,...</li> </ul>
Ökonomie	Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Förderung von Betrieben/ Existenzgründern</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Imagekampagnen, Werbemaßnahmen</i></li> <li>- <i>Organisation von Events</i></li> </ul>

## Großwohnsiedlung in Hamburg

## Daten

- 14. 800 Einwohner
- 6.400 Sozialwohnungen
- 84 ha
- von 1991 bis 2000 Sanierungsgebiet



Projektblatt „HID Steilshoop“

## Probleme

- Funktionsverluste
- Vandalismus und schlechtes Image
- Hohe Wohnungsleerstände/ Vermietungsproblematik



## Ziele

- Stärkere Einbeziehung der privaten Eigentümer
- Maßnahmen zur Stabilisierung/ Steigerung der Attraktivität des Wohnquartiers
- Identifikation mit dem Quartier
- Finanzierung und Durchführung durch die Privaten

- Entwicklung von Partnerschaften zwischen den Privaten und der öffentlichen Hand
- Zusätzliche Maßnahmen zur Stärkung des Quartiers
- Keine finanzielle Belastung der Gemeinde
- Langfristige Unterstützung eines abgegrenzten Quartiers
- Quartiersbezogener Einsatz der Finanzmittel
- langfristige Planung der Maßnahmen
- Keine Trittbrettfahrerproblematik
- Stärkung des „Wir-Gefühls“
- Eigeninitiative der Privaten vor Ort
- Fehlende Erfahrung in Deutschland
- Keine Beteiligung der Mieter
- Großer Mobilisierungsaufwand
- Langer Initiierungsprozess (~ 2 Jahre)
- Exorbitante Erwartungen der Grundeigentümer
- Stetige Privatisierung öffentlicher Aufgaben
- Nur Finanzstarke Quartiere können sich die zusätzliche Abgabe leisten

- BIDs/ HIDs sind auf verschiedene Gebietstypen anwendbar
- Zusätzliche Maßnahmen zur denen der Gemeinde
- Steigerung der Attraktivität des Quartiers
- Stärkung/ Entwicklung von Potentialen
- Minderung des Leerstandes von Wohnungen/ Geschäften
- Finanzierung durch alle (keine Trittbrettfahrer)
- Gefahr der Verdrängung von Problemen in Nachbargebiete
- Aktuelle BID-, HID- und ISG-Projekte weiter verfolgen
- Weitere (gesetzliche) Entwicklungen der (anderen) Bundesländer abwarten

- Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (*GSED*) vom 28. Dezember 2004, HmbGVBl. 2004
- Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (*ISGG NRW*), Vom 10. Juni 2008, GV. NRW. 2008 S. 474
- Diplomarbeit „Zur Übertragbarkeit des *BID*-Ansatzes auf Wohnstandorte“, Jan. 2007
- Friesecke, Frank: *Housing Improvement Districts – Ein Instrument auch für die Innenstadtentwicklung*, FuB 6/2007, S. 241-245
- Friesecke, F., Lockemann, S.: Neighbourhood Improvement Districts in Germany – A new Form of Urban Governance for the Improvement of Residential Areas, FIG Working Week, Juni 2008
- Houstoun, L.O. (2003): *Business Improvement Districts, Second Edition*, Washington D.C., 2003
- Projektblatt „HID Steilshoop“, Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2008
- Wiezorek, Elena (2004): *Business Improvement Districts – Revitalisierung von Geschäftszentren durch Anwendung des nordamerikanischen Modells in Deutschland?*, Arbeitsheft Nr. 65 des Institutes für Stadt und Regionalplanung, Technische Universität Berlin, Berlin 2004
- [www.urban-improvement-districts.de](http://www.urban-improvement-districts.de)
- [www.dihk.de](http://www.dihk.de)
- [www.bid-neuerwall.de](http://www.bid-neuerwall.de)
- [www.bid-1.de](http://www.bid-1.de)
- [www.bloorwestvillage.com](http://www.bloorwestvillage.com)