



# Von Housing, Neighbourhood oder Landscape Improvement Districts

*Schon länger wird in den USA und in England das Konzept des Business Improvement Districts zur Lösung anderer Probleme der Stadtentwicklung genutzt. Es wird auf die Entwicklung von Wohnquartieren und sogar von Landschaftsräumen übertragen. Auch wenn die BID in Deutschland erst langsam Einzug halten, wird hier schon jetzt über die Ausweitung des Prinzips auf Wohnquartiere diskutiert. Hier ein erster Input zu den Housing, Neighbourhood und Landscape Improvement Districts.*



## HOUSING IMPROVEMENT DISTRICTS (HID)

Mit Hilfe von Housing Improvement Districts, auch Neighbourhood Improvement Districts genannt, sollen Wohnquartiere aufgewertet werden, um die Wohn- und Lebensqualität zu steigern. Dabei werden sowohl Wohnungen und Gebäude als auch das Wohnumfeld und die soziale Infrastruktur verbessert. Wichtiges Ziel ist es, das Image eines Stadtteils und die Vermietbarkeit der Immobilien dauerhaft zu verbessern. Die Vorgehensweise ist analog zum BID. Das Konzept des HID sieht die Schaffung einer strategischen Allianz zwischen privaten Vermietern, Wohnungsunternehmen, Gewerbetreibenden und Bewohnern im Wohnbereich vor, die die Sanierung oder den Stadtbau auf ihrer Agenda hat. Damit wird bezweckt, dass sämtliche Akteure an einem Strang ziehen. Der entscheidende Vorteil dieses Zusammenschlusses liegt darin, dass das Einzelwirken von Akteuren durch kollektives Handeln ersetzt wird, um auf diesem Wege bessere Resultate zu erzielen. Eigeninitiative und Selbstverpflichtung der Akteure sind daher unabdingbare Elemente dieses Modells. Der Anspruch an die HID besteht darin, die oft problematischen Wohnquartiere nicht mehr als Inseln im Stadtgefüge zu verstehen, die von der „besseren“ Umgebung abgeschottet sind. Vielmehr gilt es, die Anbindung der Quartiere an die gesamte Stadtentwicklung wieder herzustellen und sie in Stadtentwicklungskonzeptionen zu integrieren.

Am HID können neben den Eigentümern auch Dritte teilnehmen, wenn sie sich an der Finanzierung beteiligen. Insbesondere die Kommune muss bei städtebaulichen Planungen intensiv eingebunden sein; gerade in den zentralen Themenfeldern Verkehr und Gestaltung des öffentlichen Raums ist ihre Unterstützung notwendig. Aufgrund ihres sozialen Engagements eignen sich zudem Kirchen, Schulen, Wohlfahrtsverbände und Vereine dazu, sich aktiv im HID zu beteiligen.

## ORGANISATION UND AUFGABEN

Die Verwaltung der HID geschieht in vielen Projekten durch ein Vertretungsgremium der Eigentümer oder der Wohnungsbaugesellschaften selbst. Dies zeigt, dass Eigentümer sehr wohl in der Lage sind, Stadtentwicklung aus eigener Kraft zu betreiben, statt nur auf behördliche Planungen zu warten. Die Handlungsfelder und die in Folge zu ergreifenden Maßnahmen werden vom Gremium abgestimmt. Das Spektrum an Handlungsfeldern in der Stadtentwicklung umfasst sowohl die Erhebung und Nutzung quartiersbezogener Daten, die Erhaltung und Verbesserung der Infrastruktur, Ergänzung bereits bestehender Nutzungen und Angebote diverser Serviceleistungen als auch Stadtteilmarketing und Stadtgestaltung. Die Maßnahmen sind dabei als konkrete Investitionen in das jeweilige Quartier zu verstehen.

Eine zentrale Aufgabe des HID besteht darin, zwischen dem Abriss von Gebäuden und der Bestandserhaltung abzuwägen. Der Abriss „hoffnungsloser“ Wohnungsbestände ist dabei manchmal unabdingbar, wenn ein Gleichgewicht geschaffen werden soll, durch das der Wohnungsmarkt bereinigt wird, Überkapazitäten abgebaut und somit Leerstände vermieden werden. Dadurch sollen die Immobilienwerte im Quartier nachhaltig stabilisiert und gesteigert werden.

Die Schaffung der öffentlichen Infrastruktur richtet sich nach den Bevölkerungsgruppen im Quartier. Es gilt, ihren Bedürfnissen nachzukommen und geeignete Angebote zu schaffen. Die Abrundung des Maßnahmenprogramms kann durch freiwillige Mitarbeit der Beteiligten, insbesondere der Bürger und Vereine, erfolgen. In freiwilliger Zusammenarbeit können so z. B. Märkte und Stadtteilstände durchgeführt werden. Dies dient der Stärkung des Zusammenhalts im HID.



## RAHMENBEDINGUNGEN

Der Geltungsbereich eines HID muss zu Beginn genau abgesteckt werden. Ein HID umfasst in der Regel einen sehr kleinen Raum im Stadtgefüge, der von kommunalen Planungen und Wünschen nicht erreicht wird, oftmals sind es nicht mehr als einige Straßenzüge. Um einen HID zu gründen, ist die mehrheitliche Zustimmung der Beteiligten erforderlich. Die Laufzeit eines HID kann wie beim BID einige Jahre betragen. Für eine nachhaltige Verbesserung des Wohnumfelds bieten sich jedoch Bündnisse bis zu 20 Jahren an. Auf diesem Wege wird den Beteiligten ein dauerhafter Rahmen für die gemeinsame Arbeit gegeben. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch Pflicht-Abgaben der HID-Mitglieder finanziert. Durch die Abgabeverpflichtung sollen Trittbrettfahrer, die ansonsten von den Anstrengungen anderer profitieren, von vornherein ausgeschlossen werden. Die Höhe und Dauer der Beitragszahlungen werden den vorgesehenen Maßnahmen entsprechend von den HID-Mitgliedern festgesetzt und müssen nicht zwingend für alle Beteiligten gleich sein. Die erhobenen Abgaben kommen dem HID in vollem Umfang zugute, der dann eigenständig über deren Verwendungszweck bestimmt. Die gesetzlichen Regelungen sind denen der BID sehr ähnlich. Kritisch gesehen wird, dass die verschiedenen Gesetze oft nicht flexibel genug sind, um individuelle Regelungen für die sehr unterschiedlichen Anforderungen einer Wohnquartierserneuerung finden zu können. Wichtig ist aber, dass feste Rahmenbedingungen geschaffen werden, um in den Quartieren verbindliche, verlässliche und planungssichere Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

## LANDSCAPE IMPROVEMENT DISTRICTS (LID)

Eine weitere Ableitung aus dem BID stellt der Landscape Improvement District dar. In den USA und in Großbritannien wird er bereits mehrfach angewandt und dort auch unter den Begriffen Landscape Improvement Area, -Zone oder -Project geführt. Eine Diskussion um die zukünftige Rolle der Kulturlandschaften wird in Deutschland aktuell noch geführt. Es bleibt also zu klären, inwieweit private Initiativen sich dazu eignen, den Schutz von Kultur- und Naturlandschaften hierzulande zu betreiben. Die Projekte aus den USA und Großbritannien zei-

gen, dass LID sowohl im urbanen Raum als auch im Naturraum eingesetzt werden können. Je nach Einsatzbereich verfolgen sie unterschiedliche Ziele mit ebenso unterschiedlichen Maßnahmen. In städtischen Räumen dient der LID vornehmlich dazu, einen Stadtteil zu verschönern und lebenswerter zu gestalten. Im Naturraum kann der LID dazu eingesetzt werden, Biotop vor urbaner Expansion und Bewirtschaftung zu schützen.

## Ein Modell für Deutschland

Wieder einmal nimmt Hamburg die Vorreiterrolle ein. Der Senat plant eine Abgabe zur Verschönerung von Wohnvierteln. Die Behörde für Stadtentwicklung arbeitet derzeit an einem neuen Gesetz zur Aufwertung von Wohngebieten in Hamburg. Wie bei den Innovationsbereichen sollen die Grundeigentümer per Gesetz verpflichtet werden, Abgaben zur Aufwertung ihres Quartiers zu leisten. Und wiederum vergleichbar: Der Wunsch zur Stabilisierung eines Quartiers muss von den Grundeigentümern der Wohnimmobilien selbst kommen. In Hamburg wird der Vorteil der Housing Improvements Districts vor allem darin gesehen, dass anstelle des üblichen und meist unkoordinierten, einzelnen und unbemerkten Handelns von Einzelakteuren ein gemeinsames, deutlich wahrnehmbares und größeres Projekt möglich wird. Vor allem aber kann ein solches Projekt durch seine Größenordnung in der Öffentlichkeit als deutlicher Impuls wahrgenommen werden, der als glaubhafte Zäsur bei der imagebezogenen Bewertung eines Quartiers taugt.

Ist eine qualifizierte Mehrheit der Eigentümer vorhanden, sollen die Abgaben zusätzlich zur Grundsteuer erhoben werden. Angedacht ist eine zwei- oder dreiprozentige Abgabe auf die Jahressollmieten, mit denen z. B. bei einem Stadtumbau-HID zumindest teilweise auch Abrissprämien gezahlt werden können. Mit einem solchen Instrument könnte auch der schon häufig diskutierte Wertausgleich zwischen abreißenden und bestandserhaltenden Eigentümern erreicht werden.

*Ursula Mölders, Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, und Hubert Szczepaniak, cand. geogr.*