

# Private Initiativen in der Stadtentwicklung

## Das “Hamburger Modell“ der BID und HID: Ansätze für den Stadtumbau?

Dipl.-Ing. Stefan Kreutz / HCU Hamburg

Transferwerkstatt Stadtumbau am 15. September 2009 in Fulda  
*Rechtliche Aspekte des Stadtumbaus in West und Ost*

# 0. Gliederung der Präsentation

1. Private Initiativen in der Stadtentwicklung
2. Die “Hamburger Modell“ der BID und HID
3. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in Hamburg
4. Anregungen und Empfehlungen für den Stadtumbau
5. Weitere Informationen

# Private Initiativen in der Stadtentwicklung

# 1. “Private Initiativen in der Stadtentwicklung“

- Instrumentelle Innovation für die 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)

Bundesland	Gesetzesgrundlage für die Schaffung von UID	UID-Projekte in der Umsetzung
Bremen	Bremisches Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom Juli 2006	• BID Ansgarikirchhof
Hamburg	Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) vom Dezember 2004 mit Änderung vom November 2007	• BID Sachsenator Bergedorf • BID Neuer Wall • BID Wandsbek Markt • BID Lüneburger Straße Harburg • BID Alte Holstenstraße Bergedorf • BID Hohe Bleichen Heuberg
Hamburg	Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen vom Dezember 2007	Noch kein Projekt in Umsetzung
Hessen	Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) vom Januar 2006	• 4 BID in der Giessener Innenstadt: Seltersweg, Katharinenviertel, Marktquartier und Theaterpark
Nordrhein-Westfalen	Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG) vom Juni 2008	Noch kein Projekt in Umsetzung
Saarland	Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Innovation und Dienstleistungen (BIDG) vom Mai 2007	Noch kein Projekt in Umsetzung
Schleswig-Holstein	Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT) vom Juli 2006	• PACT Flensburger Innenstadt • PACT Elmshorn • PACT Schmuggelstieg (Norderstedt)

Übersicht über UID Gesetze und Projekte in Deutschland

Stand: August 2009

Quelle: Eigene Darstellung

# 1. “Private Initiativen in der Stadtentwicklung“

## Abgrenzung des Modells der Improvement Districts

- Abgrenzung von rein informellen oder 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“)

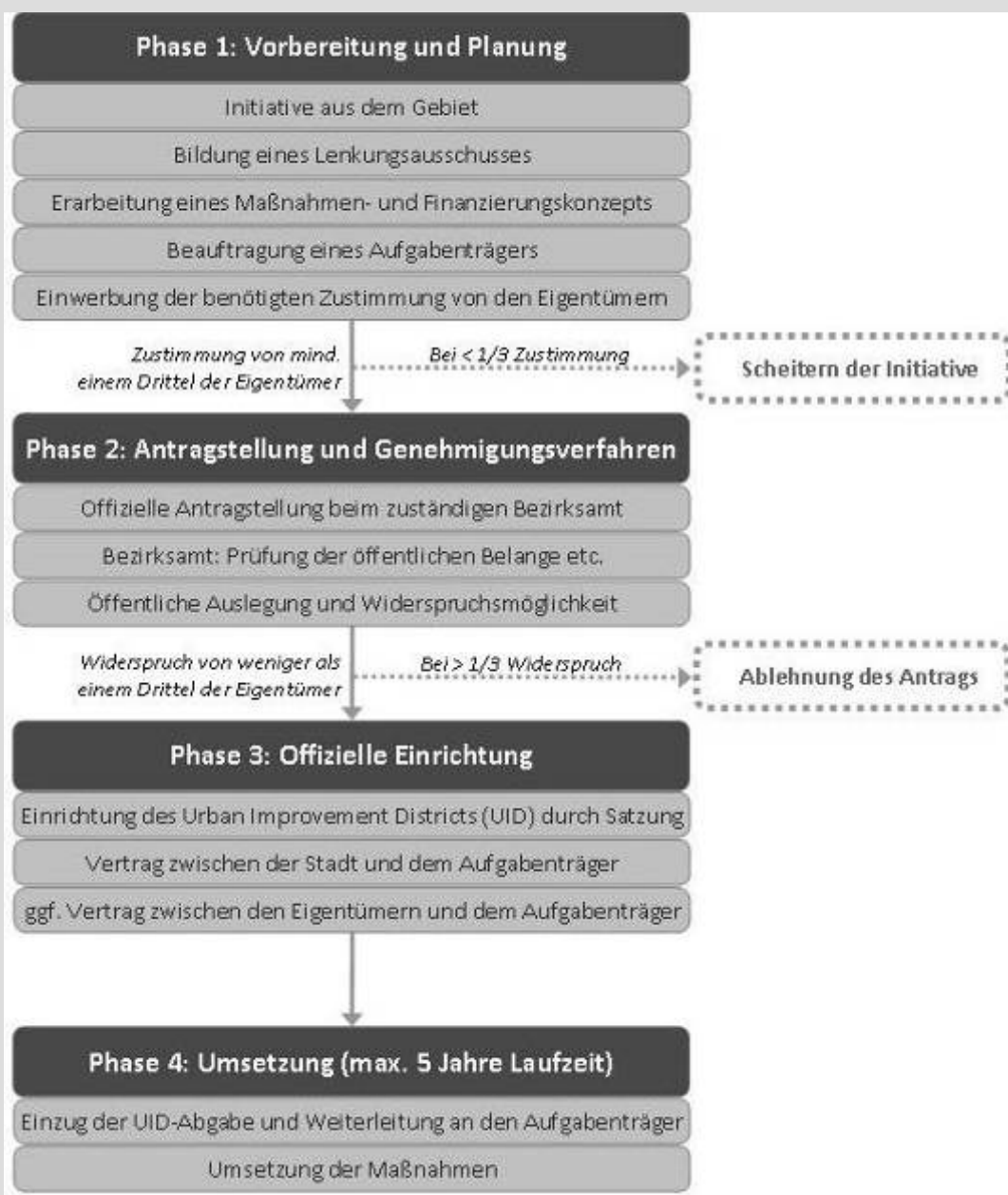
# Das “Hamburger Modell“

## Business und Housing Improvement Districts

## 2. Das “Hamburger Modell“ der BID und HID

### Die Hamburger Gesetzgebung

- Hamburg als erstes Bundesland mit einer BID-Gesetzgebung:  
**GSED seit 2005 (Änderung Ende 2007)**
- Hamburg als erstes Bundesland (und europaweit erstmalig) mit HID-Gesetzgebung:  
**WohnQStärk-Gesetz seit 1.12.2007**



zunehmende Formalisierung  
 des Verfahrens

## 2. Das “Hamburger Modell“ der BID und HID

### Ziele des Gesetzes zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen (1.12.2007)

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 (...)*“

## 2. Das “Hamburger Modell“ der BID und HID

### Grundsätze der Hamburger 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“

## 2. Das “Hamburger Modell“ der BID und HID

### Formale Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Hand

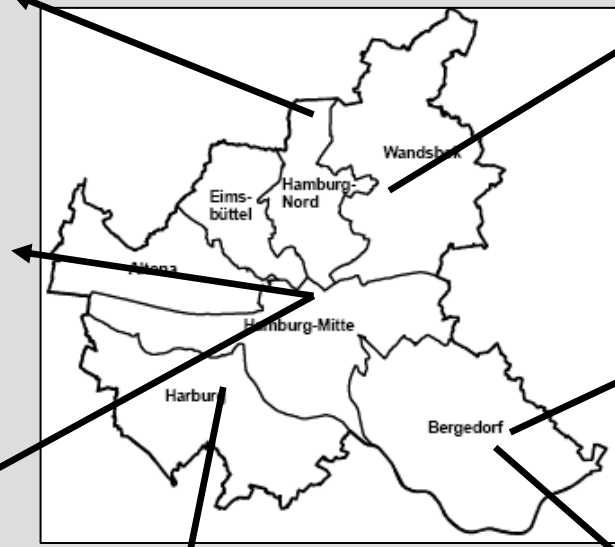
1. **Gesetzgebung** (*schlankes Gesetz/wenig Bürokratie*)
2. **Prüfung des Antrages** mit Versagensgründen
3. **Rechtsverordnung** zur Gebietsfestlegung
4. **Öffentlich-rechtlicher Vertrag** mit Aufgabenträger  
+ Prüfung von genehmigungspflichtigen Maßnahmen

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

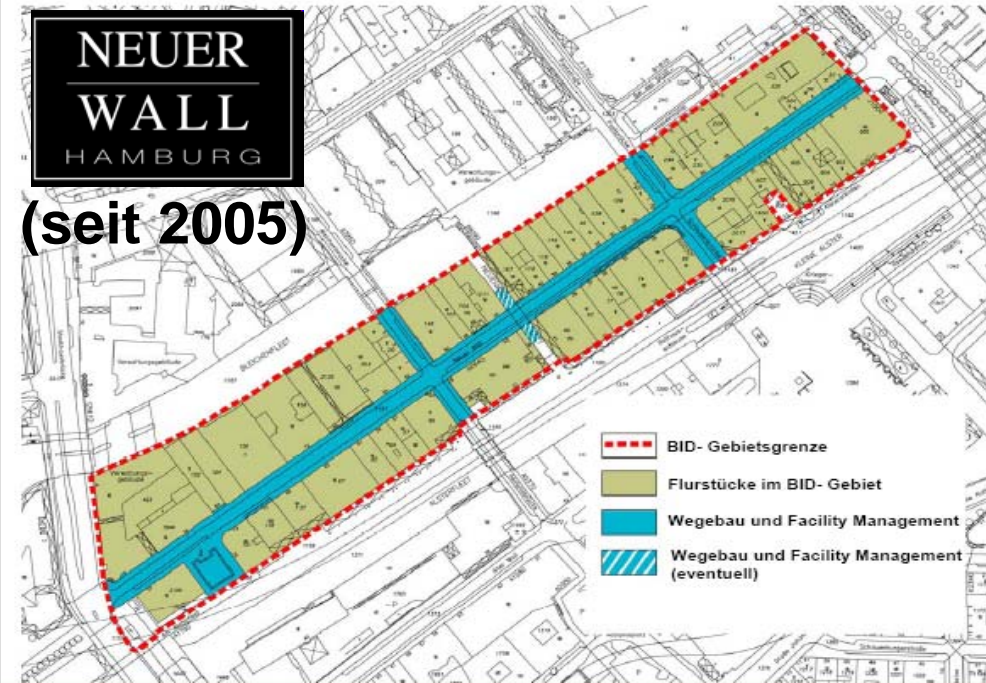
# Erfahrungen aus der Praxis in Hamburg

# 3. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis

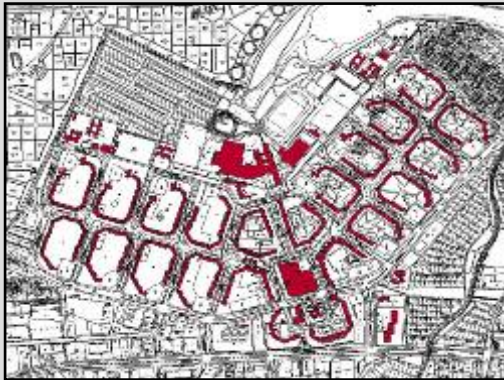
## 6 BIDs "in action" und diverse BIDs "to come"



## 2. Das "Hamburger Modell" der BID und HID

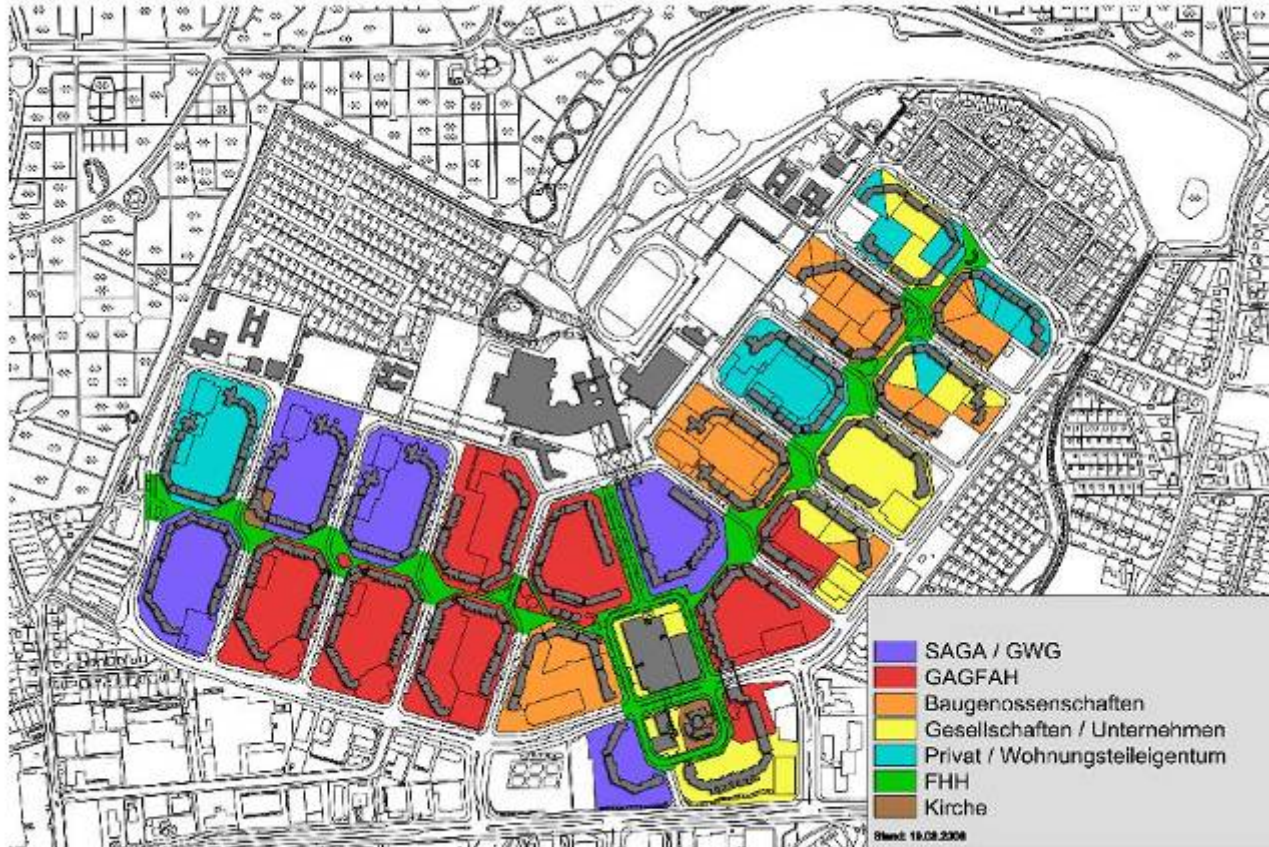


# 3. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis HID Steilshoop (Vorbereitung seit 2007)



### 3. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis

## Eigentümerstruktur: 6.400 WE / 55 Eigentümer



GAGFAH GROUP	33,2 %
SAGA GWG	20,8 %
Genossenschaften	16,3 %
Andere	29,7 %

# 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

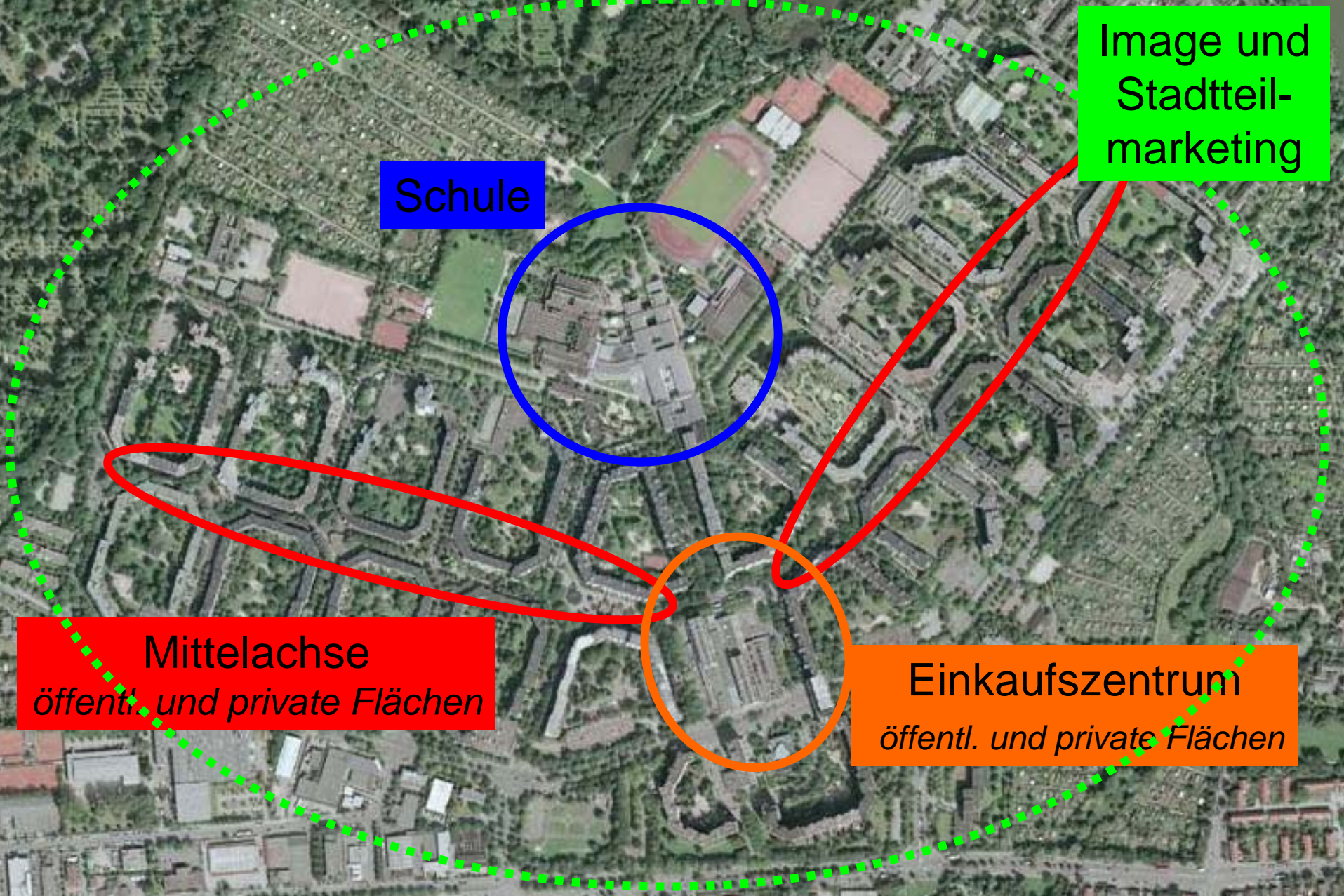
Beratung und  
Finanzierung von  
Maßnahmen

## 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*

# 3. Erfahrungen aus der bisherigen Praxis

## Fazit der bisherigen Erfahrungen

- **Differenzierung der Maßnahmen nach Art und Verantwortlichkeiten erforderlich:**  
Maßnahmen der Einzeleigentümer, Maßnahmen der öffentlichen Hand, HID-Maßnahmen,
- **Prozessgestaltung**  
Hoher Zeitaufwand, Organisation und Steuerung
- **Motive** der handelnden Akteure sind unterschiedlich
- **Gebietsabgrenzung** ist entscheidend
- **Kosten und Finanzierung** besonders bedeutsam

# 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 Steilshoop

die tageszeitung

## Public-Private-Schönheitskur

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

VON GERNOT KNÖDLER

In Zukunft sollen auch die Grundeigentümer in Steilshoop zu engagieren. Das Modellprojekt "Housing Improvement District" ist jetzt neben Lohse-Ost in sein Programm

Vorbild sind die "Business Improvement Districts", wie sie in New York City eingeführt worden sind. Sie erleichtern es den Grundeigentümern, die Finanzierung zu organisieren. Wenn Geld fehlt. Eine Gruppe von Eigentümern kann sich mit ihren Ideen und einem dazu gehörenden Finanzierungskonzept an den Senat wenden mit der Bitte, einen Business Improvement District einzurichten. Wenn nicht mindestens ein Drittel der betroffenen Eigentümer dagegen ist, erlässt der Senat den District eine Rechtsverordnung. Die Stadt zieht dann von allen Eigentümern die nötigen Beiträge ein. Das ver-

mer umsetzen können, gehören etwa die hochwertige Umgestaltung von öffentlichen Grünanlagen und Gehwegen. „Wenn auf einer öffentlichen Grünfläche genug Platz ist, können die Eigentümer sich auch ein Gemeinschafts-

# 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, mit privat finanzierten Quartiers-Verschönerungen nicht mehr in Anspruch 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 ein neues Leben einhauchen. Wichtigster Punkt ist es



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.

## Wird HID ein Hit?

Komplizierter Name, einfache Sache: Wie sich Grundeigentümer in Hamburg an der Stadtentwicklung beteiligen sollen.

Frankfurter Allgemeine SONNTAGSZEITUNG

Housing Improvement District  
Erstes Hamburger HID in Steilshoop

gezogen werden kann. Für dürfen die Grundeigentümer festlegen, wie ihr Quartier aufwerten sollen. In Steilshoop haben bereits an Lebensqualität und Wohnumfeld der sich die beiden Wohnungsbaucoops befeuert

# Anregungen und Empfehlungen für den Stadtumbau

# 4. Anregungen + Empfehlungen für den Stadtumbau

## Anmerkungen zu folgenden Aspekten

- Mögliche Maßnahmen in Innovationsbereichen
- Differenzierte Verantwortlichkeiten für Maßnahmen
- Informelle vs. formelle Standortgemeinschaften
- Potenziale und Grenzen des Modells

## 4. Anregungen + Empfehlungen für den Stadtumbau

### **Breites Spektrum möglicher Maßnahmen:**

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

## 4. Anregungen + Empfehlungen für den Stadtumbau

### Differenzierte Verantwortlichkeiten für Maßnahmen

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

# 4. Anregungen + Empfehlungen für den Stadtumbau

## Informelle vs. formelle Standortgemeinschaften

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

## 4. Anregungen + Empfehlungen für den Stadtumbau

### **Urban Improvement Districts (BID/HID) können...**

- bereits als „Drohkulisse“ aktivierend wirken
- die Interessenorganisation und die Handlungsfähigkeit der Eigentümer verbessern
- private (+ öffentliche) Ressourcen effektiver bündeln
- den Aktionsradius der Aktivitäten vergrößern
- einzelne passive Akteure („Trittbrettfahrer“) zur Mitfinanzierung zwingen
- Missstände beheben und Qualitäten verbessern

## 4. Anregungen + Empfehlungen für den Stadtumbau

### **Urban Improvement Districts (BID/HID) können nicht...**

- mit ausschließlich handlungsunfähigen (oder handlungsunwilligen) Eigentümern zustande kommen
- Eigentümer zu Investitionen in ihrem Bestand zwingen
- inhaltliche Kooperationen erzwingen
- alle Defizite der öffentlichen Hand ausgleichen
- alle Stadtumbau-Herausforderungen lösen
- den demographischen Wandel beeinflussen

## 4. Anregungen + Empfehlungen für den Stadtumbau

### Mögliche Beiträge der Urban Improvement Districts für den Stadtumbau

Urban Improvement Districts eignen sich im Stadtumbau insbesondere für die:

- **Prävention** zur Stabilisierung von Gebieten
- **Begleitung und Finanzierung** von Einzelmaßnahmen (Synergieeffekte)
- **Nachsorge** im Anschluss an öffentliche Programme zur Sicherung bzw. Fortführung der Resultate

# Weitere Informationen zum Thema



# 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 den staatlichen Dienststellen. Finanziert werden die "Urban Improvement Districts" durch eine Abgabe, die von der Gemeinde bei allen Grundeigentümern im Gebiet eingezogen wird.

"Urban Improvement Districts" oder "Innovationsbereiche" können als eine neue Form von Public-Private-Partnership in der Stadtentwicklung charakterisiert werden. Durch rechtliche Instrumente wird ermöglicht, um private Initiative und Engagement z.B. zur Qualitätsverbesserung des räumlichen Umfeldes zu unterstützen. Gleichzeitig hilft das Instrument dabei, die Aktivitäten der privaten Akteure und öffentlichen Träger in den Gebieten besser zu koordinieren. Eine einfache, aber wirkungsvolle Umsetzung über das Modell der Urban Improvement Districts findet sich hier.

"Urban Improvement Districts" befinden sich in Deutschland noch in der Entwicklung. Die derzeit bekanntesten sind in mehreren Bundesländern bereits in der Umsetzung bzw. Diskussion befindlich. Diese sind die Business Improvement Districts (BID) zur Aufwertung von Geschäftsstraßen und Einkaufsgebieten. Eine erforderliche Landesgesetzgebung für die Einrichtung von BID gibt es mittlerweile in sechs Bundesländern (Bayern, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Saarland und Schleswig-Holstein).

Noch 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.eigentuemerverstandsgemeinschaften.de

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

# Kontakt

**Stefan Kreutz**

HafenCity Universität Hamburg

Stadtplanung / Projektentwicklung und -management

Winterhuder Weg 29-31

D – 22085 Hamburg

++49 40 42827 4545

stefan.kreutz@hcu-hamburg.de

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