

Housing Improvement Districts (HID)

Wird das Pilotprojekt Steilshoop in Hamburg der erste deutsche Vorzeige-HID?

Im HID-Pilotprojekt in der Hamburger Großwohnsiedlung Steilshoop treffen sich bereits seit Anfang 2007 die Grundeigentümer mit Vertretern der Stadt und externen Experten in einem Lenkungsausschuss, um gemeinsam die Einrichtung des deutschlandweit ersten HID vorzubereiten. Auf einem ganztägigen Workshop wurden die aus Sicht der Eigentümer und der Stadt größten Problemfelder der Siedlung identifiziert und hierauf aufbauend mögliche Handlungsfelder für einen Housing Improvement District (HID) abgeleitet. Basierend auf den Ergebnissen des Workshops arbeitet man seitdem gemeinsam an der Entwicklung konkreter Maßnahmen und stimmt diese mit allen weiteren Beteiligten ab.



Die zentrale Mittelachse von Steilshoop: behutsame Aufwertung

Foto: Andreas Gorgol

Mit den Business Improvement Districts (BID) fing alles an. In ihnen schließen sich die Grundstückseigentümer in Eigeninitiative zusammen, um in einem räumlich klar abgegrenzten Bereich für einen befristeten Zeitraum Aufwertungsmaßnahmen für den Standort zu ergreifen und diese gemeinsam zu finanzieren. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über eine Zwangsabgabe, die von der Gemeinde von allen im BID-Bereich ansässigen Grundeigentümern eingezogen und vollständig an die BID-Organisation weitergeleitet wird. Während das BID-Modell in Nordamerika mittlerweile auf eine jahrzehntelange Tradition zurückblicken kann¹, stellt es in Deutschland noch einen relativ neuen Ansatz dar: Ende des Jahres 2004 erließ Hamburg als erstes deutsches Bundesland ein entsprechendes BID-Gesetz, auf dessen Grundlage bis zum heutigen Zeitpunkt zwei BIDs eingerichtet wurden. Die Einführung des neuen Modells stieß auch in den anderen Bundesländern auf großes Interesse, so dass mittlerweile auch in Bremen, Hessen, Nordrhein-Westfa-

len, dem Saarland und Schleswig-Holstein entsprechende BID-Gesetze erlassen wurden.

Vom BID zum HID

Hatte das BID-Modell also ursprünglich die Aufwertung städtischer Einzelhandelslagen zum Ziel, so führte der große Erfolg der BIDs im Laufe der Zeit dazu, dass sich das Konzept nicht nur rasch räumlich ausbreitete, sondern heute auch in anderen Bereichen der Stadtentwicklung Anwendung findet. So wird das Modell in den USA gegenwärtig auch zur Aufwertung von Industriegebieten oder gar zur Pflege öffentlicher Parks und Naturräume genutzt. Mit Blick auf das Themenfeld „Wohnen“ existieren neben BIDs in mischgenutzten Gebieten auch „Neighbourhood“- oder „Housing Improvement Districts“, die sich mit der Aufwertung reiner Wohngebiete befassen.

Hierzulande sind die Überlegungen zur Ermöglichung derartiger verbindlicher Koo-

perationen in Wohnquartieren noch relativ neu. Ermöglicht wurde die Schaffung entsprechender landesrechtlicher Regelungen durch die jüngste Novelle des Baugesetzbuches, mit der § 171f BauGB nunmehr „private Initiativen zur Stadtentwicklung“ explizit auch in Wohnquartieren ermöglicht. Als erstes deutsches Bundesland griff wiederum Hamburg die HID-Idee auf und begann bereits Ende 2006 mit der Vorbereitung eines entsprechenden Gesetzes. Mit dem am 1. Dezember 2007 in Kraft getretenen „Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ schuf die Hansestadt die entsprechende landesgesetzliche Grundlage zur Einführung von Innovationsquartieren (so die Hamburger Bezeichnung für HIDs) und nimmt damit wie bereits bei der Einführung des BID-Konzepts bundesweit die Vorreiterrolle ein.

Was definiert ein „Innovationsquartier“?

Inhaltlich orientierte man sich bei der Entwicklung des neuen Gesetzes stark am bestehenden Hamburger BID-Gesetz, wodurch sich die beiden Instrumente in den wichtigsten Grundzügen weitestgehend entsprechen. Ein HID ist folglich

- < ein räumlich klar definierter Bereich,
- < in dem sich die Grundeigentümer für einen vorher festgelegten Zeitraum zusammenschließen,
- < um auf Grundlage eines abgestimmten Arbeitsprogramms
- < und mittels einer gemeinsamen, von allen Betroffenen verpflichtend zu entrichtenden Abgabe,
- < welche von der Gemeinde erhoben und an die HID-Organisation weitergeleitet wird,
- < Maßnahmen zur Instandhaltung, Aufwertung und Steigerung der Attraktivität ihres Wohnquartiers durchzuführen.



Die Klärung der Verantwortlichkeiten mit der Stadtreinigung brachte Verbesserungen

Foto: Andreas Gorgol

Im Mittelpunkt des HID-Konzepts steht analog zum BID-Modell der Grundgedanke der Selbstorganisation privater Akteure. Eine zentrale Rolle spielen daher die privaten Eigentümer, welche eigenverantwortlich die Organisation, Konzepterstellung und letztlich auch die Finanzierung des Improvement Districts übernehmen. In der Regel geht die Initiierung eines HID von einer Gruppe engagierter Grundeigentümer aus, die zur Vorbereitung des HID zunächst eine Lenkungsgruppe bilden. In regelmäßigen Treffen stellt diese Lenkungsgruppe in Zusammenarbeit mit der städtischen Verwaltung und möglichst unter Beteiligung weiterer ortsansässiger Grundeigentümer sowie weiterer lokaler Akteure ein Konzept auf, welches neben den geplanten HID-Maßnahmen auch eine eindeutige Flächenabgrenzung des HID-Gebietes sowie eine möglichst exakte Kalkulation des finanziellen Budgets enthält.

Die Maßnahmen, die im Rahmen eines HID umgesetzt werden sollen, ergeben sich somit stets aus den lokalen Erfordernissen und Problemlagen, den Wünschen der betroffenen Akteure und letztlich auch dem zur Verfügung stehenden Budget. Das Spektrum möglicher Handlungsfelder ist entsprechend vielfältig, denkbar sind beispielsweise

- < bauliche Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung,
- < Instandhaltung und Pflege,
- < Sauberkeit und Sicherheit,
- < Verkehrs- und Stellplatzmanagement,
- < Maßnahmen zur Komplettierung der sozialen und kulturellen Infrastruktur im Gebiet,
- < wohnbegleitende Dienstleistungen,
- < soziales Management,
- < Marketing und Öffentlichkeitsarbeit,
- < Lobbyarbeit.

Wird das von der Lenkungsgruppe erarbeitete Konzept von einem ausreichenden Anteil der ansässigen Grundeigentümer unterstützt², so beauftragen die Grundeigentümer einen Aufgabenträger, welcher bei der zuständigen öffentlichen Stelle den offiziellen Antrag auf Einrichtung des HID stellt. In einem gesetzlich festge-

legten Verfahren werden im Folgenden alle betroffenen Grundeigentümer von der geplanten Einrichtung informiert und können innerhalb einer bestimmten Frist ihre Stellungnahme abgeben beziehungsweise der Einrichtung widersprechen. Wird das zur Ablehnung des HID führende Negativquorum nicht erreicht³, richtet die Stadt den HID schließlich durch Rechtsverordnung ein. Der Aufgabenträger verpflichtet sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt zur Durchführung der HID-Maßnahmen. Nach der offiziellen HID-Einrichtung wird die Abgabe jährlich von der Stadt eingezogen und an den Aufgabenträger weitergeleitet.

Steilshoop als „Vorzeige-HID“

Die umfangreichste Maßnahme in der Großsiedlung Steilshoop stellt die Aufwertung der zentralen Mittelachse dar. Zu ihrer grundlegenden Umgestaltung wurde in Kooperation von Lenkungsausschuss und Stadt ein freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf sieht neben einer behutsamen Aufwertung der gesamten Mittelachse auch die Umgestaltung des zentralen Bereiches nördlich des Einkaufszentrums zu einer großen urbanen Platzfläche vor. Durch die südliche Öffnung des Einkaufszentrums sowie die Überbrückung des derzeitigen Höhenunterschiedes durch eine großzügige Freitreppe soll es gelingen, den nördlichen und südlichen Bereich des Zentrums wieder zusammenzuführen. Zusätzlich zur geplanten Umgestaltung der Mittelachse konnte in Zusammenarbeit mit der Stadtreinigung Hamburg und den zuständigen öffentlichen Dienststellen eine Klärung der Verantwortlichkeiten sowie eine verbesserte Koordinierung der laufenden Reinigungsleistungen erzielt wer-

den, was letztlich zu einer deutlichen Verbesserung des Zustandes vor Ort geführt hat. Das begonnene Projekt soll auch in Zukunft im Rahmen des HIDs weitergeführt werden, um die Zusammenarbeit stetig zu verbessern und schließlich auf die gesamte Siedlung auszudehnen.

Eines der größten Probleme der Siedlung bleibt auch weiterhin ihr negativ geprägtes Image. Zur Verbesserung der Außenwahrnehmung Steilshoops haben die Verantwortlichen in Zusammenarbeit mit externen Experten mit der Entwicklung eines gemeinsamen Stadtmarketingkonzepts begonnen, welches im Rahmen des Innovationsquartiers von allen Grundeigentümern gemeinsam getragen und umgesetzt werden soll. Weitere im Lenkungsausschuss diskutierte Maßnahmen sind die Umsetzung eines Orientierungskonzepts im Stadtteil sowie die Einrichtung eines gemeinsamen Servicedienstes für die Bewohner.

Zur weiteren Konkretisierung der Maßnahmen laufen derzeit verschiedene Abstimmungs- und Koordinierungsgespräche sowohl innerhalb des Lenkungsausschusses als auch mit den weiteren beteiligten Akteuren wie Vertretern der Stadt, der Hamburger Stadtreinigung und externen Experten.

Das große Interesse der (Fach-)Öffentlichkeit spiegelt sich auch in der Aufnahme des Projekts in ein Forschungsfeld des Bundes wider: Die Initiative „HID Steilshoop“ wurde mittlerweile als eines von acht Modellvorhaben in das Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) aufgenommen. Im Forschungsfeld „Kommunale Konzepte: Wohnen“ steht hierbei die Frage im Fokus, ob und wie mit dem neuen Instrument nachhaltige Erfolge bei der Aufwertung und Stabilisierung von städtischen Wohnquartieren erzielt werden können.

Andreas Gorgol
management-HID.steilshoop@bsu.hamburg.de
www.urban-improvement-districts.de

¹ Der weltweit erste BID „Bloor West Village“ entstand bereits Anfang der 1970er Jahre in Toronto.

² Nach dem Hamburger HID-Modell benötigt der Aufgabenträger zur offiziellen Antragstellung die Zustimmung der Eigentümer von einem Drittel der Grundstücke, deren Fläche zugleich mindestens ein Drittel der Gesamtgrundstücksfläche des HID-Bereichs beträgt.

³ In Hamburg ist der Antrag abzulehnen, wenn die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Innovationsquartier belegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Innovationsquartier belegenen Grundstücksflächen der Einrichtung widersprechen.