



# Housing Improvement Districts – Chancen, Hemmnisse und Grenzen der Kooperation von Eigentümern

1. Hintergründe
2. Definition von „Improvement Districts“
3. Chancen – Hemmnisse – Grenzen

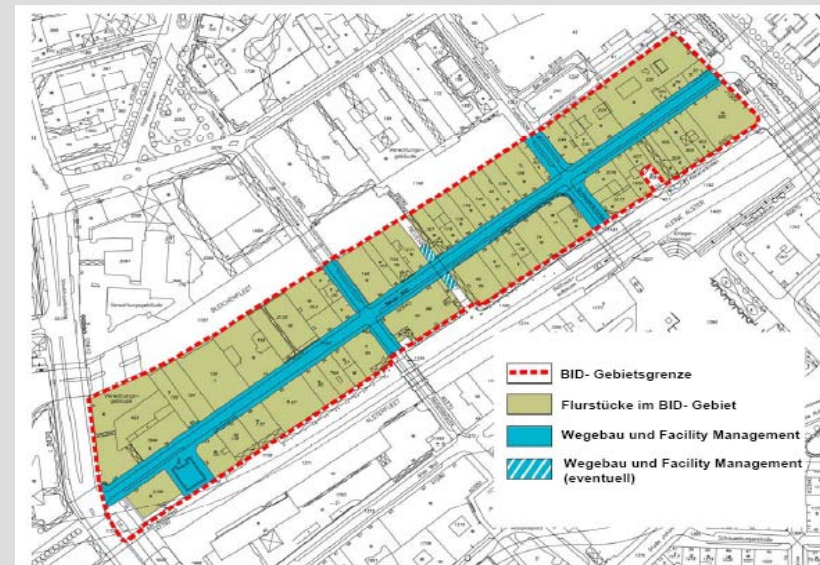
Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger  
HafenCityUniversität Hamburg

Fachtagung des ISW am 8. April 2008 in Frankfurt a.M.

## 1. Hintergründe

Hamburg ist **Vorreiter** bei der Einführung von **BID** (*Innovationsbereiche*)

Landesgesetz seit 2005:  
2 festgelegte Gebiete  
2 Gebiete in Antragstellung

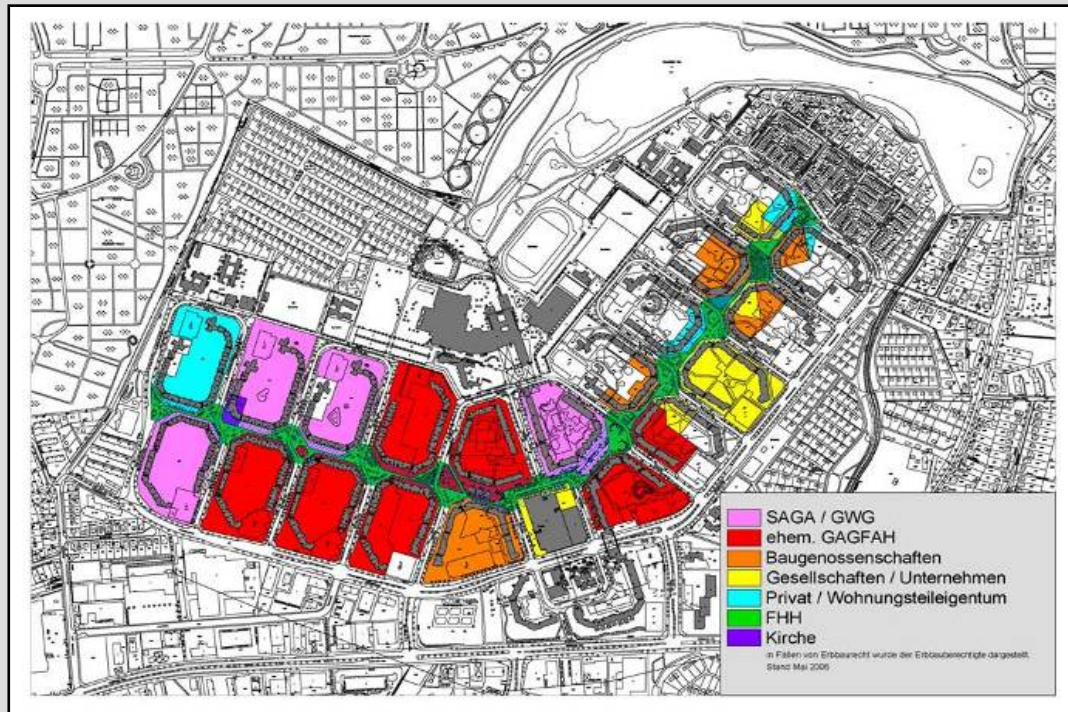


Quelle der Abbildungen: [www.bid-neuerwall.de](http://www.bid-neuerwall.de)

## 1. Hintergründe

**HID-Gesetz:** “Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ (*Innovationsquartiere*) seit 1.12. 2007

**Pilotprojekt** zur Schaffung eines HID in **Hamburg-Steilshoop** seit Anfang 2007



6.400 WE:

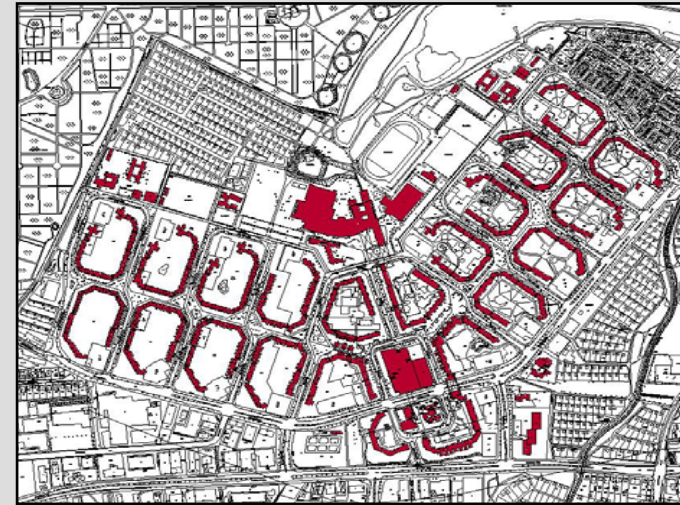
Gagfah Group	33,2 %
SAGA GWG	20,8 %
Genossenschaften	16,3 %
Andere	29,7 %

## 1. Hintergründe

Mängel im **privat-öffentlichen Raum** (“Mittelachse“)

... aber auch bei Beständen der **Gagfah** und beim **Shopping-Center**

Schließung der **Gesamtschule**



**Begleitforschung** durch HafenCity Universität seit  
Anfang 2007

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

## 2. Was sind “Improvement Districts“?

### Definition von Improvement Districts (BID, HID etc.)

- Entstehen aus **privater Initiative**
- Entwickeln ein abgestimmtes **Maßnahmen- und Finanzierungskonzept**
- Für ein **klar abgegrenztes Gebiet** und Betroffene
- Werden nach **Prüfung durch Behörde** und Beteiligung der betroffenen Eigentümer (**Zustimmungs- und Widerspruchsquorum** für HID in Hamburg ein Drittel) rechtsverbindlich eingerichtet
- Werden durch vom Amt eingezogene **Abgabe** von allen betroffenen Eigentümern finanziert
- Lassen durch **Aufgabenträger** Maßnahmen durchführen
- Sind zeitlich **befristet**

## 2. Was sind "Improvement Districts"?

### **Mögliche Maßnahmen im Innovationsquartier:**

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

***Kein Eingriff in die private Verfügung*** (Investitions- und Bewirtschaftungsverhalten der Eigentümer)!

## 2. Was sind "Improvement Districts"?

### **Für den HID-Steilshoop diskutierte Handlungsfelder**

- 1. Stadtteilmarketing / Image**  
z.B. Imagekampagne, Aktionen
- 2. Sauberkeit**  
z.B. einheitliche Pflege und Reinigung der privaten und öffentlichen Flächen / Wege aus einer Hand
- 3. Entwicklung des Stadtteilzentrums**  
z.B. Aufwertung EKZ und Umfeld
- 4. Neugestaltung der Mittelachse**  
Beteiligung am Wettbewerb und Umbau

## 2. Was sind “Improvement Districts“?

Maßnahmen in “Improvement Districts“ müssen “**on top**“ zu den **öffentlichen Leistungen** sein – aber diese Leistungen sind i.d.R. nicht definiert oder verbindlich festgelegt

- Gefahr des **Rückzugs der öffentlichen Hand**
- Gefahr der schleichenden **Privatisierung öffentlicher Aufgaben** und des **öffentlichen Raums**

Wann sind Maßnahmen “over the top“?

- Gefahr einer **Polarisierung** durch räumlich selektive Auswirkungen der Innovationsquartiere



### 3. Chancen – Hemmnisse – Grenzen

#### **CHANCEN:**

***Zusätzliche Ressourcen und Handlungsfelder*** für die Verbesserung von Quartieren

- ***Prävention*** – frühzeitige Intervention zur Sicherung der Qualität
- ***Nachsorge*** – Sicherung der Erfolge von Maßnahmen der Stadterneuerung
- ***Aufwertung*** “guter“ Gebiete, z.B. EFH-Gebiete

Die ***Koordination der öffentliche Akteure*** (Behörden, Eigenbetriebe usw.) verbessert sich

### 3. Chancen – Hemmnisse – Grenzen

#### **CHANCEN:**

Bessere ***Kooperation der öffentlichen und privaten Akteure*** – Beispiel: Unterhaltung der Freiflächen

Zwischen den ***Eigentümern*** entsteht ein laufender Kontakt, Kommunikation, Vertrauen ... Zusammenarbeit?

#### ***Vision:***

Private und öffentliche Akteure kooperieren laufend miteinander – es entsteht ein ***“Facility Management“ für das Quartier***

### 3. Chancen – Hemmnisse – Grenzen

#### **HEMMNISSE:**

***Unsicherheit***, keine Erfahrungen der Akteure

Erheblicher ***Aufwand im Vorfeld*** für die Vorbereitung und Abstimmung, Ausdauer und Vorfinanzierung erforderlich (ca. 18 Monate)

Besorgnis der ***Abwälzung bisher öffentlicher Aufgaben*** auf die Eigentümer

### 3. Chancen – Hemmnisse – Grenzen

#### **GRENZEN:**

In problematischen Gebieten mit ***kleinteiligem Eigentum*** oder mit größeren ***nicht-kooperationswilligen Eigentümern*** wird ein HID kaum etabliert werden können (“schwache Gebiete mit schwachen Eigentümern“)

Maßnahmen, deren ***räumliche Zuordnung weiträumig*** oder nicht klar ist, sind kaum möglich, z.B. Marketing, soziale und kulturelle Einrichtungen

Das ***Investitions- und Bewirtschaftsverhalten der Eigentümer*** kann nicht bzw. nur indirekt beeinflusst werden

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, die von 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 werden Instrumente eingesetzt, um private Initiative und Engagement zu fördern und zur 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**  
**www.housing-improvement-districts.de**  
**www.neighbourhood-improvement-districts.de**