



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung

## **DOKUMENTATION**

Zweiter Kongress zur Zukunft  
der Städtebauförderung  
am 28. Oktober 2008 in Berlin

neue Partner braucht. Die verschiedenen Ressorts müssten viel stärker als bisher eingebunden und für die nachhaltige Sicherung der Maßnahme genutzt werden. Das Beispiel Bildung im Reuterquartier zeigt

auch, dass Städtebauförderung geeignet ist, Strukturen zu schaffen, an die externe Partner andocken und die Quartiersentwicklungen weitertreiben können.

## Mobilisierung von Eigentümern und Gewerbetreibenden

**Prof. Dr. Thomas Krüger, HafenCity Universität, Hamburg**

**In meinem Impulsreferat möchte ich kurz über Erfahrungen mit der Stadterneuerung im Hamburger Stadtteil Steilshoop und mit der Einführung eines Housing Improvement Districts berichten. Wir haben es dort mit verschiedenen Eigentümern zu tun: Der überwiegende Teil des Bestandes gehört der GAGFAH, einem börsennotierten Wohnungsunternehmen, und der SAGA-GWG, dem größten kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Bei den übrigen Eigentümern handelt es sich um Wohnungsgenossenschaften und private Eigentümer.**

Steilshoop ist ein Stadtteil aus den späten 1960er, frühen 1970er Jahre mit den typischen Mängeln und Problemen einer Großsiedlung. Vor allem im Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum existieren erhebliche Mängel. Es gibt Probleme bei den Wohnungsbeständen, insbesondere bei denen der im Jahre 2004 privatisierten GAGFAH, wobei die Probleme natürlich viel älter sind. In einem ähnlichen Zustand befindet sich das Shopping-Center, das einem privaten Investor gehört. Und auch die Stadt Hamburg trägt mit der Schließung der Gesamtschule und ihrer Zurückhaltung im öffentlichen Raum zum schlechten Gesamtbild des Stadtteils bei. Um es mal ein bisschen pointiert auszudrücken, haben wir es hier mit einer Art Public-Private-Partnership im Herunterwirtschaften von Stadtgebieten zu tun.

Diese Ausgangssituation war nun Anlass für die Eigentümer, sich zusammzusetzen und zu überlegen, was in diesem Quartier gemeinsam getan werden kann. Es sind die typischen Probleme und Handlungsansätze, die in solchen Quartieren auftauchen. Es gibt das Thema Sauberkeit und Pflege der öffentlichen und privaten Flächen und die Idee, dieses aus einer Hand zu organisieren, um zu vermeiden, dass montags die



Stadtreinigung durchfährt und dienstags der Beauftragte der privaten Eigentümer zum Reinigen kommt. Das zweite große Thema ist die Neugestaltung des zentralen Bereiches dieser Siedlung. Es geht ganz konkret um die Umgestaltung der öffentlichen und privaten Flächen, deren Gestaltung mittlerweile älter als 30 Jahre ist und die eine oder andere Optimierung sicherlich nötig hat.

Der dritte Bereich, von den Unternehmen und den Stadtteilbewohnern als das eigentlich zentrale Problem genannt, ist die Entwicklung des Shopping-Centers. Das zentral gelegene Einkaufszentrum gehört einem privaten Eigentümer und ist ähnlich herunter gewirtschaftet wie die meisten anderen Flächen – sowohl bezogen auf den Branchenmix als auch das Erscheinungsbild.

Mit der Festsetzung eines Housing Improvement Districts – in Hamburg wird es Innovationsquartier genannt – bilden die Eigentümer auf gesetzlicher Grundlage eine Initiative, um Maßnahmen festzulegen und diese gemeinsam zu finanzieren. Der Trick daran ist, dass auch die sogenannten Trittbrettfahrer, die je-

nigen, die von Aufwertungsmaßnahmen profitieren, aber ansonsten zurückhaltend sind, sich zumindest finanziell beteiligen müssen. Dies wiederum führt dazu, dass die konstruktiven Eigentümer motiviert sind, sich im Stadtteil zu engagieren. Das Instrument Housing Improvement Districts fördert die Selbstorganisation der Eigentümer.

Mit Housing Improvement Districts werden relevante zusätzliche Ressourcen und Handlungsfelder für die Verbesserung von Quartieren geschaffen. Und das nicht nur im klassischen Feld von Städtebauförderung und Stadterneuerung. Wir denken darüber nach, diese Improvement Districts in Stadtteilen einzurichten, die noch nicht so „schlecht“ sind, dass sie mit öffentlichen Mitteln massiv verbessert werden müssen. Auch können Improvement Districts sinnvoll für die Nachsorge sein. Nach Auslaufen der Städtebauförderung kann der Zusammenschluss von Eigentümern zur nachhaltigen Sicherung der Erfolge von Stadterneuerung beitragen. Wir bekommen lebhaft mit, dass mit dem Zusammenschluss der Eigentümer die Koordination der öffent-

lichen Akteure verbessert werden muss. Auf einmal gibt es für die öffentlichen Akteure ein Gegenüber, das auch an einer nachhaltigen Entwicklung des gesamten Quartiers interessiert ist. Die Wirkung lässt sich in Steilshoop sehr konkret im Bereich Stadtreinigung nachweisen.

Wir kommen auf diesem Weg möglicherweise zu einer neuen Form der Quartiersentwicklung und Städtebauförderung, die den Zusammenschluss und die Initiative der Eigentümer zur Voraussetzung für ein öffentliches Engagement macht. Dies wäre quasi ein Umdrehen der bisherigen Situation: Nur wenn die Eigentümer sich organisieren und in Vorleistungen gehen, wird die öffentliche Hand mit Städtebaufördermitteln unterstützen. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass es starke Akteure bzw. Wohnungsunternehmen gibt, die professionell agieren und sich solche Investitionen auch leisten können, es gleichzeitig aber auch schwache Akteure gibt, die für eine Selbstorganisation ‚Entwicklungshilfe‘ und womöglich auch eine finanzielle Unterstützung benötigen.

## Perspektive des Bundes

### Joachim Gerth, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

**Als Vertreter des Bundesministeriums kann ich sagen, dass wir mit dem bürgerschaftlichen und privaten Engagement im Rahmen der Städtebauförderung sehr zufrieden sind. Die Beteiligungsprozesse finden auf einem sehr hohen Niveau statt. In den vergangenen 30 Jahren haben sich die Zusammenarbeit von Bund, Ländern und Kommunen sowie die eigentliche Umsetzung vor Ort gut entwickelt. Dies ist ein herausragendes Merkmal der Städtebauförderung und so nicht in allen Politikbereichen zu finden.**

Unser Ziel ist es, diese gute Zusammenarbeit zu festigen und in den Prozessen vor Ort die Beteiligung aller Partner auf dem hohen Niveau zu halten. Dies soll nicht bedeuten, dass wir die Beteiligungsformen nicht weiterentwickeln müssen. Grundsätzlich haben wir aber einen guten Standard erreicht.

Ich habe mal in den Geschichtsbüchern gewählt: Bereits Anfang der 1970er Jahre wurde im ehemaligen Städte-



## Impressum

### Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung  
Invalidenstraße 44, 10115 Berlin

### Bearbeitung

ILS - Institut für Landes- und Stadt-  
entwicklungsforschung gGmbH  
[www.ils-forschung.de](http://www.ils-forschung.de)

StadtRaumKonzept GmbH  
[www.stadtraumkonzept.de](http://www.stadtraumkonzept.de)

### Fotonachweis

Titelfoto: StadtRaumKonzept  
alle übrigen Fotos: [www.deckbar.de](http://www.deckbar.de)

Berlin, im März 2009

ILS - Institut für Landes- und  
Stadtentwicklungsforschung gGmbH



STADTRAUMKONZEPT

