

Aktive Innenstadtentwicklung

Problemstellungen, Akteure und Instrumente

Prof. Thomas Krüger

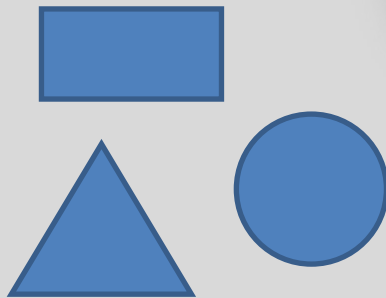
HafenCity Universität Hamburg
Arbeitsgebiet Projektentwicklung und
Projektmanagement in der Stadtplanung

Innenstädte im Wettbewerb der Standorte

Top-Cities



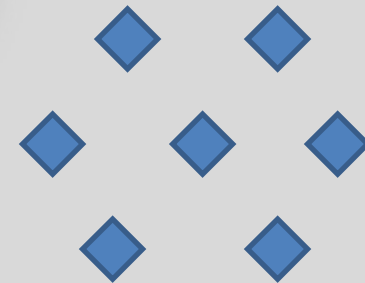
Einzelhandels-
Agglomerationen



traditionelle
Innenstadt /
Stadtteilzentrum

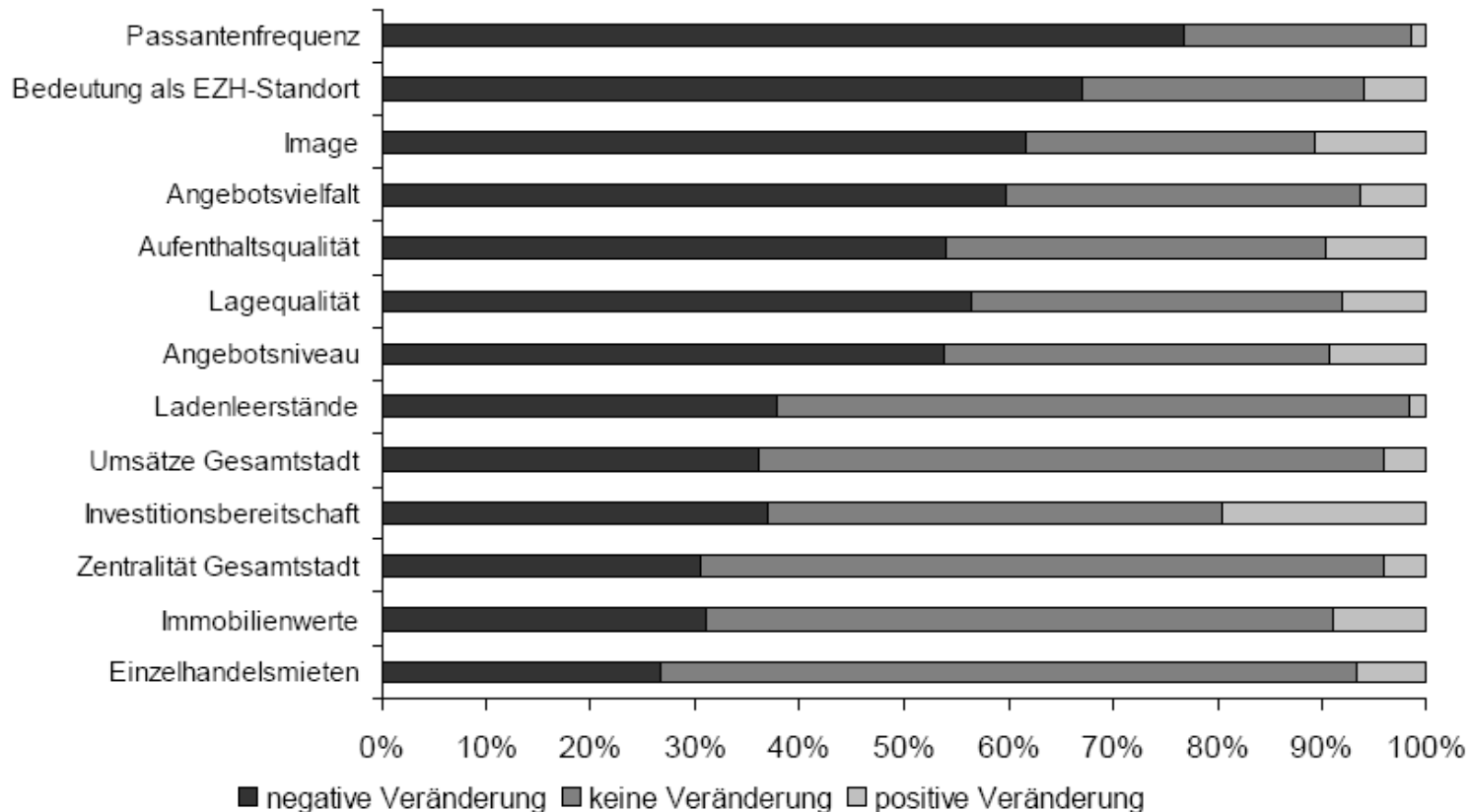
Warenhäuser?
Shopping-Center?

Nahversorgung
Discounter



Herausforderung Krise (Ende?) der Warenhäuser

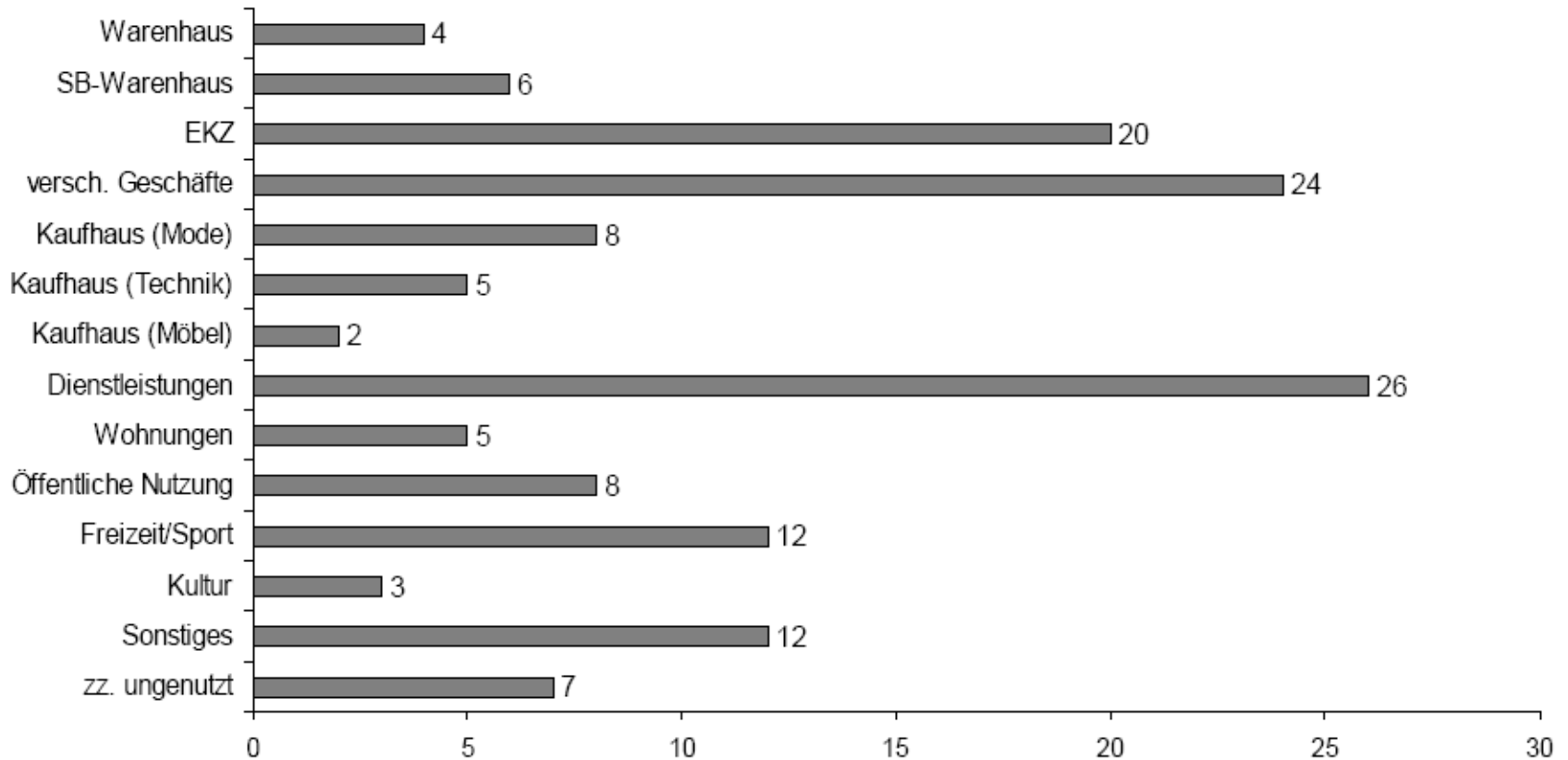
Auswirkungen der Warenhausschließungen



N=80 Quelle: eigene Erhebung.
Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Nina Hangebruch 2010

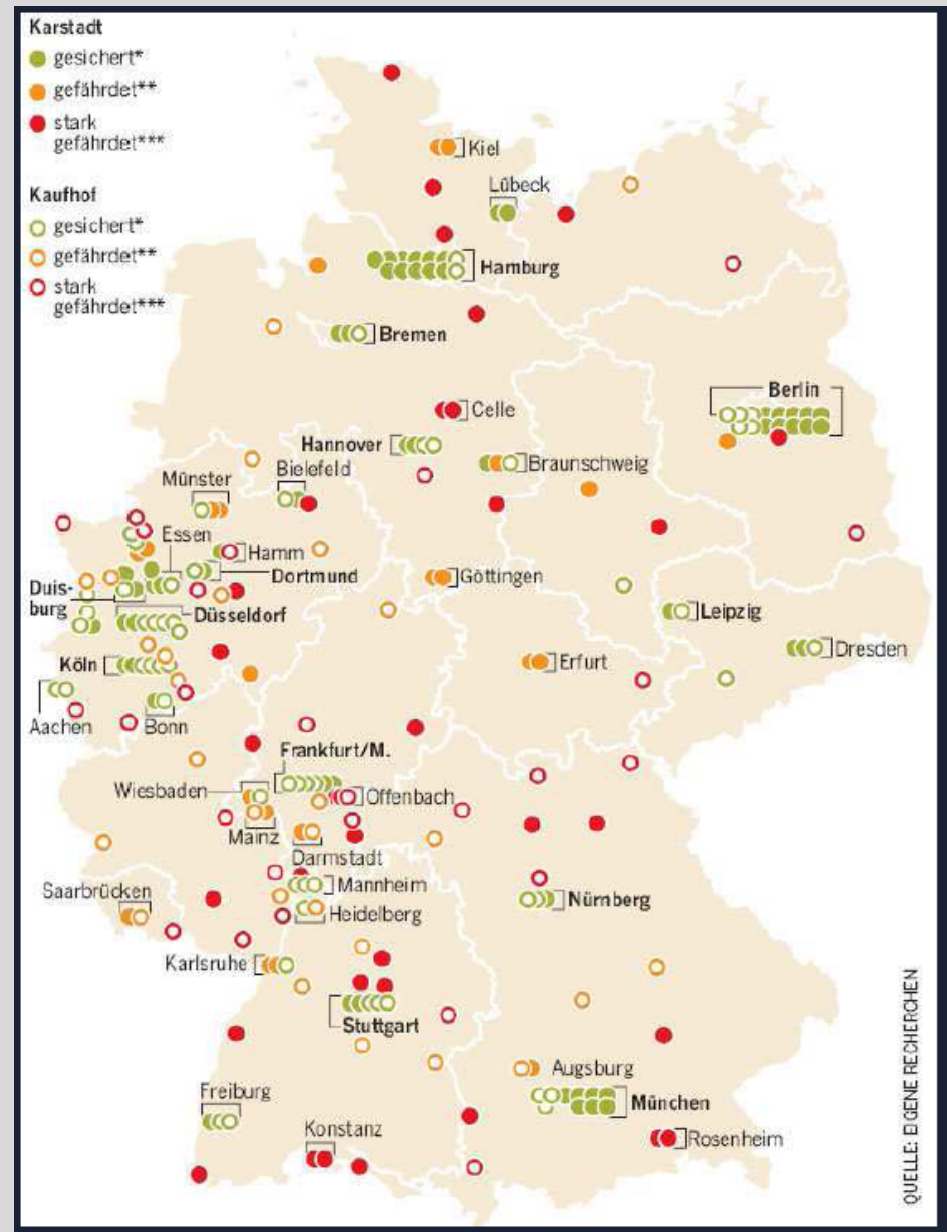
Art der Nachnutzung



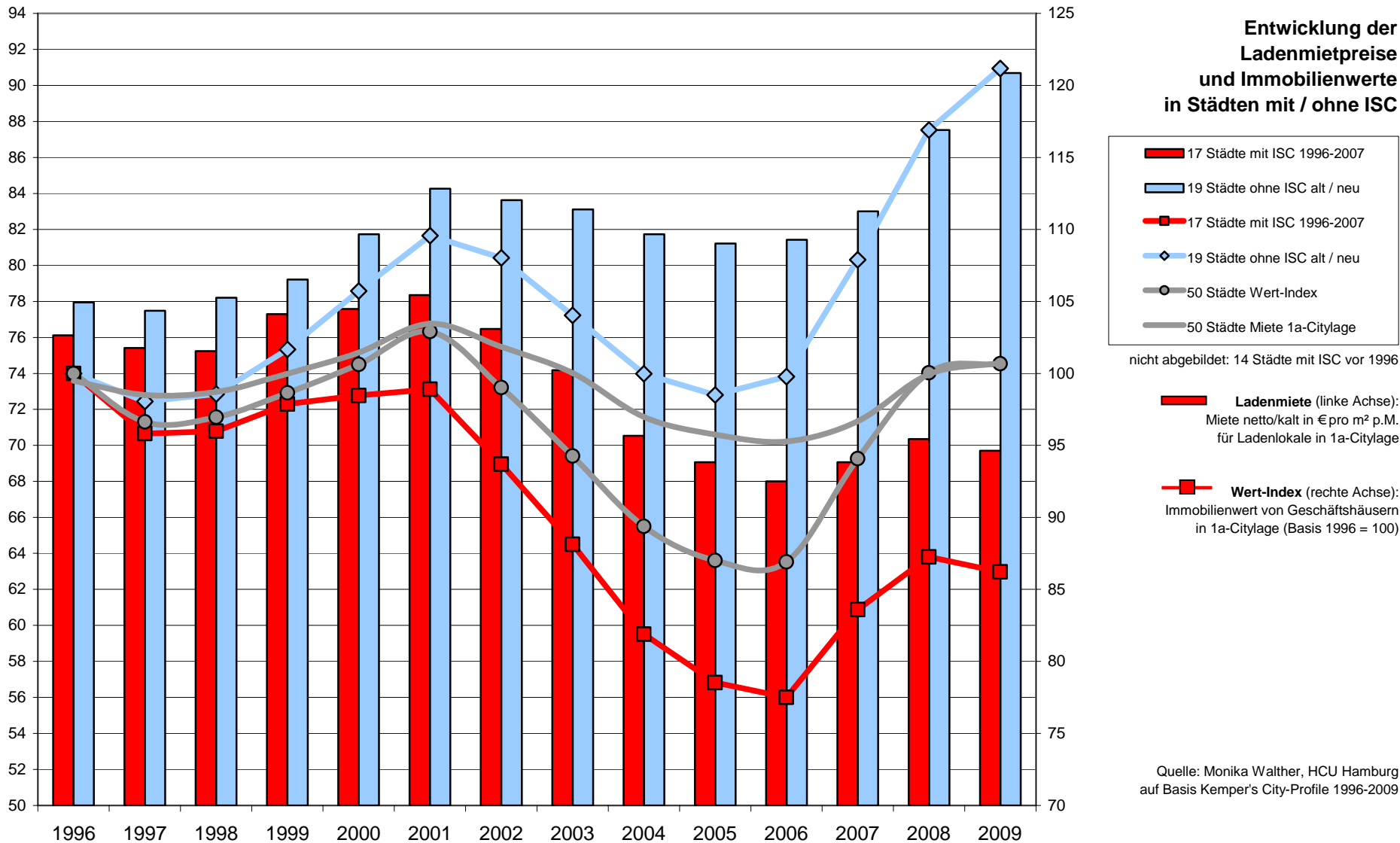
N=68 Quelle: eigene Erhebung.
Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Nina Hangebruch 2010

Probleme vor allem in kleinen und mittleren Städten



Quelle: Nina Hangebruch 2010



Akteure der Entwicklung der Innenstädte



Das Modell der Urban Improvement Districts

- Nordamerikanisches Modell für private Initiativen mit **Selbstbesteuerung** - insbesondere BID
- Tradition der “**special assessments**“ in den USA
- Übertragung des BID-Modells nach Europa seit den späten 1990er Jahren
- Übertragung des BID-Modells auf Wohngebiete als Neighbourhood/Housing ID erstmalig in 2007 in HH

Definition (Deutschland): Urban Improvement Districts sind aus privater Eigeninitiative entstandene, zeitlich befristete Kooperationen von Eigentümern, um

- durch eine **Landesgesetzgebung** rechtlich abgesichert,
- in **eigener Organisation** und Verantwortung der Eigentümer,
- in einem klar begrenzten **Gebiet**,
- auf Grundlage eines abgestimmten, verbindlichen **Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts**
- durch **Selbstbesteuerung** finanziert durch alle betroffenen Eigentümer,
- durch Beauftragung eines **Aufgabenträgers** für die Durchführung der Maßnahmen,
- von **Qualitätsverbesserungen**, von denen alle profitieren, teilzuhaben

Abgrenzung von anderen Modellen und Strategien

- Abgrenzung von **öffentlich** gesteuerten und finanzierten Programmen und Instrumenten der Gebietsentwicklung (“top down“)
- Abgrenzung von rein informellen oder **freiwilligen** Selbsthilfeinitiativen von Eigentümern in Wohn- oder Geschäftsgebieten (“bottom up“)
- UID sind eine **Mischform**: Private Initiative im “Schatten der Hierarchie“ (Hoheitliche Gebietsfestsetzung und Zwangsabgabe)

Bundesland	Gesetzesgrundlage für die Schaffung von UID	UID-Projekte in der Umsetzung
Bremen	Bremisches Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom Juli 2006	<ul style="list-style-type: none"> • BID Ansgarikirchhof • BID Das Viertel
Hamburg	Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) vom Dezember 2004 mit Änderung vom November 2007	<ul style="list-style-type: none"> • BID Sachsentor Bergedorf 2 • BID Neuer Wall • BID Wandsbek Markt • BID Lüneburger Straße Harburg • BID Alte Holstenstraße Bergedorf • BID Hohe Bleichen Heuberg • OXBID
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	<ul style="list-style-type: none"> • 4 BIDs in der Giessener Innenstadt: Seltersweg, Katharinenviertel, Marktquartier und Theaterpark • BID Baunatal
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	<ul style="list-style-type: none"> • BID Burbach - Saarbrücken
Schleswig-Holstein	Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT) vom Juli 2006	<ul style="list-style-type: none"> • PACT Flensburg (Innenstadt) • PACT Elmshorn • PACT Schmuggelstieg (Norderstedt) • PACT Rendsburg

Laufzeiten von UID-Projekten in Deutschland	
Laufzeit	Projekt
1 Jahr	<ul style="list-style-type: none"> • PACT Rendsburg
2 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> • PACT Schmuggelstieg (Norderstedt) • BID Baunatal
3 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> • BID Sachsentor Bergedorf 1 • BID Ansgarikirchhof (Bremen) • BID Lüneburger Straße Harburg • BID Alte Holstenstraße Bergedorf • OXBID (Hamburg)
5 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> • BID Das Viertel (Bremen) • BID Sachsentor Bergedorf 2 • BID Neuer Wall • BID Wandsbek Markt • BID Hohe Bleichen Heuberg • 4 BIDs in der Giessener Innenstadt: Seltersweg, Katharinenviertel, Marktquartier und Theaterpark • BID Burbach - Saarbrücken • PACT Flensburg (Innenstadt) • PACT Elmshorn

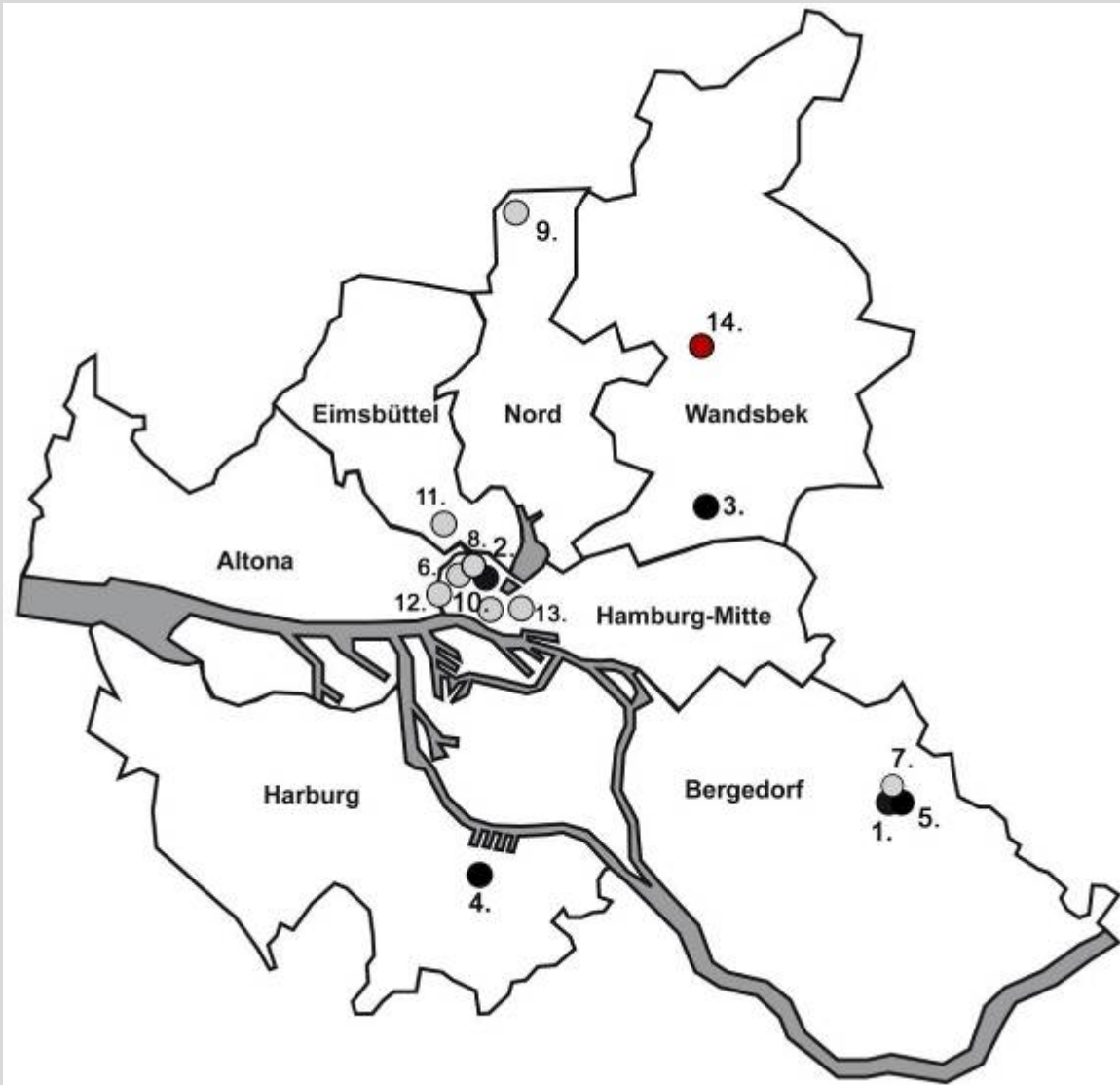
Budgets von UID-Projekten in Deutschland

Budgetspektrum	Projekt
unter 10.000 Euro	<ul style="list-style-type: none"> • PACT Elmshorn (3.000 €) • PACT Rendsburg (3.500 €)
10.000 - 100.000 Euro	<ul style="list-style-type: none"> • BID Baunatal (40.000 €)
100.000 – 200.000 Euro	<ul style="list-style-type: none"> • BID Sachsenor Bergedorf 1 (150.000 €) • BID Ansgarikirchhof / Bremen (150.000 €) • BID Theaterpark / Gießen (158.000 €) • OXBID / Hamburg (172.000 €) • PACT Schmuggelstieg /Norderstedt (184.000 €)
200.000 – 500.000 Euro	<ul style="list-style-type: none"> • BID Katharinenviertel / Gießen (303.000 €) • BID Alte Holstenstraße Bergedorf (333.000 €) • BID Burbach / Saarbrücken (500.000 €)
500.000 – 1.000.000 Euro	<ul style="list-style-type: none"> • BID Lüneburger Straße Harburg (549.000 €) • BID Sachsenor Bergedorf 2 (600.000 €) • BID Marktquartier / Gießen (624.500 €)
Mehr als 1.000.000 Euro	<ul style="list-style-type: none"> • BID Seltersweg / Gießen (1.101.000 €) • BID Das Viertel / Bremen (1.100.000 €) • BID Hohe Bleichen Heuberg (2.000.000 €) • BID Wandsbek Markt (3.990.000 €) • PACT Flensburg (4.000.000 €) • BID Neuer Wall (5.966.000 €)

Übersicht über UID Projekte in Deutschland: Budgets
 Quelle: Stefan Kreutz / HCU

Stand: Mai 2010

Erfahrungen aus der bisherigen Praxis in HH



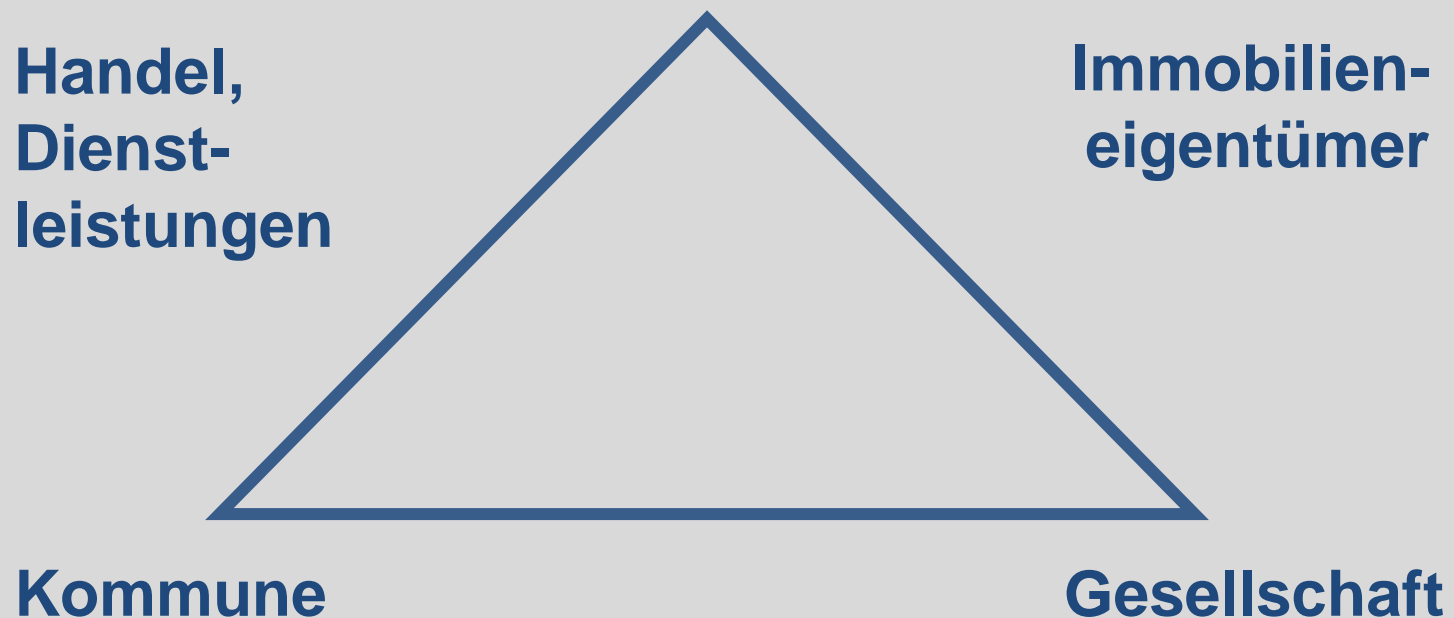
1. Sachsenator
2. Neuer Wall
3. Wandsbek Markt
4. Lüneburger Straße
5. Alte Holstenstraße
6. Hohe Bleichen
7. Sachsenator II
8. Opernboulevard
9. Ochsenzoll
10. Nikolai-Quartier
11. Osterstraße
12. St. Pauli
13. Mönckebergstraße
- 14. HID Steilshoop**

- **Bestehende BIDs**
- **BIDs in Planung**
- **HID in Planung**

Quelle: BSU Hamburg

Handlungsmotive und Investitionsverhalten

- Rentierlichkeit von Investitionen
- Einzelwirtschaftliche Betrachtung (Rendite) vs. Kollektive Perspektive (Quartiersrentabilität)
- Eigeninteresse vs. Gemeinwohlinteresse



Differenzierte Verantwortlichkeiten

- ***Pflichtaufgaben*** und Investitionen ***der öffentlichen Hand*** im Gebiet, z.B. im öffentlichen Raum oder in der sozialen Infrastruktur
- ***Bestandsinvestitionen*** (Instandhaltung, Modernisierung) der Einzeleigentümer
- ***Gemeinsame Investitionen*** der Eigentümer im Gebiet (einfaches UID-Modell)
- ***Koordinierte Investitionen*** und ***Bewirtschaftung*** durch Eigentümer (vertiefte private Kooperation)
- ***“Koproduktion“*** mit öffentlicher Hand, insbesondere im öffentlichen Raum (PPP)

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

- bereits als „Drohkulisse“ aktivierend wirken
- die Interessenorganisation und die kollektive 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

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

- mit ausschließlich handlungsunfähigen (oder handlungsunwilligen) Eigentümern zustande kommen
- Eigentümer zu Investitionen in ihrem privaten Bestand zwingen
- inhaltliche Kooperationen erzwingen
- alle Defizite der öffentlichen Hand ausgleichen

Mögliche Beiträge für die (Innen-) Stadtentwicklung

Urban Improvement Districts eignen sich insbesondere für die:

- **Prävention** zur Stabilisierung von Gebieten
- **Nachsorge** im Anschluss an öffentliche Programme zur Sicherung bzw. Fortführung der Resultate
- **Aufwertung** attraktiver Gebiete



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. Die Grundeigentümer mit eigenen finanziellen Mitteln und in eigener Verantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation im Quartier durchführen können. Hierzu wird in vielen Modellen 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 Grundstückseigentümern im Gebiet eingezogen wird.

"Urban Improvement Districts" oder "Innovationsbereiche" können als eine neue Form von Public-Private-Partnership in der Stadtentwicklung charakterisiert werden. Hoheitliche Instrumente werden eingesetzt, 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 einführende Veröffentlichung über das Modell der Urban Improvement Districts finden Sie [hier](#).

"Urban Improvement Districts" befinden sich in Deutschland noch in der Entwicklung. Die bekannteste und in mehreren Bundesländern bereits in der Umsetzung bzw. Diskussion befindliche Form 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 (Bremen, 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.eigentuemerschaften.de