



Burghard Schneider



Dr. Rudolf Ridinger

Private Initiativen in der Stadtentwicklung unterstützen

Das neue städtebaurechtliche Instrument der BIDs und HIDs (§ 171 f BauGB) setzt einen rechtlichen Rahmen für standortbezogene private Initiativen zur Stärkung und Entwicklung städtebaulicher Bereiche. Es bildet die Grundlage für eine stärkere und verbindlichere Teilhabe privater Akteure, die einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung von Stadtquartieren leisten wollen und können.

Die potenziellen Handlungsfelder reichen von Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes über Kommunikation und Marketing, Sicherheit und Ordnung, Beratung und Dienstleistung bis zum Leerstands- und Flächenmanagement.

Der Bundesgesetzgeber hat die möglichen Gebiete breit definiert. Anwendungsgebiete können nicht nur Innenstädte sein, sondern ebenso Stadtteilzentren, Wohnquartiere, Gewerbezentren und sonstige, für die städtebauliche Entwicklung bedeutsame Bereiche. Für die Wohnungswirtschaft ist von besonderem Interesse, dass das neue Instrumentarium damit auch in Wohnsiedlungen angewendet werden kann.

Die neue gesetzliche Regelung schafft – vorbehaltlich ihrer landesrechtlichen Ausgestaltungen – für Initiativen vor Ort eine höhere Verbindlichkeit, da die dazugehörige Maßnahmen- und Finanzierungsplanung eine rechtliche Grundlage erhält. Insgesamt kann so die Bildung von Immobilien-Standortgemeinschaften beschleunigt werden.

Viele Wohnungsunternehmen gehen seit Jahren freiwillige Partnerschaften untereinander und mit Dritten ein, um gemeinsam Wohnquartiere aufzuwerten und den Stadtbau zu gestalten. Hemmend wirkt sich dabei meist das Fehlen einer Handhabe

aus, um alle im betreffenden Gebiet ansässigen Immobilieneigentümer zur Teilnahme zu verpflichten – besonders diejenigen, die ohne eigene Leistung von Maßnahmen profitieren wollen, die so genannte Trittbrettfahrer. Von dem neuen gesetzlichen Instrument zur verbindlicheren Gestaltung privater Initiativen kann deshalb auch ein Impuls für die Erneuerung städtischer Gebiete mit kleinteiliger Eigentümerstruktur erwartet werden.

Private Initiativen im Rahmen von Immobilien-Standortgemeinschaften können aber nicht Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge – z. B. die Aufrechterhaltung einer leistungsfähigen kommunalen Infrastruktur – ersetzen. Diese dürfen auch nicht zum Rückzug des Staates aus seiner Verantwortung für den öffentlichen Raum führen. Ebenso wenig dürfen sie hoheitliche Aufgaben übernehmen. Um das private Engagement mit dem öffentlichen Interesse zu verbinden, ist deshalb die Mitwirkung der Kommunen nicht als passive „Rahmengerber“, sondern als aktive Moderatoren oder noch besser als Partner unerlässlich.

Für unrentierliche und finanzintensive Projekte ist der zielgerichtete und ergänzende Einsatz der Förderprogramme des Bundes und der Länder, insbesondere der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung, weiterhin unabdingbar. Es ist deshalb zu betonen, dass das neue rechtliche Instrument die im Städtebaurecht bestehenden Regelungen – insbesondere die Festlegung und Förderung von Gebieten der Stadtsanierung, des Stadtbbaus, der Sozialen Stadt und des Denkmalschutzes – nicht ersetzen, sehr wohl aber sinnvoll ergänzen kann.

Setzen sich die vom Bundesgesetzgeber angestrebten verbindlichen Formen priva-

ter Initiativen in der Stadtentwicklung in den Ländern durch, so bestehen Chancen, dass Aufwertungsstrategien in städtischen Quartieren auch außerhalb von förmlichen Gebieten der Stadtsanierung, des Stadtbbaus und der Sozialen Stadt mehr als bisher initiiert und durchgeführt werden können und eine integrative Vorgehensweise beschritten werden kann.

Die bundesgesetzliche Regelung bietet ausreichend Öffnungsmöglichkeiten für die Rahmengesetzgebung der Länder, die sich ihrerseits auf die Regelung wesentlicher Eckpunkte beschränken sollte, damit den Gebietskörperschaften weite Entscheidungsspektren und Entwicklungsspielräume vor Ort bleiben. In jedem Fall reichen klassische BID-Gesetze nicht aus. Sie müssen auch auf die Wohnquartiere ausgedehnt werden – also kombinierte BID-/HID-Gesetze sein.

Die landesgesetzlichen Umsetzungen des neuen bundesrechtlichen Rahmens für private Initiativen in der Stadtentwicklung sind als optionale Angebote an Kommunen und private Akteure zu gestalten. Ihre Inanspruchnahme darf nur dann erfolgen, wenn mit bestimmten Voten ausgestattete Initiativen vor Ort dies wünschen. Es geht nicht um Zwang, sondern darum, Möglichkeiten der Selbstorganisation von privaten Initiativen zu unterstützen.

Neue Gesetze allein werden keine Motivation zu privaten Initiativen hervorrufen. Die Einführung der landesgesetzlichen Regelungen sollte deshalb mit öffentlichkeitswirksamen Kampagnen, in Kooperation mit Verbänden und Kammern, verbunden werden.

Alles in allem: Die wenigen auf Landesebene bereits existierenden BID-Gesetze sollten um das Element der HIDs ergänzt werden.

Und die anderen Länder sollten möglichst bald ein BID/HID-Gesetz auf den Weg bringen, um die durch den demographischen Wandel notwendiger denn je gewordene Stadtentwicklung zu beschleunigen.

Ihre

Burghard Schneider
Verbandsdirektor/Vorstand
VdW Rheinland Westfalen

Dr. Rudolf Ridinger
Verbandsdirektor/Vorstand
VdW südwest