

HafenCity Universität Hamburg

Institut für Städtebau und Quartiersentwicklung

Arbeitsgebiet: Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung

Wissenschaftliche Arbeit zur Erlangung des akademischen Grades
Bachelor of Arts



Betreuer:

Prof. Dr. Thomas Krüger

&

Dipl.-Ing. Torsten Witte

Verfasser:

Til Kaspar Schwalbach

Matr.-Nr. 3010831

ESGen & HIDS

Danksagung

In erster Linie möchte ich mich bei meinen Betreuern bedanken.

Prof. Dr. Thomas Krüger und Dipl.-Ing. Torsten Witte, ich danke Ihnen herzlich für die guten und zielführenden Diskussionen und die Zeit die Sie sich genommen haben um mich in die "richtige Richtung zu lenken".

Außerdem möchte ich mich bei meinen Gesprächspartnern bedanken:

Herr Büttner von der BSU, Herr Kreutz von der HafenCity Universität, Herr Bechen vom Bezirksamt Wandsbek und Herrn Dr. Willhardt Ihnen einen besonderen Dank für das tolle Gespräch und die Quartiersführung in Duisburg.

Ihnen allen vielen Dank, dass Sie mir interessante und unterschiedliche Einsichten in das Themenfeld boten.

Inhalt

1. Einleitung	1
2. Aufbau und Zielsetzung der Arbeit	2
2.1 Aufbau der Arbeit.....	3
2.2 Fragestellung und Zielsetzung der Arbeit.....	4
3. Ausgangssituation und Hintergründe.....	4
3.2 Die Quartiersentwicklung vor neuen Herausforderungen.....	7
3.3 Vom “Wohlfahrtsstaat“ zum aktivierenden Staat – Ein neues Staatsverständnis	9
4. Gegenwertige Ansätze in der Quartiersentwicklung.....	11
4.1 Hoheitlich gesteuerte Instrumente.....	11
4.2 Kooperative und privatwirtschaftliche Ansätze	13
5. Vom BID zum HID – Eine Entwicklung privatwirtschaftlichen Engagements.....	15
5.1 Der Ursprung - Business Improvement Districts in Nordamerika	15
5.2 Die Implementierung des BID - Gedanken in Deutschland	17
5.3 Housing Improvement Districts- Mit dem BID Gedanken zur Quartiersentwicklung	18
.....	18
6. Eigentümerkooperation im Quartier – Rechtliche Grundlagen	20
6.1 Gesetzgebung auf Bundesebene	20
6.2 Gesetzgebung auf Länderebene.....	21
6.2.1 Gesetzgebung in Nordrhein- Westfalen	22
6.2.2 Gesetzgebung in Hamburg	22
7. Eine theoretische Betrachtung des Instruments HID.....	26
7.1 Ziele und mögliche Handlungsfelder von Housing Improvement Districts	26
7.2 Einrichtung und Organisationsstruktur eines HID	27
7.3 Anwendung und Verbreitung von Housing Improvement Districts	29
8. Eine theoretische Betrachtung des Instruments ESG	30
8.1 Ziele und mögliche Handlungsfelder von Eigentümerstandortgemeinschaften ..	30
8.2 Einrichtung und Organisationsstruktur einer Eigentümerstandortgemeinschaft	33
8.3 Verbreitung und Anwendung von Eigentümerstandortgemeinschaften	37
9. Exkurs: Motivationsformen und Handlungsstrategien der privaten Eigentümer	38
10. Fallbeispiel – HID Steilshoop.....	40
10.1 Rahmenbedingungen und Kenndaten zur Großwohnsiedlung Steilshoop	41
10.2 Ausgangssituation/ Handlungsanlass Steilshoop	43
10.3 Entstehung und Akteure des HID - Steilshoop.....	45
10.4 Ziel und Maßnahmen des HID Steilshoop.....	48

10.5 Besonderheiten des HID Steilshoop	51
11.Fallbeispiel – ESG Zukunftsstadtteil, Hochfeld	53
11.1 Rahmbedingung und Kenndaten zu Duisburg und Hochfeld.....	54
11.2 Ausgangssituation und Handlungsanlass ESG Zukunftsstadtteil.....	56
11.3 Entstehung und Akteure der ESG Zukunftsstadtteil e.V.	58
11.4 Ziele und Maßnahmen der ESG Zukunftsstadtteil	59
11.5 Besonderheiten der ESG Zukunftsstadtteil	65
12 . Ein vergleichendes Resume beider Instrumente	67
Abbildungsverzeichnis	71
Quellenverzeichnis	74

1. Einleitung

„Städte sind als Brenngläser der Gesellschaft mit differenzierten und teilweise divergierenden Tendenzen eines wirtschaftlichen, sozialen und klimatischen Wandels konfrontiert, der private wie staatliche Akteure gleichermaßen herausfordert (Wiezorek, 2011, S. 5).

Die Herausforderungen, denen Städte und im besonderen Maße Wohnquartiere gegenwärtig gegenüber stehen, resultieren einerseits aus dem demographischen Wandel, welcher in hohem Maße Auswirkungen auf die gesellschaftlichen Strukturen hat und andererseits aus der Finanzmisere der öffentlichen Hand.

Die Finanzmisere des Bundes hat Auswirkungen auf die Finanzlage der Länder und Gemeinden, da alle drei Staatsebenen in der Finanzorganisation eng miteinander verbunden sind. Die Kommunen finanzieren sich zu mehr als einem Drittel aus Bundes- und Länderzuweisungen (Vgl. Wiezorek, 2011, S. 33).

Um ausgleichend mit den resultierenden Haushaltsdefiziten umzugehen, ergeben sich für den Staat die Möglichkeiten von Steuererhöhung oder Subventionsabbau.

Eine Steuererhöhung ist im politischen Alltag, nur schwer zu realisieren. Die regierende Partei könnte durch diese unpopuläre Maßnahme Teile der Wählerschaft verlieren. Daher ist es naheliegender, dass der Staat durch Subventionsreduzierung auf die Haushaltsdefizite reagiert. Konkret könnten sich diese Einsparungen auf die Leistungen im Bereich der Städtebauförderung auswirken. Aus dieser Entwicklung heraus wird der Staat zukünftig nicht mehr die Rolle der „Daseinsvorsorge“ übernehmen können. Ein Rückzug als Leistungserbringer und eine neue Definierung in der Rolle des aktivierenden und kooperierenden Staates ist die Folge (vgl. Zorn, 2008, S. 1)

Ausgehend von diesem neuen Steuerungsverständnis des Staates, kommt es zu einer Überschneidung zwischen den klassischen Aufgabengebieten der öffentlichen Hand und den individualisierten Verantwortlichkeiten der privaten Akteure.

Die sich ableitende Herausforderung besteht nun darin, für diese Schnittstellen innovative, lösungsorientierte Konzepte zu entwickeln und eine dezentralisierte, nachhaltige Organisation und Versorgung im Bereich des Städtebaus zu ermöglichen.

An dieser Herausforderung greift die Thesis ihre Thematik auf.

Die Frage, welche sich nach einer ersten Betrachtung ergibt, lautet: *Ist das privatwirtschaftliche Engagement in der Quartiersentwicklung, welches in dieser Ausarbeitung beispielhaft anhand der Instrumentarien der Eigentümerstandortgemeinschaften Zukunftsstadtteil in Duisburg - Hochfeld und dem Housing Improvement District in Hamburg Steilshoop betrachtet wird, ein erfolgreiches kooperatives Konzept, um die gegenwärtigen Herausforderungen in den Wohnquartieren zu bewältigen?*

(Zur expliziten Zielsetzung und Fragestellung der Thesis siehe Kapitel 2.2.)

ESGen (Eigentümerstandortgemeinschaften) und die HIDs (Housing Improvement Districts) sind verbindlich organisierte Interessensgemeinschaften, in welchen sich Immobilieneigentümer in einem kooperativen Prozess für den Standort ihres Objektes engagieren.

Der Wert einer Immobilie definiert sich nicht nur durch deren Zustand an sich, sondern auch durch die Qualität von Standort, Quartierraum, angrenzenden Immobilien und indirekt wirkenden Faktoren wie Stadtteilmarketing etc.

Viele Immobilien auf dem deutschen Wohnungsmarkt befinden sich in Einzeleigentum, so dass ein kollektives Handeln im Quartier hohe Kooperationsbereitschaft voraussetzt.

Das hoheitliche Beschließen und Umsetzen von Stadterneuerungs- und Stadtumbaumaßnahmen durch die öffentliche Hand ist eine wichtige Grundlage für die Aufwertungen von Quartieren. Allerdings initialisieren derartigen Beschlüssen bzw. Förderungen nicht immer die erforderlichen privaten Investitionen in den Bestand, bzw. in das Quartier. (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S. 11) Welches aber für eine nachhaltige Sicherung und Stabilisierung der öffentlichen Investitionen im Quartier notwendig wäre.

Aus dieser Erkenntnis lässt sich ableiten, dass es erforderlich ist, Eigentümer zukünftig stärker in die Entscheidungsprozesse der Quartiersentwicklung zu integrieren.

Die Verbindung von öffentlichem und privatem Engagement ist zielsetzend, um trotz veränderter Gesellschaftsstrukturen und Einschränkungen des Finanzhaushalts im Bereich der staatlichen Förderung Wohnqualität zu erhalten.

Für die öffentliche Hand resultiert ein neuer Auftrag: Privates Engagement im Quartier fördern und private Akteure durch Koordination und Moderation in gesellschaftspolitischem Interesse unterstützen.

2. Aufbau und Zielsetzung der Arbeit

Im nachstehenden Kapitel, wird der Aufbau der Arbeit sowie die Zielsetzung dieser beschrieben und erläutert. Darüber hinaus werden die Leitfragen, welche während der Arbeit beantwortet werden, dargestellt.

2.1 Aufbau der Arbeit

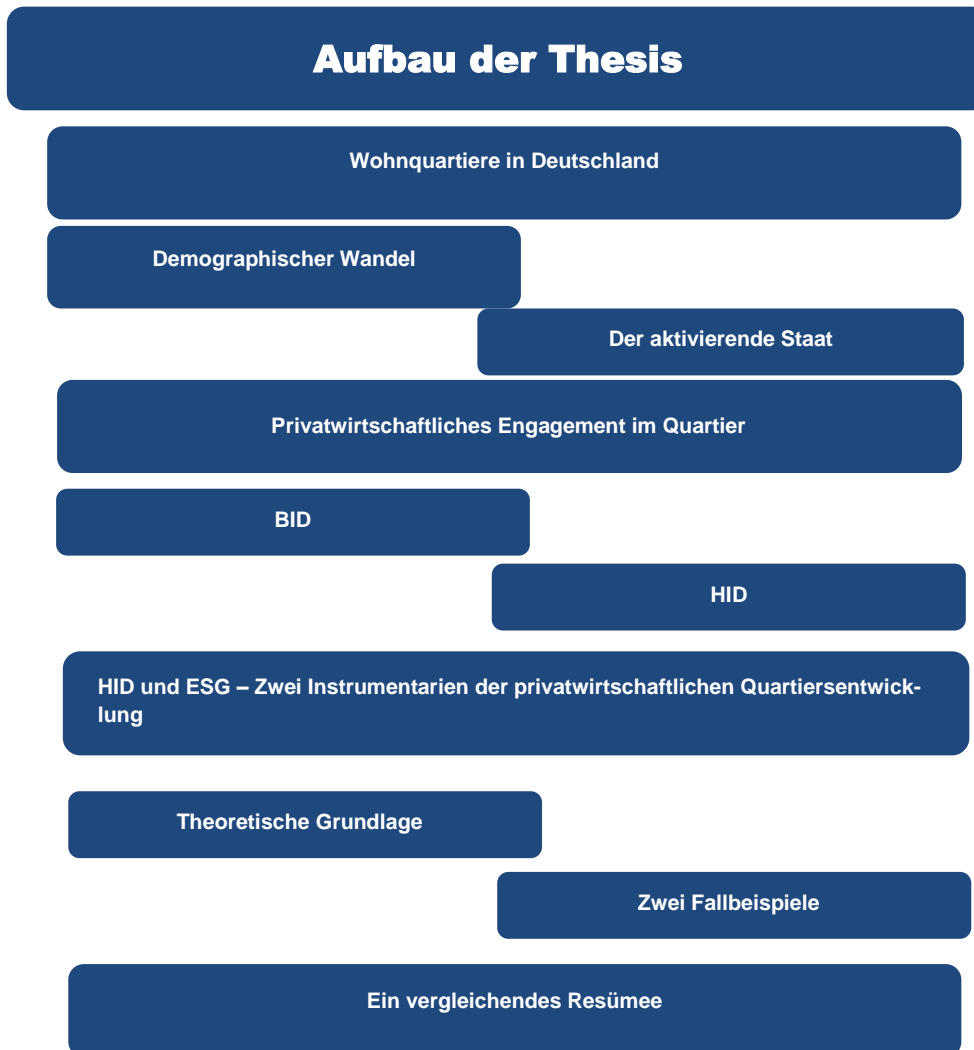


Abbildung 1: Aufbau der vorliegenden Arbeit

Im folgenden Kapitelabschnitt wird dem Leser der Aufbau der Arbeit vorgestellt. Zunächst wird im Kapitel 2.2 ein Überblick über die Fragestellung und Zielsetzung der Thesis gegeben, es werden die Leitfragen der Ausarbeitung vorgestellt und erläutert. Weiterhin werden die grundlegenden Rahmenbedingungen und Hintergründe, welche für das Thema der Thesis relevant sind, dargelegt. Hierbei wird, zum besseren Verständnis, in einem kurzen Abschnitt auf die demographische Entwicklung in Deutschland eingegangen, so dass im Anschluss die gegenwärtigen Herausforderungen für die Quartiersentwicklung aufgezeigt und Implikationen abgeleitet werden können. Im folgenden Abschnitt wird die aktuelle Finanzsituation der öffentlichen Hand dargestellt. Für eine bessere Einordnung der Instrumentarien der Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) und des Housing Improvement Districts (HID), werden in Kapitel 4 die gegenwärtigen Ansätze der Quartiersentwicklung genannt. Dabei finden sowohl öffentliche als auch private Ansätze Berücksichtigung. Die Entstehungsgeschichte der HIS wird in Kapitel 5 skizziert. Ebenso werden die Ursprünge des HIS erläutert. Zum umfassenden Verständnis für den Leser, wird in Kapitel 6 auf die Gesetzesgrundlage auf Bundes- und auf Länderebene eingegangen.

In den Kapiteln 7 und 8 werden die Instrumente des HID und des ESG genauer betrachtet, wobei die jeweilige Organisationsstruktur beschrieben, die Zielsetzungen benannt und mögliche Handlungsfelder aufgezeigt werden.

In den beiden folgenden Kapiteln werden zwei Fallbeispiele analysiert. Hierbei geht es darum, die Problemsituation vor Ort zu verstehen und die Organisation der Zusammenarbeit sowie die Akteure zu erfassen.

Kapitel 12 dient als vergleichendes Resümee; hier soll dem Leser eine Einschätzung gegeben werden, welches Instrument unter Berücksichtigung der jeweiligen Rahmenbedingung umsetzbar ist. Außerdem werden die gewonnenen Erkenntnisse zum Abgleich der Leitfragen herangezogen.

2.2 Fragestellung und Zielsetzung der Arbeit

Das Ziel der Arbeit ist es herauszufinden, welche Chancen und Möglichkeiten das privatwirtschaftliche Engagement der Immobilieneigentümer im Bereich der Quartiersentwicklung bietet. Darüber hinaus werden auch die entstehenden Risiken, sowie die aufkommende Kritik aus politischer und privatwirtschaftlicher Perspektive an den neuen Ansätzen dargelegt.

In der Arbeit wird aufgezeigt, welche Ansätze der Quartiersentwicklung bereits bestehen und in welchen Maße sich die Konzepte der ESGs und der HIDs in diesen eingliedern. Der theoretischen Betrachtung dieser Instrumente folgt ein praktischer Vergleich beider privatwirtschaftlicher Ansätze anhand von zwei Fallbeispielen.

Hierbei werden insbesondere folgenden Leitfragen beleuchtet:

- Welche Rahmenbedingungen können das kooperative Zusammenwirken von Eigentümern im Wohnquartier fördern?
- Welche Kooperationsform (ESG und HID) eignet sich im jeweiligen Aufgabenbereich bzw. für welche Maßnahmen? Inwieweit sind die verschiedenen Eigentümerzusammenschlüsse ökonomisch handlungsfähig?
- Welche Kooperationsform (ESG und HID) eignet sich für die jeweiligen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Problemlagen?
- Welche Rolle kommt der öffentlichen Hand bei den jeweiligen Ansätzen (ESG und HID) zu? Wie können die Ansätze von staatlicher Seite in ihrer Umsetzung unterstützt werden?

3. Ausgangssituation und Hintergründe

Im nachstehenden Kapitel 3.1 wird die rahmengebende Entwicklung der deutschen Gesellschaftsstruktur veranschaulicht. Die dargestellten Trends begründen sich sowohl in der demo-

graphischen als auch in den sozioökonomischen Veränderungen der Gesellschaft der vergangenen Jahrzehnte. Ausgehend davon entstehen neue Anforderungen an die Quartiersentwicklung, so dass ein Bedarf entsteht, Konzepte zu überarbeiten und innovative Handlungsansätze zu entwickeln. Diese werden im Kapitelabschnitt 3.2 erläutert.

Im letzten Kapitelabschnitt, wird die Finanzmisere der öffentlichen Hand dargestellt und das daraus veränderte Staatsverständnis abgeleitet.

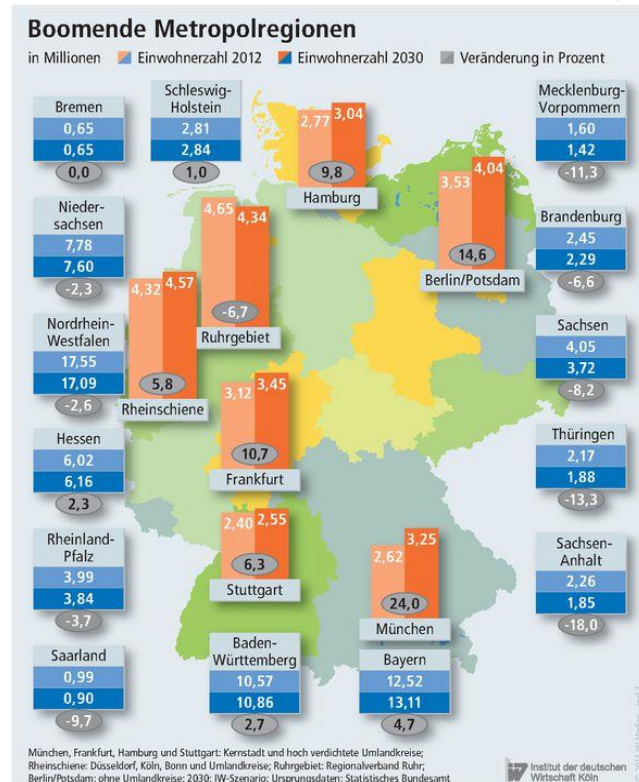
3.1 Demographische und sozioökonomische Entwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland wird von Autoren wie Eichener folgendermaßen beschrieben: „...weniger, bunter und grauer“ (Eichener, 2003, zitiert in Zorn, 2008, S. 14).

Diese Worte beziehen sich auf die veränderte gesellschaftlichen Situation, welche sich in den letzten Jahren unter Anderem in den Bereichen der Lebensweise und der Haushaltsform (z.B. zunehmende Anzahl an Singlehaushalten) niedergeschlagen hat. Nachfolgend werden Zusammenhänge zu demographischen und sozioökonomischen Entwicklungstrends beleuchtet und Auswirkungen auf zukünftige Quartiersentwicklungsprozesse abgeleitet:

Die deutsche Bevölkerungsanzahl ist rückläufig. Das Deutsche Statistische Bundesamt geht von einem Rückgang der Bevölkerungsanzahl bis 2050 von 10-20% aus, ausgehend von der heutigen Bevölkerungszahl Deutschlands (vgl. Deutsches statistisches Bundesamt ,2006).

Das konstant niedrige Geburtenniveau ist maßgeblicher Wirkfaktor des Rückgangs. Frauen in Deutschland gebären seit den 1970er Jahren im Laufe ihres Lebens durchschnittlich 1,4 Kinder. Verbunden mit dieser sinkenden Geburtenrate (Vergleich: deutsche Frauen bekamen zwischen



1950 und 1970 xy Kinder) sinkt zwangsläufig die Anzahl zukünftiger potentieller Mütter. Der gesellschaftliche „Schrumpfungprozess“ verläuft deutschlandweit stark unterschiedlich. Großräumig betrachtet lässt sich feststellen, dass der Geburtenrückgang in den Neuen Bundesländern besonders ausgeprägt ist (siehe Abb. 2). Demgegenüber unterliegen deutsche Metropolen diesem weniger stark. (vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung , 2005, S. 29) Ausgehend von der prognostizierten Schrumpfung der deutschen Gesamtbevölkerung, ist ein Rückgang des erwerbstätigen Bevölkerungsanteils zu erwarten. Diese Verschiebung (älter werdende Gesellschaft, weniger Nachwuchs) im-

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

pliziert bereits heute erhebliche Folgen für die Steuereinnahmen der öffentlichen Hand. Die Konsequenzen des beschriebenen Prozesses betreffen die deutsche Wohnungswirtschaft derzeit noch nicht in vollem Ausmaß. Die Ursache hierfür ist bei den Haushalten zu finden, welche als Nachfragegröße für die Wohnungswirtschaft zu betrachten ist. Die Anzahl der Haushalte entwickelt sich nicht parallel zu der Bevölkerungsanzahl. Trotz rückläufigen Bevölkerungszahlen sind keine bundesweiten entsprechenden Verringerungsprozesse im quantitativen Nutzungsverhalten von Wohnraum erkennbar. Demgegenüber hat sich allerdings die durchschnittliche Haushaltsgröße signifikant verringert. Eine Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten ist zu beobachten, während Drei- und Mehrpersonenhaushalte erkennbar abnehmen. Um den Bedarf zu decken, entsteht in der Folge vermehrt kleiner Wohnraum, für entsprechend kleinere Haushalte. Ein- und Zweipersonenhaushalte machen aktuell 70% aller deutschen Haushalte aus. (vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2005, S. 39)

Prognosen ergeben, dass ab dem Jahr 2020 von einem Absinken der durchschnittlichen Haushaltsanzahl auszugehen ist (vgl. Zorn, 2008, S. 16), welches territorial unterschiedlich stattfinden wird. Eine parallele Entwicklung zu dem Rückgang der Bevölkerungsanzahl ist zu erwarten, während wirtschaftlich prosperierenden Regionen wie Hamburg oder München auch nach 2020 noch mit einer steigenden Zahl der Haushalte rechnen kann, wird es in wirtschaftlich schwächeren Regionen zu einem schnelleren Sinken der Haushaltszahlen kommen. Ein derartiger Rück-

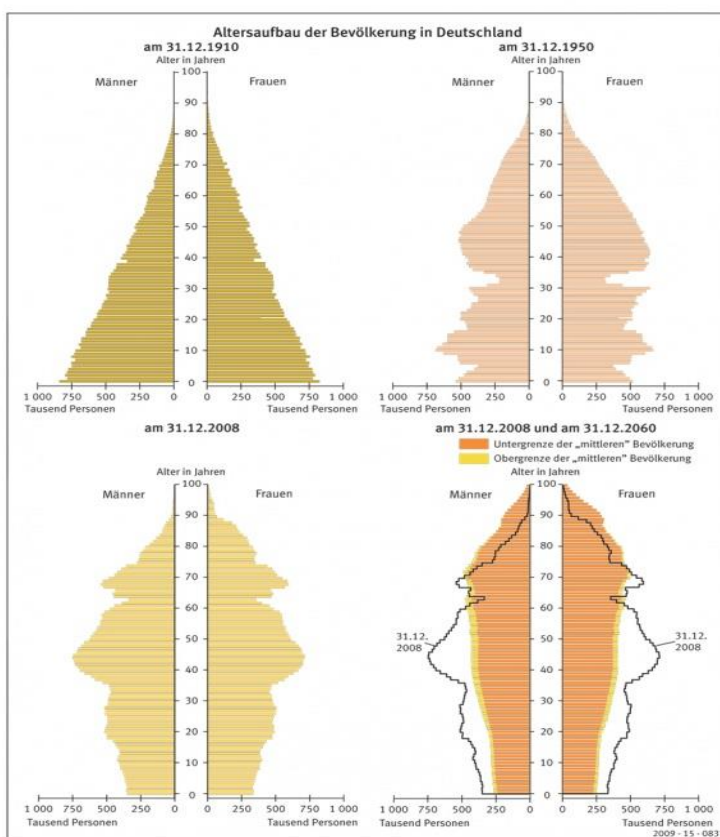


Abbildung 3: Entwicklung der Altersstruktur

Jahr 2011 zeigen auf, dass 2060 jeder dritte Deutsche über 65 Jahre alt sein wird.

Das Geburtenniveau verbleibt konstant niedrig, die Lebenserwartung nimmt insgesamt zu.

gang der Haushalte wird sich in einer verstärkten Abschwächung der Wohnungsnachfrage niederschlagen. Die zu erwartenden Folgen sind: Wohnungsüberangebot, Vermietungsprobleme und erhöhter Leerstand. Hieraus resultieren wiederum sinkende Ertrags- und Verkehrswerte der Immobilien. Die beschriebenen Probleme treffen auf Teilgebiete, wie Großteile der neuen Bundesländer. Weitere Entwicklungstrends wirken sich aus: Die deutsche Bevölkerung wird im Durchschnitt nicht nur weniger, sondern sie wird auch älter (siehe Abb. 3). Prognosen des Deutschen Bundesamts für Statistik aus dem

Darüber hinaus ist eine Ausdifferenzierung der Lebensstile zu erkennen. Beispielsweise werden traditionelle Familienstrukturen durch alternative Erziehungskonzepte wie alleinerziehende Elternschaft oder sogenannte Patchworkfamilien ergänzt. Darüber hinaus wird die Polarisierung in Deutschland weiter zunehmen und die finanzielle Spanne innerhalb der Gesellschaft anwachsen. Entfallen aktuell 47% des gesamt erwirtschafteten Nettovermögens auf 10% der Haushalte, so wird es in den nächsten Jahren zu einer weiter ansteigenden Ungleichheit kommen. Die Kluft zwischen „arm und reich“ wird stetig größer (vgl. Broszio, 2012, S. 11). Eine weitere Entwicklung betrifft die räumliche Verteilung der Bevölkerung. Wie bereits zur Einleitung des Kapitelabschnitts erläutert, finden Wachstums- und Schrumpfungsprozesse in unmittelbarer Nähe zueinander statt. Maßgeblich wirkt sich die jeweilige regionalwirtschaftliche Situation eines Gebiets auf deren Bevölkerungsdichte aus. Teile der neuen Bundesländer verzeichnen, durch eine geringe Geburtenrate in Verbindung mit einer hohen Abwanderungsrate der Bevölkerung, starke Schrumpfungsprozesse. Ausgenommen von dem Trend sind einige wenige Städte wie beispielsweise Leipzig. In den alten Bundesländern wird die geringe Geburtenrate größtenteils durch die Zuwanderung aus den neuen Bundesländern und aus internationalen Zuzügen kompensiert.

Siedlungsstrukturen stehen in einem engen Kontext zu der Altersstruktur einer Region. Junge Familien präferieren meist einen Wohnort im Umland der Stadt, ein zunehmender Fortzug aus den Stadtzentren ist die Folge. Die Singlehaushalte, welche wie beschrieben überproportional häufig vertreten sind, orientieren sich hingegen meist stärker am Zentrum.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die demographischen und sozioökonomischen Entwicklungen, einhergehend mit der Ausdifferenzierung der Lebensstile, neue Ansprüche an die Quartiere, den Wohnraum und die Infrastruktur definieren. (vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. , 2007, S. 66)

3.2 Die Quartiersentwicklung vor neuen Herausforderungen

Die Nachfragestruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt wird sich, ausgehend von den dargestellten Erkenntnissen, sowohl qualitativ als auch quantitativ verändern. Dies wirkt sich bereits jetzt in vielen städtischen Wohnquartieren auf die Quartiersentwicklung aus. Durch die Entspannung des Wohnungsmarktes, aufgrund des quantitativen Rückgangs der Nachfrage (s. Kap. 3.1), kommt es zu einer stärkeren Fluktuation und einhergehend zu steigenden Leerstandquoten. Da dieses Phänomen territorial in unterschiedlichen Ausmaßen stattfinden wird, ist abzusehen, dass es auch auf kleinräumiger Ebene zu steigenden Zu- und Abwanderungen kommt. Auch in benachbarten Stadtteilen werden sich Wachstums- und Schrumpfungsprozesse auswirken. Folglich werden weniger attraktive Stadtteile Einwohner verlieren. Ohne das aktive Eingreifen der Wohnungsanbieter kann es „ (...) in einigen Wohnungsmarktsegmenten zu dauerhaften Leerständen kommen, z.B. in Quartieren mit Lagenachteilen, Lärm- und Luftbelastungen, sowie in Wohnungsbeständen mit baulichen Mängeln, Wohnumfeldproblemen und schlechten Grundrissen“ (Kurth, 2006, S. 332 zitiert in Gorgol, 2007, S. 25).

Die Ausdifferenzierung und ungleiche Entwicklung der einzelnen Wohnlagen, führt zu einer verstärkten Segregation der Gesellschaft.

In Verbindung mit den demographischen und sozioökonomischen Entwicklungstrends wird die Quartiersentwicklung, die Wohnungswirtschaft und die öffentliche Hand vor neue, spezifische Aufgaben gestellt. Diese werden nachstehend erläutert.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland gilt weitgehend als ein entspannter Bestandsmarkt. Mittelfristig wird sich dies durch den Rückgang der Bevölkerungsanzahl und langfristig durch den Rückgang der Haushaltszahl verstärken. Schon in den letzten Jahren ist ein deutlicher Rückgang des Neubauvolumens festzustellen (vgl. Gorgol, 2007, S. 30). Verbunden mit einer geringen Flächenanzahl in städtischen Bereichen und der Präferenz für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich der Neubauplanungen, lässt sich kein steigendes Neubauvolumen für die nächsten Jahre erwarten. *Wohnungsneubau* wird in naher Zukunft stärker als bisher, von einer hohen Zielgruppenorientierung geprägt sein.

Als Alternative zum Neubau, wird der *Bestandsanpassung und -erneuerung* zukünftig ein größerer Stellenwert in der Quartiersentwicklung zukommen. Aus repräsentativen Umfragen ging hervor, dass, neben persönlichen Gründen, die Qualität der Wohnungen und des Wohnumfelds die stärksten Beweggründe für einen möglichen Wohnungswechsel sind (vgl. Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen 2002, S. 55ff zitiert in Gorgol, 2007, S. 31). Es erschließt sich, dass sich Wohnungswirtschaft und öffentliche Hand verstärkt auf die qualitative Entwicklung der großen Bestände im Bereich Geschosswohnungsbau konzentrieren sollten. Durch bedarfsgerechte Bestandsanpassung, bzw. -erneuerung kann Abwanderungstendenzen entgegengewirkt werden, welche durch die Diskrepanz von Wohnungsangebot und gesellschaftlicher Ausdifferenzierung entstehen.

Hierbei sind bei der Investition zwei Faktoren zu unterscheiden: Instandsetzung bzw. Modernisierung der Bausubstanz einerseits, und Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes andererseits. Der Fokus liegt auf der individuellen Bedarfsorientierung. Es ist festzuhalten, dass die Ansprüche der Haushalte in den letzten Jahren zugenommen haben. Die Qualität des Wohnumfeldes ist für die Anwohner von immer größer werdender Bedeutung. Der öffentliche Raum im Quartier steht als zentrales Merkmal des Wohnumfeldes im Fokus der Nachfrage.

Darüber hinaus müssen bei der Betrachtung von Merkmalen zur Qualitätssicherung und -steigerung im Bereich Wohnung und Wohnumfeld weitere Kriterien einbezogen werden: Beispielsweise ist die Entwicklung der Nachbarschaft innerhalb eines Quartiers keinesfalls zu vernachlässigen. Zu diesem Zweck ist, vor allem in benachteiligten Quartieren, die Initialisierung eines *Quartiersmanagements* erforderlich. Das Management kann aus einem Zusammenschluss von Vereinen, Privatleuten, Sozialen Trägern und Vertretern der öffentlichen Hand bestehen. Zielsetzend sind die Pflege der Nachbarschaft im Quartier, der Abbau von Barrieren und identifikationsbildende Maßnahmen.

Die Etablierung eines Quartiermanagements gründet auf dem Verständnis, dass nicht nur das Gut „Wohnung“ nachgefragt wird, sondern auch „das Wohnen als solches“. *Wohnbegleitende Dienstleistungen* lassen sich als weitere zukünftige Aufgabe der Quartiersentwicklung definieren.

Diese Dienstleistungen werden von Wohnungsanbieter bereitgestellt und können beispielsweise ein Einkaufsservice oder eine Umzugshilfe sein. Primär erfüllt sie den Zweck, dem Bewohner das Leben angenehmer zu gestalten – seine Wohnqualität und Zufriedenheit zu erhöhen. Durch die Bereitstellung derartiger Dienstleistungen, erhoffen sich die Wohnungsfirmen einen Wettbewerbsvorteil gegenüber konkurrierenden Anbieter.

Sind von Leerstand betroffene Wohnungssegmente durch Modernisierung oder Instandsetzung nicht wieder am Markt zu stabilisieren, ist es erforderlich, diese durch Rückbaumaßnahmen zu dezimieren. Rückbau kann den Binnenmarkt bereinigen.

Teilweise ist ein Rückbau der Infrastruktur betroffener Quartiere in Betracht zu ziehen, um langfristig Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die zusammengetragenen Maßnahmen stellen neben der Wohnungswirtschaft vor allem den Staat vor neuen strategischen und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen.

3.3 Vom “Wohlfahrtsstaat“ zum aktivierenden Staat – Ein neues Staatsverständnis

Der Staat steht, wie im Kapitel 3.2 beschrieben, neuen Entwicklungen und umzusetzenden Maßnahmen gegenüber, welche einen steigenden Problemdruck auf die Akteure der öffentlichen Hand ausüben. Die neuen Aufgaben, welche im Schwerpunkt städtische Räume betreffen, sind als Katalysator für einen Paradigmenwechsel des staatlichen Selbstverständnisses anzusehen. Im Rahmen dieses Paradigmenwechsels, definiert sich der Staat selbst als kooperierend und aktivierend, was einen entsprechend eingeschränkten Verantwortungsbereich der öffentlichen Hand impliziert. Der Staat versteht sich explizit nicht länger als “Erfüllungsstaat“, sondern vielmehr als “Gewährleistungsstaat“, welcher die Verantwortung mit der Gesellschaft teilt.

(vgl. Zorn, 2008, S. 8)

Er tritt nur dann ein, bzw. übernimmt Verantwortungsbereiche, wo private Organisationen nicht, oder nur unzureichend, agieren können.

An der Tendenz kommunale Aufgabenbereiche in die Privatwirtschaft zu verlagern, ist ein Rück-



zug des Staates feststellbar. Als Beispiele für diese Entwicklung lassen sich die Privatisierung von Telekommunikation oder Post anführen.

Darüber hinaus haben viele deutsche Kommunen ihre Wohnungsbestände verkauft, um die Haushalte zu konsolidieren.

Allein im Zeitraum zwischen 2002 und 2008 wurden etwa 600.000 Wohnungen an Investoren verkauft (siehe Abb.4).

Abbildung 4: Privatisierung von staatlichen Wohnungseigentum

Seit Jahren sind die kommunalen Einkünfte geringer als die Ausgaben. Das Resultat ist ein nahezu bundesweit angespannter Haushalt und eine zuletzt steigende Staatsverschuldung (siehe.



Abbildung 5: Entwicklung der Staatsschulden in Deutschland

Abb.5). Diese staatliche Negativbilanz mündet in geringer werdenden Handlungsmöglichkeiten der zuständigen Akteure (vgl. Hecker, 2010, S. 23). Daraus entsteht die Notwendigkeit, öffentliche Mittel zielgerichtet, nachhaltig und somit effektiv einzusetzen.

Es besteht großer Bedarf, innovative Kooperationsformen und Partnerschaften zur Erschließung neuer Ressourcen, zu entwickeln (vgl. Selle, 2005, S. 215ff).

Der aktivierende Staat steht in enger

Verbindung mit dem Begriff Governance, welcher meint, „dass die politische Steuerung auf die öffentlichen wie private Akteure in Netzwerken und Verhandlungssystemen angewiesen ist“ (Ritter 2006, S. 133 zitiert in Zorn, 2008, S. 10). Parallel zum Rückzug des Staates werden Anreizpunkte für private Akteure geschaffen, Probleme durch Eigeninitiative selbstständig zu lösen, was langfristig deren Selbststeuerungsfähigkeit erhöht. Dieses Vorgehen verfolgt einen dreifachen Zweck; Es kommt zur Entlastung des Staates, zur Mobilisierung von Selbsthilfekräften und zur Nutzung von Synergieeffekten durch Kooperation (vgl. Zorn, 2008, S. 10).

Die Akteure der öffentlichen Hand treten in der Funktion gleichberechtigter Partner auf, als Moderatoren oder anstoßgebende Instanzen. Die ursprünglich hoheitliche Position ist im neuen Verständnis nicht mehr verankert, der Staat nimmt vielmehr eine mitgestaltende Rolle ein. Aus der Kooperation von Staat und privaten Akteuren ergeben sich Vorteile: Es werden zusätzliche Ressourcen generiert und ein effizienteres und zielführenderes Handeln der öffentlichen Hand ermöglicht.

Durch die Kooperation des Staates mit Akteuren auf gesellschaftlicher Ebene, bietet sich die Möglichkeit Leistungsdefizite des Staates gegenüber der Bevölkerung zu schließen (vgl. Hoffmann, 2007, S. 28). Jedoch ist der Erfolg des aktivierenden Staates maßgeblich davon abhängig, ob und in welchem Maße private Akteure bereit sind, ihre eigenen Ressourcen einzubringen.

4. Gegenwertige Ansätze in der Quartiersentwicklung

Für eine bessere Eingliederung der Instrumente Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) und des Housing Improvement Districts (HID), werden in dem hier nachfolgenden Kapitel die verschiedenen Ansätze der Quartiersentwicklung erläutert. Hierbei wird zwischen hoheitlich gesteuerten (staatlichen) Instrumenten und kooperativen privaten Ansätzen unterschieden. Besonderes Augenmerk gilt den kooperativen, privaten Ansätzen. Ihnen kommt zukünftig zentrale Bedeutung zu, da die öffentliche Hand aufgrund der Finanzmisere nur eingeschränkt leistungsfähig ist.

4.1 Hoheitlich gesteuerte Instrumente

Zur Bewältigung der neuen Aufgaben (s. Kap. 3.1), unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen (s. Kap. 3.2), stehen dem Staat die Instrumentarien des allgemeinen Städtebaurechts zur Verfügung. Dieses beinhaltet, neben der Bauleitplanung, auch das besondere Städtebaurecht (vgl. Broszio, 2012, S. 36). Schwerpunktmäßig werden in dem folgenden Kapitelabschnitt die Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts betrachtet.

Im Mittelpunkt dieses besonderen Städtebaurechts, welches in den §§ 136 - 179 BauGB geregelt ist, steht der städtebauliche Bestand in den Quartieren. Es ist vor allem relevant, in Bezug auf die Stadt- und Quartierserneuerung von Gebieten, die beachtliche Missstände aufweisen. Neben formellen klassisch zentral organisierten Instrumenten, umfasst es ebenfalls konsens- und kooperativorientierte Ansätze. (vgl. Broszio, 2012, S.37). Das besondere Städtebaurecht gilt lediglich im Sonderfall und wird nur befristet erlassen (vgl. Zorn, 2008, S. 56).

Die Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts sind eng verknüpft mit der Städtebauförderung, welche im § 164a BauGB geregelt ist und als wichtigste Grundlage zur Finanzierung von Stadt- und Quartierserneuerungen gilt (vgl. Kurth 2006, S. 334 zitiert in Zorn, 2008, S. 56). Der §164a BauGB regelt den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln durch eine Vielzahl von Einzelschriften und definiert somit Anforderungen, Geltungsbereiche und Verantwortlichkeiten. Die Städtebauförderung speist sich zu einem Drittel aus Bundesmitteln und zu zwei Dritteln aus Mitteln der Kommunen und Gemeinden. Die genaue Verteilung und Höhe der Förderungen wird jedes Jahr in einer Verwaltungsvereinbarung geregelt, die sich laut §164b BauGB in Rückbeziehung auf Artikel 104b GG definiert.

Die wichtigsten Instrumente und Programme mit direktem Bezug zur Quartiersentwicklung bzw. -aufwertung sind folgende:

- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§§ 136- 164 BauGB)
- Stadtteile mit besonderen Entwicklungsbedarf - Die soziale Stadt
- Stadtumbau Ost und West

(vgl. Kurth, 2006, S. 334 zitiert in Gorgol, 2007, S. 39)

Nachstehend werden die unterschiedlichen Instrumente/ Programme dargestellt. Aufgrund der Relevanz für die gewählten Fallbeispiele der Ausarbeitung, werden insbesondere die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die soziale Stadt eingehender betrachtet. Im Vorfeld sei darauf hingewiesen, dass das Instrumentarium der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen als Programm ausgelaufen ist. Aufgrund der besagten Relevanz für das Fallbeispiel Steilshoop wird dies trotzdem betrachtet.

Das Baugesetzbuch definiert städtebauliche Sanierungsmaßnahmen unter dem §136 Abs. 2 wie folgt: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Das Instrumentarium der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wurde zwischen 1971 und 2012 umgesetzt. Bis 2012 wurden ca. 3900 Maßnahmen mit etwa 8 Mrd. Euro, finanziert aus Bundesmitteln, gefördert. Die bereits bewilligten Fördermaßnahmen werden noch bis zum Jahr 2016 durchgeführt. Das Einreichen von Förderanträgen ist seit dem Jahresbeginn 2013 nicht mehr möglich, da das ausgelaufene Förderprogramm keine weiteren Bundesmittel bekommt (vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2014).

Durch das Instrumentarium der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen konnten Sonderrechte in Gebieten erlassen werden, welche durch auffällig drastische städtebauliche Missstände geprägt waren. Die städtebaulichen Missstände werden im § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB geregelt und umfassen beispielweise starke Mängel in der Bausubstanz, starke Infrastrukturdefizite oder eine starke Umweltbelastung.

Einer Sanierungssatzung, welche von der Gemeinde erlassen wurde, ging eine vorbereitende Analyse, eine Beteiligung von betroffenen Bürgern und Trägern und eine Bestandsanalyse voraus (vgl. Gorgol, 2007, S. 57). Immobilien- und Grundeigentümer erhielten auf Antrag finanzielle Förderung. Sie verpflichteten sich im Gegenzug, einen Anteil der durch Modernisierung bedingten Grundwertsteigerung der Immobilien, an die öffentliche Hand zurückzuführen.

Im Jahr 1999 wurde das Bund- Länder Programm, „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die soziale Stadt“, initialisiert. Dieses Förderprogramm geht über die Bearbeitung der baulichen Substanz hinaus und beschäftigt sich mit den sozialen Lebensbedingungen der Bewohner in einem Quartier. Anwendung findet das Programm der „sozialen Stadt“ in Quartieren, in den sich sozioökonomische Benachteiligungen, wie hohe Arbeitslosigkeit, niedriges Bildungsniveau, städtebauliche Missstände und unzureichende soziale und kulturelle Infrastruktur überlagern. Die Aktivierung von Akteuren vor Ort und die Kooperation mit diesen, steht im Mittelpunkt des Projektes. Zielsetzend ist die Aufwertung der Lebensbedingungen der Bewohner. Es werden zum Beispiel Maßnahmen gefördert, die Beschäftigungen schaffen und dadurch die lokale Wirtschaft stabilisieren, oder die Realisierung von kulturellen und bildungsbezogenen Infrastrukturprojekten unterstützen. Darüber hinaus werden Bewohnerinitiativen bestärkt und genutzt (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2007, S. 19ff).

Durch die Installierung eines Quartiersmanagements können Stadtteilakteure aktiviert werden, Durch einen sogenannten „Verfügungsfonds“ können mit Hilfe kleiner Beiträge Anreize für privates Engagement gesetzt werden.

Das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die soziale Stadt“ zeigt eine deutliche Tendenz, hin zu starker Kooperationsbereitschaft und Bürgerorientierung durch die öffentliche Hand. Es wurde als „Anreizprogramm“ konzipiert und sieht eine komplexe Kooperation und Vernetzung unterschiedlicher Akteure aller politischen Ebenen, sowie den Einbezug nicht öffentlicher Akteure, vor (vgl. Häußermann 2006, S. 285 zitiert in Gorgol, 2007, S. 41)

Anschließend werden die Instrumentarien des „Stadtumbaus Ost und West“ erläutert. Diese Ausführung wird aufgrund ihrer geringeren Bedeutung für die Fallbeispiele verkürzt dargestellt. 2002 setzte der Bund das Programm „Stadtumbau Ost“ auf, was auf hohe Leerstandquoten und den drohenden Funktionsverlust der Quartiere zurückzuführen war. Neben Aufwertungsmaßnahmen sieht das Programm „Stadtumbau Ost“ vor allem Rückbaumaßnahmen vor, um den lokalen Wohnungsmarkt zu stabilisieren. Der Rückbau dient dem Zweck, Leerstand, welcher auch durch Aufwertungsmaßnahmen nicht mehr auf dem Wohnungsmarkt zu positionieren ist, entgegenzuwirken. Über den Rückbau beschädigter Immobilien hinaus, ist der Erhalt von historischen Gebäuden, welche das Stadtbild prägen, erklärtes Ziel des Programms.

Im Jahr 2004 wurde ergänzend das Programm „Stadtumbau West“ aufgesetzt. Durch den demographischen Wandel, sowie die sozioökonomischen Entwicklung sind auch westdeutsche Gebiete von steigenden Leerstandquoten und beginnendem Funktionsverlust der Quartiere bedroht (s. Kap. 3). Das Programm des „Stadtumbau West“ ist vor allem präventiv angelegt und dient dazu, Wohnungsunternehmen auf die bevorstehende Entwicklung vorzubereiten (vgl. Gorgol, 2007, S. 42). Darüber hinaus soll der „Stadtumbau West“ zu einer verbesserten Anpassung der Gebiete aus den 1950er- 1970er Jahren an das heutige Stadtbild und die gegenwärtigen gesellschaftlichen Erfordernissen beitragen. Die Aufwertung von Baubestand und Grünflächen steht ebenso auf der Agenda, wie der teilweise Rückbau von Geschosswohnungen, welche nicht mehr nachfrageorientiert positioniert werden können.

4.2 Kooperative und privatwirtschaftliche Ansätze

Ausgehend von der angespannten Haushaltssituation der Kommunen und dem Paradigmenwechsel des Staates (s. Kap. 3.3), nehmen öffentlich - private Kooperationen zu. Die Begrifflichkeit des Public Private Partnership (PPP) beschreibt kein klar identifiziertes Instrument, sondern steht als Sammelbegriff für öffentlich - privaten Kooperationen. Diese können in Form von fixierten Vereinbarungen oder auch städtebaulichen Verträgen manifestiert werden.

Da die öffentliche Hand durch die zunehmenden Kooperationen entlastet wird, gewinnt die Privatwirtschaft Zugriff und kann individuelle Kompetenzen und finanziellen Ressourcen von Investoren und Interessenten nutzen. Diese wiederum profitieren von erhöhter wirtschaftlicher Effizienz und einem verringerten Risiko, aufgrund der kooperationsbedingten Rechtssicherheit.

Exemplarisch lässt sich die Umsetzung der öffentlich-privaten Kooperation am Beispiel von Kooperationsverträgen zwischen Gemeinden und Wohnungsunternehmen anführen. Über das Bundesgesetz soziales Wohnraumförderungsgesetz (§14f. WoFG) werden Kooperationen geschlossen. Verantwortlichkeiten zur Aufwertung des Quartiers, wie die Realisierung von Infrastrukturprojekten oder die Pflege öffentlicher Grundflächen, welche klassischerweise dem Staat obliegen, werden an die Wohnungsunternehmen vergeben. Im Gegenzug werden diesen zum Beispiel flexiblere Wohnraumförderungsmaßnahmen ermöglicht (vgl. Kreutz & Krüger, 2008, S. 259). Diese Form der Kooperation eignet sich in erster Linie für engagierte Eigentümer, welche größere, zusammenhängende Bestände im Quartier besitzen. Private Einzeleigentümer werden über diesen Kooperationskanal nicht erreicht (vgl. Kreutz & Krüger, 2008, S. 260).



Abbildung 6: Instrumente in der Übersicht

Dennoch gibt es eine Vielzahl von privat organisierten Initiativen, welche zur Verbesserung der Wohn- und Lebensumwelt im Quartier beitragen sollen. In den meisten Fällen gehen diese Ansätze von ansässigen, gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen oder Baugenossenschaften aus, doch auch das Engagement betroffener Bürger in den Quartieren nimmt deutlich zu. Außer-

dem bringen sich private Unternehmen im Rahmen städtebaulicher Veränderungen verstärkt für ihre Quartiere ein. Es ist festzuhalten, dass dieses Engagement nicht uneigennützig ist und zum Zweck der Imagebildung möglichst öffentlichkeitswirksam dokumentiert werden und den Wettbewerbsvorteil stärken soll (vgl. Gorgol, 2007, S. 44). Als Beispiele für das gesellschaftliche Engagement seitens solcher Unternehmen, lassen sich Partnerschaften für Spielplätze, Beteiligungen an öffentlichen Aktionen bzw. Events oder auch die Mitfinanzierung von Erneuerungs- oder Aufwertungsmaßnahmen im Quartier, anführen. Das Engagement der privaten Akteure im Quartier birgt großes Potential für zukünftige Entwicklungsstrategien. Beruhend hierauf wurden unterschiedliche Rahmenbedingungen in verschiedenen Bundesländern geschaffen, um diese Eigeninitiative bzw. Motivation durch Anschubfinanzierung oder anderen Anreizpunkten zu fördern. Über diese Bereitstellung hinaus, haben der Bund und vereinzelt Bundesländer Gesetze erlassen, welche das privatwirtschaftliche Engagement im formellen Bereich manifestiert. Zentral ist der § 171 f BauGB zu nennen¹. Die gegebenen Gesetze in Bund und Ländern gewinnen aufgrund der „Trittbrettfahrer“-Problematik an großer Bedeutung. Freiwillige Bündnisse unterliegen häufig der Misere, dass nur einzelne Akteure die Finanzierung der Maßnahmen tragen, andere

¹ Weiterführend zur Gesetzgebung s. Kap. 6

weniger oder gar nichts einbringen, aber gleichermaßen von dem Engagement profitieren. Diese „Trittbrettfahrer“ mindern nicht nur den Gestaltungsspielraum in finanzieller Hinsicht, sondern hemmen oftmals nur gemeinsam durchführbare Verbesserungsmaßnahmen. Gründe für diese passive Form der Partizipation können vielfältig sein: Desinteresse, geringe Finanzkraft oder auch mangelnde Professionalität der Akteure könnten ausschlaggebend sein. (vgl. Kreutz & Krüger, 2008, S. 259).

Speziell informelle Bündnisse privater Akteure unterliegen aufgrund ihrer Freiwilligkeit einer geringen Planungs- und Finanzierungssicherheit. Darüber hinaus spüren freiwillige Kooperationen privater Initiatoren die Auswirkungen der Konjunkturzyklen stärker, die Finanzkraft des Einzelnen steht in einer engen Verbindung mit dem Engagement in freiwilligen Kooperationen. Dies wirkt sich hinsichtlich Mitgliederentwicklung und Finanzierungsbereitschaft aus. Dies wiederum erschwert vorrausschauende und langfristige Planung (vgl. Gorgol, 2007, S: 44).

Keiner der bisher vorgestellten Ansätze bietet die Möglichkeit einer langfristigen, verbindlichen Kooperation von Eigentümern für ein strategisch bürgerschaftlich getragenes Quartiersmanagement, welches zumindest finanziell inaktive Akteure miteinbezieht (vgl. Kreutz & Krüger, 2008, S. 260).

Der Ansatz für ein solches Instrumentarium lässt sich im genannten §171 f BauGB finden. Hinsichtlich des Einzelhandels haben bereits mehrere Bundesländer Gesetze erlassen, welche die Errichtung eines Business Improvement Districts (BID) vorsehen und somit eine stärkere Formalisierung und Verbindlichkeit für ehemals freiwillige Kooperationspartner ermöglichen².

5. Vom BID zum HID – Eine Entwicklung privatwirtschaftlichen Engagements

Das Konzept des Housing Improvement Districts (HID) basiert auf der Kernidee des Business Improvement Districts (BID), welches seine Ursprünge in den 1970 Jahren in Nordamerika hat. Das folgende Kapitel befasst sich mit dem Instrument des BID, der Implementierung im deutschen Raum und der Hansestadt Hamburg als Standort für die Umsetzung eines besonderen Pilotprojekts. Abschließend wird auf die Entwicklung des BID und den Übergang zu den Ansätzen des HID eingegangen.

5.1 Der Ursprung - Business Improvement Districts in Nordamerika

Erstmals wurden BIDs Mitte der 1970er Jahre in Toronto, Kanada umgesetzt. Die nordamerikanischen Innenstädte waren zu diesem Zeitpunkt geprägt durch eine veraltete Bausubstanz, zunehmenden Gebäudeleerstand und kahle Uniformität der Kernstadtbereiche (vgl. Stiller, 2008, S. 3). Die ansteigende Popularität der „Malls“ in Nordamerika wurde durch diverse Faktoren be-

² Eine Ausführliche Betrachtung des Instrument BID erfolgt im Kapitel 5

gründet. Spezifische Merkmale wie konzentrierte Geschäfteansammlungen, klimatisierte Gebäude oder angegliederte PKW - Stellplätze machten das Einkaufskonzept „Mall“ konsumentenfreundlich. Die Geschäfte in traditioneller Innenstadtlage verzeichneten Umsatzeinbußen, ein sogenannter „trading down“ – Effekt setzte in diesen Bereichen ein. Mit der rückläufigen Kaufkraft der Geschäfte in zentraler Innenstadtlage, verstärkte sich die Nachfrage nach den genannten Merkmalen des Mallkonzepts. Die Entstehung dieser innerstädtischen Abwärtsspirale führte zu ersten Zusammenschlüssen von Gewerbetreibenden, auf welche das ursprüngliche BID - Gesetz zurückzuführen ist. Das BID „Bloor West Village“ in Toronto war das erste seiner Art. Im Kern muss die Einrichtung eines BIDs aus einer Eigeninitiative der Immobilieneigentümer bzw. Gewerbetreibenden geschehen. Der jeweilige Bundesstaat erwirkt zunächst entsprechende Rahmenbedingungen, bzw. schafft ein BID – Gesetz, um die Umsetzung des Projekts zu ermöglichen. Spricht sich die Mehrheit der Eigentümer und Geschäftstreibenden (die vorausgesetzte Prozentzahl schwank zwischen 51 - 70% in Abhängigkeit der betroffenen Bundesstaaten), für die Errichtung eines BID aus, „ist die Entrichtung eines finanziellen Beitrages bindend, für alle Eigentümer und/ oder Geschäftstreibende“ (Wiezorek, 2004 ,S. 24). Der Beitrag wird an eine staatliche Instanz entrichtet, welche diesen den leitenden Gremien zuweist.

Die Grundidee der BIDs wird laut Wiezorek wie folgt definiert: „Sinn und Zweck der BIDs ist die privatwirtschaftlich finanzierte Planung und Realisierung von Maßnahmen, die die Leistungen der öffentlichen Hand ergänzen. BIDs sind vertraglich geregelte Kooperationen, bei denen eine Teilprivatisierung von Maßnahmen stattfindet. Die Gründung sollte durch private Initiativen erfolgen, wobei eine enge Abstimmung mit der öffentlichen Hand angestrebt wird“ (Wiezorek, 2004, S.24). Die inhaltliche Ausgestaltung der jeweiligen Gesetze variiert zwischen den Bundesstaaten hinsichtlich der Höhe der Abgaben, der Art der umzusetzenden Aktivitäten, der Größe und Konstellation der leitenden Gremien und dem Verfahren der Einrichtung. Auch wenn sich die Gesetzgebungen zwischen den Bundesstaaten in der Ausgestaltung unterscheidet, lassen sich dennoch allgemeingültige Merkmale definieren. So sind BIDs (Wiezorek, 2004, S. 24ff):

- klar definierte innerstädtische Bereiche
- durch Gesetzgebung legalisiert
- geprägt vom bottom- up Ansatz
- rechtskräftig durch den Beschluss der Gemeinden
- ausschließlich durch private Mittel finanziert
- beinhalten Dienstleistungen und Sachinvestitionen zur Aufwertung, welche ergänzend den Aufgaben der öffentlichen Hand gegenüber stehen
- zeitlich befristet.

Zu unterscheiden sind die Maßnahmen der BIDs wie folgt (vgl. Ministry of Municipal Affairs and Housin, 2001, S.2 zitiert in Stiller, 2008, S. 11):

- Die Aufwertung der „harten Standortfaktoren“, Verbesserung der Infrastruktur, Erhaltung bzw. Aufwertung der öffentlichen Bereiche sowie Gebäude des BID.
- Die Verbesserung der „weichen Standortfaktoren“. Gesamtheitliche Vermarktung des BID als einen Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort.

Das Instrument des BID hat sich seit den 1970er Jahren in verschiedene Richtungen weiterentwickelt. Werden nur solche Initiativen betrachtet, welche sich nach den oben genannten Merkmalen entwickelt haben, kann aktuell von über 600 BIDs in Nordamerika ausgegangen werden. Weitere Länder in welchen BID- Gesetze erlassen wurden und Anwendung finden sind Australien, Neuseeland, Südafrika, England, Wales und Deutschland (vgl. Kreutz & Krüger, Urban Improvement Districts, 2014).

5.2 Die Implementierung des BID - Gedanken in Deutschland

BIDs stellen im deutschen Rechtssystem ein Novum dar. Anders als in den USA, ist das BID keine Modifizierung anderer Organisationsformen. 1999 waren Business Improvement Districts erstmals Gegenstand einer fachlichen Auseinandersetzung in Deutschland. Im Rahmen der Veranstaltung „Stadtplanung als Deal? Urban Entertainment Center und private Stadtplanung“ wurde das Instrumentarium des BID in Nordrhein-Westfalen vorgestellt. Ähnlich wie in den USA, bildeten sich bedingt durch die Planungshoheit der Bundesländer, länderspezifische Modelle heraus (vgl. Baasch, 2006, S. 60). Die folgenden vier Bundesländer erließen bisher BID - Gesetze und nahmen somit eine Pionierrolle in Deutschland ein (vgl. Kreutz & Krüger, 2008, S. 261):

- Hamburg (28.12.2004):
Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED)
- Hessen (31.12.2005):
Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE)
- Bremen (13.07.2006):
Gesetz zur Stärkung von Einzelhandel- und Dienstleistungszentren
- Schleswig- Holstein (27.07.2006):
Gesetz über Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT).

Der Meilenstein der Implementierung des BID in das deutsche Rechtssystem lässt sich in der Novellierung des Baugesetzbuches vom 01.01.2007 finden. In dieser wird, mit dem §171 f BauGB, die rechtliche Grundlage für „private Initiativen zur Stadtentwicklung“ gelegt. Weiter heißt es im §171 f BauGB „(...) Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte,

Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren (...). §171 f BauGB ist als Rahmengesetzgebung zu verstehen. Durch den Erlass dieses Paragraphen wurde die Gesetzgebung der Länder deutlich erleichtert, welche wiederum Ausführung und Konkretisierung regeln. Der Bundestag begründete den Erlass dieses Gesetzes mit dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, die privaten Initiativen zu stärken (vgl. Kreuz & Krüger, 2008, S. 266).

Nach der Novellierung des BauGB haben sowohl das Saarland (Gesetz zur Schaffung von



Abbildung 7: BID Nikolai-Quartier

Bündnissen für Investitionen und Dienstleistungen am 07.12.2007), als auch Nordrhein-Westfalen (Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG) am 20.06.2007) BID - Gesetze erlassen. Der Hansestadt Hamburg kommt mit dem BID „Sachsentor“ und dem BID „Neuer Wall“ im Jahr 2005 die deutsche Pionierrolle zu. An diesen Standorten wurden die ersten BIDs

Deutschlands eingerichtet. Seither richtete Hamburg 13 weitere BIDs ein, welche inzwischen teilweise erfolgreich ausliefen (vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2014). Am 05.08.2014 hat der Senat die Einrichtung des BIDs „Nikolaiquartier“ verkündet, in welchen bis 2019 etwa 11 Mio. Euro in Umgestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen einfließen sollen (vgl. Büttner, 2014). Darüber hinaus wurde das BID „Reeperbahn +“ ebenfalls eingerichtet (vgl. Büttner, 2014).

5.3 Housing Improvement Districts- Mit dem BID Gedanken zur Quartiersentwicklung

Die Ausweitung des Kerngedankens der BIDs auf Wohnquartiere erscheint sinnvoll. Einerseits, weil die BIDs eine Erfolgshistorie vorweisen, andererseits, weil Wohngebiete genauso stark wie innerstädtische Quartiere von den Herausforderungen des demographischen und gesellschaftlichen Wandels (s. Kap. 3.1) und der Finanzmisere des Staates (s. Kap. 3.3) betroffen sind. Beide Gebietstypen sind mit einer veränderten Standortdynamik konfrontiert.

Da es durch den Strukturwandel (s. Kap. 3.1) in einigen innerstädtischen Quartieren zu einem Rückgang der Umsätze kommt, verringern sich folglich die Investitionen der Immobilieneigentümer in die Gebäudesubstanz. Der Rückzug der Unternehmen hat verringerte Steuereinnahmen zur Folge, welche wiederum niedrige Investitionen in den öffentlichen Raum nach sich ziehen. Es entsteht ein Attraktivitätsverlust aufgrund verringerter Vielfalt, sowie eine Schwächung des individuellen Angebots. Das Quartier verliert als Einkaufsstandort weiter an Attraktivität, die Kaufkraft wandert ab. Wiederum wirkt sich ein weiterer Rückgang der Umsätze aus, einhergehend hiermit der Schließung verschiedener Geschäfte. Das Gebiet wird folglich durch einen ausgedünnten Branchenmix und einer großen Anzahl an Leerständen gekennzeichnet. Das Instrument des Business Improvement Districts hat sich in der Vergangenheit bewährt und könnte

als frühzeitig eingesetzte Intervention der Immobilieneigentümer dabei helfen, die Abwärtsspirale zu unterbrechen und eine Gegenbewegung zu erwirken (vgl. Wiezorek, 2006b, S. 16).

Durch die Erlassung eines BIDs gewährleisten die Immobilieneigentümer, dass das Quartier als Einkaufsstandort im Wettbewerb bestehen kann und somit für potentielle Kunden attraktiv ist und bleibt.

Eine ähnliche Abwärtsspirale lässt sich für die Großwohnsiedlungen der 1970er Jahre und ebenfalls im Siedlungsbau der 1920er und 1930er Jahre erkennen. In den betroffenen Quartieren herrscht meist eine monostrukturelle, sozialschwache Mietstruktur, welche geringe Mieteinnahmen hervorbringt.

Die niedrigen Einnahmen aus den Mietverhältnissen implizieren ein passives Investitionsverhalten der Eigentümer, welches in der Konsequenz eine Verschlechterung der Bausubstanz nach sich zieht.

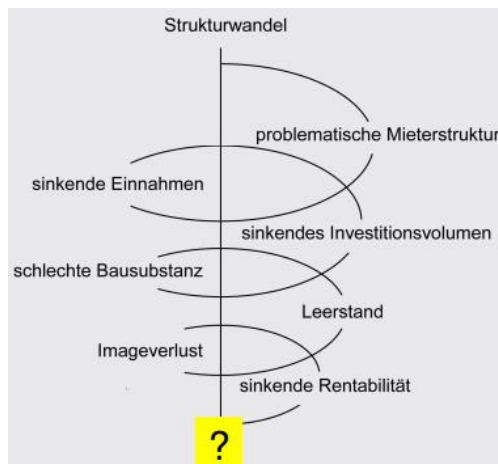


Abbildung 8: Abwärtsspirale eines Wohnquartiers

Dies wiederum findet Ausdruck in dem nachlassenden Quartiersimage, wodurch sich eine Neuansiedlung von finanzkräftigeren Mietern äußerst schwierig gestaltet. Absinkende Rentabilität der Immobilien ist die Folge (siehe. Abb. 8) (vgl. Wiezorek, 2006b, S. 16).

Immobilieneigentümer in Wohnquartieren haben dieselbe Zielsetzung wie die Eigentümer in Geschäftsstandorten: die Wettbewerbsfähigkeit und damit die Rentabilität ihrer Immobilien. Die nachfrageorientierte

Qualifizierung der Wohnungen und des Wohnumfeldes sind ebenso wichtig, wie die Sicherstellung der Versorgungsstandards (soziale und technische Infrastruktur). Das Engagement jedes Einzelnen trägt zur Standortprofilierung / -aufwertung bei. Von übergeordneter Bedeutung ist jedoch die Kooperation mehrerer Eigentümer, diese bildet den Rückhalt für Einzelaktivität und wirkt sich als Anschubmotivation für andere Eigentümer aus (vgl. Zorn, 2008, S. 72).

Eine solche Kooperation kann mit einem Instrument wie dem BID umgesetzt werden. Hier verfolgt eine Gruppe von Eigentümern ein gemeinsames, homogenes Ziel. Auch für den Fall das bei Detailfragen von den Beteiligten unterschiedliche Interessenschwerpunkte genannt werden, ist die Zielsetzung einheitlich festgelegt (vgl. Büttner, 2014). In Wohnquartieren ist die Interessenslage meist heterogener bei in Geschäftsstandorten. Dies beruht vor allem auf den ausdifferenzierten Eigentümerstrukturen, welche unterschiedliche Bewirtschaftungsziele für ihre Immobilien (vgl. Gorgol, 2007, S. 63) verfolgen. Wohnungsunternehmen streben nach einer langfristigen Stabilisierung und Steigerung ihrer Immobilienwerte, bei selbstnutzenden Eigentümern ist das Handeln meist weniger stark wirtschaftlich ausgelegt. Internationale Investoren agieren durch verschiedene Exit- Strategien wiederum abweichend.

Zu einem verbesserten Verständnis der Herleitung des Instruments HID werden die Grundzüge des BID kumuliert dargestellt.

Das Instrument BID wird, vereinfacht dargestellt, durch folgende Grundzüge ausgezeichnet:

- Hauptakteure des Ansatzes sind die Immobilieneigentümer
- Die rechtliche Legitimation erfolgt durch eigene Gesetzgebung, welche wesentliche Merkmale festlegt (u.A. Prozessverlauf, Beteiligte, Organisation).
- Die Finanzierung erfolgt über zweckgebundene Zwangsabgaben.

Housing Improvement Districts weisen dieselben Charaktermerkmale wie BIDs auf, dennoch wurde die Übertragung des BID - Konzepts auf Wohnquartiere bisher nur in wenigen Ländern umgesetzt. Einzig im US-Bundesstaat Minnesota lassen sich mehrere HIDs finden. Hier wurden bis zum Jahr 2005 14 HIDs eingerichtet. Darüberhinaus wurden vereinzelt weitere HIDs in anderen Bundesstaaten der USA umgesetzt, sowie in Südafrika. In Deutschland übernahm die Hansestadt Hamburg abermals Pionierfunktion. Im Januar 2008 erließ der Hamburger Senat das Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen³. Rahmengebend hierfür war die Novellierung des BauGB im Jahr 2007, damit verbunden entsprechend der § +171 f BauGB⁴ Hamburg setzte 2012 in Steilshoop das deutschlandweit erste HID um.

6. Eigentümerkooperation im Quartier – Rechtliche Grundlagen

Wie im Kapitelabschnitt 5.3 beschrieben, ist die gesetzliche Normierung auf Bundesebene mit dem §171 f BauGB geregelt, welche im Kapitelabschnitt 6.1 in seinen Grundzügen dargestellt wird. Darüber hinaus werden wichtige ergänzende Paragraphen erläutert. Im zweiten Teil dieses Kapitels wird die Landesgesetzgebung vorgestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die, für die Fallbeispiele relevanten, Gesetzgebungen der Bundesländer Nordrhein-Westfalen und der Freien und Hansestadt Hamburg.

6.1 Gesetzgebung auf Bundesebene

Die Gesetzgebung für privates Engagement und Eigentümerkooperation im Bereich der Quartiersentwicklung, wird wie bereits beschrieben, über den §171 f BauGB geregelt. Dieser ist im Bereich "Besonderes Städtebaurecht" eingegliedert und trat durch die Novellierung der BauGB am 01.01.2007 in Kraft. Der §171 f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht, weist den folgenden Wortlaut auf:

„Nach Maßgaben des Landesrechts können unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch Gebiete festgelegt werden, in denen private Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbe-

³ Die Hamburger Gesetzgebung wird im Kapitel 6.2.2 in ihren Grundzügen dargestellt.

⁴ Weiterführend wird auf die Gesetzgebung sowohl auf Länderebene, als auch auf Bundesebene im Kapitel 6 eingegangen.

zentren, sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können durch Landesrecht Regelungen getroffen werden“

Der letzte Absatz des Gesetzestextes nimmt Bezug auf die Landesgesetzgebung. Durch den §171 f BauGB wird der Landesgesetzgebung die genaue Ausgestaltung hinsichtlich Umsetzung, Finanzierung und Organisation zugewiesen. Damit dient der §171 f BauGB als (Bundes-) Rahmengesetzgebung, welcher der landesrechtlichen Regelungen an die Seite gestellt wurde. Die Offizielle Begründung für den Erlass des Paragraphen ist die Stärkung des stadtentwicklungspolitischen Ziels private Initiativen zu stärken, wie beispielsweise Business Improvement Districts oder Immobilien- und Standortgemeinschaften. Darüber hinaus besagt die Erklärung ausdrücklich, dass die Einrichtung auch anderen städtebaulichen Maßnahmen dienen kann, bzw. soll, auch hinausgehend über die Einrichtung der BIDs. Durch die Verbindung dieser Erklärung und des Gesetzestextes „(...) Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der (...) Wohnquartiere (...)“ (§171 f BauGB), lässt sich ableiten, dass der Paragraph ebenso für Housing Improvement Districts als rechtliche Rahmengesetzgebung auf Bundesebene gilt (vgl. Hecker, 2010, S. 38ff).

Ein weiterer Grund für die Installierung des §171 f BauGB war eine Rechtsunsicherheit, welche sich in der Frage begründete, ob das BauGB den Bezug von Landesgesetzen auf städtebauliche Belange sperrt. Durch den Erlass des §171 f BauGB wurde diese Rechtsunsicherheit aufgeklärt. Die Gesetze und die auf deren Grundlage eingerichteten BIDs, Immobilien- und Standortgemeinschaften welche vor der Novellierung erlassen wurden (s. Kap. 5.2), waren aufgrund der Rechtsunsicherheit auf die Wirtschaftsförderung ausgelegt und in ihrer Entfaltung hinsichtlich ihres städtebauliches Potentials beschränkt (vgl. Hecker, 2010, S. 45)

Um die Rückwirkung des §171 f BauGB auf die besagten Landesgesetze zu ermöglichen, wurde der §246 Abs. 3 BauGB erlassen, in welchem es heißt „§171 f ist auch auf Rechtsvorschriften der Länder anzuwenden, die vor dem 01. Januar 2007 in Kraft getreten sind“. Durch die beschriebene Rahmengesetzgebung durch den Bund, haben sich in den Ländern unterschiedliche Gesetze und Kooperationsformen gebildet. Im folgenden Kapitelabschnitt wird die Gesetzgebung in Nordrhein-Westfalen, sowie in Hamburg aufgrund der Relevanz für die Fallbeispiele dargelegt.

6.2 Gesetzgebung auf Länderebene

Das Instrument der Einwohnerstandortgemeinschaften (ESGen) unterliegt, aufgrund seines informellen Charakters, keiner rechtlichen Normierung im Sinne eines Einrichtungsverfahrens. Dennoch wird das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften dargestellt, welches einerseits in einigen Punkten Parallelen zum Hamburger Gesetz aufweist und andererseits ein alternatives Instrument für eine erfolgreiche ESG sein kann.

6.2.1 Gesetzgebung in Nordrhein- Westfalen

Eigentümerstandortgemeinschaften, welche ihren Schwerpunkt auf die Wohnungen legen, sind bislang weder gesetzlich normiert noch direkter Fördergegenstand von Bund oder Land (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S. 12). Hieraus lässt sich ableiten, dass Eigentümerstandortgemeinschaften informelle und freiwillige Kooperationsformen sind, welche keiner expliziten Gesetzgebung bedürfen.

Über die ESGen hinaus, existiert in Nordrhein-Westfalen eine weitere Eigentümerkooperation, welche formeller Natur ist und deshalb durch ein Landesgesetz geregelt wird. Am 10. Juni 2008 wurde in Nordrhein-Westfalen das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG) erlassen.

Im folgenden werden die Kernbestimmungen des Gesetzes skizziert. Die Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft wird, nach vorherigem Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- Standortgemeinschaft), durch eine Satzung der Gemeinde erlassen. Der Antrag der privaten Initiative muss eine vorläufige Gebietsabgrenzung, sowie ein Finanzierungs- und Maßnahmenkonzept, welches nicht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen der Gemeinde steht, enthalten (vgl. §1 Abs.1, §3 Abs.1 ISGG NRW).

Immobilien- und Standortgemeinschaften können in Innenstädten, Stadtteilzentren, Wohnquartieren, sowie Gewerbezentren eingerichtet werden. In diesem Punkt orientiert sich die Gesetzgebung an dem §171 f BauGB. Die Integration der Wohngebiete und Gewerbezentren in das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften erfolgte erst am 17.6.2014.

Die Finanzierung der Maßnahmen wird über eine Abgabe, welche für alle Grundeigentümer verpflichtend ist, gewährleistet. Ist das Grundstück durch ein Erbbaurecht belegt, bezieht sich die Abgabenerhebung auf die betreffende Person (vgl. §4 Abs. 3 ISGG NRW). Die Aufgaben und Maßnahmen, zu welchen sich die Immobilien- und Standortgemeinschaften verpflichtet haben, können an Dritte übertragen werden (vgl. §2 Abs. 3). Soll das Satzungsverfahren zum Erlass der Immobilien- und Standortgemeinschaft eingeleitet werden, so sind alle Grundeigentümer und Erbberechtigten zu informieren. Diese besitzen die Möglichkeit, dem Antrag innerhalb von vier Wochen zu widersprechen. Insofern sich ein Drittel der Grundeigentümer, bzw. Erbbauberechtigten gegen ein ISG ausspricht, oder die Widersprechenden ein Drittel der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstückflächen besitzen, ist die Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft durch die Gemeinde nicht zu genehmigen (vgl. §3 Abs. 3 ISGG NRW). Die Einrichtung einer ISG kann für maximal fünf Jahre erfolgen.

6.2.2 Gesetzgebung in Hamburg

Das Bundesland Hamburg nahm schon mit der Gesetzgebung zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) eine Vorreiterrolle in der Bundesrepublik ein. Auch war es das erste Bundesland, welches ein Gesetz zur Stärkung der privaten Initiativen in Wohnquartieren erließ, und damit privatwirtschaftlichem Engagement seitens der Eigentümer eine neue Platt-

form bot. Hamburg erließ am 20.11.2007 das Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen.

In der Folge werden die einzelnen Paragraphen des Gesetzes überblickartig beschrieben. Die Paragraphen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit, auf die für diese Ausarbeitung relevanten Passagen gekürzt und teilweise durch eigene Erläuterungen ergänzt.

§ 1 Grundsatz:

Zielsetzend ist es, in räumlichen abgrenzbaren Wohngebieten die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern. Darüber hinaus die Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität der Quartiere. Die Einrichtung eines Innovationsquartiers⁵ erfolgt durch Antragstellung des Antragsträgers (private Initiative, späteres Innovationsquartier). In eigener Organisation und Finanzverwaltung können Maßnahmen ergriffen werden, welche der oben genannten Zielsetzung zutunlich sind.

§ 2 Ziele u. Aufgaben

Abs. 1: Das ausgewiesene Ziel ist die Steigerung der Attraktivität für Bewohner und Besucher des Quartieres, welche einhergeht mit der Stärkung des Wohnquartiers.

Abs. 2: Aufgabe eines Innovationsquartiers ist es, geeignete Maßnahmen umzusetzen, welche dem Ziel, beschrieben unter Abs.1 zur Umsetzung behilflich sind.

Abs. 3: Die Konkretisierung wird innerhalb eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts festgesetzt.

§ 3 Einrichtung:

Abs. 1: Das Innovationsquartier wird eingerichtet, durch eine Rechtsverordnung des Hamburger Senats.

Abs. 2: In der Rechtsverordnung müssen neben der Gebietsabgrenzung auch die Ziele und Maßnahmen enthalten sein, sowie der Aufgabenträger benannt werden (§ 4). Außerdem muss der „berücksichtigungsfähige Aufwand“ nach §7 Abs. 1. S. 1 festgelegt werden.

§ 4 Aufgabenträger:

Abs. 1: Innovationsquartiere als solches entwickeln keine eigene Rechtspersönlichkeit. Die Aufgaben werden von einem Aufgabenträger übernommen, dies kann jede Person sein, welche sich freiwillig der Aufsicht der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt nach §6 Abs. 3 unterstellt.

Abs. 2: Die Anforderungen an den Aufgabenträger erfordern eine ausreichende Leistungsfähigkeit, sowie die Verpflichtung, durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag die Ziele und Aufgaben, welche sich aus dem Gesetz sowie aus dem aufgestellten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ableiten lassen, umzusetzen.

Abs. 3: Der Aufgabenträger ist dazu befugt, seine Verantwortung an Dritte zu übergeben.

⁵ Namensgebung des Bundeslandes Hamburg für ein HID

§ 5 Antragstellung:

Abs. 1: Der Antrag darf festgestellt werden, wenn ein Drittel der Grundeigentümer des betroffenen Gebietes, welche gleichzeitig ein Drittel der Gesamtgrundstückfläche im Besitz halten, sich für die Einrichtung eines Innovationsquartiers aussprechen. Bei einem Quartier mit über 1000 Einwohnern, muss ein örtlich bekanntgemachter Informationstermin stattfinden.

Abs. 2: Grundstücke im Sinne des Gesetzes sind im Grundbuch verzeichnet.

Abs. 3: Der Antrag ist schriftlich einzureichen, in diesem müssen enthalten sein: die Darstellung der Gebietsabgrenzung, das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept, die voraussichtliche Höhe des Hebesatzes (§7 Abs. 1 o. §8 Abs. 4) und ein unterschriebener Entwurf des öffentlich - rechtlichen Vertrags.

Abs. 5: Die Ablehnung des Antrags kann erfolgen, wenn die gestellten Anforderungen nicht erfüllt sind, wenn das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept konträr zu den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Hamburg steht. Ebenso müssen die Ziele und Grundsätze des Antrags den Zielen und Grundsätzen des Gesetzes (§1 u. §2) entsprechen.

Darüber hinaus dürfen die Rechte Dritter nicht verletzt werden. Der Eigentümer darf durch die Abgabepflicht nicht unverhältnismäßig belastet werden.

Abs. 6: Der Antrag ist vier Wochen öffentlich auszulegen, was eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht werden muss.

Abs. 8: Der Antrag ist abzulehnen, wenn ein Drittel der Eigentümer der Grundstücksflächen im einzurichtenden Gebiet gegen den Antrag stimmt oder die Grundstücksfläche der widersprechenden Eigentümer ein Drittel der Gesamtgrundstückfläche im planmäßigen Innovationsquartier entspricht.

§ 6 Umsetzung u. Überwachung

Abs. 1: Der Aufgabenträger setzt das aufgestellte Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um. Hierzu erstellt er im dritten Quartal eines Geschäftsjahres einen Wirtschaftsplan auf, welcher zur Prüfung und Kontrolle dient.

Abs. 3: Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt kontrolliert und prüft die ordnungsmäßige Geschäftsführung.

Werden mögliche Beanstandungen seitens der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gegenüber der Geschäftsführung nicht behoben, kann die Aufsichtsbehörde nach Antrag der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt den öffentlich - rechtlichen Vertrag kündigen und den Aufgabenträger abberufen.

Für die Installierung eines neuen Aufgabenträger gilt §5 Abs. 1,6 u. 8.

§ 7 Abgabenerhebung

Abs. 1: Zum Ausgleich des Vorteils, welche durch die Einrichtung eines Innovationsquartiers bzw. durch die Realisierung der Maßnahmen entstehen, werden Abgaben von den Grundstü-

ckeigentümern im Innovationsquartier erhoben. Diese dienen dem Ausgleich des entstehenden Aufwands, sowie einem Gewinn der Aufgabenträger.

Die Höhe der Abgabe ist das Produkt aus Hebesatz und des zuletzt festgestellten Einheitswertes⁶ des jeweiligen Grundstücks.

„Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem nach Absatz 1 berücksichtigungsfähigen Aufwand und der Summe der Einheitswerte der die Beitragspflicht begründeten Grundstücke, darf jedoch 0,10 nicht überschreiten“.

Abs. 4: Die Abgabepflicht entsteht mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung. Abgabepflichtig sind alle Eigentümer, sollte auf einem Grundstück ein Erbbaurecht liegen, ist die betreffende Person abgabepflichtig.

Abs. 6: Die Abgabe erfolgt in Teilbeträgen am Anfang jeden Jahres, in welchem das Innovationsquartier eingerichtet ist.

§ 8 Lärmschutzanlagen:

Dieser Paragraph wird aufgrund einer geringfügigen Relevanz nicht zusammengefasst.

§ 9 Mittelverwendung:

Abs. 1: Die durch die Abgaben erhobenen Mittel, bleiben bei dem Aufgabenträger, Ausnahme bildet ein Pauschalbetrag, welcher für den Verwaltungsaufwand entrichtet wird.

Abs. 4: Nicht verwendete Mittel sind nach außerkräfttreten der Verordnung nach §3 zu erstatten. Im Falle einer Verlängerung, sind die Mittel dem neuen Aufgabenträger zu übertragen.

§ 10 Laufzeit:

Abs. 1: Die Einrichtung eines Innovationsquartiers kann für maximal fünf Jahre erfolgen. Sollten Lärmschutzanlagen im Zuge der Maßnahmen vorgesehen sein, ist eine Einrichtung von bis zu 15 Jahren rechtens.

Abs. 3: Die Verlängerung der Laufzeit ist unter demselben Ablauf einer Neueinrichtung möglich.

§ 11 Evaluation:

Der Senat legt der Bürgerschaft vier Jahre nach der Einrichtung des ersten Innovationsquartiers/HID einen Erfahrungsbericht vor, welche eine Kostenermittlung, Kostendeckung innerhalb der Verwaltung, sowie eine Entwicklung der Mieten im eingerichteten Gebiet enthält.

⁶ Maßgebend ist der Einheitswert, welcher am 1. Januar des Jahres der Antragstellung ermittelt wurde.

7. Eine theoretische Betrachtung des Instruments HID

Im folgenden Kapitel wird eine theoretische Betrachtung des Instruments HID vorgenommen. Dies soll dazu beitragen, dem Leser bei der anschließenden Ausführung des Fallbeispiels HID-Steilshoop eine bessere Einschätzung zu ermöglichen.

Das Kapitel beginnt, indem allgemeine Ziele und mögliche Handlungsfelder des Instruments HID dargestellt werden. Sie lassen sich partiell aus der jeweiligen Landesgesetzgebung ableiten. Anschließend werden das Verfahren der Einrichtung, sowie die Organisationsstruktur verallgemeinert dargestellt. Abhängig von dem verantwortlichen Bundesland, können diesbezüglich Spezifika auftreten. Abschließend wird die Anwendung und Verbreitung von HIDs dargestellt.

7.1 Ziele und mögliche Handlungsfelder von Housing Improvement Districts

Bauliche Maßnahme an Gebäude
Gemeinsame Finanzierung von baulichen Maßnahmen
Gemeinsame Formulierung spezifischer Gestaltungsmerkmale
Bauliche Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung
Finanzierung u. Organisation der Freiraumgestaltung
Maßnahmen zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens
Standardverbesserung vorhandener Freiflächen
Instandhaltung, Pflege, Sauberkeit und Sicherheit
Beschäftigung von Service- und Sicherheitspersonal
Verkehrs- und Stellplatzmanagement
Verbesserung der Parkplatzsituation, Realisierung neuer Parkmöglichkeiten
Förderung lokaler Ökonomie
Beauftragung von Markt- und Standortanalysen für Ansiedlung neuer Betriebe
Maßnahmen zur Komplettierung der sozialen und kulturellen Infrastruktur
Unterstützung von Einrichtungen/ Betrieben (sozial oder kulturell Bedeutsame)
(Mit-)Finanzierung u. Organisation von Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen
Soziales Management
Beauftragung professionelles Quartiersmanagement
Absprache einer sensiblen Belegungsplanung
Marketing u. Öffentlichkeitsarbeit
Maßnahmen zur Image- und Profilbildung
Gemeinsame Vermarktung des Quartiers
Lobbyarbeit
Gebündelte Interessensvertretung der Stadt
Zukunftsplanung/ Visioning
Erarbeitung einer gemeinsamen Vision
Langfristige Handlungsstrategien

Abbildung 9: HID Maßnahmenkatalog

Die Ziele von Housing Improvement Districts, lassen sich aus den Gesetzestexten des Bundes, aus dem §171 f BauGB und aus dem Landesgesetz der Freien und Hansestadt Hamburg, ableiten. Die Bundesgesetzgebung fokussiert die Stärkung und Entwicklung von Wohnquartieren durch private Initiativen (s. Kap. 6.1). Die Landesgesetzgebung der Freien und Hansestadt Hamburg formuliert die Ziele unter § 2 wie folgt:

Abs. 1: Das ausgewiesene Ziel ist die Steigerung der Attraktivität für Bewohner und Besucher des Quartiers, welche einhergeht mit der Stärkung des Wohnquartiers (s. Kap. 6.2.2). Über die gesetzliche Nennung von Zielen hinausgehend, lässt sich aus dem Wort „Improvement“, welches Übersetzt ins Deutsche „Aufbesserung“ oder

„Besserung“ bedeutet, ableiten, dass es um eine gebietsbezogene Qualitätsverbesserung in funktionaler, baulicher oder gestalterischen Hinsicht geht (vgl. Kreuz & Krüger, 2013) Mögliche Handlungsfelder werden aus den vorherrschenden lokalen Problemen und Erfordernissen abgeleitet, daher ist eine Verallgemeinerung schwierig (vgl. Gorgol, 2007, S. 86).

Ein potentieller Maßnahmenkatalog lässt sich aus dem Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen (s. Kap. 6.2.2) ableiten. So werden unterschiedliche Maßnahmen, wie die Organisation von Veranstaltungen, die Bewirtschaftung von Grundstücken oder die Durchführung gemeinschaftlicher Werbemaßnahmen, unter den §2 Abs. 2 gefasst. Der Maßnahmenkatalog der Gesetzgebung gilt nicht abschließend, weshalb die folgenden Maßnahmen (s. Abb. 8) nur als Auszug zu verstehen sind.

Durch das Engagement privater Akteure umgesetzte Maßnahmen, sind als Zusatz zum öffentlichen Standard zu verstehen. Der Arbeit von Housing Improvement Districts kann sowohl eine vorbeugende Aufgabe und damit präventive Funktion zukommen, als auch nachsorgend für die Quartiersentwicklung eingesetzt werden (vgl. Kreutz, 2014a).

In nachsorgender Funktion kann das Housing Improvement District beispielsweise im Anschluss an ein hoheitlich eingesetztes Instrument angeschlossen werden, um erfolgreich initialisierte Projekte und Maßnahmen (wie z. B. die Einführung eines professionellen Quartiermanagements) im Quartier weiter zu betreiben (vgl. Kreutz, 2014a)

7.2 Einrichtung und Organisationsstruktur eines HID

Die Einrichtung eines HIDs lässt sich in vier Phasen unterteilen:

Zunächst findet die Initialphase statt (Vorbereitung und Planung), darauf folgt die zweite Phase mit Antragstellung und Genehmigung. Die dritte Phase dient der offiziellen Einrichtung und die abschließende Phase umfasst die Umsetzung (vgl. Kreutz, 2009, S. 368). Nachstehend werden die einzelnen Phasen der Einrichtung kurz zusammengefasst:

Die Initialphase ist für die Einrichtung eines HIDs von maßgeblich. Sie ist geprägt durch ein hohes Maß an Selbstorganisation der Akteure und unterliegt keiner rechtlichen Normierung. Es ist notwendig, dass die Akteure in dieser Phase viel Zeit aufbringen und ein hohes Maß an Professionalität aufweisen (vgl. Kreutz, 2009, S. 369).

Auf die Initiative Privater hin, oder durch die Stadt, wird in Kooperation mit dem jeweiligen Bezirksamt ein HID - Lenkungsausschuss gegründet. Dieser erarbeitet, in regelmäßigen Zusammentreffen und unter Abstimmung mit der städtischen Verwaltung, ein Maßnahmenkonzept. In dieser frühen Phase ist es sinnvoll, einen Aufgabenträger zu benennen. Er kann in seiner Funktion unterstützend wirken, beispielsweise bei der Ansprache und Information der weiteren Eigentümer.

Aufgrund der Komplexität der Aufgabe bietet es sich an, dass der Aufgabenträger bereits Erfahrungen in den Bereichen Moderation, Koordination und Beteiligung hat und damit verbunden einen gewissen fachlichen Hintergrund besitzt (vgl. Gorgol, 2007, S. 58).

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung sind alle Akteure aus dem betreffenden Gebiet zu beteiligen. Hierzu zählen Eigentümer, Mieter, Vereine, Initiativen und gegebenenfalls auch Gewerbetreibende. Vorgebrachte Einwände oder Anmerkungen sind bei der weiteren Ausarbeitung des Maßnahmenkonzeptes zu berücksichtigen. Erreicht das Maßnahmenkonzept schließlich eine gewisse Konkretisierung, kann eine vorläufige Gebietsabgrenzung vorgenommen, sowie

die Kostenkalkulation aufgestellt werden. Die zweite Phase umfasst vornehmlich die Diskussion und Kommunikation mit den Betroffenen. In diesem Sinne kommt es zu einer, für das Quartier öffentlich veranstalteten, Konzeptpräsentation. Sie dient einerseits dazu, die lokalen Akteure zu informieren und andererseits weitere Einwände wahrnehmen zu können. Im Anschluss kommt es zu einer öffentlichen Auslegung für einen Zeitraum von vier Wochen. Auf diese Auslegungsfrist folgt eine Abschlussveranstaltung, in welcher nochmals Einwände und Kritik vorgebracht

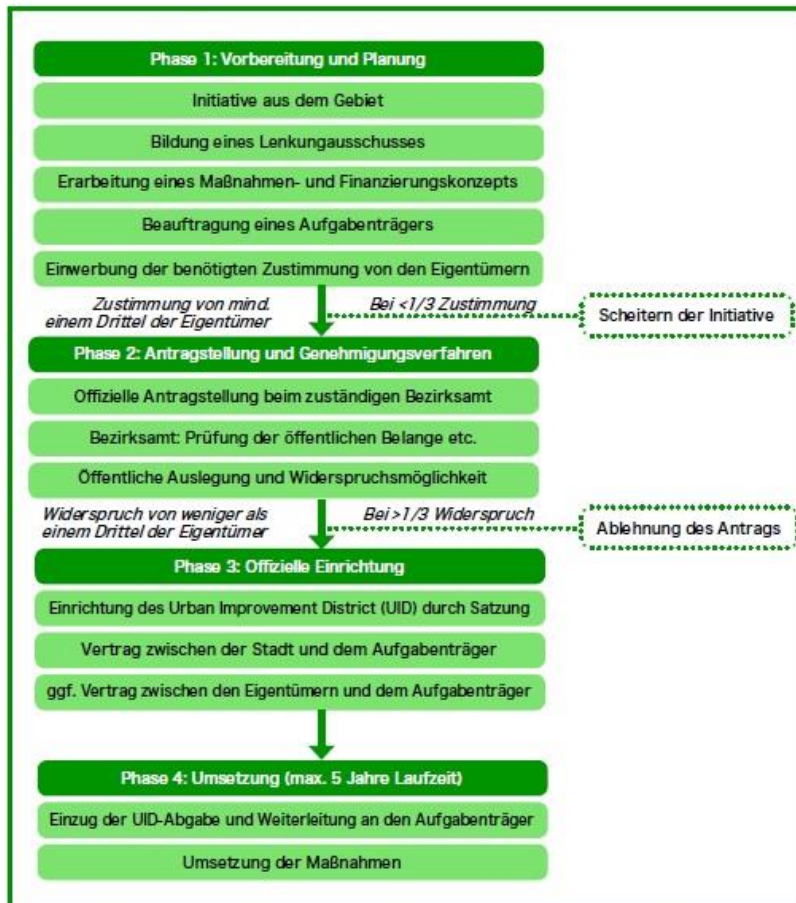


Abbildung 10: Einrichtungsverfahren

werden können. In dieser Phase der Einrichtung, muss auch der Lenkungsausschuss (LA) endgültig bestimmt werden. Der LA besteht mehrheitlich aus Vertretern der Wohnungseigentümer. Hierbei ist zu beachten, dass unterschiedliche Eigentümerformen des Quartiers (Wohnungsunternehmen, Genossenschaft, Einzeleigentümer etc.) vertreten sein müssen. Im LA sitzen außerdem Vertreter der Mieter und Vertreter der öffentlichen Verwaltung. Letztere haben allerdings kein Stimmenrecht und sind nur in beratender und kontrollierender Funktion am LA beteiligt. Insofern Einzelhandel- oder Gewerbenutzung im Gebiet vorkommen, ist ebenfalls ein Vertreter der Grundeigentümer im LA zu berücksichtigen. Sobald Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgearbeitet sind und die Initiative zur Gründung des HID ausreichend Unterstützung hat, kommt es zur dritten Phase.

Im Sinne der Initiative stellt der Aufgabenträger den formalen Antrag zur Einrichtung des HID. Nach der Prüfung durch die öffentliche Verwaltung wird das gesetzliche Feststellungsverfahren eingeleitet, welche eine formelle Information aller betreffenden Eigentümer bezüglich einer möglichen Einrichtung vorsieht. Die Eigentümer haben hier die Option zu widersprechen. Wird kein Negativquorum erreicht (s. Kap. 6.2.2), prüft die städtische Verwaltung die eingegangenen Einwände und richtet, sofern diese keine maßgebliche Beeinträchtigungen aufzeigen, das HID durch Rechtsverordnung ein. Der Aufgabenträger verpflichtet sich durch einen öffentlich - rechtlichen Vertrag, die beschlossenen Maßnahmen durchzuführen.

In der vierten Umsetzungsphase werden, nach der offiziellen Einrichtung, durch die öffentliche Hand jährlich Abgaben erhoben. Diese Mittel werden an den Aufgabenträger weitergeleitet. Der

Aufgabenträger übernimmt das HID- Management und setzt die beschlossenen Maßnahmen um. In Sitzungen des LA informiert der Aufgabenträger über aktuelle Entwicklung und präsentiert in regelmäßigen Abständen einen Wirtschaftsplan, welcher seine Arbeit und die Mittelverwendung dokumentiert. Aufgrund der Komplexität der Maßnahmen kann es zu notwendigen Abänderungen kommen. Hier ist zwischen wesentlichen und unwesentlichen Änderungen zu unterscheiden. Für wesentliche Änderungen, welche beispielsweise die Ziele des HID neu formulieren oder erhebliche Budgetänderung betreffen, benötigt der Aufgabenträger die Zustimmung des LA per Mehrheitsentscheid, sowie die Freigabe durch die öffentliche Hand. Unwesentliche Änderungen wie geringfügige Veränderung des Budgets, kann der Aufgabenträger selbstständig und ohne vorherige Absprache umsetzen.

7.3 Anwendung und Verbreitung von Housing Improvement Districts

Die Anwendung des HID - Instrumentariums kann in unterschiedlichen Gebieten erfolgen. Mit der Initialisierung des Instrumentariums, lassen sich verschiedene Maßnahmen umsetzen (s. Kap. 7.1). Wie bereits beschrieben, kann das HID sowohl in präventiver, als auch in nachsorgender Funktion angewandt werden.

Bei der Betrachtung möglicher Quartiere, welche bezüglich der Umsetzung eines HID in Frage kommen könnten, lassen sich prinzipiell in zwei unterschiedliche Quartierstypen unterteilen; die Problemquartiere und die gehobenen Quartiere (vgl. Gorgol, 2007, S. 88). Zu den sogenannten "Problemquartieren" gehören solche Gebietstypen, in denen bereits öffentliche Maßnahmen oder Programme wie Sanierungsmaßnahmen angewandt wurden- Auch solche Quartiere, in welchen aufgrund der allgemeinen sozioökonomischen und demographischen Entwicklung ein zunehmender Handlungsdruck zu erwarten ist, gehören dieser Kategorie an. Zu ihnen zählen mitunter innerstädtische Altbauquartiere, Siedlungen aus der Nachkriegszeit (1950er- 1960er Jahre) und Großwohnsiedlungen.

Die Anwendung des HID kann darüber hinaus auch in Quartieren erfolgen, in denen kein akuter Handlungsbedarf besteht, die Eigentümer sich dennoch eine Aufwertung des Quartiers wünschen. Als Gebietstypen sind, neben hochwertig modernisierten Altbaubeständen in zentraler Lage, auch Einfamilien- und Reihenhausbaugebiete anzuführen. Grundsätzlich lassen sich in diesen Quartieren dieselben Maßnahmen realisieren wie in den Quartieren mit spezifischen Defiziten. Einzelne Maßnahmen wie z.B. Imagebildung, finden aufgrund eines verringerten Handlungsdrucks in diesen Gebieten keine Anwendung. Es lässt sich ableiten, dass vor allem solche Maßnahmen umgesetzt werden, welche über den öffentlichen Standard hinausgehen. Beispielhaft sind Reinigung und Pflege von öffentlichen Räumen, welcher über den Standard hinausgeht oder auch ein Sicherheitservice anzuführen.

Ein Beispiel aus der Anwendung des Instruments BID für gehobene Quartiere, ist der „Neue Wall“, gelegen in der hamburger Innenstadt. Er bietet eine innerstädtische Einkaufsstraße in "bester Lage", mit exklusiver Geschäftsauswahl.

Durch die Einrichtung des BID „Neuer Wall“ kam es zu einer Aufwertung des Geschäftsumfeldes, sowie der Installierung eines eigenen Sicherheitskonzepts.

Je heterogener die Eigentümerstruktur des jeweiligen Quartiers ist, desto schwieriger gestaltet sich die Umsetzung eines BID, bzw. HID, da die Partikularinteressen der einzelnen Eigentümer oftmals konträr zueinander stehen (Kreutz, 2014a).

Eine Gesetzgebung zur Stärkung privater Initiativen in der Quartiersentwicklung im Bereich der Wohnquartiere, hat neben der Freien und Hansestadt Hamburg (s. Kap. 6.2.2) nur Nordrhein-Westfalen erlassen. So wurde in Hamburg- Steilshoop national betrachtet, bisher das einzige HID eingerichtet. Die Tatsache, dass das Instrument HID kaum in Deutschland verbreitet ist, hat zwei Gründe. Einerseits unterscheidet sich das Verständnis, betreffend privater und öffentlicher Aufgabenverteilung in Deutschland, noch stark von dem der USA - in welchem das HID bereits weit verbreitet ist. Die Veränderung der Planungskultur (s. Kap. 3.3) steht so gesehen noch am Anfang (Kreutz, 2014a). Andererseits hat sich Hamburg als Pionier in der Erprobung dieses Instruments „angeboten“. Andere Bundesländer warten auf Erfahrungsberichte aus dem Modellvorhaben in Steilshoop, um gegebenenfalls nachfolgend betreffende Gesetze zu erlassen und ebenfalls HIDs einzurichten (Kreutz, 2014a).

8. Eine theoretische Betrachtung des Instruments ESG

Nachstehend wird das Instrument ESG theoretisch betrachtet. Parallel zum Kapitel 7 werden die Ziele und mögliche Handlungsfelder, das Verfahren der Einrichtung und Organisationsstruktur, sowie die Verbreitung und Anwendung dargelegt. Zielsetzend ist die bessere Einschätzung des Fallbeispiels „ESG Zukunftsstadtteil“ in Hochfeld – Duisburg, welches ausführlich im Kapitel 11 vorgestellt wird.

8.1 Ziele und mögliche Handlungsfelder von Eigentümerstandortgemeinschaften

Unter Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) wird ein Zusammenschluss von Eigentümern benachbarter Immobilien verstanden, welche das Ziel verfolgen, durch gemeinsame Aktivitäten oder Maßnahmen die Verwertungschance ihrer Immobilien zu verbessern (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2010, S. 3). Eigentümerstandortgemeinschaften sind also, analog zu HIDs, Zusammenschlüsse von Eigentümern, welche durch privates Engagement Verbesserungen und Aufwertungen des jeweiligen Quartiers erreichen wollen.

Die Interessen der ESG-Mitglieder stehen in einem ergebnisoffenen Willensbildungsprozess bei autonomer Entscheidungsbefugnis im Mittelpunkt (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011, S.7). In einer ESG werden grundstücksübergreifende Maßnahmen forciert. Bei Bedarf kann Unterstützung durch externe Experten eingeholt werden.

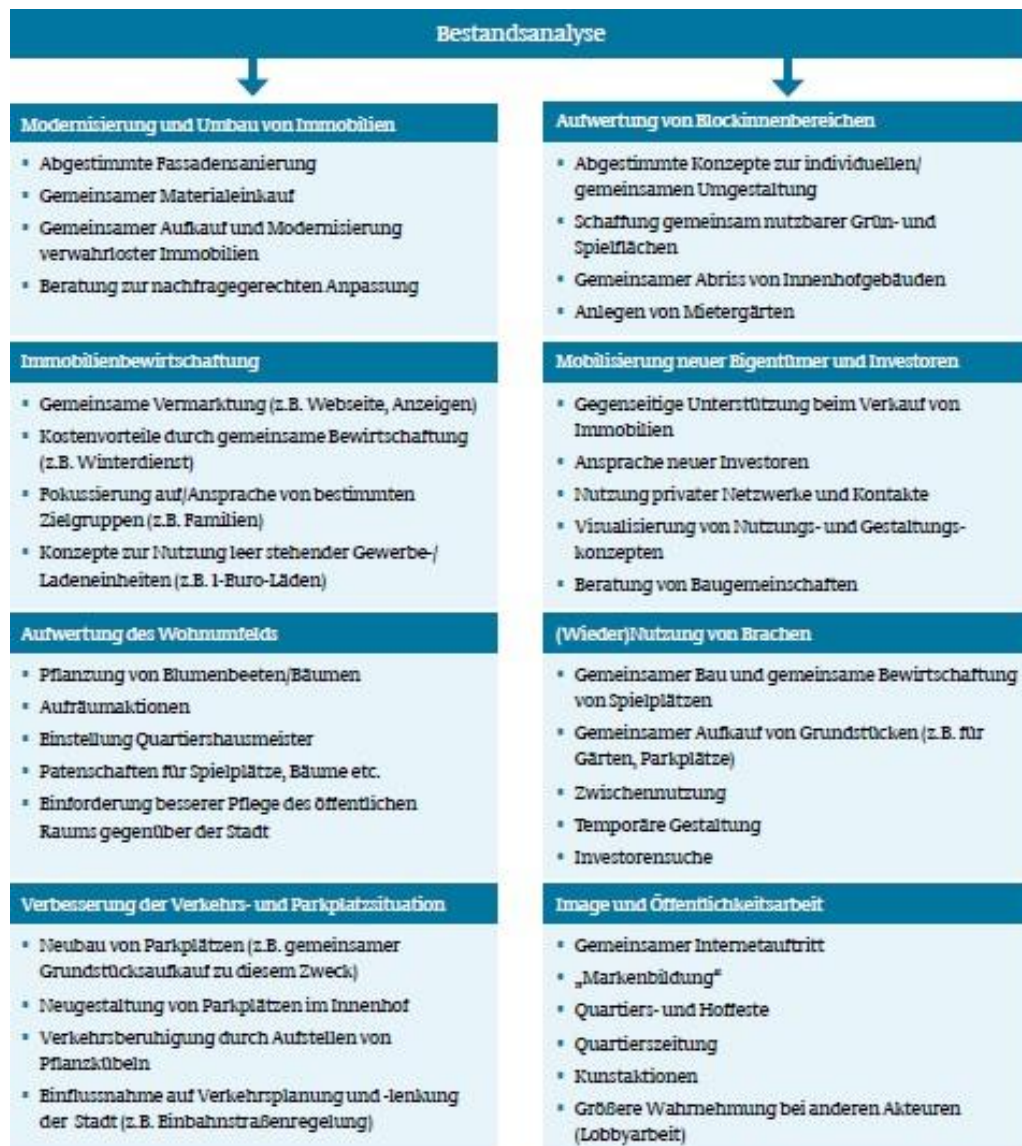


Abbildung 11: ESG Maßnahmenkatalog

Die Maßnahmen sollen mithilfe der aktiv mitwirkenden Eigentümer selbstständig umgesetzt werden. Ziel ist die Aufwertung von Immobilien und Wohnumfeld. Um dies zu realisieren, stehen der ESG verschiedene Maßnahmen zur Verfügung.

Bei der Auseinandersetzung mit den individuellen Maßnahmen muss folgendermaßen unterschieden werden: 1) Maßnahmen, wie zum Beispiel die energetische Sanierung, welche eigeninitiativ durch den jeweiligen Eigentümer umgesetzt werden. Hier ist ein vorgelagerter Abstimmungsprozess nicht notwendig, da der Eigentümer die Maßnahme aus privaten Mitteln finanziert. Anderes gilt bei 2) abgestimmten Einzelmaßnahmen. Diese zahlt der Eigentümer zwar auch selber, allerdings wird hier eine einheitliche Entwicklung der Immobilie oder des Wohnumfelds angestrebt. Beispielfähig lässt sich eine einheitliche Fassadenfarbe anführen. Über diejenigen Maßnahmen hinaus, welche von den einzelnen Eigentümern umgesetzt werden, existieren

auch die gemeinsamen Maßnahmen. Sie werden, wenn sie einen allgemeingültigen quartiersbezogenen Zweck erfüllen, in einem Kooperationsprozess der ESG- Mitglieder umgesetzt. Beispielsweise die Realisierung neuer Spielplätze.

Das zentrale Element zu Beginn der Arbeit einer ESG, ist eine gemeinsame Bestandsanalyse. Sie dient der Erfassung von Ausgangssituation und gegenwärtiger Entwicklung im Quartier. Darüber hinaus wird idealerweise der regionale Wohnungsmarkt, sowie die Nachfrageentwicklung beleuchtet. Durch die Bestandsaufnahme wird Transparenz geschaffen, so dass alle Akteure den gleichen Kenntnisstand haben und der Fokus auf die notwendigen Maßnahmen ausgerichtet werden kann.

Im Bereich des Städteumbaus kommt investiven immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen besondere Bedeutung zu. Wie zuvor beschrieben, ist die bauliche Aufwertung des Quartiers ein Kernziel der Arbeit einer ESG. Gleichzeitig besitzt die ESG in diesem Bereich die geringsten Handlungsspielräume. Maßnahmen an privatem Eigentum obliegen ausschließlich den einzelnen Eigentümern. Darüber hinaus wäre die Realisierung von Maßnahmen in diesem Bereich, wegen des investiven Charakters, ohnehin nur schwer umsetzbar (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S. 31). Dennoch lassen sich andere Eigentümer durch beispielhafte Sanierungs- und Modernisierungsprozesse motivieren, bzw. kann ein Handlungsdruck von sanierten Beständen ausgehen. Diese führt dazu, dass andere Akteure "gezwungen" werden den Zustand ihrer Immobilien zu überdenken.

Im Bereich der Modernisierung und des Umbaus von Immobilien, lassen sich verschiedene Instrumente benennen. Die Erarbeitung von konzeptionellen Grundlagen, wie Sanierungskonzepten oder Kostenkalkulationen, sind wichtig. Sie zeigen den Eigentümern realistische Möglichkeiten auf und motivieren sie darüber hinaus, über ihre Bestände nachzudenken. Der Aufbau von Netzwerken und Beratungsangeboten nimmt in der Arbeit der ESG eine weitere wichtige Rolle ein. Ziel ist hierbei, vor allem eine Sensibilisierung von Eigentümern hinsichtlich Gebäudesanierungen zu erreichen. Instrumente hierfür können Sanierungsstammtische sein oder auch die Einrichtung einer Musterbaustelle (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S. 33). Die eigentliche Sanierung bzw. der Umbau von Immobilien, erfolgt nicht durch die ESG. Diese Maßnahmen obliegen, wie oben beschrieben, dem Eigentümer selber, welcher häufig Maßnahmen mit der Hilfe von Städtebauförderungsmitteln aus Landes- oder Bundesbudget gegenfinanziert (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S. 86).

Über die bauliche Veränderung hinausgehend, sind Immobilienbewirtschaftung und Dienstleistungen ein wichtiges Feld der ESG. Hier ist die Suche nach geeigneten Käufern und Mietern für verschiedene Immobilien im Quartier zentral (Willhardt, 2014).

Die Initialisierung von Maßnahmen wie einem Quartiersladen oder einem Quartiershausmeister, sind ebenfalls aufgrund des investiven Charakters dieser Maßnahmen nur schwer darstellbar. Bei Maßnahmen welche einen gewissen finanziellen Aufwand erfordern, tritt die Trittbrettfahrerproblematik auf.

8.2 Einrichtung und Organisationsstruktur einer Eigentümerstandortgemeinschaft

Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) obliegen keiner direkten rechtlichen Normierung, was dazu führt, dass ESGen - anders als das HID - keinem gesetzlichen Einrichtungsverfahren unterliegen. Die Einrichtung einer ESG unterliegt dennoch spezifischen Rahmenbedingungen, welche in der Folge dargestellt werden sollen.

Die Initialisierung einer ESG sollte idealerweise von den Einzeleigentümern ausgehen. Analog zum HID ist die ESG ebenfalls am bottom- up Ansatz ausgelegt. Dieser Ansatz erweist sich als schwer umsetzbar, da die Einzeleigentümer meist nur geringe Kenntnisse im Bereich der immobilienwirtschaftlichen Zusammenhänge haben. Darüber hinaus sind Aspekte der Kooperation und Stadtentwicklung teilweise neu für die Einzeleigentümer.

Aufgrund dieser Merkmale geht die Initiative nur in wenigen Fällen von den Einzeleigentümern aus. Oftmals wird der Impuls zur Gründung einer ESG von den Kommunen oder Sanierungsträgern vorgegeben (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S. 17). Die Initialisierung einer ESG durch externe Dritte ist nur bis zu einem gewissen Punkt möglich. Die Kooperationsbereitschaft der Einzeleigentümer muss gegeben sein. Es ist nachvollziehbar, dass der Problemdruck im Quartier nur durch eine gemeinschaftliche Arbeit der Einzeleigentümer gelöst werden kann.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat, im Zuge eines ExWoSt-Forschungsprojektes zum Thema Eigentümerstandortgemeinschaften, einen Leitfaden für ESGen publiziert. Dort wird ein informeller Weg zur Einrichtung einer ESG beschrieben, welcher nachstehend dargelegt wird (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011, S. 13ff).

1. Problemerkennung/ Handlungserfordernisse

Quartiersbezogene Probleme, welche sich entweder nur durch die Kooperation der Einzeleigentümer lösen lassen oder bei denen die Kommunen die Hilfe der Einzeleigentümer benötigen. Die Probleme können den städtebaulichen Bereich, die Immobilienwirtschaft oder den sozialen Bereich betreffen.

2. (Vorläufige) Quartiersabgrenzung

Die flexible und vorläufige Quartiersabgrenzung erfolgt problembezogen. Die Quartiersabgrenzung ist wichtig, um Handlungsebenen zu definieren, wozu die Eigentümerstrukturen bekannt sein müssen.

3. Erstansprache von zentralen Akteuren und Anstoßprozess definieren

In diesem Schritt, steht die Suche nach engagierten Akteuren im Vordergrund. Sie können im Prozess als Multiplikatoren dienen und durch ihre Netzwerke im Quartier den

Prozess bereichern, so dass die Chance der ESG auf eine erfolgreiche Kooperation steigt.

Als Instrument lässt sich optional eine Informationsveranstaltung durchführen, um Aufmerksamkeit für die ESG zu gewinnen.

4. Aufbau- und Unterstützungsstruktur

Dieser Schritt beinhaltet die Installierung eines externen Moderators, sowie die Benennung von festen Ansprechpartnern gegenüber der öffentlichen Verwaltung.

Der Moderator kann ein Externer sein, oder aus dem eigentlichen Kreis der ESG stammen. Er dient der Unterstützung der ESGen, spricht Eigentümer an und ist Bindeglied zwischen ESG und öffentlicher Verwaltung.

5. Aktivierung der Immobilieneigentümer

Wie im Schritt vier beschrieben, kann dem Moderator bei der Aktivierung eine wichtige Funktion zukommen. Über die Tätigkeit des Moderators hinaus, gibt es die Möglichkeiten einer Eigentümerbefragung oder eines persönlichen Anschreibens mit der Einladung zu einer Informationsveranstaltung. Wichtig ist nicht nur, dass neue Eigentümer gewonnen werden, sondern das die vorhandenen Eigentümer, welche sich in der ESG beteiligen, auch motiviert werden, bzw. bleiben.

6. Gemeinsames Leitbild bzw. übergeordnete Zielsetzung

Hier steht die Diskussion und die Erarbeitung einer übergeordneten Zielsetzung im Vordergrund. Die Generierung einer gemeinsamen Vision, welche gleichermaßen für alle eine Motivation darstellt.

7. Erarbeitung von Stärken u. Potentialen, sowie Schwächen und Problemen

Die Analyse der Bestandssituation ist von großer Bedeutung. Nur durch diese, lassen sich spezifische Ziele und Maßnahmen aufstellen, welche den Erfordernissen des Quartiers entsprechen.

8. Gemeinsame Ableitung von Zielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen

Die gemeinsame Erarbeitung einer Quartiersstrategie, welche das zuvor in Schritt 6 entwickelte Leitbild/ die Vision realisieren soll.

9. Strukturierung und ggf. Formalisierung der ESG

Geeignete Organisationsformen testen, dieser Prozess kann während der Arbeit der ESG geschehen. Gegebenenfalls ist eine Formalisierung der ESG erforderlich, wobei die Eintragung als Verein möglich wäre. Ein stetiger Prozess ist die Aufgabe, Neumitglieder für die ESG zu gewinnen.

10. Die gemeinsame Umsetzung der Projekte bzw. Maßnahmen.

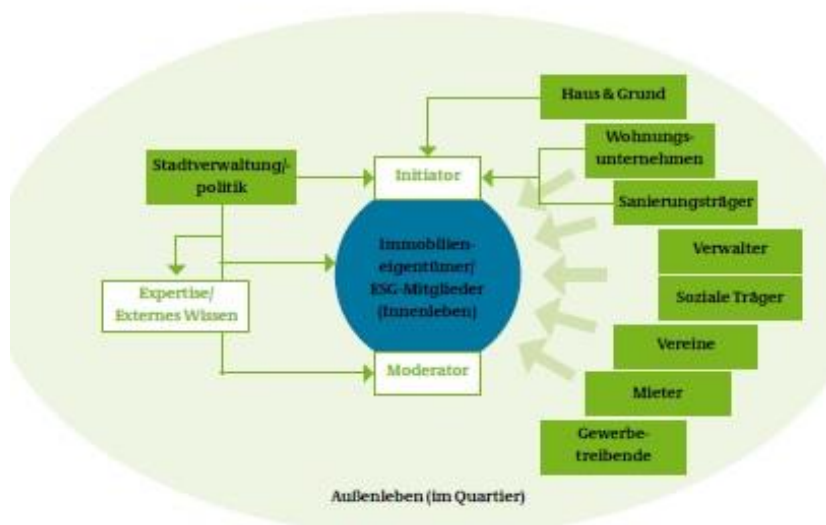


Abbildung 12: Mögliche Akteure einer ESG

Die Umsetzung von Maßnahmen, welche eine Bedeutung für das gesamte Quartier haben und somit die Interessensfelder von verschiedenen Akteuren tangieren, erfordert die Kooperation der betroffenen Akteure in einer ESG. Hieraus lässt sich ableiten, dass neben den Einzeleigentümern aus dem Quartier auch weitere Akteure in einer ESG sind.

So sind neben dem eingesetzten (externen) Moderator, auch Vertreter der Stadtverwaltung/-politik und der Wohnungsmieter in der ESG versammelt. Wenn im Quartier vorhanden, sind auch Vertreter der Wohnungsunternehmen, Eigentümervereine, soziale Träger und Vereine in der ESG organisiert vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012 S. 20ff).

Nicht alle Akteure müssen durchgehend bei der Arbeit der ESG vor Ort beteiligt sein. Trotz meist konträr zueinander stehenden Interessen, ist die Vielzahl von Akteuren im ESG- Prozess aufgrund der dadurch entstehenden Ressourcen wichtig. In der Folge, wird die Bedeutung der wichtigsten Akteure und die Aufgaben dieser im ESG- Prozess benannt.

Die öffentliche Hand:

Die Stadtverwaltung kann im Gründungsprozess der ESG als Initiator auftreten. Es besteht ein gehobenes, öffentliches Interesse an der Entwicklung der ESG, weil der öffentlichen Hand Möglichkeiten obliegen, neue Ressourcen für das Quartier zu gewinnen. Somit könnten neue Kontaktmöglichkeiten im Quartier entstehen. Die Aufgabe der öffentlichen Hand ist es, Barrieren und Vorurteile bei der Bevölkerung bzw. bei den Einzeleigentümern abzubauen. In vielen vorhandenen ESGen nimmt der Staat eine wichtige Rolle ein und stellt einen festen Ansprechpartner.

Der Moderator:

Der Moderator hat, wie oben erwähnt, die Aufgaben den Prozess der ESG zu unterstützen und voran zu treiben. Seine Aufgaben umfassen unter anderem das Projektmanagement und die Kontaktpflege zu allen ESG- Mitgliedern, sowie zu weiteren Eigentümern im Quartier. Idealerweise sollte der Moderator Fachkenntnisse besitzen, so dass dieser als externer Experte fachlichen Input beisteuern kann. Darüber hinaus muss der Moderator Erfahrungen im Bereich der

Moderation und Kooperation besitzen. Der Moderator kann als Externer Fachmann von der ESG "eingekauft" werden. Er kann aber auch, wenn das Fachwissen vorhanden ist, von den Eigentümern welche in der ESG sind, gestellt werden.

Wohnungsunternehmen:

Wenn Wohnungsunternehmen in geplanten ESG vorhanden sind, haben diese aufgrund ihrer hohen Bestände, sowie der fachlichen Kompetenz und der finanziellen Mittel eine wichtige Bedeutung für die ESG.

Durch die Verfügung der größeren finanziellen Ressourcen, können Wohnungsunternehmen beispielhaft ihren Bestand sanieren und so einen positiven Impuls zur Entwicklung des Quartiers beitragen.

Dennoch können die Interessen von ESG und Wohnungsunternehmen auch gegensätzliche Ziele verfolgen. Dies geschieht im Besonderen dann, wenn das Wohnungsunternehmen sich aus dem Quartier zurückziehen will und keine weiteren Investitionen in ihren Bestand vorsieht.

Einzeleigentümer:

Die Einzeleigentümer sind in einer ESG die wichtigsten Akteure, da sie zahlenmäßig im Quartier am häufigsten vorkommen. Die Einzeleigentümer haben einerseits individuelle Erwartungen an die Entwicklungen des Quartiers, andererseits verfolgen sie persönliche Ziele bezüglich ihres Bestandes⁷, im Hinblick auf Mieter, Entwicklung und Rentabilität. Die Kooperation der einzelnen Akteure ist maßgeblich durch die Freiwilligkeit der Beteiligung und durch den informellen Charakter geprägt. Es existieren verschiedene Organisationsformen von ESGen. Diese Formen sind abhängig von der Quartiersgröße der geplanten ESG (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S.26ff). Eine komprimierte Darstellung der einzelnen Organisationsformen folgt:

Die *klassische* bzw. ideale ESG sieht vor, dass alle aktiven Eigentümer gemeinsam über Themen und Handlungsfelder diskutieren. Hierbei steht die ganzheitliche Perspektive des Quartiers im Vordergrund. Meist schließt sich jedoch eine eher geringe Anzahl von Eigentümern zusammen, welche sich beteiligen und gemeinsam wenige/kleinere Maßnahmen umzusetzen. Diese Organisationsform findet vor allem in kleineren Gebieten Anwendung, in denen beispielsweise der Straßenraum klar abgegrenzt ist.

Die zweite Organisationsform ist die *Dach- ESG*, die vor allem in größeren Quartieren genutzt wird. Sie zeichnet sich dadurch aus, dass Eigentümer A keinen Nutzen davon hat, was in der Straße von Eigentümer B umgesetzt wird. Es werden verschiedene Projekt- ESGen gegründet, in welchen sich betroffene Eigentümer engagieren können. Die beschlossenen Maßnahmen werden in der Dach- ESG zusammengeführt. Sie kümmert sich um Veränderungen, welche das gesamte Quartier betreffen, wie beispielsweise Stadtteilmaking. Diese Organisationsformen ermöglichen eine langfristige Motivation der aktiven Eigentümer.

⁷ Weiterführend zum Thema Einzeleigentümer im Exkurs Motivationsformen der Einzeleigentümer

Kleine und spezifische Maßnahmen, werden durch *Projekt-ESGen* umgesetzt. In diesen engagieren sich Teilnehmer zielgerichtet für Aktionen, welche meistens keinen größeren Quartiersbezug haben. Die Koordination erfolgt in der Regel durch den Moderator oder durch die Stadtverwaltung.

Eine atypische Organisationform ist die *Kümmerer ESG*. Im Grundgedanken ähnelt sie dem ersten Organisationsmodell. Jedoch sind alle Eigentümer passiv und lehnen eigene Projektverantwortung ab. Sie stimmen die Maßnahmen mit dem "Kümmerer" in der ESG ab. Der Kümmerer übernimmt nicht nur die Aufgaben des Moderators, sondern setzt die Maßnahmen nach Absprache auch um. Dieses Modell wurde bereits erfolgreich durchgeführt, verlangt aber von dem "Kümmerer" ein hohen Ressourcenaufwand (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S. 27).

Für verschiedene ESGen kann es von Bedeutung sein, sich als juristische, geschäftsfähige Person zusammenzuschließen. Die Einrichtung einer höheren Verbindlichkeit zum Aufbau langfristiger Strukturen kann ein Grund für diese Formalisierung sein. Ein anderer Grund können investive Maßnahmen sein, mit welchen erhöhte Haftungsrisiken einhergehen (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011, S.34).

Es existieren verschiedene Möglichkeiten, bzw. Formen zur Formalisierung einer ESG. Z.B. die Einrichtung eines Vereins (e.V.). Diese Formalisierung hat ihre Vorteile in einer beschränkten Haftung, in geringen Gründungskosten und ermöglicht einen leichten und schnellen Mitgliederwechsel. Allerdings lassen sich mit einer als Verein eingetragenen ESG keine wirtschaftlicher Zwecke verfolgen (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011, S. 35)

Eine andere Möglichkeit der Formalisierung bietet die *Unternehmergesellschaft (UG)*. Sie hat den großen Vorteil, dass sie keine persönliche Haftung für die Gesellschafter bedeutet. Gegen die Formalisierung als Unternehmensgesellschaft spricht allerdings ein erschwerter Mitgliederwechsel, sowie Buchführungspflicht und eine Körperschaftssteuer (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011, S. 35).

8.3 Verbreitung und Anwendung von Eigentümerstandortgemeinschaften

Verglichen mit HIDs, ist es theoretisch eher möglich, ESGen in mehreren Bundesländern einzurichten. Dies liegt vor allem an dem grundsätzlich informellen und freiwilligen Charakter von ESGen. Auch braucht eine ESG kein Gesetz, um erlassen bzw. eingerichtet zu werden.

Die Umsetzung einer ESG ist in verschiedenen Quartierstypen vorstellbar. Analog zum HID ist die Anwendung sowohl in Problemquartieren, als auch in Quartieren welche keinem akuten Handlungsdruck unterliegen, denkbar. Bezogen auf die Problemquartiere ist festzuhalten, dass sich eine Vielzahl von ESGen in den nachstehenden Gebietstypen gebildet haben (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S. 16): Innerstädtische Gründerzeitquartiere mit vielschichtiger Problemlage, Historische Innenstadt/ Wiederaufbauquartiere,

stark perforierte Gebiete mit hohem Brachflächenanteil, sowie stagnierende innerstädtische Geschäftszentren mit Wohnfunktion.

Im Jahr 2008 wurde das ExWoSt - Forschungsfeld „Eigentümerstandort-gemeinschaften im Stadtumbau“ eingerichtet, in dessen Rahmen 15 Modellvorhaben realisiert wurden. Die 15 Modellvorhaben sind zu gleichen Teilen verteilt auf neue und alte Bundesländern. Hieraus lässt sich schließen, dass deutschlandweit ein ähnlicher Handlungsdruck in den Quartieren existiert. Anzumerken ist, dass diesbezüglich jedoch kaum Projektvorschläge aus Süddeutschland eingingen (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S. 15).

Insgesamt lässt sich feststellen, dass eine umfassende Analyse der Verbreitung von ESGen nur schwer möglich ist. Dies ist maßgeblich auf die schnelle und unbürokratische Umsetzung, verglichen mit den Gründungsprozessen eines HIDs, zurückzuführen (vgl. Kreuzt, 2014a).

Dennoch werden die wenigsten ESGen durch private Initiativen eingerichtet. Eine wichtige Ursache stellt die Tatsache, dass viele der Maßnahmen, welche durch eine ESG umgesetzt werden können, den Charakter öffentlicher Güter aufweisen. Damit verbunden stehen die Merkmale öffentlicher Güter wie die Nicht-Rivalität, sowie die Nicht-Ausschließbarkeit. Diese Merkmale fördern den Impuls als „Trittbrettfahrer“

(vgl. Wiezorek, 2011, S.8).

Viele der Modellvorhaben aus dem ExWoSt-Forschungsfeld sind durch die Initialisierung von Kommunen gegründet wurden. Der Zweifel, ob diese ESGen nach Ablauf des, durch Fördermittel finanzierten, Forschungsfeldes weiterhin existieren, scheint berechtigt. Die einzigen ESGen, welche durch den Zusammenschluss von Eigentümern realisiert wurden, sind die ESG in Dresden und das Fallbeispiel „Zukunftsstadtteil“ in Duisburg.

9. Exkurs: Motivationsformen und Handlungsstrategien der privaten Eigentümer

Zwischen individueller und kollektiver Strategiewahl der privaten Eigentümer besteht eine Pfadabhängigkeit (vgl. Wiezorek, 2011, S. 10). Die Handlungsstrategie, die der private Eigentümer bezüglich seines Bestandes/ Immobilie verfolgt, beeinflusst seine Handlungsstrategie welcher er im Kollektiv verfolgt wie Beispielsweise in einem Kooperationsprozess einer ESG. Diese Abhängigkeit unterliegt einer Wechselwirkung.

Aufgrund einer Pfadabhängigkeit, werden im ersten Schritt die Motivationsformen, bzw. die Handlungsstrategien von privaten Eigentümern bezüglich Investitionsvorhaben in den eigenen Bestand beleuchtet.

Die privaten Eigentümer lassen sich aufgrund ihrer Handlungsstrategie in drei unterschiedliche Gruppen einteilen (vgl. Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein- Westfalen, 2007, S. 18ff). Die erste Gruppe wird als „die Aufgeschlossenen“ betitelt. Diese Gruppe von Eigentümern, welche in der Regel einen Anteil von 10- 20% von der Gesamtzahl der Eigentümer ausmacht, überlegt seit längerem Investitionen in ihren Bestand zu tätigen, weshalb sie eine

hohe Ansprechbarkeit besitzt. Darüber hinaus sehen die Eigentümer dieser Gruppe sich selbst, im Rahmen ihrer Position als Vermieter, in der Pflicht, in das Quartier und den Bestand zu investieren. Häufig sind diese Eigentümer stark mit dem Quartier verwurzelt und wohnen oder wohnen selbst vor Ort. In der Regel reicht ein kleiner Anreiz, um sie zu Investitionen zu motivieren.

Die zweite Gruppe werden „Die Abwartenden“ genannt, sie stellen mit 60-70% den größten Anteil der Gruppe dar. Sie haben sich noch nicht für oder gegen eine Investition entschieden, warten auf die Entwicklungen im Quartier und prüfen, ob Versprochenes realisiert wird. Die abwartende Haltung kann allerdings auch in einem Informationsdefizit begründet sein. Eine intensive Ansprache, tiefgreifende fachliche Argumentation oder verstärkte Informationsvermittlung sind Möglichkeiten, die passive, in eine aktive Haltung zu transformieren.

Die letzte Gruppe welche das Ministerium für Bauen, Verkehr und Umwelt des Landes NRW identifiziert hat, sind „die Ablehnenden“. Die Gruppengröße umfasst ebenfalls 10-20%, sie sind nur schwer oder gar nicht für Veränderungen und Engagement aufzuschließen. Diese Rigidität ist vor allem auf eine überkritische Einstellung zurückzuführen.

Dr. Elena Wiezorek unterteilt, über die Betrachtung der Eigentümer hinausgehend, die individuellen Bewirtschaftungsstrategien in drei unterschiedliche Gruppen (vgl. Wiezorek, 2011, S. 9). In die „Exit- Strategie“, in die „Abwartende- Strategie“ und in die „Invest- Strategie“. Die einzelnen Strategien beschreiben die individuellen Erwartungen der Eigentümer, bezogen auf ihre Immobilien. Sie bilden als Fundament die Rahmenbedingungen, welche die Handlungsstrategie im kollektiven Kontext beeinflussen.

Die Handlungsstrategien der einzelnen Eigentümer, bezogen auf das Verhalten im Kollektiv – Beispielsweise die Kooperation in einer ESG – lässt sich ebenfalls in drei Gruppen unterteilen (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S. 27ff)

Die Ausdifferenzierung der drei Gruppen erfolgt durch die oben genannten Rahmenbedingungen, zu welchen neben den bereits genannten individuellen Erwartungen auch der berufliche Hintergrund, das Bildungsniveau, die persönliche und wirtschaftliche Situation, die Professionalität und die Eigentumsformen gehören. Für den kooperativen Prozess einer ESG ist die Gruppe der aktiv agierenden Eigentümer am besten geeignet. Da, diese Eigentümergruppe sowohl handlungsfähig, als auch handlungswillig ist, besteht eine Motivation in ihren eigenen Bestand zu investieren, was wiederum positive Impulse für das Quartier nach sich zieht. Darüber hinaus arbeiten sie engagiert in der ESG mit. Die allgemeine Aufwertung des Quartiers verbessert die Bewirtschaftungssituation der einzelnen Immobilien (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S. 27).

Die zweite Gruppe die abgegrenzt werden kann, sind die „passiven Eigentümer“. Sie sind in den meisten Fällen nicht handlungsfähig, da sie in verschiedenen Bereichen überfordert sind. Zu diesen Überforderungen können Unwissenheit, finanzielle Restriktionen, mangelnde Kreditfähigkeit oder auch die Entfernung zum Bestand beitragen. Den Überforderungen kann

durch Beratungs- und Hilfsangebote, wie zum Beispiel ein Modernisierungstammtisch oder die Einrichtung einer Musterbaustelle, begegnet werden.

Die letzte Gruppe sind die bewusst „abwartenden Eigentümer“. Sie sind in den meisten Fällen handlungsfähig, aber nicht handlungswillig. Diese Gruppe teilt sich nochmals in zwei Untergruppen auf. Erstens in die Eigentümer, welche rein rational handeln. Sie verfolgen den Grundsatz, dass Investitionen sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht lohnen und warten den Erfolg der ESG und die damit verbundene Aufwertung des Quartiers ab. Erst dann investieren in ihre eigenen Bestände. Diese Gruppe umfasst die klassischen „Trittbrettfahrer“. Sie profitieren vom Nutzen der ESGen, ohne sich selbst in dieser zu engagieren.

Die zweite Untergruppe zeichnet sich aus durch eine große Verunsicherung bezüglich der Quartiersentwicklung und damit ebenfalls bezüglich der Entwicklung des eigenen Bestandes. Sie vergleichen die Kosten der Mitarbeit an der ESG und den Nutzen den sie von dieser erwarten. Fällt der Vergleich negativ aus, engagieren sich diese Eigentümer nicht in der ESG. Allerdings können sichtbare Erfolge der ESG die Eigentümer motivieren, sich ebenfalls in der ESG zu engagieren und/ oder in ihren Bestand zu investieren.

Die oben genannten Pfadabhängigkeiten werden durch folgende Konstellation veranschaulicht: Wenn ein Eigentümer, bezogen auf die individuelle Handlungsstrategie „Exit“ oder „Abwarten“ verfolgt, so wird dieser in Bezug auf die ESG (kollektive/ quartiersbezogene Handlungsstrategie) als Trittbrettfahrer auftreten (abwartende Strategie) (vgl. Wiezorek, 2011, S. 10).

Etwas verallgemeinert lässt sich zusammenfassen, dass das Engagement eines Eigentümers in einer ESG nur dann erfolgt, wenn eine Reduzierung der wirtschaftlichen Unsicherheit des Handelns des Eigentümers gegeben ist.

10.Fallbeispiel – HID Steilshoop

Das Housing Improvement District in Steilshoop ist, wie im Laufe der Thesis bereits erläutert, sowohl das erste HID in Deutschland, als auch in Europa. Das Pionierprojekt wird im nachfolgenden Kapitel ausführlich vorgestellt. Im ersten Kapitelabschnitt wird dem Leser der Stadtteil Steilshoop präsentiert, wobei neben der Entwicklungsgeschichte, den sozioökonomischen Daten auch die Eigentümerverhältnisse in Steilshoop angesprochen werden. Die Ausgangssituation und der Handlungsanlass werden im zweiten Kapitelabschnitt beleuchtet. Es wird ein Augenmerk auf die Defizite der unterschiedlichen Bereiche gerichtet.

Im Anschluss werden der Entstehungsprozess und die Akteure im HID - Steilshoop betrachtet. Hierbei wird auf die unterschiedliche Bedeutung der Akteure und das jeweilige Engagement eingegangen. Anschließend dient der Kapitelabschnitt 10.4 dazu, die Ziele und Maßnahmen des HID- Steilshoop darzulegen, wobei sowohl die allgemeine Zielsetzung des HID Steilshoop, als auch die einzelnen Maßnahmen und die dazugehörigen Finanzierungskosten angeführt werden. Zum Abschluss der Betrachtung des HID- Steilshoop werden die Besonderheiten des Verfahrens benannt, welche einerseits die Einrichtung des HID behinderten und sie andererseits beför-

derden. In diesem Kontext ist besonders die Rolle der öffentlichen Hand ambivalent zu betrachten.

10.1 Rahmenbedingungen und Kenndaten zur Großwohnsiedlung Steilshoop

In dem nachfolgenden Kapitelabschnitt wird die Gebietskulisse des Fallbeispiels HID Steilshoop beleuchtet. Neben der Entwicklungsgeschichte von Steilshoop werden dem Leser auch sozio-ökonomische Daten an die Hand gegeben, so dass die vorherrschende Bevölkerungsstruktur erläutert werden kann. Darüber hinaus werden die Eigentumsverhältnisse der Großwohnsiedlung skizziert.

Auf eine makroperspektivische Betrachtung der Freien und Hansestadt Hamburg wird aufgrund zahlreicher Publikation und einer "allgemeinen Bekanntheit" verzichtet.

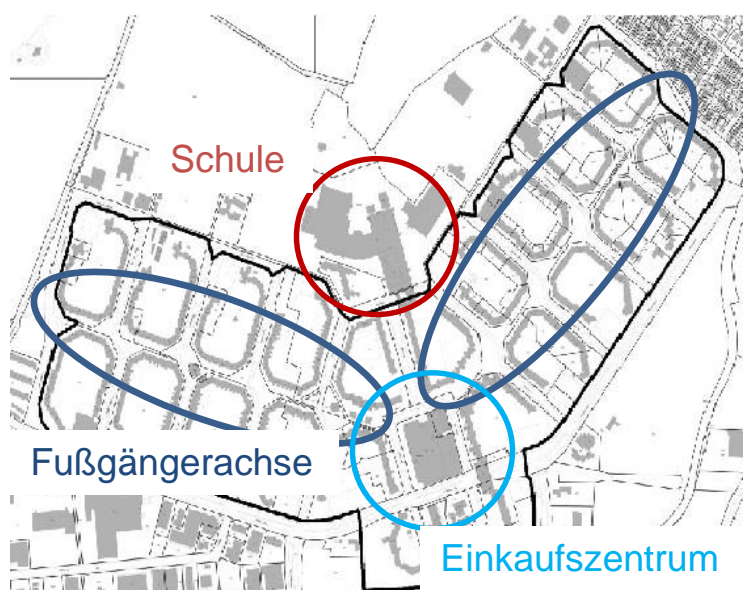


Abbildung 13: Gebietskulisse Steilshoop

Steilshoop ist zwischen den Jahren 1969 – 1975, im Kontext der Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg, aus dem ehemaligen Gebiet einer Kleingartensiedlung entstanden. Es gehört zu dem Bezirk Wandsbek. Unter dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ wurden 22 U-Förmige Gebäuderinge realisiert, welche bis zu 13 Geschosse aufweisen (vgl. Schubert u. Harms 1989, S. 314f, zitiert in Gorgol, 2007, S. 95). Die Gebäuderinge reihen sich an einer zentralen

Fußgängerachse auf, welche zu dem Rand der Siedlung geöffnet sind. Die Gebäuderinge sind zur Seite der Achse hin niedriggeschossig (vier Stockwerke). Die Lage der Siedlung ist mit 8km Luftlinie relativ zentral. Aufgrund einer schlechten Infrastrukturanbindung wird Steilshoop von den Hamburgern jedoch nicht als zentral gelegen wahrgenommen. Eine Verbesserung der Infrastrukturanbindung könnte die geplante Strecke der U5 bedeuten. Durch sie würde Steilshoop eine eigene Anbindung an das U- Bahn System bekommen. Geplant ist eine Realisierung der U5 bis 2040 (vgl. Nahverkehr Hamburg, 2014).

Mittig der Achse und damit im Zentrum der Siedlung, befinden sich ein Einkaufszentrum und eine Schule⁸.

In dem Zeitraum von 1991- 2000 war Steilshoop nach BauGB Sanierungsgebiet. Es wurden 23 Millionen DM in die Erneuerung und Aufwertung des Quartiers investiert (vgl. Krüger, Kreutz, & Wickel, 2007, S.3).

⁸ Die Schule befindet sich aktuell im Neubau

Aufgrund weiterer Verschlechterung der öffentlichen Missstände nach dem Auslaufen des Sanierungsverfahrens, wurde Steilshoop in der Zeit von 2006 - 2007 in das Landesprogramm „Lebenswerte Stadt Hamburg“ aufgenommen. Dieses sah die gezielte und nachhaltige Stabilisierung benachteiligter Stadtteile vor. Zur langfristigen Sicherung der angeschobenen Entwicklung wurde Steilshoop ab dem Jahr 2008 in das Landesprogramm „Aktive Stadtteilentwicklung“ integriert, welche im Kern die Installierung eines Quartiermanagers für einen Zeitraum von acht Jahren vorsieht. Das Landesprogramm was heute „Rahmenprogramm integrierter Stadtteilentwicklung“ (RISE) heißt, zielt darauf ab, die Aufwertung für Steilshoop fortzuführen. Die Siedlung soll als attraktiver, innenstadtnaher Wohnort mit positivem Image wahrgenommen werden (hamburg.de, 2014).

Sozioökonomische Merkmale ⁹	Steilshoop	Hamburg	Hochfeld	Duisburg
Anteil unter 18- Jährigen	19,3	15,6	21,7	16,6
Haushalte mit Kindern	22,6	17,4	22,5	20,1
Anteil nicht deutscher Bevölkerung	20,4	14	24,7	15,3
Bevölkerungsanteil welcher ALG I o. II bezieht	22,4	10,1	35,6	22
Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund	44,9	30	65	32,7
Anteil der unter 18- Jährige mit Migrationshintergrund	64,9	46	85,9	53,3
Durchschnittliches Einkommen pro Erwerbstätiger (2007)	22.107 €	35.887 €	23.400 €	23.600 €

Abbildung 14: Sozioökonomische Daten im Vergleich

In der Großwohnsiedlung Steilshoop wohnen rund 19.500 Menschen. Hinsichtlich der Bewohnerstruktur, lassen sich die sozio- ökonomische Daten heranziehen. Bei deren

Betrachtung fällt auf, dass beinahe jeder fünfte Bewohner unter 18 Jahre alt ist. Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass sowohl ein hoher Ausländeranteil (20,4% in d. FHH. 14%), als auch ein hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund (44,9% in d. FHH. 30%) die Bevölkerungsstruktur prägt. Noch stärker ist diese Tendenz bei den Jugendlichen unter 18 Jahren zu beobachten. Hier weißt Steilshoop eine Kennziffer von 64,9% auf, die Freie und Hansestadt Hamburg besitzt mit 46% einen deutlich niedrigeren Wert. Jeder Fünfte in Steilshoop ist Empfänger von Sozialleistungen. In Hamburg wiederum nur jeder Zehnte. Das durchschnittliche Jahreseinkommen pro Bewohner liegt mit 22.107 Euro in Steilshoop mit mehr als 10.000 Euro unter dem durchschnittlichen Jahreseinkommen in Hamburg. Zusammengefasst ist die Bevölkerung von Steilshoop jung und multikulturell geprägt.

⁹ Alle Angaben sind in Prozent getroffen und stehen im Kontext zur Gesamtbevölkerung der jeweiligen Einheit

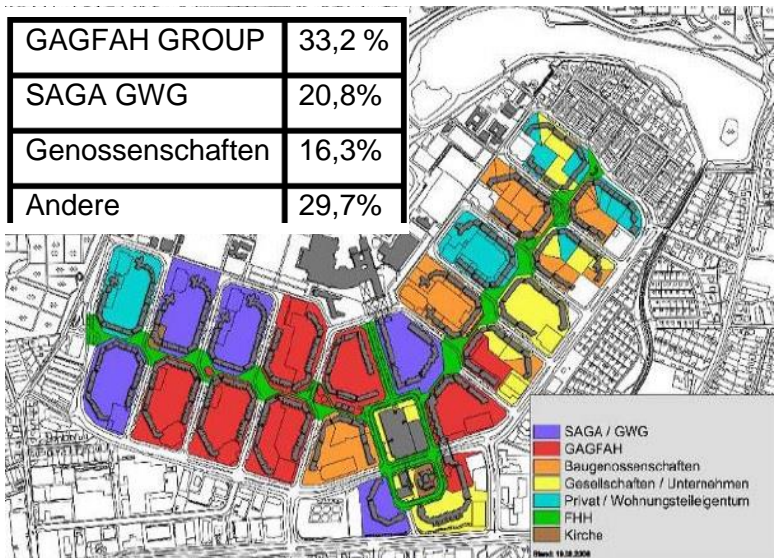


Abbildung 15: Eigentumsverhältnisse in Steilshoop

Darüber hinaus erweist diese sich als sozial benachteiligt. Vor allem die doppelt so hohe Zahl der Sozialleistungsempfänger und das geringe Jahreseinkommen, lassen diese Schlussfolgerung zu.

In der Großwohnsiedlung existieren etwa 6400 Wohnungen, welche sich größtenteils auf die 20 Gebäuderinge, sowie zwei U-förmige Gebäude im Süden des Einkaufszentrums aufteilen. Vereinzelte Wohnungen befinden sich auf dem EKZ selbst.

Rund 51% aller Wohnungen in Steilshoop unterliegen sozialen Bindungen und gelten somit als Sozialwohnungen, im Vergleich ist in Hamburg etwa jede 20te Wohnung eine Sozialwohnung. Bei 38% der Sozialwohnungen laufen die Bindungen bis zum Jahr 2018 aus.

Um die Menge der Sozialwohnungen besser nachvollziehen zu können, werden nachstehend die Eigentumsverhältnisse in Steilshoop dargelegt.

Neben den hohen Beständen der GAGFAH Group und der SAGA GWG, welche zusammen über die Hälfte der gesamten Bestände in der Siedlung halten, sind bei der Betrachtung der Eigentumsverhältnisse vor allem die 29,7% der Kategorie "Andere" erwähnenswert. Die 6400 Wohnungen in der Siedlung teilen sich auf etwa 55 Eigentümer auf, was für eine Großwohnsiedlung eine untypisch heterogene Eigentümerstruktur darstellt. Die Genossenschaften, welche gemeinsam 16,3% des Bestandes halten, sind aufgrund der Tatsache das diese „gut vernetzt“ (Büttner, 2014) sind, ebenfalls als wichtiger und starker Akteur in der Siedlung zu nennen.

10.2 Ausgangssituation/ Handlungsanlass Steilshoop

Die Großwohnsiedlung Steilshoop unterliegt verschiedenen Problemen. Dies lässt sich aus den zahlreichen Förderprogrammen (s. Kap. 10.1) in die Steilshoop aufgenommen wurde ableiten. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in Hamburg, betreffen Steilshoop aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht die typischen Probleme einer Großwohnsiedlung aus der 1970er Jahren (Wohnungsl Leerstand, eine hohe Fluktuation der Mieterschaft, etc.).



Abbildung 16: Imageprägende bauliche Situation



Abbildung 17: Funktionsdefizite im öffentlichen Raum



Abbildung 18: Mängel in der Pflege des öffentlichen Raums

Die Nachfrage nach Wohnraum in Steilshoop ist stabil, jedoch ist eine Neuvermietung an Haushalte welche von außerhalb kommen schwierig, was vor allem auf die schlechte Außenwahrnehmung der Großwohnsiedlung Steilshoop zurückzuführen ist. Dieser Eindruck wurde durch negative Presseberichte in der Vergangenheit verstärkt. Das Resultat ist, dass die subjektive Wahrnehmung von Außenstehenden vor allem im Bereich Ausländeranteil und Kriminalitätsrate deutlich verzerrt ist und von der Realität abweicht (vgl. Gorgol, 2007, S. 100).

Verstärkt wird die negative Wahrnehmung des Stadtteils außerdem durch die inhomogene Einbettung in die Umgebung. Insbesondere die 13-geschossige Bebauung und die Uniformität der Gebäude ergibt, dass die Siedlung im Kontext mit der Umgebung wie ein Fremdkörper wirkt

(vgl. Gorgol, 2007, S. 100). Durch die schwierige Vermietbarkeit der Wohnung an "externe" Haushalte, ist die Gefahr einer sozialen Entmischung bedenklich. Über das negative Image Steilshoops hinausgehend, ist die bauliche Substanz vieler Wohnhäuser in einem schlechten Zustand. Dies betrifft primär Bestände der GAGFAH Group. Durch ein umfangreiches

Investitionspaket in der Höhe von 70 Millionen

Euro sollen die Missstände in den nächsten 10 Jahren behoben werden (vgl. Immobilien Zeitung, 2014). Der elementare Punkt, welcher den Handlungsanlass bezogen auf das HID stark gefördert hat, waren Missstände im öffentlichen Raum. Vor allem die 1,5km lange Mittelachse, welche den gesamte Stadtteil von Ost nach West fußläufig erschließt, weist erhebliche Defizite auf. Einerseits durch mangelnde Reinigung und Pflege, andererseits ist die Mittelachse geprägt durch eine uneinheitliche und überholte Gestaltung. Die Aufwertung bzw. der Umbau der Mittelachse war bereits zwischen 1991 - 2000, als Steilshoop ausgewiesenes Sanierungsgebiet war, thematisiert worden. Aufgrund finanzieller Schwierigkeiten wurden die damaligen Anliegen jedoch nicht umgesetzt (vgl. Gorgol, 2007, S. 105). Der zentrale Platz, welcher sich vor dem Einkaufszentrum in der Mitte der Mittelachse befindet, weist ähnliche Mängel hinsichtlich Reinigung und Pflege auf, wie die Mittelachse selbst. Durch die "Verwilderung", verloren sowohl die Mittelachse als auch der zentrale Platz ihre angedachte Funktion, sowie ihre Aufenthaltsqualität. Als weiteres Defizit der Siedlung wurde die unklare und verwirrende Ausschilderung der Straßen deklariert.

Aus den oben genannten Problemfeldern, wurden während des HID - Prozesses verschiedene Maßnahmen und Handlungsfelder erarbeitet, welche in dieser Arbeit unter dem Kapitelabschnitt 10.4 genauer erläutert werden.

10.3 Entstehung und Akteure des HID - Steilshoop

Bereits in den 1980er Jahren schlossen sich 27 Wohnungsunternehmen unter dem Namen "Arbeitskreis Bauherren und Vermieter" zusammen. Unter ihnen waren die damals bundeseigene GAGFAH und die kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA und GWG, sowie mehrere Baugenossenschaften. Ziel war es, gemeinsam die Interessen der Wohnungswirtschaft zu vertreten und abgestimmte Maßnahmen im Stadtteil durchzuführen. Die Zusammenarbeit dieses Arbeitskreises kam aufgrund verschiedener Veränderungen in den 90er Jahren zum Erliegen (vgl. Krüger, Kreutz, & Wickel, 2007, S. 10). Im Jahr 2006 trafen sich mehrere Wohnungsunternehmen aus der Siedlung mit dem Anliegen, gemeinsam eine Marketing- und Imagekampagne für Steilshoop zu initialisieren. Zielsetzend war die Verbesserung bzw. positivere Außenwahrnehmung der Großwohnsiedlung Steilshoop. Die Initiative zu diesem Zusammenschluss ging von der SAGA GWG aus, welche die verschiedenen Wohnungsunternehmen einlud, um die Ansätze des "Arbeitskreises Bauherren und Vermieter" wieder aufzugreifen. Aus dem zunächst informellen Treffen entwickelte sich ein Arbeitskreis, welcher die Zielsetzung der Imageverbesserung verfolgte.

Zeitgleich entwickelte die Freie und Hansestadt Hamburg das Programm "Lebenswerte Stadt Hamburg" (LSH), welches unter anderem für Steilshoop die Verbesserung des Erscheinungsbildes der Mittelachse als Ziel hatte. Maßgeblich sollte diese Zielsetzung durch eine verbesserte Pflege und durch Umgestaltung erreicht werden.

Die Idee einer Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privaten Akteuren ergab sich aus den besonderen Eigentumsverhältnissen im Bereich der Mittelachse. So gehören 58% der Fläche der öffentlichen Hand, während 42% in Besitz der angrenzenden privaten Wohnungsunternehmen sind (vgl. Gorgol, 2007, S. 105). Im Verlauf des kooperativen Prozesses entwickelte sich der Gedanke, die grundsätzliche Bereitschaft zur Kooperation seitens der Wohnungswirtschaft für ein Modellprojekt zu Erprobung des HID-Ansatzes zu nutzen. In diversen Gesprächen wurden die unterschiedlichen Möglichkeiten eines solchen HID - Projektes durchgesprochen. Durch die Einbindung des Stadtteils in das Länderprogramm LSH ergab sich darüber hinaus die Möglichkeit, ein HID vor Ort zu begleiten und zu unterstützen (vgl. Krüger, Kreutz, & Wickel, 2007, S. 10). Im Februar 2007 entstand der Lenkungsausschuss (LA), der die HID- Initiative fokussieren sollte und darüber hinaus verantwortlich für die Erarbeitung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzept war. Der Lenkungsausschuss erarbeitete folgende Handlungsfelder (vgl. Krüger, Kreutz, & Wickel, 2007, S.12):

- Entwicklung des Stadtteilzentrums (Einkaufszentrum und Umfeld),
- Ordnung und Sauberkeit im ganzen Gebiet,
- Verbesserung der Sicherheit,
- Umbau und Pflege der Mittelachse
- Stadtteilmarketing/ Imagepflege

In der Folge wurden Maßnahmen aufgestellt, mit deren Hilfe die Ziele der genannten Handlungsfelder erreicht werden sollten. Im Oktober 2010 wurde die Otto Wulff BID- Gesellschaft als Aufgabenträger initialisiert, welche mit der Unterstützung von ProQuartier Hamburg die Steuerung des HID- Prozesses, sowie die Umsetzung der entwickelten Maßnahmen übernahm. Die Otto Wulff BID- Gesellschaft, welche aufgrund zahlreicher BID- Verfahren über tiefgreifende Erfahrungen im Bereich der Entwicklung von Improvement Districts verfügt, übernahm federführend die Rolle des Aufgabenträgers (siehe. Kap. 7.2). Darüber hinaus kümmerte sich die Otto Wulff BID- Gesellschaft um die Beauftragung, Überwachung und Steuerung von Bauleistungen und um die Verwaltung der finanziellen Mittel des HID. In Verbindung damit werden die Aufgaben des Controllings ebenfalls ausgefüllt. Außerdem zählt die Interessensvertretung der Grundeigentümer zum Aufgabengebiet der Otto Wulff BID- Gesellschaft (vgl. Witte, 2012, F. 5)

ProQuartier übernimmt ergänzend die Aufgaben und Maßnahmen des Stadtteilmarketings, die Konzeption bezüglich einer Verbesserung im Bereich Reinigung und Pflege, sowie die lokale Kommunikation mit Grundeigentümern und Bewohnern (vgl. Witte, 2012, F. 5). Im Zeitraum vom Februar bis Juli 2011 wurde das HID und die geplanten Maßnahmen in unterschiedlichen Gremien und Ausschüssen vorgestellt. Beispielsweise bei einer Eigentümerversammlung am 24.2.2011, an welcher 41 Teilnehmer anwesend waren oder bei der Durchführung einer Quartiersversammlung am 17.5.2011 mit 130 Teilnehmern. Am 17. September entstand der Antrag auf Einrichtung des HID, im Antrag als Innovationsquartier (InQ) bezeichnet, da Anglizismen in der deutschen Gesetzgebung verboten sind. Der Senatsbeschluss zur Einrichtung des HID/ InQ, erfolgte am 27.11.2012, die letztendliche Einrichtung am 5.12.2012.

Im Weiteren werden die zentralen Akteure im HID Steilshoop benannt und kurz ihre Rollen erläutert. Sie werden in der hier vorliegenden Arbeit anhand der Betrachtung des LA. identifiziert, was nicht bedeuten soll, dass außerhalb des LA keine engagierten Akteure in den HID- Prozess involviert sind. Die Akteure werden in drei Gruppen kategorisieren (vgl. Krüger, Kreutz, & Wickel, 2007, S. 13). Neben den *privaten Akteuren*, zu welchen im Wesentlichen die Immobilieneigentümer gehören, gibt es im HID Steilshoop die *staatlichen* bzw. *städtischen Akteure* (u. A. die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), Bezirksamt Wandsbek) und die *externen Akteure*, welche als Experten auf unterschiedlichen Fachebenen auftreten. Zur letztgenannten Gruppe gehört beispielsweise die HafenCity Universität oder die Laewetz- Stiftung.

Private Akteure	Staatliche Akteure	Externe Beteiligte
Baugenossenschaften	BSU	ProQuartier Hamburg
Kleineigentümer	Bezirksamt Wandsbek	Otto Wulff BID- Gesellschaft
GAGFAH Group	Hamburgische Wohnungs- baukreditanstalt	Laewetz Stiftung
SAGA GWG	Bezirksamt Wandsbek	HafenCity Universität
Fortuna Immobilien (EKZ)		Stadtteilbeirat

Abbildung 19: Übersicht der Akteure im HID Steilshoop

Private Akteure

Die privaten Akteure sind, aufgrund der Konzeption des HID Instruments, die wichtigsten Akteure im gesamten Prozess. Der bottom- up Ansatz des Instrumentes sieht vor, dass die Initiative von den Eigentümern ausgeht. Darüber hinaus ist es die Aufgabe des Lenkungsausschusses, das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zu erarbeiten.

Alle Eigentümer, sind dazu angehalten über die Einrichtung des HID abzustimmen. Den Eigentümern wird offeriert, das geplante HID abzulehnen oder diesem zuzustimmen. Erfolgt die Einrichtung, sind alle Eigentümer dazu verpflichtet, Abgaben zur Finanzierung der Maßnahmen zu entrichten. Die Vertreter der Eigentümer, welche im LA sitzen, haben daher eine zentrale Rolle. Im LA des HID Steilshoop sind aktuell fünf Genossenschaften vertreten (die Hansa Baugenossenschaft, die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen, die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter, der Wohnungsverein Hamburg von 1902 und die Allgemeine Deutsche Schiffs Zimmergenossenschaft). Sie vertreten die Interessen von insgesamt etwa 20 Genossenschaften in Steilshoop. Neben den Vertretern der Genossenschaften, sind außerdem die beiden großen Wohnungsunternehmen SAGA GWG und die GAGFAH Group repräsentiert.

Seit dem Jahr 2007 ist ein Vertreter der dänischen Firma Fortuna Immobilien eingesetzt, der für die Eigentümer des EKZs auftritt. Die Entwicklung des EKZs ist aufgrund der Funktion und der Lage besonders wichtig, darüber hinaus gehören zu dem EKZ etwa 250 Wohnungen. Ebenfalls dem LA zugehörig ist eine Kleineigentümerin aus dem Ring 1, welche als Vertreterin der Kleineigentümer auftritt.

Staatliche Akteure

Die staatlichen Akteure haben ebenfalls eine wichtige Rolle. Der frühzeitige Austausch mit diesen, kann Möglichkeiten und Grenzen geplanter Maßnahmen definieren. Darüber hinaus werden durch sie übergeordnete Belange und die Interessen des Allgemeinwohls vertreten.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Mittelachse (s.o.), entstand in eine besondere Situation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren, aus dieser Konstellation stehen die Maßnahmen des HID in einem engen Kontext mit dem Interesse der öffentlichen Hand.

Im LA des HID Steilshoop ist neben dem Bezirksamt Wandsbek auch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, die Fachbehörde vertreten. Darüber hinaus sitzt die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt im LA, welche die Überwachung und Kontrolle des Aufgabenträgers als

Aufgabengebiet innehat. Die Rolle der SAGA GWG ist als kommunales Wohnungsunternehmen ambivalent zu betrachten.

Externe Beteiligte

Zu externen Beteiligten können Planungsbüros, Gutachter oder auch Experten gehören, welche aufgrund von Fachdebatten oder Maßnahmenschwerpunkten hinzugezogen werden. Sie verfügen mitunter über ein hohes Maß an Moderations- und Koordinationskompetenz, was dazu beiträgt, den Prozess zu fokussieren. Im LA des HID Steilshoop sind ProQuartier Hamburg und die Otto Wulff BID- Gesellschaft vertreten. Sie nehmen die Funktion des Aufgabenträgers im Verfahren ein. Neben ihnen, sind aufgrund der besonderen Konstellation – Steilshoop als RISE- Gebiet (s. Kap. 10.1) – die Laewetz Stiftung und ein Vertreter des Stadtteilbeirats Steilshoop eingebunden. Ein weiteres Mitglied des Las ist die HafenCity Universität, welche im Jahr 2007 die wissenschaftliche Begleitforschung durchführten.

10.4 Ziel und Maßnahmen des HID Steilshoop

Das oberste Ziel der Projekte und Maßnahmen ist die nachhaltige Verbesserung von Steilshoop als Wohn- und Nahversorgungsstandort (vgl. Otto Wulff BID- Gesellschaft , 2011, S. 3). Die Ziele bzw. Handlungsfelder, lassen sich aus den Defiziten und Missständen welche in Kapitel 10.2 beschrieben sind ableiten.

Die Einrichtung des HID- Steilshoop verfolgt folgende operative Ziele:

- Die Verbesserung der Funktionalität, der Gestaltung und des Pflegezustandes im öffentlichen Raum,
- die Verbesserung der Orientierung im Stadtteil
- die Verbesserung des Images im Stadtteil
-

Aus den operativen Zielen wurden die nachstehenden Maßnahmen entwickelt (vgl. Otto Wulff BID- Gesellschaft , 2011, S. 11ff), welche wie im Kapitel 10.3 erläutert, verschiedenen Gremien und Akteuren präsentiert wurden.

1. Neugestaltung der Mittelachse

Die Mittelachse nimmt, wie oben stehend beschrieben, eine zentrale Rolle in der Siedlung Steilshoop ein. Sie dient als fußläufige Verbindung zwischen dem Ost- und Westteil der Siedlung und trifft sich mittig auf dem zentralen Platz. Die Mittelachse unterliegt elementaren Defiziten in den Bereichen Gestaltung und Pflege. Sie sind in Form von erheblichen strukturellen Mängeln, wie beispielsweise verwucherten Blickbeziehungen oder einer gestörten Durchgängigkeit der Achse (vgl. Otto Wulff BID- Gesellschaft , 2011, S. 11) augenscheinlich und präsent. Die Maßnahmen zur Neugestaltung sehen keine grundlegende Veränderung der Mittelachse vor. Vielmehr ist die Anpassung an die tatsächliche Nutzung dieser das Ziel. Es ist geplant, die Mittel-

achse durch die Beseitigung struktureller, ästhetischer und baulicher Mängel, dem heutigen Bedarf anzupassen. Als gestalterische Kernziele der Maßnahme lassen sich folgende Punkte aufzählen:

- Die Herstellung eines echten Zentrums im Schnittbereich beider aufeinander laufenden Achsen,
- die Anpassung der Wege- und Aufenthaltsflächen an die heutige Nutzung, sowie
- die Erhöhung der gestalterischen Qualität.



Abbildung 20: Visualisierung Neugestaltung der Mittelachse

Im Jahr 2008 wurde bezüglich der Neugestaltung der Mittelachse ein Wettbewerb durchgeführt, aus dem das Berliner Büro Topotek 1 als Gewinner hervorging. Die Jury bestand aus Vertretern der Kommunalpolitik, Vertretern der Grundeigentümer, Bewohnern des Stadt-

teils und weiteren Fachleuten. Als Kernmaßnahme des HID Steilshoop gilt die Neugestaltung der Mittelachse. Konkrete Maßnahmen zur Umsetzung dieses Ziels sind unter anderem die Neuordnung und Erneuerung der Sitzgelegenheiten, die Erneuerung beschädigter Mobilisierungsbestände (wie z. B. Sitzbänke), sowie die Überarbeitung des Grünkonzeptes. Die gesamte Maßnahme wird durch den Aufgabenträger mit einer Investitionssumme von 2,28 Millionen Euro kalkuliert (vgl. Otto Wulff BID- Gesellschaft, 2011, S.13).

2. Orientierung



Abbildung 21: Neugestaltung Mittelachse mit Orientierungselement

Besonders für Besucher der Großwohnsiedlung Steilshoop ist die Orientierung im Quartier schwierig, was vor allem daran liegt, dass die verschiedenen Ringe teilweise ineinander übergehen und keine klare Abfolge der Hausnummern zu erkennen ist. Insgesamt fehlt ein verständliches Orientierungssystem, welches

die Straßenschilder betrifft. In der Neugestaltung der Mittelachse ist ein Element vorgesehen, welches durch Beschriftungen und Abbildungen die Orientierung in der Siedlung erleichtern soll (s. Abb.18). Darüber hinaus überarbeitet die öffentliche Hand in ihren Maßnahmen, welche im Zentrum durchgeführt werden¹⁰, ebenfalls das Orientierungssystem. Für diese zweite Maßnahme, werden im Budget 75.000 Euro kalkuliert.

3. Reinigung und Pflege der Mittelachse

Grün- und Wegflächen der Mittelachse sollen als neue, positive Visitenkarte des Quartiers fungieren. Eine ansehnliche Gestaltung, fachgerechte Entwicklung, sowie ein guter Pflegezustand

¹⁰ Weiterführend zu diesem Thema im Kapitel 10.5

sollen zur Erreichung dieses Ziels beitragen (vgl. Otto Wulff BID- Gesellschaft, 2011, S. 14). Darüber hinaus wird angestrebt, während der Laufzeit des HID und für die Zeit danach, eine nachhaltige Verbesserung der Reinigung und Pflege für das Quartier umzusetzen. Das Konzept zur nachhaltigen Verbesserung setzt sich aus verschiedenen Bausteinen zusammen, welche in der Folge kurz beschrieben werden.

Baustein A und B betreffen die mittel- und langfristige Übernahme der Verantwortung durch öffentliche und private Akteure, für Reinigung und Pflege der jeweiligen Flächen. *Baustein C* beschreibt die Optimierung vorhandener Ressourcen.

Zusammen mit den Eigentümern und der Stadtreinigung Hamburg wird eine Bestandsaufnahme durchgeführt, um zu ermitteln, welche Maßnahmen bzw. Ressourcen notwendig sind, um eine nachhaltige Verbesserung der Reinigung und Pflege zu gewährleisten. Vorhandene Ressourcen werden gebündelt, abgestimmt und in ihrer Wirkung optimiert. Es werden verbindliche Standards festgelegt, welche gegengeprüft werden. *Baustein D*, welcher der letzte ist, sieht Maßnahmen vor, um über den normalen Standard hinauszugehen. Diese Maßnahmen werden direkt vom Aufgabenträger des HID vergeben. So können beispielsweise zusätzliche Möbelisierungen oder Spielmöglichkeiten realisiert werden, oder die schwerpunktmäßige Reinigung und Pflege von besonders stark genutzten und durch Vandalismus gefährdeten Zonen. Zusätzlich soll ein Controlling- System eingeführt werden, das die Effizienz dieser Maßnahmen und das Budget im halbjahres-Takt überprüft. Für die Verbesserung der Reinigung und Pflege werden im HID Budget 175.000 Euro kalkuliert.

4. Stadtteilmarketing

Steilshoop leidet, wie viele andere Großwohnsiedlungen aus den 1970er Jahren, unter einer schlechten Außenwahrnehmung (s. Kap. 10.2). Das schlechte Image führt partiell zu Schwierigkeiten in der Vermietbarkeit von Wohnraum und Gewerbeflächen. Diesbezüglich wurden folgende Ziele formuliert:

- Stärkung des Selbstbewusstseins, Verbundenheit von Bewohnern, Gewerbetreibenden und Eigentümern mit ihrem Stadtteil.
- Dauerhafte Etablierung eines positiven Bildes von Steilshoop in den Medien
- Mobilisierung von positivem Interesse von Außerhalb

Als Leitsatz des Konzeptes heißt es: Die Qualität nach innen verdeutlichen und nach außen bewerben (vgl. Otto Wulff BID- Gesellschaft, 2011, S.16). Das Ziel des Stadtteilmarketings ist es, für Steilshoop ein Alleinstellungsmerkmal herauszuarbeiten und Maßnahmen umzusetzen, um dieses sichtbar und erlebbar zu machen. Steilshoop weist bereits einen hohen Bestand an großen Pflanzen und Bäumen auf, welche in Verbindung mit hohen Gebäuden durch Licht interessant und ansprechend in Szene gesetzt werden können (vgl. Otto Wulff BID- Gesellschaft, 2011, S. 16). Aus dieser Tatsache wurde das Thema: „Garten, Natur und Licht“ abgeleitet. Um

dieses Thema für Bewohner und Besucher des Quartiers umzusetzen, wurden verschiedene Maßnahmen konzipiert:

- Ein jährlich stattfindendes Sommerfest, zu dessen Anlass drei Gärten von Künstlern aufbereitet werden. Ebenfalls jährlich soll ein Winterfest stattfinden, bei dem drei Projektionen oder Installationen ausgestellt werden.
- Verschiedene kleinere Maßnahmen, welche unter dem Motto "InQ Unterwegs" den Umbau der Mittelachse begleiten sollen
- Entwicklung eines Corporate- Designs, durch die Erarbeitung eines prägnanten Slogans, einer Homepage, sowie verschiedenen Druckerzeugnissen.

Nr.	Maßnahme	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Summe
1	Baumaßnahme	150.000	1.000.000	1.000.000	130.000	0	2.280.000
2	Orientierung	0	0		75.000	0	75.000
3	Reinigung/Pflege	0	25.000	40.000	55.000	55.000	175.000
4	Stadtteilmarketing	24.000	94.000	94.000	94.000	94.000	400.000
5	Aufgabenträger	151.000	170.000	170.000	140.000	138.970	769.970
6	Ext. Beratung	60.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
7	Vorbereitung	95.160	0	0	0	0	95.160
8	Reserve	44.330	44.330	44.330	37.165	27.165	197.320
	Summe Gesamt	524.490	1.343.330	1.358.330	541.165	325.135	4.092.450
	Einnahmen	818.490	818.490	818.490	818.490	818.490	4.092.450
	Saldo	294.000	-524.840	-539.840	277.325	493.355	0
	Kumuliert	294.000	-230.840	-770.680	-493.355	0	

Abbildung 22: Finanzierungsübersicht HID Steilshoop

Die Maßnahmen des Stadtteilmarketings, welche von Pro-Quartier Hamburg durchgeführt werden, sind mit 400.000 Euro budgetiert.

Der Aufgabenträger, namentlich Otto Wulff BID- Gesellschaft, bekommt für die Ausführung ihrer Aufgaben 769.970 Euro.

10.5 Besonderheiten des HID Steilshoop

Die Einrichtung des HID in Steilshoop unterliegt spezifischen Rahmenbedingungen, welche die Einrichtung sowohl positiv als auch negativ beeinflussten. In der Folge, werden die Spezifika benannt und kurz erläutert:

Rolle der öffentlichen Hand

Die Rolle der öffentlichen Hand, beziehungsweise die Konstellation zwischen privaten und öffentlichen Akteuren, ist in Steilshoop eine besondere. Wie bereits im Kapitel 10.1 beschrieben, wurde Steilshoop bereits mehrmals durch Förderprogramme der öffentlichen Hand unterstützt. So ist gegenwärtig Steilshoop ein RISE- Gebiet, welches im öffentlichen Interesse eigene Ziele verfolgt (s. Kap. 10.1). Darüber hinaus entsteht aus den spezifischen Eigentumsverhältnissen der Mittelachse (s. Kap. 10.3) eine besondere Form der Zusammenarbeit zwischen privaten und öffentlichen Akteuren. Eine enge Abstimmung zwischen öffentlichen und privaten Maßnahmen war die Konsequenz. Die Maßnahmen, die durch die öffentliche Hand umgesetzt werden, betreffen vor allem das Zentrum der Siedlung.

Die öffentliche Hand hat sich gegenüber den privaten Akteuren erklärt, Investitionen in den öffentlichen Raum vorzunehmen. Konkret betrifft dies vor allem Straßen- und Wegeneubau im Bereich des Zentrums, Wegeneubau im Anfangsbereich der Achsen und Neugestaltung des zentralen Bereiches. Im Fokus steht hier die Schaffung eines zentralen, attraktiven Platzes für

das Quartier, welcher einen identifikationsstiftenden Anreiz bieten soll (vgl. Otto Wulff BID-Gesellschaft, 2011, S.9). Sowohl im Zentrumsbereich und der Mittelachse wird ein neues Orientierungssystem umgesetzt. Die Gestaltung des zentralen Platzes wird ebenfalls durch das Büro Topotek 1 durchgeführt. Die Gesamtkonzeption von Topotek 1 verbindet die Maßnahmen der öffentlichen und privaten Akteure, wodurch eine einheitliche Gestaltung sichergestellt wird (Witte, 2014). Die öffentliche Hand hat sich gegenüber den privaten Akteuren erklärt, eine Summe von 3,33 Millionen Euro in den öffentlichen Raum zu investieren. Diese Zusage war für den Prozess des HID und die Bereitschaft der privaten Akteure sich in dieser Form zu „verpflichten“ von großer Bedeutung (Büttner, 2014). Über diese, in einem engen Kontext zum HID stehenden Maßnahmen hinaus, müssen weitere Investitionsideen der öffentlichen Hand in Steilshoop benannt werden. Bis 2016 werden Maßnahmen getroffen, welche eine Busbeschleunigung erwirken sollen. Unter anderem ist die Buslinie 7 betroffen. Sie stellt die Verbindung zwischen Steilshoop und Barmbek. Außerdem soll auf dem Grundstück der Gesamtschule gegenüber dem EKZ, ein Neubau mit Grundschule, Stadtteilschule und sozialer Einrichtung entstehen. Das Investitionsvolumen beträgt knapp 27 Millionen Euro.

Die Abstimmung von öffentlichen und privaten Baumaßnahmen ist eng miteinander verzahnt. Der voraussichtliche Baubeginn der privaten wie der öffentlichen Baumaßnahmen, ist 2015 (Witte, 2014). An vielen Stellen des Stadtteils wird also gleichzeitig etwas passieren. Sowohl in der Gesamtmaßnahme, als auch an anderen Stellen Steilshoops, beispielsweise bei der Busbeschleunigung oder beim Schulneubau.

Des Weiteren investieren Eigentümer in ihre Bestände. Hier sind beispielsweise die SAGA GWG oder auch die GAGFAH zu nennen, welche aktuell hohe Summen in den Bestand investieren (vgl. Witte, 2014). Parallel hierzu laufen Wohnumfeldmaßnahmen an, welche vom Landesprogramm RISE gefördert werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist ein wichtiges Signal für den Stadtteil. Es wird verdeutlicht, dass aktiv Gelder investiert werden, um neue Qualitäten zu schaffen. In seiner Außenwirkung wird die Kombination der Maßnahmen als ein Art umfassende Erneuerung für Steilshoop wahrgenommen (Witte, 2014). Diese Verknüpfung von privaten, öffentlichen und flankierenden Maßnahmen im Quartier, stellt besondere Rahmenbedingungen für das HID Steilshoop dar.

SAGA GWG und GAGFAH

Die beiden großen Wohnungsunternehmen, welche knapp über 50% der Bestände in Steilshoop halten (s. Kap. 10.1), sind zwei wichtige Akteure im HID Prozess. Die SAGA GWG, war Initiator des Zusammenschlusses der Wohnungsunternehmen, welche sich gemeinsam zum Thema Öffentlichkeitsarbeit und Stadtteilmaking engagierten. Beide Unternehmen vereint eine große finanzielle Leistungsfähigkeit, sowie eine hohe Professionalität. Durch diese Kombination wird eine gewisse Zugkraft entwickelt, welche andere Eigentümer aktiviert und motiviert. Diese „Kraft der großen Player“ braucht ein solcher Prozess (Bechen, 2014). Insbesondere die SAGA GWG fungierte als „Zugpferd“ für den HID- Prozess, die Zusammenarbeit mit der GAGFAH gestaltete sich teilweise schwieriger (vgl. Kreutz, 2014a).

Aktive Eigentümer

Das HID in Steilshoop ist nicht nur auf einen aktivierenden Staat, sondern in einem hohen Maße auf aktivierende Eigentümer zurückzuführen, deren Engagement einen weiten Vorlauf von über acht Jahren aufweist (Witte, 2014). Die Eigentümer agieren im Sinne des Konsens, als Bestandhalter für das Quartier gemeinsam etwas zu tun, mit mittel- bis langfristiger Perspektive.

Häufig haben die Wohnungsunternehmen eigene Stiftungen, mit welchen sie Nachbarschaftsaktivitäten fördern und um Stadtteilbelange kümmern (Witte, 2014).

Projektgebiet Steilshoop

Das Projektgebiet Steilshoop ist mit über 19.000 Einwohnern und 6400 Wohneinheiten kein "idealtypisches" Modellprojekt (Kreutz, 2014a). Diese Kennzahlen entsprechen einer Kleinstadt (vgl. Büttner, 2014). Das Gebiet selbst ist groß und besitzt eine heterogene Eigentümerstruktur, weshalb langwierige Prozesse entstehen. Die Anwendungen des HID auf ein kleineres Gebiet, hätten gegebenenfalls schnellere Ergebnisse erzielt (Kreutz, 2014a).

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass der Einrichtung des HID Steilshoop positive Rahmenbedingungen gegenüber standen, welche die Implementierung erleichterten. Im Quartier gibt es starke und engagierte Akteure, welche die Entwicklung des Stadtteils fokussieren wollen. Durch die zahlreichen Erfahrungen, gewonnen durch vorherige Einrichtungen von BIDs in Hamburg, hat sowohl die BSU als auch das Bezirksamt Wandsbek auf wertvolle Erkenntnisse mit dem Instrument Urban Improvement District ¹¹ zurückgreifen können. Der selbe Vorteil betrifft die Otto Wulff BID- Gesellschaft, welche durch zahlreiche Einrichtungen von BIDs bereits Hintergrundwissen sammeln konnte.

11.Fallbeispiel – ESG Zukunftsstadtteil, Hochfeld

In dem nachstehenden Kapitel wird das zweite Fallbeispiel, die „ESG Zukunftsstadtteil“ in Hochfeld, Duisburg vorgestellt. Der inhaltliche Aufbau des Kapitel weist Parallelen zum Aufbau des 10. Kapitels auf. In der Darstellung der Gebietskulisse werden der Makroraum Duisburg, und der Mikroraum Hochfeld, gemeinsam betrachtet. Dem Leser werden sozioökonomische Daten zur Hand gegeben, welche tabellarisch aufbereitet sind.

Anschließend wird auf den Handlungsanlass eingegangen, hier ist die EU- Erweiterung im Jahr 2007 von besonderer Bedeutung. Die Entstehung und die Akteure, welche im Kapitelabschnitt 11.4 dargestellt werden, stehen in einem engen Kontext mit dem ExWoSt-Forschungsgebiet „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau aus dem Jahr 2008“, sowie mit einem starken bürgerlichen Engagement in Hochfeld.

Die Ziele und Maßnahmen der ESG Zukunftsstadtteil werden anschließend erläutert, hierbei ist vor allem das geplante Projekt 10-40-4 herauszustellen, welches einen innovativen Ansatz dar-

¹¹ Urban Improvement Districts, fassen verschiedene Formen wie HID und BID im städtischen Raum zusammen.

stellt. Abschließend werden unterschiedliche Besonderheiten dargestellt, welche die Gründung der ESG positiv und auch negativ beeinflusst haben. Vor allem das Verhältnis von privaten zu öffentlichen Akteuren ist zu nennen und darüber hinaus das unterschiedliche Engagement.

11.1 Rahmbedingung und Kenndaten zu Duisburg und Hochfeld



Abbildung 23: Verortung Hochfeld in Duisburg



Abbildung 24: Verortung des ESG Gebietes



Abbildung 25: Altbau mit Defiziten in Hochfeld

Duisburg liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen an der Mündung der Ruhr in den Rhein. Durch die Stahl- und Eisenindustrie hat sich in Duisburg der größte Binnenhafen der Welt entwickelt. Die Ruhr und der Rhein sind bis heute wichtige Handelswege. Die Stahl- und Eisenindustrien haben über die Zeit allerdings deutlich an Bedeutung verloren. Ebenfalls zogen die Krisen aus den 1960er- 1970er Jahren wesentliche strukturelle

Probleme nach sich, welche Auswirkungen auf Bevölkerung und Arbeitsmarkt mit sich brachten. (vgl. Fritz & Runge, 2012, S. 121). Der Niedergang der Schwerindustrie in Hochfeld, hatte zur Folge, dass etwa 20.000 Arbeitsplätze wegfielen. Daraus resultierend, ergab sich in den letzten 40 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 50%. Viele gut situierte Haushalte zogen aus dem Gebiet weg, was zu einer Schwächung der Kaufkraft im Gebiet führte. Viele Menschen mit Migrationshintergrund zogen zu (vgl. Fobbe, 2010). Das Gebiet der "ESG Zukunftsstadtteil" liegt im Osten von Hochfeld, unweit der Duisburger Innenstadt (s. Abb. 20). Hochfeld ist gegenüber anderen schwierigen Stadtteilen

Duisburgs, durch seine Lage privilegiert, was großes Potential beinhaltet (vgl. Willhardt, 2014). Nicht zuletzt deshalb ist Hochfeld seit über 40 Jahren immer wieder Fördergebiet verschiedener Programme. In den 1970er Jahren gab es eine große Flächensanierung, in den 1980ern wurden Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen umgesetzt. In den 1990ern, sowie seit 2000 war/ist Hochfeld Fördergebiet des Bund- Landes- Programms "Soziale Stadt".

Die "ESG Zukunftsstadtteil" umfasst die Gerokstraße und die Eigenstraße, welche T- förmig angeordnet sind (s. Abb. 21). In den Straßen befinden sich 33 Immobilien. Geprägt ist das Stadtbild des Gebietes der ESG durch unsanierte Altbauten aus

Gründerzeiten, welche städtebaulich Potential besitzen, aber aufgrund diverser Umstände nicht oder nur unzureichend nachfragegerecht saniert wurden. In Duisburg leben 486.555 Einwohner,

in Hochfeld rund 16.000. Bis 2027 gehen die Prognosen von einem Rückgang der Bevölkerung in Duisburg auf etwa 446.545 Einwohner aus (vgl. Zukunftsstadtteil e.V, 2011, S. 1). Die Arbeitslosenquote ist mit 13,3% die zweit höchste im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Problematik der Arbeitslosigkeit spiegelt sich im Stadtteil Hochfeld verstärk wieder, hier ist beinahe jeder fünfte Bewohner zwischen 15 und 65 Jahren arbeitslos. In Verbindung mit der hohen Arbeitslosigkeit steht die Tatsache, dass Hochfeld mit knapp 36% die höchste Sozialhilfeempfängerquote Duisburgs aufweist.

Sozioökonomische Merkmale ¹²	Steilshoop	Hamburg	Hochfeld	Duisburg
Anteil unter 18- Jährigen	19,3	15,6	21,7	16,6
Haushalte mit Kindern	22,6	17,4	22,5	20,1
Anteil nicht deutscher Bevölkerung	20,4	14	24,7	15,3
Bevölkerungsanteil welcher ALG I o. II bezieht	22,4	10,1	35,6	22
Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund	44,9	30	65	32,7
Anteil der unter 18- Jährige mit Migrationshintergrund	64,9	46	85,9	53,3
Durchschnittliches Einkommen pro Erwerbstätiger (2007)	22.107 €	35.887 €	23.400 €	23.600 €

Abbildung 26: Sozioökonomische Daten im Vergleich Hochfeld- Duisburg

Darüber hinaus beläuft sich das durchschnittliche Jahreseinkommen der Bürger aus Hochfeld auf 23.400 Euro. Dieser Durchschnitt liegt 200 Euro unter dem, schon niedrigen, Durchschnitt Duisburgs (23. 600€). 32,7 % der Bevölkerung in Duisburg hat Migrationshintergrund, in Hochfeld ist die Anzahl der Menschen mit Migrationshintergrund mit 65% mehr als doppelt so hoch. Werden die unter 18 Jährigen betrachtet, weist Duisburg eine Quote von 53,3% auf und Hochfeld eine Quote von 85,9%. Die Ursache für diesen Anstieg liegt vor allem in der erhöhten Geburtenrate, die Hochfeld verzeichnet. Außerdem erfuhren Duisburg, und im besonderen Hochfeld, in den letzten Jahren große Zuwanderungen von jungen Menschen aus Bulgarien und Rumänien (vgl. Zukunftsstadtteil e.V, 2011, S. 4). Die starken Zuwanderungen und die hohe Geburtenrate führen einerseits dazu, dass Hochfeld der Stadtteil mit den meisten Haushalten mit Kindern ist (32%) und andererseits, das Hochfeld deutlich schneller wächst als prognostiziert. Trotz einer tendenziell sozial schwachen Bevölkerung, ist in Hochfeld nur jede zwanzigste Wohnung eine Sozialwohnung, dies entspricht der Hälfte des Duisburger Städtedurchschnitts. Eine Erklärung für die geringe Anzahl an Sozialwohnungen könnten die "sozialverträglichen" Mieten in Hochfeld sein, welche bei Wohnungen zwischen 40-80qm bei 4,96€ pro qm liegen.

¹² Alle Angaben sind in Prozent getroffen und stehen im Kontext zur Gesamtbevölkerung der jeweiligen Einheit

Zum Vergleich: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis des selben Typs Wohnung beträgt in Steilshoop 9,90€ pro qm. Die Eigentümerstruktur in Hochfeld ist stark heterogen, es existiert beinahe ausschließlich Einzeleigentum (vgl. Willhardt, 2014).

11.2 Ausgangssituation und Handlungsanlass ESG Zukunftsstadtteil

Der Handlungsdruck, welcher in Hochfeld zur Initialisierung der ESG geführt hat, lässt sich zweigeteilt betrachten. Einerseits entsteht der Handlungsdruck aufgrund des Investitionsverhaltens vieler Eigentümer im Stadtteil, andererseits durch zuwanderungsbedingte Probleme, welche sich im Umgang mit Wohnungen und Wohnumfeld wiederfinden. Beide Punkte werden nachstehend erläutert, wobei sich diese beiden Gründe für den Handlungsdruck gegenseitig beeinflussen und verstärken.

Investitionsverhalten einzelner Eigentümer



Abbildung 27: Rückansicht von Gebäuden in Hochfeld

Die niedrigen Mieteinnahmen, welche in Hochfeld erzielt werden (s. Kap. 11.1), lassen kaum Spielraum für Investitionen seitens der Eigentümer in ihre Bestände. Die sozial benachteiligte Bevölkerungsstruktur in Hochfeld bewirkt, dass eine Sanierung der Bestände nach höheren Qualitätsstandards zwecklos wären, da die notwendige Nachfragestruktur und entsprechende Finanzkraft nicht vorhanden ist (vgl. Fritz & Runge, 2012, S. 126). Es erfolgt partiell Sanierung nach "Hartz-IV-Standards" (vgl. Fritz & Runge, 2012, S. 126). Der so in Stand gesetzte Wohnraum bzw. die Qualität des Wohnraums, erfährt in Hochfeld starke Nachfrage. Investitionen von Eigentümern unterliegen stets einer Kosten-Nutzen Rechnung (vgl. Büttner, 2014). Aufgrund des passiven Investitionsverhaltens von Eigentümern, ist es in den letzten Jahren zu einer Stagnation der immobilienwirtschaftlichen Lage in Hochfeld gekommen. Die Folgen sind Sanierungs- und Modernisierungstau, welcher zu der niedrigen Wohnraumqualität in Hochfeld führt. Einige der Eigentümer würden die Exit- Strategie (vgl. 9. Exkurs) bevorzugen und einen Verkauf ihres Bestandes in Hochfeld fokussieren, jedoch sind die Kaufpreise für Immobilien in Hochfeld in den letzten Jahren stark gesunken, was einen Verkauf aktuell unrentabel macht. Es resultiert ein zunehmendes Desinteresse an den jeweiligen Immobilien, welches dadurch verstärkt wird, dass auch Wohnraum niedrigster Ausstattung und Qualität nachgefragt wird. Eine aktive Betreuung des Bestandes ist also kaum noch notwendig.

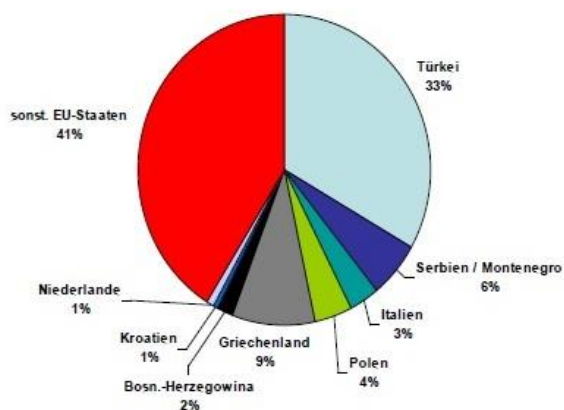


Abbildung 28: Ausländeranteil an der Bevölkerung Hochfelds nach Ländern vor 2007

deutung, wenn das Image Hochfelds negativ behaftet ist. Interessenten investieren andernorts, obwohl sie gegenüber dem Standort Hochfeld einen logistischen Nachteil in Kauf nehmen (vgl. Willhardt, 2014)

Weit über 2500 Menschen aus Rumänien und vornehmlich Bulgarien sind seit dem Jahr 2007 nach Hochfeld eingewandert, die Dunkelziffer wird deutlich höher geschätzt (vgl. Willhardt, 2014). Das unsoziale Verhalten im öffentlichen Raum, die Entsorgung von Müll und Unrat aus dem Fenster, sowie der dauerhafte Besuch von Menschenmengen in einer Wohnung, sorgten dafür, dass Bewohner, welche seit Jahren in Hochfeld lebten, weggezogen (vgl. Willhardt, 2014)

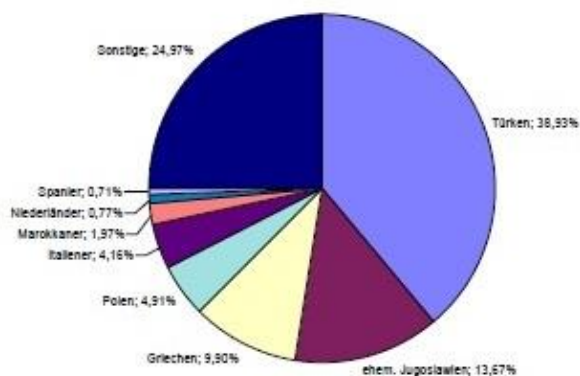


Abbildung 29: Ausländeranteil an der Bevölkerung Hochfelds nach Ländern nach 2007

Herr Dr. Michael Willhardt, 1. Vorsitzender des Zukunftsstadtteil e.V zu diesem Thema: „Hochfeld ist ein Pulverfass, was glauben Sie was passiert, wenn die ganzen Kinder heranwachsen und ohne Perspektive dastehen?“

Um rückblickend die Verbindung zwischen niedriger Wohnqualität und hoher Zuwanderung zu verdeutlichen, muss festgehalten werden, dass es vor allem die zugewanderten Menschen aus Bulgarien und Rumänien sind, welche keine Ansprüche an den Wohnraum stellen. Hiermit wird den Sanierungen nach „Hartz-IV- Standards“ ihre „Berechtigung“ gegeben.

Duisburg, und im Speziellen der Stadtteil Hochfeld, ist geprägt durch Zuwanderungsströme, welche ihre Ursprünge primär in der EU- Erweiterung 2007 hatten (vgl. Zukunftsstadtteil e.V, 2011, S. 7). Die Zuwanderung der Menschen aus Südosteuropa (Bulgarien und Rumänien), hatte negative Folgen für das Zusammenleben im Quartier und für das Image und die Sauberkeit des Stadtteils (vgl. Zukunftsstadtteil e.V, 2011, S. 7).

Die privilegierte Lage Hochfelds hat keine Bedeutung, wenn das Image Hochfelds negativ behaftet ist. Interessenten investieren andernorts, obwohl sie gegenüber dem Standort Hochfeld einen logistischen Nachteil in Kauf nehmen (vgl. Willhardt, 2014)

Die Akteure der ESG, sowie der Runde Tisch Hochfeld – ein informelle Zusammenschluss aus dem Jahr 1998, von Bürgern, Vertretern von Vereinen und Initiativen – formulierten mehrere öffentliche Briefe an die städtische Verwaltung, wodurch das Thema verstärkt in die Öffentlichkeit gestellt wurde. Die Folge waren unterschiedliche Berichterstattungen in TV- und Printmedien. Es stellte sich daraufhin eine leichte Besserung der Situation ein. Dennoch sagte

11.3 Entstehung und Akteure der ESG Zukunftsstadtteil e.V.

Trotz einer schwierigen Eigentümerstruktur, verbunden mit einer geringen Investitionsbereitschaft in den Bestand (s. Kap. 11.2), ist das „ESG Zukunftsstadtteil“ in Hochfeld, neben dem ESG in Dresden, das einzige Modellvorhaben, welches durch die Initiative der Eigentümer entstand (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S.87). Die Gründung der ESG in Hochfeld greift auf ein hohes Maß an zivilgesellschaftlichem Engagement im Stadtteil zurück. Neben dem Zukunftsstadtteil e.V., welcher sich vor der Gründung der ESG unter anderem mit Stadtteilmarketing beschäftigte, existierte ebenfalls der Klüngel Klub, welcher als die „Keimzelle“ der ESG- Gründung gilt (vgl. Fritz & Runge, 2012, S. 128). Der Klüngel Klub ist ein Zusammenschluss von Bürgern, in welchem viele Immobilieneigentümer aus dem Stadtteil vertreten sind. Erstmals wurde im Jahr 2008, im Rahmen eines Treffens, über den Projektauftrag für das ExWoSt Modellvorhaben nachgedacht und diskutiert, ob der Stadtteil Hochfeld für ein solches Projekt geeignet erscheint. Schnell wurden sich die unterschiedlichen Bürger und Eigentümer darüber einig, dass Hochfeld für ein solches Vorhaben zu groß ist, aber ein solches Projekt auf einer kleinteiligeren Ebene weiterverfolgt werden sollte. Unterschiedliche Eigentümer aus dem heutigen ESG- Gebiet (Eigenstraße und Gerokstraße), welche ebenfalls bei dem Treffen des Klüngel Klubs anwesend waren, entschieden sich dazu, die Idee zu konkretisieren.

Die ESG- Kerngruppe, damals bestehend aus sechs Personen, stellte mit Erfolg im Jahr 2008 den Projektantrag (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S.87). Bis zu einer ersten öffentlichen Veranstaltung und der Vorstellung der ESG für interessierte Eigentümer, verging ein Jahr. Dennoch, lässt sich sagen, dass es eigentlich keinen offiziellen Gründungsakt gab. Die Kerngruppe bzw. Initiatoren der ESG haben mit der Sanierung ihres Bestandes angefangen, um damit als positives Vorbild im Stadtteil zu polarisieren (vgl. Interview Albrecht, 652ff zitiert in Fritz & Runge, 2012, S. 128).

Die Gründung der ESG Zukunftsstadtteil e.V. lässt sich nicht in klare Prozessphasen unterteilen, da sie in einem schleichenden Prozess stattfand (vgl. Fritz & Runge, 2012, S. 128). Das Anfangsjahr 2009 war vor allem dadurch geprägt, dass verschiedene Maßnahmen getroffen wurden, um Öffentlichkeitsarbeit zu leisten. Das Ziel hierbei war unter anderem, weitere Eigentümer zu aktivieren und für die ESG zu gewinnen.

Die Arbeit der ESG ist deutlich geprägt von einem informellen Charakter (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S.87). Die ESG trifft sich in der Regel am 19ten Tag eines Monats um 19 Uhr (vgl. Willhardt, 2014). Darüber hinaus werden viele kleinere Projektvorhaben außerhalb der Treffen besprochen und angeschoben (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S.87 u. Willhardt, 2014). Die Steuerungsgruppe welche aus einem Sozialwissenschaftler, einer Kommunikationswissenschaftlerin - welche gemeinsam ein Büro im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit führen - und einem Architektenpaar bestehen, vereint ein hohes Maß an Professionalität und Know- How (vgl. Fritz & Runge, 2012, S. 129). Die ESG Zukunftsstadtteil unterscheidet sich von einer Vielzahl anderer ESGen hinsichtlich der Tatsache, dass es kein gemeinsames Budget gibt. Sanierungs- und Modernisie-

rungsmaßnahmen finanzieren die Eigentümer komplett selbstständig. „Wir haben festgestellt, dass es schwierig ist für Eigentümer verbindlich zu sein. Es gibt sicherlich einen harten Kern der das machen würde (...) aber wird würden so etwas wie Differenzierungen schaffen“ (vgl. Interview Albrecht, 935ff zitiert in Fritz & Runge, 2012, S. 130). Durch das Know-how und die Kompetenzen der Steuerungsgruppe, bedarf die ESG keiner Begleitung von außerhalb und ist neben der ESG in Dresden, die einzige, die keinen externen Moderator ¹³ hinzugezogen hat. Aufgrund dieser Selbstständigkeit der ESG gab es bei der Gründung und im Prozessverlauf eine nur sehr geringe Zusammenarbeit mit der kommunalen Verwaltung, so dass dem Staat die Rolle des Außenseiters zukommt. Herr Dr. Willhardt sagte: „Außer dem Bekennerschreiben, hat die Kommune zur Gründung der ESG nichts beigetragen. Das Bekennerschreiben wurde benötigt, weil ExWoSt nicht gegen die öffentlichen Interessen fördern darf“ (Willhardt, 2014). Die ESG ist aufgrund dieser Konstellation und der weiteren Arbeit eine bottom-up entstandene private Initiative. Frau Albrecht¹⁴ steht der Unterstützung durch die öffentliche Hand skeptisch gegenüber:

„Aber eine Verwaltungsstruktur, wie es sie heute gibt, ist einfach nicht auf das effiziente Unterstützen von Eigentümerstandortgemeinschaften bzw. von deren Belangen abgestimmt. Da fehlen wirklich konkrete Ansprechpartner, die auch weitreichende Befugnisse oder zumindest Kontakte innerhalb der Behörden haben und die sich wirklich des Themas annehmen. Sehen wo ist das Ziel? Wie können wir das unterstützen? Welche Behörden können wir zusammenholen an einen Tisch? Und wie können wir es irgendwie hinkriegen ein Netz zu schaffen, das negative Entwicklung verhindert bzw. positive Entwicklung forcieren kann, mit dem Instrument das wir haben?“ (vgl. Interview Albrecht, 567ff zitiert in Fritz & Runge, 2012, S. 132).

Zur Formalisierung der ESG lässt sich abschließend sagen, dass die ESG sich an den Verein Zukunftsstadtteil e.V. angegliedert hat, welcher bereits seit 2008 in Hochfeld aktiv ist. Die Finanzierung des Vereins lief unter anderem über Städtebauförderungsmittel, welche inzwischen ausliefen. Während der Arbeit wurden bereits gute Netzwerke und Synergieeffekte geknüpft, welche aufgrund der ausgelaufenen Fördermittel nicht verloren gehen sollten. Daher hat sich die ESG an den Verein angegliedert. Darüber hinaus besitzt der Verein die notwendige Rechtsform für eine ESG (vgl. Fritz & Runge, 2012, S. 132). Zusammenfassend ist zu sagen, dass die ESG Zukunftsstadtteil sich vor allem durch das starke Engagement und die Motivation der Akteure auszeichnet.

11.4 Ziele und Maßnahmen der ESG Zukunftsstadtteil

Das übergeordnete Ziel der ESG ist es, engagierte Bürger im Stadtteil zu halten und neue, sozial stabilere Bevölkerungsgruppen zu gewinnen (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, S.86). Darüber hinaus sollen neue Investoren bzw. Eigentümer im Quartier verankert werden, welche neue, qualitativ attraktive bauliche Standards realisieren. Die Attraktivierung der baulichen Substanz soll neue Bevölkerungsgruppen in das Quartier ziehen,

¹³ Zur Bedeutung des Moderator s. Kap. 8.2

¹⁴ Mitgründerin der ESG Zukunftsstadtteil

welche neue Impulse bezüglich Verhaltensweisen im öffentlichen Raum in das Quartier geben. Immobilien welche auf den Markt kommen, sollen an vertrauensvolle und engagierte Eigentümer oder auch an Mieter weitergegeben werden. Um diese Ziele zu realisieren, hat die ESG verschiedene operative Maßnahmen entwickelt, welche nachstehend beschrieben werden.

Öffentlichkeitsarbeit und Stadtteilmarketing

Die negative Einflussnahme durch die Zuwanderungsproblematiken (s. Kap. 11.2) hatte zur Folge, dass die Öffentlichkeitsarbeit, beziehungsweise die Arbeit im Bereich Stadtteilmarketing zu



Abbildung 30: Logo der ESG Zukunftsstadtteil

einer der wichtigsten Handlungsfeldern der ESG erklärt wurde. Die Botschaft, welche durch diese Arbeit kommuniziert werden sollte, war, dass Hochfeld nicht nur der problembeladene soziale Brennpunkt ist, sondern spezielle Qualitäten aufweist im Bereich der städtebaulichen Gestaltung, sowie der Architektur. Darüber hinaus zählt die kulturelle Vielfalt und Weltoffenheit zu Hochfelds Qualitäten, welche beworben werden sollten. Der Begriff Zukunftsstadtteil gilt als Synonym für den Stadtteil und wird mit diesem in der Öffentlichkeit in Verbindung gebracht (vgl. Zukunftsstadtteil e.V., 2011, S. 19). Zum Anfang der Arbeit der ESG wurde ein Logo entworfen, das in den Medien eingesetzt werden sollte und auf allen Publikationen der ESG steht. Zusätzlich sind alle Immobilien deren Eigentümer in der ESG vertreten sind, durch dieses Logo gekennzeichnet. Es werden und wurden alle Maßnahmen der ESG durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit begleitet.

Dies hatte zur Folge, dass es zu verschiedenen Berichterstattungen zu den Themen, „Urbanes Wohnen und Arbeiten“, „Ökologischer Stadtumbau“ oder „Mehr-Generations-Wohnen“ gab, welche im Kontext zum Gebiet der ESG standen (vgl. Zukunftsstadtteil e.V., 2011, S. 19). Im Jahr 2009 ist bereits eine Internetpräsenz entwickelt worden, welche Akteure, Projekte, Immobilien und Berichterstattungen in und um die ESG vorstellt. Außerdem wurden verschiedene Broschüren zu Themenbereichen wie „ökologisches und ökonomisches Sanieren im Altbau“ entwickelt.

Netzwerkarbeit

Die Netzwerkarbeit der ESG stellt eine ebenfalls sehr wichtige Maßnahme dar. Dadurch, dass die ESG ein ExWoSt- Forschungsgebiet war, konnten die Akteure der ESG an verschiedenen Tagungen teilnehmen und verschiedene Einrichtungen besuchen.

Durch die erhöhte Aufmerksamkeit wurde Hochfeld von bedeutsamen Persönlichkeiten besucht, wie am 21.08.2014 von der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Frau Dr. Barbara Hendricks (vgl. Willhardt, 2014).

Projektbüro

Das Büro Willhardt & Wasnitzka – Öffentlichkeitsarbeit fungiert als Projektbüro für die ESG. Durch diese Bereitstellung wurde ein ständiger Anlaufpunkt, sowie ein Ansprechpartner im Quartier realisiert. Dies konnte nur durch das hohe Engagement der Eigentümer ermöglicht werden. Übernommen von Eigentümer, Anwohner und Projektsteuerung in einer Person. Dieser Schritt war wichtig für den Erfolg der ESG.

Musterbaustelle & Bauberatung



Abbildung 31: Musterbaustelle in der Eigenstraße

Durch die Realisierung einer Musterbaustelle in der Eigenstraße, konnte ein Beratungsangebot zum Thema „Energetische Gebäudesanierung“ oder zur „Nutzungsvielfalt und Barrierefreiheit in Gründerzeitgebäuden“ angeboten werden. Darüber hinaus bot die Musterbaustelle eine Plattform für Nachbarschafts- und Eigentümerveranstaltungen.

Es erfolgte eine Beratung von sanierungserfahrenen Eigentümern, hinsichtlich klassischer und innovativer Methoden der Altbausanierung. Maßnahmen, Events und Fortschritte der Musterbaustelle wurden auf der Internetpräsenz der ESG dokumentiert.

Immobilienvermittlung & Quartiersmakler

Zielsetzung dieser Maßnahme ist es, Immobilien an neue, verantwortungsvolle und engagierte Eigentümer zu vermitteln. Dabei geht es sowohl um die Ermittlung von zu verkaufenden Immobilien, sowie um die Akquise von potentiell geeigneten Käufern. Bei der Umsetzung dieser Maßnahme erwiesen sich die Vernetzung und die Verbindungen in den Stadtteil hinein, beispielsweise über den Klüngel Klub, als effizienter, verglichen mit den klassischen Maßnahmen eines Maklers.

Die ESG bietet sowohl Verkäufern als auch Käufern Beratungsangebote hinsichtlich, Immobilienwert, Vermarktungschancen und Investitionsbedarf. Kaufinteressenten, kontaktierten die ESG bezüglich einer Beratungsanfrage, nicht nur zum Thema der eigentlichen Immobilien, sondern auch zum Thema Entwicklungschancen des Quartiers. Daraufhin entwickelte die ESG verschiedene Quartiersrundgänge, um die Potentiale des Quartiers den möglichen Käufern besser verdeutlichen zu können. Die Aktivitäten des Quartiersmaklers würden, ohne die flankierenden Maßnahmen wie etwa die Öffentlichkeitsarbeit, nicht funktionieren (vgl. Zukunftsstadtteil e.V, 2011, S. 23).

Aufwertungsmaßnahmen von Wohn- und Aufenthaltsflächen



Abbildung 32: Aufgewerteter Aufenthaltsraum in Hochfeld

Durch Maßnahmen und Projekte, beispielsweise durch Kunst an Häuserwänden oder im Straßenraum, konnten die öffentlichen Flächen deutlich aufgewertet werden. Bei der Aufwertung des Quartiersraums, konnte festgestellt werden, dass gleichzeitig ein respektvollerer Umgang mit diesem bei den Bewohnern eintrat.



Abbildung 33: Wohnraum gehobener Qualität in Hochfeld

Die Entstehung eines gewissen "sozialen Drucks" lässt sich festhalten (vgl. Willhardt, 2014).

Nach erfolgreicher Sanierung, leben im sanierten Wohnraum hauptsächlich Akademiker (vgl. Zukunftsstadtteil e.V, 2011, S. 25). Eine partielle Veränderung der Nachfragestruktur ist zu vermerken.

Eine neue Nachfragegruppen für HochfelderWohnraum ist entstanden.

Nachbarschaftsarbeit/ Maßnahmen zur Identifikationsstärkung

Die ESG hat verschiedene Maßnahmen realisiert, welche die Identifikationsbereitschaft der Bewohner mit Hochfeld stärkt und das nachbarschaftliche Miteinander verbessert. Es wurden unterschiedliche gemeinsame Veranstaltungen durchgeführt wie beispielsweise ein Hoffest, ein



Abbildung 34: Nachbarschaftstreff in Hochfeld

Nachbarschaftsfest oder auch gemeinsame Pflanzaktionen zur Aufwertung des Quartiersraums.

Durch diese Events konnte eine allgemeine Verbesserung der Situation erreicht werden, welche sich vor allem in einer deutlich geringeren Fluktuation der Mieterschaft widerspiegelt. Darüber hinaus sagen sowohl Anwohner, Eigentümer und Besucher des ESG- Gebietes, dass sich die Wohnumfeldqualität deutlich verbessert habe (vgl. Zukunftsstadtteil e.V, 2011, S. 27).

Immobilienwirtschaftliche Aktivitäten

Die immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten, welche in einem engen Kontext zu dem Instrument des Quartiersmaklers stehen (s.o.), sind neben der Öffentlichkeitsarbeit die wichtigsten Handlungsfelder der ESG. In dem Zeitraum zwischen 2008 und 2011 wurden acht Immobilien an neue Eigentümer vermittelt (siehe Abb. 34), sechs von ihnen waren so genannte Schlüsselimmobilien, welche zuvor durch die Verwahrlosung der Gebäude und/ oder durch die Mieterschaft negativ auffielen. Alle verkauften Immobilien wurden entweder modernisiert und grundlegend saniert, welches eine neue Mieterschaft der Immobilien begünstigte (vgl. Zukunftsstadtteil e.V,

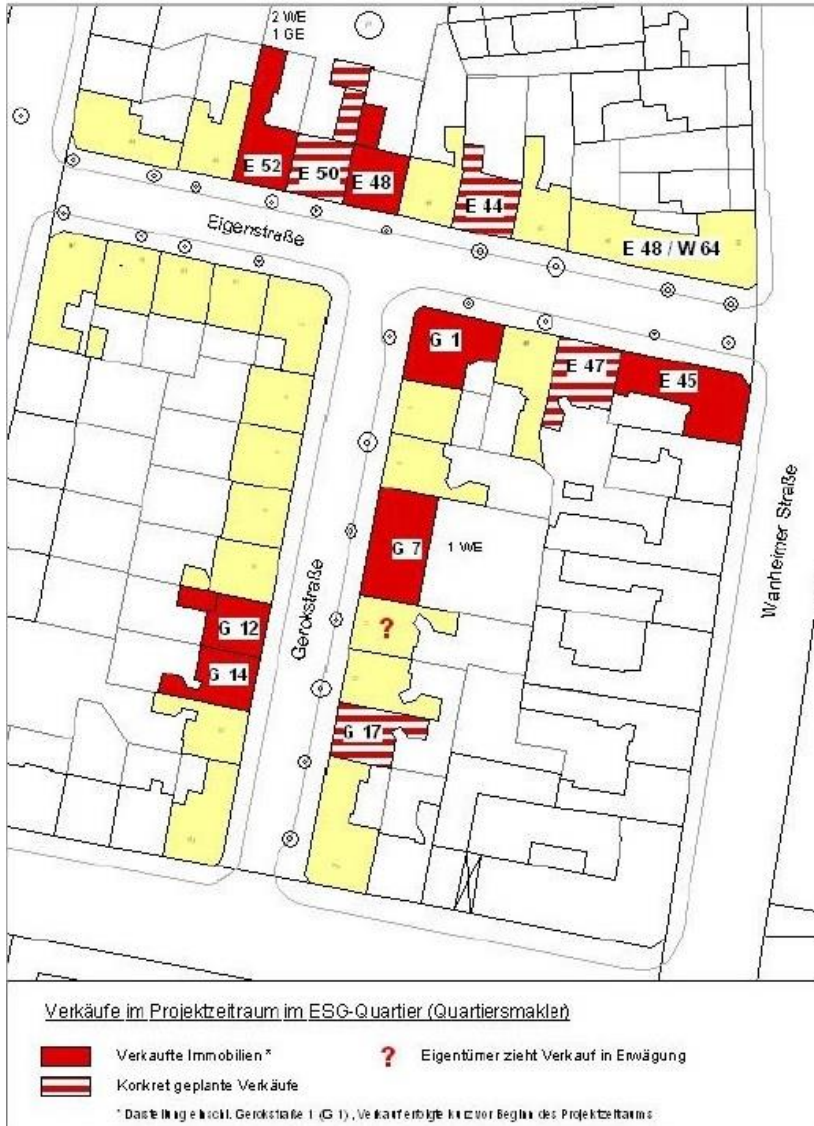


Abbildung 35: Immobilienverkäufe im ESG- Gebiet

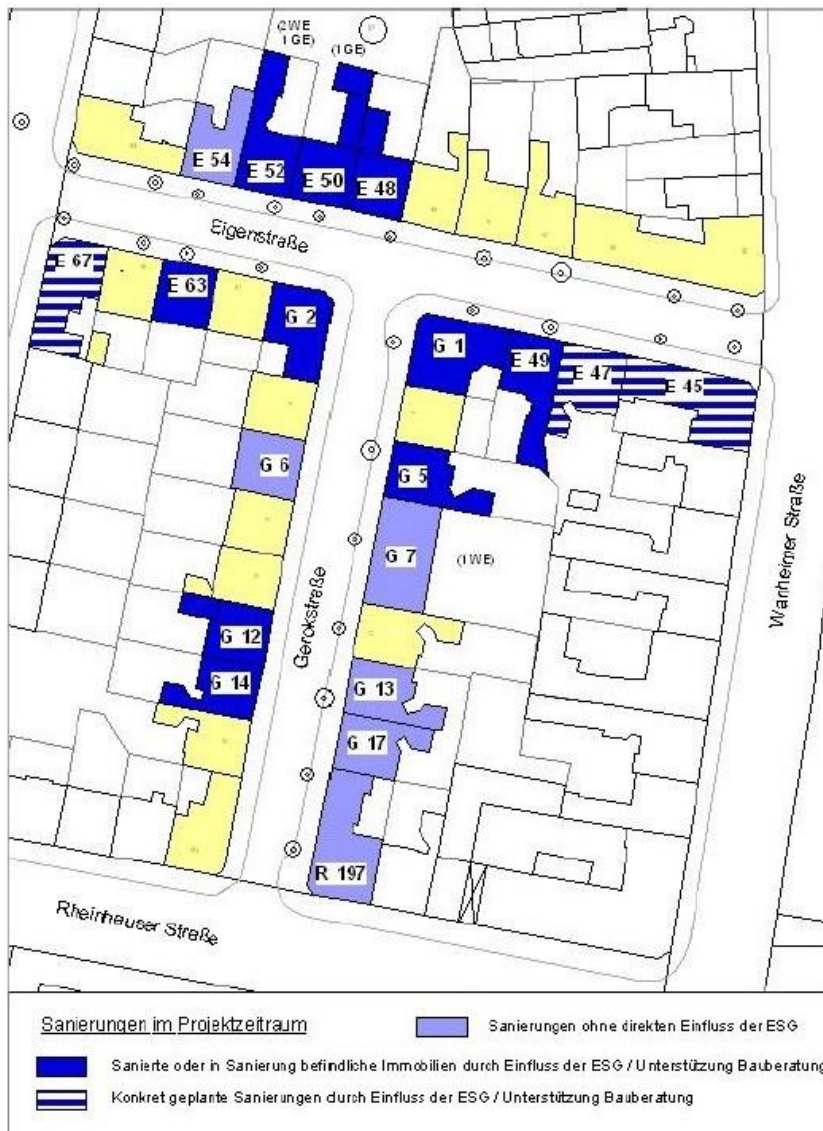


Abbildung 36: Sanierte oder in der Sanierung befindliche Immobilien im ESG-Gebiet

Dr. Willhardt: „Natürlich entwickelt die ESG einen gewissen Druck auf andere Eigentümer bzw. motiviert diese“ (Willhardt, 2014).

Projekt 10-40-4

Das Projekt 10-40-4 ist noch keine durchgeführte Maßnahme der ESG. Vielmehr ist es ein innovativer Ansatz, welcher sich im Status der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie befindet. Das Projekt sieht vor, zehn Immobilien aus dem Quartier zu erwerben und diese mit 40 Menschen aus dem Quartier in vier Jahren zu sanieren. Die Metaziele dieses Projektes sind (vgl. Eigentümerstandortgemeinschaft Zukunftsstadtteil e.V. , 2014, S.1):

- Die Identifikation mit dem der (neuen) Heimat Hochfeld,
- das Selbstbewusstsein des Stadtteils und seiner Bewohner zu stärken
- die Prosperität des Stadtteils zu verbessern, um attraktiv für die Stadtgesellschaft zu werden.

2011, S. 29).

Ebenfalls im Zeitraum 2008-2011 wurden von den 33 Immobilien welche sich im ESG- Gebiet befindet, 19 saniert oder modernisiert. Von diesen 19 Immobilien wurden 13 durch den direkten Einfluss der ESG aufgewertet. Dies zeigt einerseits, dass die ESG an Bedeutung im Gebiet zugenommen hat und andererseits, dass die Arbeit der ESG einen Handlungsdruck auf andere Eigentümer hervorbrachte, so dass diese in der Folge ebenfalls sanierten. Die Tatsache, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum ESG- Gebiet weitere 14 Immobilien saniert oder modernisiert wurden, stützt diese These. So sagte Herr

Zielsetzend sollen die 40 aktiven Personen möglichst weitreichend qualifiziert werden (vgl. Willhardt, 2014). Vorstellbar sind sowohl handwerkliche Berufe, als auch Berufe in der Wohnungswirtschaft, da die Konzeption des Projektes eine eigene Verwaltung für die 10 erworbenen Immobilien vorsieht (vgl. Eigentümerstandortgemeinschaft Zukunftsstadtteil e.V. , 2014, S.2). Weitere Vorteile des Projektes wären neben der Aufwertung der Immobilien, eine Verbesserung der Kommunikation zwischen verschiedenen Kulturen.

Die Realisierung des Projektes 10-40-4 würde identifikationsstiftend wirken, darüber hinaus würde durch dauerhafte Arbeitsplätze eine Perspektive geschaffen werden. Diese Zielsetzung spiegelt sich auch darin wieder, dass die Menschen, welche die Immobilien sanieren, ebenfalls die späteren Mieter sein sollen. Eine mögliche Anschubfinanzierung beläuft sich auf etwa 4 Millionen Euro (zusammengesetzt aus 1 Millionen für 10 Immobilien zu einem marktgerechten Kaufpreis von 100.000 Euro, Sanierungskosten von 200.000 Euro pro Immobilie inklusive Material und ungelernete Arbeitskräfte sowie 1 Million für die Aufsicht, Betreuung und Anleitung) (vgl. Willhardt, 2014). Eine Anschubfinanzierung müsste von der öffentlichen Hand getätigt werden (vgl. Willhardt, 2014).

11.5 Besonderheiten der ESG Zukunftsstadtteil

Die Gründung der ESG in Hochfeld unterlag besonderen Rahmenbedingungen, welche, wie schon bei dem HID in Steilshoop, die Einrichtung teilweise schwieriger gestalteten und teilweise beförderten. Im Vorfeld muss betont werden, dass unklar ist, ob es zu einer Einrichtung einer ESG ohne das ExWoSt- Forschungsfeld und dem dazugehörigen Modellauftrag gekommen wäre. Allerdings ist gerade bezogen auf die ESG Zukunftsstadtteil zu erwähnen, dass das hohe Engagement der Eigentümer, traditionell in Vereinigungen wie den Klüngel Klub oder dem Zukunftsstadtteil e.V. im Quartier verankert ist(s. Kap. 11.3).

Nachstehend werden nochmals die unterschiedlichen Funktionen der privaten Akteure und der Akteure der öffentlichen Hand dargestellt, da sie in der Gründung der ESG gegenüber anderen eine besondere Rolle einnehmen.

Die Rolle der privaten Akteure

Wie bereits im Kapitel 11.4 beschrieben, basiert die Gründung der ESG auf einem hohen privaten Engagement im Stadtteil und im Besonderen im Gebiet der ESG. Dieses hohe Engagement mündete darin, dass die ESG Zukunftsstadtteil auf eine privaten Initiative zurückzuführen ist, welches eine Besonderheit in Deutschland darstellt (s. Kap. 11.4).

Beinahe alle Eigentümer welche sich in der ESG engagieren, sind auch Anwohner im Gebiet der ESG bzw. bewohnen partiell ihre eigenen Immobilien (vgl. Willhardt, 2014).

Aufgrund dieser Konstellation (Eigentümer/ Anwohner), stehen nicht nur die Stabilisierung und langfristig eine Steigerung der Immobilienwerte im Fokus der Motivation. Vor allem sind es weiche Faktoren, wie Nachbarschaftsentwicklung oder Grünflächenaufwertung, welche das Enga-

gement der Eigentümer steuert (vgl. Willhardt, 2014). „Man will es sich selber ein bisschen schön machen“ (Willhardt, 2014). Daher müsse, so Dr. Willhardt, „die Kosten- Nutzen- Rechnung von Investitionen anders aufgesetzt werden“ (vgl. Willhardt, 2014).

Nicht jede Investitionssumme müsse sich in einer Gegenrechnung ausgleichen. Nicht selten wird in Sanierungen von Häusern mehr Geld investiert, als eine Veräußerung der Immobilie wieder einbringen könnte. Dies geschieht vornehmlich bei Immobilien, welche von Eigentümern selbst bewohnt werden (vgl. Willhardt, 2014). Neben dem hohen Engagement der Eigentümer, sind außerdem die vorhandenen und vereinten Kompetenzen der Eigentümer herauszustellen. Durch die Kombination von Architektur und Kommunikationswissenschaft, sowie Sozialwissenschaft, können die Eigentümer die Arbeit der ESG in Eigenregie führen und die aufgesetzten Maßnahmen fachkundig begleiten.

Die Rolle der öffentlichen Hand

Gegenüber den starken Akteuren steht eine kommunale Verwaltung, welche bei der Gründung der ESG keine bedeutsame Rolle eingenommen hat. Die Stadt hat außer dem Bekennerschreiben zu dem Projekt keinen weiteren Beitrag geleistet (vgl. Willhardt, 2014).

Das lag einerseits an der starken Position der Eigentümer, welche partiell die Unterstützung der kommunalen Verwaltung ablehnte (s. Kap. 11.3), andererseits an einem passiven Verhalten der öffentlichen Akteure. So sagte Herr. Dr. Willhardt: „Zum Abschluss, als symbolischen Akt, wollten wir unseren Abschlussbericht in Düsseldorf in der Staatskanzlei überreichen. In diesem Kontext haben wir die Stadt Duisburg gefragt, ob sie diesem Akt beiwohnen wolle. Die Antwort der Stadt Duisburg war, dass kein Personal zur Verfügung steht“ (Willhardt, 2014). Herr. Dr. Willhardt weiter: „Es muss gesagt werden, dass die Haushaltsicherung unter welcher die Stadt Duisburg steht, für die Stadt ein Segen ist, denn letztendlich kann sie damit immer argumentieren“ (Willhardt, 2014).

Hinausgehend über die Rolle der öffentlichen Hand im Kontext zur ESG, muss das Engagement der öffentlichen Hand im Stadtteil betrachtet werden. Hier steht vor allem das Bund- Länder- Programm „Soziale Stadt“ im Fokus. Der Stadtteil Hochfeld ist seit 2010 als Fördergebiet aufgenommen. Nach eigenen Angaben der Entwicklungsgesellschaft Duisburg, wurden in den letzten 12-15 Jahren 70 Millionen Euro an Fördergeldern in den Stadtteil investiert. Herr Dr. Willhard stellt jedoch die Systematik in Frage: „Welcher Stadtteil partizipiert von diesen Fördergeldern, natürlich Hochfeld. In Form von einer kumulativen Ansammlung von Investitionen, aber vor allem auch andere Stadtteile. Denn das Geld wandert aus dem Stadtteil, in Stadtteile in welchen die Architekten, Bauunternehmer oder Planwer wohnen“ (Willhardt, 2014). „Nur wenn das Geld in den Stadtteil kommt und im Stadtteil gedreht wird, haben wir eine Chance“ (Willhardt, 2014).

12 . Ein vergleichendes Resume beider Instrumente

Das Ziel der Arbeit war es, anhand der Fallbeispiele die beiden Ansätze (ESG und HID) zu vergleichen. Einerseits sollten die Chancen und Möglichkeiten dargestellt werden, andererseits eine Auseinandersetzung mit der aufkommenden Kritik und den Risiken der beiden Ansätze stattfinden. Zusammenfassend werden die Kernmerkmale beider Fallbeispiele in einer vergleichenden Tabelle dargestellt. Anhand dieser und im Rückbezug auf die Leitfragen, werden beiden Instrumente abschließend betrachtet.

Merkmale	HID- Steilshoop	ESG Zukunftsstadtteil
Der Ansatz	Bottom-up Ansatz -Die Stadt hat engagierten Eigentümern, dass Instrument des HID an die Hand gegeben	Bottom-up Ansatz -Initialisierung durch ExWoSt Forschungsfeld und Projektauftrag
Maß der Verbindlichkeit	Formell - Alle Eigentümer aus dem Gebiet des HID müssen Abgaben entrichten - Gesetzliches Einrichtungsverfahren	Informell -Freiwilliger Zusammenschluss, benötigt kein gesetzliches Einrichtungsverfahren)
Rolle der öffentl. Hand	Teils Passiv -Im HID Prozess selbst kommt der öffentlichen Hand eine passive Rolle zu - Sitzt im LA in beratender und kontrollierender Funktion - Sondersituation aufgrund kommunalem Wohnungsunternehmen SAGA GWG - Vorschlag des HID Instruments	Passiv -Die passive Rolle der öffentlichen Hand ist ein Sondermerkmal des Fallbeispiels, in anderen ESGen tritt die öffentliche Hand beispielsweise als Initiator auf
Rolle der Eigentümer	Teilweise Initiatoren -Die Einrichtung des HID in Steilshoop kann auf ein starkes und langjähriges Engagement von Wohnungseigentümern zurückgreifen. -- Initiative für einen Zusammenschluss ging von Eigentümern aus	Initiatoren -Die Eigentümer, sind die Initiatoren der ESG, welche auf ein gehobenes Niveau an privaten Engagement zurückgreifen kann. -Zeitgleich zentrale Akteure in Durchführung und Organisation
Rechtsform	Gesetzliche Einrichtung -D as HID unterliegt einer gesetzlichen Einrichtung, nimmt allerdings keine Körperschaft ein im Sinne einer Haftung ¹⁵	Formalisierung (e.V.) -Die ESGen formalisieren sich häufig zu Vereinen, aber auch andere Formen wie etwa die Formalisierung als Genossenschaft oder als Unternehmensgesellschaft sind denkbar. Je nach Form der Formalisierung ist die ESG beziehungsweise sind die Mitglieder haftba)
Finanzierung	HID Abgaben -Alle Maßnahmen werden durch die HID Abgaben finanziert, welche zur Einrichtung festgelegt werden	Beiträge -Die Finanzierung von nicht baulichen und damit nicht investiven Maßnahmen erfolgt durch die Abgabe von Vereinsbeiträgen ¹⁶
Externe Akteure	Aufgabenträger -Als wichtiger externer Akteur ist der Aufgabenträger zu benennen. Dieser übernimmt die Planung und Ausführung der Maßnahmen und haftet im Zweifelsfall für Misserfolge	Optional Moderator -In dem betrachteten Fallbeispiel ESG Zukunftsstadtteil, gab es keinen externen Moderator, welcher aber in vielen ESGen eingesetzt wird. Dieser steuert und koordiniert die Zusammenarbeit der ESG

Abbildung 37: Vergleich der Kernmerkmale

¹⁵ Siehe hierzu auch Merkmale: Externe Akteure

¹⁶ Bei anderen Formen der Formalisierung erfolgt die Finanzierung anders.

Sowohl die Housing Improvement Districts, als auch die Eigentümerstandortgemeinschaften basieren theoretisch auf dem gleichen Grundprinzip, dem bottom-up Ansatz. In beiden Instrumenten wird das privatwirtschaftliche Engagement im Quartier genutzt und in Form eines Zusammenschlusses gebündelt. Das privatwirtschaftliche Engagement im Quartier seitens der Immobilieneigentümer ist die Grundvoraussetzung für HIDs und für ESGen.

Sowohl das HID Steilshoop als auch die ESG in Hochfeld konnte in der Gründung und in der Realisierung auf ein hohes Maß an Engagement von Immobilieneigentümern im Quartier zurückgreifen, welches seit Jahren bestand. Die öffentliche Hand war, bei der Gründung beider Fallbeispiele, partiell beteiligt.

Die Gründung der ESG beruht auf dem ExWoSt-Forschungsfeld und dem damit verbundenen Projektauftrag. Die Realisierung und Umsetzung der ESG erfolgte jedoch ohne weitere Unterstützung seitens der öffentlichen Hand. Die ESG in Duisburg funktioniert unter der Bedingung einer passiven öffentlichen Hand. Darüber hinaus fungiert ein Eigentümer als Moderator, so dass keine weiteren externen Akteure hinzugezogen werden mussten. Dies ist in den unterschiedlichen ESGen eine Seltenheit.

Das Fallbeispiel HID-Steilshoop beruht elementar auf dem ausgeprägten Engagement der Eigentümer. Das Instrument HID wurde dem bestehenden Zusammenschluss von Eigentümern durch das Land Freie und Hansestadt Hamburg ermöglicht. Die öffentliche Hand sitzt, aufgrund der Komplexität des Instruments, in kontrollierender und beratender Funktion im Lenkungsausschuss des HIDs. Darüber hinaus, hat das Land Hamburg erst durch die Gesetzgebung, die Rahmenbedingungen für das HID in Steilshoop geschaffen. Im Hinblick auf die beschriebene Konstellation, muss von einer "teils passiven" Rolle der öffentlichen Hand gesprochen werden. Der Kernunterschied beider Instrumente lässt sich allerdings im Maß der Verbindlichkeit finden. Die ESG in Duisburg ist ein freiwilliger informeller Zusammenschluss von Eigentümern, welcher kein gemeinsames Budget für investive Maßnahmen, wie bauliche Veränderungen, besitzt. Konträr zu dem informellen Charakter der ESG, steht das Instrument des HID. Das Engagement in Gremien oder Arbeitsgemeinschaften des HID ist freiwillig, jedoch ist die Finanzierung der Maßnahmen nach gesetzlicher Einrichtung, für alle Eigentümer im HID- Gebiet verpflichtend. Es entsteht, im Gegensatz zum freiwilligen, informellen Zusammenschluss der ESG, ein formeller, gesetzlich fixierter und verbindlicher Zusammenschluss von Immobilieneigentümern. Ein weiterer bedeutsamer Unterschied beider Instrumente besteht in der Haftbarkeit. Im Falle des HID, übernimmt der Aufgabenträger neben der Planung und Durchführung der Maßnahmen auch die Haftbarkeit für mögliche Misserfolge. Bei ESGen übernehmen, je nach Art der Formalisierung, die Mitglieder die Haftung, welches teilweise ein Hemmnis für das Engagement in einer ESG darstellen kann.

Die Verbindlichkeit und die feste Finanzierung eines HID, stellen im Vergleich mit freiwilligen Zusammenschlüssen wie einer ESG, einen Vorteil dar. Durch diese Merkmale, lassen sich größere und langfristige Maßnahmen planen und umsetzen. Darüber hinaus, wird zumindest in finanzieller Hinsicht die Trittbrettfahrerproblematik gelöst. Die Schwächen eines freiwilligen Zu-

sammenschlusses bezogen auf die unsichere Finanzierung, sowie die Schwierigkeiten einer langfristigen Planung, werden durch das Instrument des HID gelöst.

Dies beruht vor allem darauf, dass die Pfadabhängigkeiten zwischen individueller Handlungsstrategie und Handlungsstrategie im Kollektiv durch den Zwang des HIDs unterbrochen wird und die Handlungsstrategie im Kollektiv vorgegeben wird. Durch die Komplexität und das langwierige Einrichtungsverfahren des HID, entstehen Barrieren, welche vor allem in der Initialphase des Prozesses auftreten, da dieser keiner rechtlichen Normierung unterliegt. In dieser Phase wird von den Akteuren ein hohes Maß an Professionalität verlangt und darüber hinaus ein erhöhter finanzieller Aufwand. Woraus sich ableiten lässt, dass es zur Gründung eines HID wirtschaftlich leistungsfähige Eigentümer braucht, welche in der Initialphase die notwendigen Investitionen in die Vorbereitung tätigen.

Der Schluss ist naheliegend, dass eine Gründung von HIDs vor allem in solchen Quartieren stattfinden wird, in welchen eine funktionsfähige und stabile Eigentümerstruktur vorherrscht.

Die Kosten, der Aufwand für den Antrag, sowie für den Aufgabenträger, müssen sich im Maßstab und in der Bedeutung der Maßnahmen rentieren. Ist dies nicht gegeben, ist die freiwillige Kooperation vorzuziehen. Erschwerend kommt hinzu, dass sich kleine Akteure die nur begrenzt wirtschaftlich leistungsfähig sind, Maßnahmen welche sich erst in mehreren Jahren rentieren, teilweise nicht leisten können. Aus diesen differenzierten Betrachtungen heraus, lässt sich festhalten, dass das HID ein Instrument ist, welches nicht in allen Quartieren umgesetzt werden kann, sondern nur in den Quartieren, die "sich das Instrument auch leisten können".

Langfristig betrachtet könnte die Gefahr einer sozialräumlichen Spaltung der Quartiere entstehen, wobei die öffentliche Hand einer solchen Entwicklung entgegenwirken würde. Das Instrument der ESG funktioniert, aufgrund von niedrighwelligen Barrieren und größerer Flexibilität auch in „schwächeren“ Quartieren, wie z. B. Hochfeld.

Ein Vorteil welchen beiden Instrumente gemeinsam haben, ist der Abbau der Barrieren zwischen den privaten Akteuren. Die privaten Akteure, bzw. Immobilieneigentümer, lernen sich kennen und gewinnen Vertrauen zueinander. Die Folge kann ein vereintes Auftreten der Eigentümer aus dem Quartier sein, sowie eine Homogenisierung der Eigentümerinteressen. Vorausgegangen ist der Erkenntnisgewinn, dass es einen Handlungsdruck im Quartier gibt, welcher nur durch kooperative Maßnahmen gelöst werden kann.

Hinausgehend über die reine Betrachtung beider Instrumente, muss die künftige Rollen-, bzw. Aufgabenverteilung zwischen privaten Akteuren und öffentlicher Hand verfolgt werden.

Wie in der Arbeit festgehalten, befindet sich die öffentliche Hand in einer Finanzmisere, dies wird von Herrn Bechen dem Referent für Wirtschaftsförderung im Bezirksamt Wandsbek bestätigt: „Die Kommunen und Länder sind Pleite“ (Bechen, 2014). Zu der Frage, wer das Defizit kompensieren sollte, sagte Herr Bechen: „Die Privaten müssen zukünftig deutlich stärker ran“ (Bechen, 2014). Aus diesen Aussagen wird deutlich, dass der Kooperationsbedarf und die Abstimmung zwischen öffentlicher Hand und privaten Akteuren in Zukunft weiterhin eine wichtige Rolle einnehmen wird. Allerdings ist unklar, welche Leistungsfähigkeit die öffentliche Hand noch hat. So sollen die Maßnahmen, welche das HID durchführt „on top“ auf den öffentlichen Standards um-

gesetzt werden. Die Frage, die sich dabei stellt, ist, was sind die öffentlichen Standards? Herr Kreutz von der HafenCity Universität formuliert es wie folgt: „On top of what?“ (Kreutz, 2014a). Diese Frage ist der Beginn einer Debatte, welche in Zukunft geführt werden muss.

Deutlich wird jedoch, dass die öffentliche Hand immer stärker auf das private Engagement im Quartier angewiesen sein wird. Aber: Wie kann die öffentliche Hand aktiv das Engagement der Privatinvestoren und das Entstehen von ESGen und HIDs in Deutschland fördern? nDie bisherige Einbindung von Eigentümern beruhte meist auf baulichen, investiven Maßnahmen, welche meist auf den Bestand im Quartier angesetzt waren. Die Einbindung von Akteuren in den sozial kulturellen Bereich ist bisher nur unzureichend. Zielsetzend ist eine präventive Quartiersentwicklung, durch die Kooperation von privaten und öffentlichen Maßnahmen.

Die Verknüpfung von Fördermitteln mit den Instrumenten ESG und HID wäre eine denkbare Möglichkeit, sich dieser Zielsetzung anzunähern. Die aktive Förderung könnte einen Wettbewerb der Eigentümer um Fördermittel anstoßen, was gegebenenfalls eine Stärkung des privaten Engagements im Quartier zur Folge hätte.

„Die enge Kooperation zwischen Privaten und öffentlicher Hand ist der Anfang einer neuen Plankultur, welche in Zukunft noch an Bedeutung zunehmen wird“, sagte Herr Kreutz von der HafenCity Universität (vgl. Kreutz, 2014a). Für eine erfolgreiche Zusammenarbeit von privaten und öffentlichen Akteuren ist jedoch „eine neue Kultur der Zusammenarbeit notwendig, in der sich beide Akteursgruppen auf Augenhöhe begegnen“, so Herr Witte (Witte, 2014). Es ist anzunehmen, dass sich eine solche Kultur aufgrund der zunehmenden Bedeutung von privaten Akteuren (Immobilieeigentümern) in der Quartiersentwicklung, schon bald entwickelt haben wird.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufbau der vorliegenden Arbeit Quelle: Eigene Darstellung	3
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich Quelle: http://www.iwkoeln.de/de/infodienste/iwd/archiv/beitrag/bevoelkerungsentwicklung-zurueck-in-die-stadt-139538	5
Abbildung 3: Entwicklung der Altersstruktur Quelle: http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61544/entwicklung-der-altersstruktur	6
Abbildung 4: Privatisierung von staatlichen Wohnungseigentum Quelle: http://www.iwkoeln.de/de/infodienste/immobilien-monitor/beitrag/53019	9
Abbildung 5: Entwicklung der Staatsschulden in Deutschland Quelle: http://www.gold.de/staatsverschuldung-deutschland.html	10
Abbildung 6: Instrumente in der Übersicht Quelle: Quelle: (Kreutz & Krüger, 2008)	14
Abbildung 7: BID Nikolai-Quartier Quelle: http://hh-mittendrin.de/2014/08/business-improvement-district-nikolaiquartier-wird-umgestaltet/	xx
Abbildung 8: Abwärtsspirale eines Wohnquartiers Quelle: Wiezorek, 2006	xx
Abbildung 9: HID Maßnahmenkatalog Quelle: Eigene Darstellung nach Gorgol, 2007	26
Abbildung 10: Einrichtungsverfahren Quelle: Kreutz, 2009	28
Abbildung 11: ESG Maßnahmenkatalog Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012	31
Abbildung 12: Mögliche Akteure einer ESG Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012	35
Abbildung 13: Gebietskulisse Steilshoop Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage Projektblatt HID Steilshoop d. FHH.	41
Abbildung 14: Sozioökonomische Daten im Vergleich Quelle: Eigene Darstellung	42
Abbildung 15: Eigentumsverhältnisse in Steilshoop Quelle: Kreutz, Urban Improvement Districts, 2008	43
Abbildung 16: Imageprägende bauliche Situation Quelle: Bütter, 2008	44
Abbildung 17: Funktionsdefizite im öffentlichen Raum Quelle: Büttner, 2008	44

Abbildung 18: Mängel in der Pflege des öffentlichen Raums Quelle: Büttner, 2008	44
Abbildung 19: Übersicht der Akteure im HID Steilshoop Quelle: Eigene Darstellung nach Krüger, Kreutz, & Wickel, 2007	47
Abbildung 20: Visualisierung Neugestaltung der Mittelachse Quelle: Topotek 1	49
Abbildung 21: Neugestaltung Mittelachse mit Orientierungselement Quelle: Topotek 1	49
Abbildung 22: Finanzierungsübersicht HID Steilshoop Quelle: Otto Wulff BID- Gesellschaft , 2011	51
Abbildung 23: Verortung Hochfeld in Duisburg Quelle: Fritz & Runge, 2012	54
Abbildung 24: Verortung des ESG Gebietes Quelle: Fritz & Runge, 2012	54
Abbildung 25: Altbau mit Defiziten in Hochfeld Quelle: Eigene Aufnahme	54
Abbildung 26: Sozioökonomische Daten im Vergleich Hochfeld- Duisburg Quelle: Eigene Darstellung	55
Abbildung 27: Rückansicht von Gebäuden in Hochfeld Quelle: Eigene Aufnahme	56
Abbildung 28: Ausländeranteil an der Bevölkerung Hochfelds nach Ländern vor 2007 Quelle: Zukunftsstadtteil e.V, 2011	57
Abbildung 29: Ausländeranteil an der Bevölkerung Hochfelds nach Ländern nach 2007 Quelle: Zukunftsstadtteil e.V, 2011	57
Abbildung 30: Logo der ESG Zukunftsstadtteil Quelle: Zukunftsstadtteil e.V. , 2011	60
Abbildung 31: Musterbaustelle in der Eigenstraße Quelle: Zukunftsstadtteil e.V. , 2011	61
Abbildung 32: Aufgewerteter Aufenthaltsraum in Hochfeld Quelle: Zukunftsstadtteil e.V. , 2011	62
Abbildung 33: Wohnraum gehobener Qualität in Hochfeld Quelle: Zukunftsstadtteil e.V. , 2011	62
Abbildung 34: Nachbarschaftstreff in Hochfeld Quelle: Zukunftsstadtteil e.V. , 2011	62

Abbildung 35: Immobilienverkäufe im ESG- Gebiet Quelle: Zukunftsstadtteil e.V. , 2011	63
Abbildung 36: Sanierte oder in der Sanierung befindliche Immobilien im ESG- Gebiet Quelle: Zukunftsstadtteil e.V. , 2011	64
Abbildung 37: Vergleich der Kernmerkmale Quelle: Eigene Darstellung	67

Quellenverzeichnis

Literatur:

- Baasch, F. (2006).** *Ansätze zur Stadtteilaufwertung durch Business Improvement Districts - Diskussion am Beispiel eines Innenstadtquartiers in Heilbronn.* Kaiserslautern: Selbstverlag Technische Universität Kaiserslautern
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. (2012).** *Pressemitteilung: Hamburgs Großwohnsiedlung wird Europas erstes Innovationsquartier.* Hamburg.
- Broszio, C. (2012).** *Immobilieeigentümer als Akteure in schrumpfenden Städten - Von der "Kunst" der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Eigentümern .* Hamburg.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung . (2005).** *Raumordnungsbericht 2005.* Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. (2011).** *Leitfaden Eigentümerstandortgemeinschaften .* Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. (2010).** *Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau - Zwischenbilanz: Erste Maßnahmen und Erfolge.* Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. (2012).** *Gemeinsam für das Quartier - Eigentümerstandortgemeinschaften.* Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. (2007).** *Programm der Städtebauförderung - Merkblatt über Finanzhilfe des Bundes.* Berlin.
- Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V. . (2007).** *Business Improvement Districts - Vom "Ob?" zum "Wie?".* Aachen: Shaker Verlag.
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2007).** *Chancen der vor uns liegenden demographischen Entwicklung für die Wohnungs- und Städtepolitik.* Berlin.
- Deutsches statistisches Bundesamt . (2006).** *Bevölkerung Deutschland bis 2050 - 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung.* Wiesbaden.
- Drilling, M. (2009).** *Governance der Quartiersentwicklung - Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen.* Wiesbaden: VS Verleg für Sozialwissenschaften.
- Eigentümerstandortgemeinschaft Zukunftsstadtteil e.V. (2014).** *Unveröffentlichte Projektskizze zur Integration und Quartiersentwicklung .* Duisburg.
- Europäische Akademie Bozen. (2008).** *Business Improvement Districts (BID) Grundlagen-Konzepte- Perspektiven.* Wien: Linde Verlag.
- Fritz, A., & Runge, J. (2012).** *Eigentümergegründete Quartiersentwicklung - Der Gründungsprozess von Eigentümerstandortgemeinschaften in der Effizienzanalyse.* Dortmund.
- Geller, A. (2009).** *Möglichkeiten eigentümerfinanzierter Initiativen in der Stadtplanung - Das Modell der Business Improvement Districts in Hamburg.* Hamburg.
- Gorgol, A. (2007).** *Neighbourhood Improvement Districts - Mit dem BID Konzept zur Aufwertung städtischer Wohnquartiere? .* Hamburg.

- Hecker, M. (2010).** *Business Improvement Districts in Deutschland*. Berlin: Duncker & Humblot.
- Hoffmann, L. (2007).** *Neighbourhood Improvement Districts - Anforderungen an Akteure auf dem Wohnungsmarkt an ein neues Instrumentarium*. Hamburg.
- Kreutz, S. (2009).** BIDs und HIDs - Zur Bedeutung dieser Modelle privater Initiativen für die Quartiersentwicklung und zum Stand der Umsetzung in Deutschland. In *Taschenbuch für den Wohnungswirt 2010* (S. 358-375). Hammonia Verlag.
- Kreutz, S. (2009).** Private Initiativen zur Stadtentwicklung: Der Beitrag von Urban Improvement Districts für die Quartiersentwicklung. In V. n. e.V., *Stadt- und Quartierentwicklung Zukunftsaufgabe partnerschaftlich lösen!* (S. 8-10). Hamburg.
- Kreutz, S., & Krüger, T. (2008).** *Urban Improvement Districts- Neue Modelle eigentümerfinanzierter Quartiersentwicklung*.
- Krüger, T., Kreutz, S., & Wickel, M. (2007).** *Abschlussbericht zur Begleitforschung für das Teilprojekt HID Steilshoop*. Hamburg.
- Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein- Westfalen. (2007).** *Mobilisierung privater Eigentümer von Wohnimmobilien für den Stadterneuerungsprozess*. Dortmund.
- Otto Wulff BID- Gesellschaft . (2011).** *InQ Steilshoop - Antrag auf ein Einrichtung eines Innovationsquartiers*. Hamburg.
- Selle, K. (2005).** *Planen, Steuern, Entwickeln. Über den Beitrag der öffentlichen Akteure zur Entwicklung von Stadt und Land*. Aachen/ Schwörte.
- Steppler, H. (2005).** *Immobilien- und Standortgemeinschaften - Ein innovativer Ansatz zur Revitalisierung deutscher Innenstädte*. München : Rainer Hamp Verlag.
- Stiller, M. (2008).** Die Geschichte der BIDs - Beitrag zu den Anfängen in Nordamerika . In *Business Improvement Districts. Grundlagen - Konzepte - Perspektiven* (S. 3-22). Wien.
- Vollmer, A. (2011).** *Business Improvement Districts - Erfolgreicher Politikimport aus den USA?* . Bern: Peter Lang AG, Internationaler Verlag der Wissenschaften.
- Wiezorek, E. (2004).** *Business Improvement Districts - Revitalisierung von Geschäftszentren durch Anwendung des nordamerikanischen Modells in Deutschland?* . Berlin: Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin .
- Wiezorek, E. (Februar 2006a).** Vom "Ob" zum "Wie" - die Implementierung des BID- Ansatzes. Internationale Erfahrungen und charakteristische Prozessmerkmale. *Raumplanung Nr. 124*, S. 11-16.
- Wiezorek, E. (2011).** *Eigentümerstandortgemeinschaften und Urbane Governance- Eine Untersuchung kollektiven Handelns in der Stadtentwicklung am Beispiel von Wohnquartieren im demographischen Wandel*. Dresden: Rhombos Verlag.
- Zorn, N. (2008).** *Wohnungseigentümer= Partner in der Stadtentwicklung - Perspektiven einer kooperativen Quartiersentwicklung in Niendorf- Nord*. Hamburg.
- Zukunftsstadtteil e.V. (2011).** *Endbericht - ExWoSt- Forschungsfeld Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau - Modellvorhaben Zukunftsstadtteil Duisburg Hochfeld*. Duisburg.

Interviews:

- Bechen, C. (2. September 2014).** Referent für Wirtschaftsförderung im Bezirksamt Wandsbek, (T. Schwalbach, Interviewer) in Hamburg
- Büttner, F. (19. August 2014).** BID- und HID-Beauftragter, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (T. Schwalbach, Interviewer) in Hamburg.
- Kreutz, S. (25. August 2014a).** Wissenschaftlicher Mitarbeiter im Bereich Projektentwicklung und Projektmanagement an der HafenCity Universität, Begleitforschung zum HID- Steilshoop (T. Schwalbach, Interviewer) in Hamburg
- Willhardt, M. (22. August 2014).** 1. Vorsitzender des Zukunftsstadtteil e.V. (T. Schwalbach, Interviewer) in Duisburg
- Witte, T. (29. 08 2014).** Mitarbeiter bei ProQuartier, Projektentwickler InQ- Steilshoop bei ProQuartier (T. Schwalbach, Interviewer) in Hamburg

Internetquellen:

- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. (2014).** *Die Business Improvement Districts (BID) in Hamburg.* Abgerufen am 18. August 2014 von <http://www.hamburg.de/bid-projekte/>
- Brueck, D. (2014).** *Mittendrin - Nachrichtenmagazin für Hamburg Mitte.* Abgerufen am 18. August 2014 von <http://hh-mittendrin.de/2014/08/business-improvement-district-nikolaiquartier-wird-umgestaltet/#prettyPhoto>
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. (2014).** *Städtebauförderung - Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.* Abgerufen am 17. 08 2014
- Büttner, F. (12. Dezember 2008).** Von Die Einführung des Modells der "innovationsquartiere" in Hamburg: <https://www.duesseldorf.de/planung/stadtentw/dialog/2008/pdf/08buettner.pdf> abgerufen
- Fobbe, G. (März 2010).** *Soziale Stadt NRW.* Abgerufen am 4. September 2014 von http://www.soziale-stadt.nrw.de/stadtteile_projekte/profil.php?st=duisburg-hochfeld
- hamburg.de. (28. August 2014).** Abgerufen am 1. September 2014 von <http://www.hamburg.de/wandsbek/stadtentwicklung-aktive-foerdergebiete/3977574/steilshoop/>
- Immobilien Zeitung. (30. April 2014).** Abgerufen am 16. September 2014 von <http://www.immobilien-zeitung.de/126283/gagfah-will-steilshoop-nach-vorne-bringen>
- Kreutz, S. (08. August 2008).** *Urban Improvement Districts.* Abgerufen am 07. September 2014 von [http://www.urban-improvement-districts.de/files/File/HID-Praesentation_isw-Frankfurt_08-04-08\(1\).pdf](http://www.urban-improvement-districts.de/files/File/HID-Praesentation_isw-Frankfurt_08-04-08(1).pdf)
- Kreutz, S., & Krüger, T. (November 2013).** *Urban Improvement District.* Abgerufen am 25. August 2014 von http://www.urban-improvement-districts.de/files/File/Kreutz_Krueger-Neue%20Partnerschaften%20fuer%20Wohnquartiere_Buchbeitrag.pdf
- Kreutz, S., & Krüger, T. (2014).** *Urban Improvement Districts.* Abgerufen am 18. August 2014 von <http://www.urban-improvement-districts.de/?q=International>
- Nahverkehr Hamburg. (09. April 2014).** Abgerufen am 28. August 2014 von <http://www.nahverkehrhamburg.de/u-bahn-hamburg/item/1116-steilshoop-und-osdorf-bekommen-u-bahn-anschluss>

Wiezorek, E. (Oktober 2006b). Von BID zum HID? In Kinderschuh laufen lernen. *Die Wohnungswirtschaft*, S. 16-18. Abgerufen am 19. August 2014 von http://www.elena-wiezorek.de/publikationen/DieWohnungswirtschaft_2006_ElenaWiezorek.pdf

Witte, T. (21. Juni 2012). Das geplante Innovationsquartier InQ Hamburg Steilshoop. Aachen. Abgerufen am 1. September 2014 von http://www.pt.rwth-aachen.de/files/dokumente/tagung12/praesentationen/w2_pt2012_witte_private.pdf

Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Bachelorarbeit selbstständig angefertigt habe.

Es wurden in der Arbeit ausschließlich die ausdrücklich benannte Quellen und Hilfsmittel benutzt.

Wörtlich oder sinngemäß übernommenes Gedankengut wurde als solches kenntlich gemacht.

Ort, Datum

Unterschrift