



Recherche nach internationalen Beispielen für private Initiativen zur Qualitätsver- besserung von Wohngebieten

Das Hamburger HID-Modell im internationalen Kontext

Hamburg-Harburg, den 1. Oktober 2007

Auftraggeber



Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung

Auftragnehmer

HCU | **HafenCity Universität**
Hamburg

Department Stadtplanung

Institut für Städtebau und Quartiersentwicklung
Arbeitsgebiet Projektmanagement

Institut für Stadt-, Regional- und Umweltplanung
Arbeitsgebiet Recht und Verwaltung

Verfasser

Prof. Dr. Martin Wickel, LL. M.

Dipl.-Ing. Stefan Kreuz

Unter Mitarbeit von Katherine-Anna Bitz

Im Rahmen der Begleitforschung für das Teilprojekt HID Steilshoop (*Lebenswerte Stadt Hamburg*) – Projektleitung Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger

Redaktionelle Vorbemerkung

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten auf die geschlechtergerechte Nennung der weiblichen und männlichen Form verzichtet. Auch wenn durchgängig die männliche Form verwendet wird, sind doch immer beide Geschlechter gemeint.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1. Definition der Fragestellungen für die internationale Recherche	1
1.2. Angaben zur Methodik der internationalen Recherche	3
1.3. Abgrenzung zu freiwilligen privaten Initiativen und hoheitlichen Programmen	4
1.4. Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse der internationalen Recherche	4
2. Modelle in den USA	6
2.1. Überblick	6
2.2. Modelle in einzelnen Bundesstaaten	9
<i>Georgia: Street Improvements</i>	9
<i>Kalifornien: Multifamily Improvement District</i>	10
<i>Michigan: Neighborhood Area Improvement</i>	14
<i>Minnesota: Housing Improvement Area</i>	15
<i>Missouri: Neighborhood Improvement District</i>	18
<i>Pennsylvania: Neighborhood Improvement Districts</i>	19
<i>Washington: Parking and Business Improvement Area</i>	24
<i>Wisconsin: Neighborhood Improvement District</i>	26
2.3. Zusammenfassende Bewertung	27
3. Modelle im sonstigen außereuropäischen Ausland	30
3.1. Allgemeine Ergebnisse	30
3.2. Süd-Afrika	30
4. Modelle in Europa	31
4.1. Unterschiedliche BID-Modelle in Europa	31
4.2. Ausgewählte Ansätze aus Großbritannien zur Förderung privater Initiativen zur Qualitätsverbesserung von Wohngebieten	35
4.3. Zusammenfassende Bewertung	40
5. Zusammenfassung und Fazit	42
Literatur	45

1. Einleitung

1.1. Definition der Fragestellungen für die internationale Recherche

Die hier vorliegende Untersuchung der HCU basiert auf den Ergebnissen einer internationalen Recherche nach HID-ähnlichen Modellen privater Initiativen von Eigentümern zur Qualitätsverbesserung von Wohngebieten, die von den Verfassern im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) der Freien und Hansestadt Hamburg durchgeführt worden ist. Die Untersuchung konzentriert sich dabei auf solche Modelle, in denen die prägenden Kernelemente des BID-Instruments (Business Improvement Districts) auf (auch) durch Wohnnutzungen geprägte Gebiete übertragen werden. Diesen Ansatz verfolgt die Hamburger BSU mit dem Modell der Housing Improvement Districts (HID), für dessen Umsetzung ein "Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen" als Entwurf im September 2007 vorgelegt und vom Senat der FHH beschlossen worden ist.¹

Einleitend muss betont werden, dass sich allerdings schon das dem Hamburger HID-Modell zugrundeliegende BID-Instrument im internationalen Kontext keineswegs einheitlich darstellt, sondern durch eine große Vielfalt möglicher Ausgestaltungen gekennzeichnet ist. Dies macht es erforderlich, zunächst die prägenden Charaktermerkmale herauszustellen, die entsprechende auf Wohngebiete bezogene Instrumente aufweisen müssen, um von einer Übertragung des BID-Modells auf Wohngebiete sprechen zu können.

Im Zentrum der Betrachtung stehen dabei die dem BID zugrunde liegenden ökonomischen Mechanismen. Das BID-Instrument dient der Überwindung des Trittbrettfahrer-Phänomens, das verhindert, dass bestimmte Maßnahmen, die für die Gesamtheit der Eigentümer oder sonstigen Anlieger in einem Gebiet von Vorteil wären, ergriffen werden. Dies deshalb, weil einzelne Nutznießer der Maßnahme sich nicht an den Kosten beteiligen, weil sie hoffen, auch ohne einen Beitrag in den Genuss der Maßnahme zu gelangen. Das wiederum schreckt andere mögliche Nutznießer ab, die an sich bereit wären, die Kosten der Maßnahme anteilig zu tragen, sodass im Ergebnis die Maßnahme gar nicht ergriffen wird. Dies geschieht letztlich zum Schaden aller oder jedenfalls der meisten möglichen Betroffenen, da in der Regel davon auszugehen ist, dass für die ganz überwiegende Zahl der Betroffenen die Vorteile, die sich aus der geplanten Maßnahme ergeben würden, die Kosten überwiegen. Diesem Problem begegnet das BID-Instrument, indem alle möglichen Nutznießer anteilig zur Tragung der Kosten solcher Maßnahmen herangezogen werden, wodurch die Realisierung der Maßnahmen überhaupt erst ermöglicht wird.² Grundlage hierfür ist die Entscheidung einer Mehrheit der möglichen Nutznießer bei gleichzeitiger (zwangsweiser) Einbeziehung auch ablehnender Minderheiten. In der praktischen Umsetzung erfolgt die Finanzierung der Maßnahme in der Regel durch die Erhebung einer öffentlichen Abgabe, die alle Nutznießer zu entrichten haben. Diese wird dann für die durch den BID getragenen Maßnahmen aufgewendet. In vielen Fällen kommt es dabei auch zu einer organisatorischen Verselbständigung des BID.

¹ Vgl. Bürgerschaft der FHH, Drucksache 18/6977 vom 11.09.2007: Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen. Des Weiteren hierzu <http://fhh.hamburg.de/-stadt/Aktuell/behoerden/stadtentwicklung-umwelt/bauen-wohnen/innovationsquartiere/start.html>.

² Vgl. hierzu Davies (1997), S. 201 ff.; des Weiteren Lehavi (2004), S. 19 f.

Ein weiteres BID-Merkmal, das hier von besonderer Bedeutung ist, betrifft die Art der Maßnahmen, die ausschließlich eigentümergefinanziert werden. Hierbei geht es um Maßnahmen, die zusätzlich („on top“) zu den öffentlich finanzierten Maßnahmen in einem Gebiet ergriffen werden, z. B. bezüglich der Reinigung und Pflege von öffentlichen Wegen und Plätzen. Hieraus wird deutlich, dass mit dem BID-Instrument und diesem strukturell ähnlichen Instrumenten privat finanzierte Aktivitäten auf öffentlichen Flächen realisiert werden können.

Hinzu kommen als weitere wesentliche Merkmale der hier untersuchten „privaten Initiativen“ von Eigentümern die erforderliche Eigeninitiative zur freiwilligen Gründung durch private Akteure sowie die notwendige hoheitliche Rechtsgrundlage für die Einrichtung und förmliche Festlegung eines solchen Gebietes zur Durchführung der genannten Aktivitäten.

Vor diesem Hintergrund wurden zusammenfassend die folgenden Kriterien für die Auswahl von Referenzprojekten im Rahmen der internationalen Recherche festgelegt:

Kriterien für die Auswahl der Referenzprojekte

- **Hoheitliche Rechtsgrundlage** für Konstituierung und Abgabenerhebung
- **Eigeninitiative und Selbstorganisation** privater Eigentümer
- **Selbstbesteuerung / private Finanzierung** durch Eigentümer
- **„Zwangsgemeinschaft“** zur Einbeziehung von Trittbrettfahrern
- Eindeutige **Gebietsabgrenzung und zeitliche Befristung**
- **Realisierung zusätzlicher Maßnahmen** („on top“) zu den kommunalen Leistungen im öffentlichen Wohnumfeld

Bei der internationalen Recherche wurden vor allem solche Modelle und Projekte näher betrachtet, in denen die hier genannten grundlegenden BID-Merkmale und Mechanismen in ihrer Gesamtheit oder zumindest in wesentlichen Teilen über den ursprünglichen Anwendungsbereich der BID auch auf durch Wohnnutzung geprägte Gebiete ausgedehnt werden. Hiermit sind also informelle und freiwillige Selbsthilfeinitiativen von Eigentümern genauso von der Untersuchung ausgenommen, wie allein oder maßgeblich hoheitlich gesteuerte und finanzierte Programme und Instrumente zur Gebietsentwicklung, etwa aus dem Bereich der Stadterneuerung.

Bereits hier kann jedoch vorweggenommen werden, dass vor allem in Europa eine Übertragung dieser BID-Mechanismen – soweit es BID überhaupt bereits in einer gesetzlich abgesicherten Umsetzung gibt, was im Wesentlichen nur in Großbritannien festgestellt werden konnte – auf andere Gebietstypen bislang nicht erfolgt. Da sich ein möglicher Erklärungsansatz hierfür aus dem Vorliegen anderer Modelle oder Instrumente ableiten lassen könnte, werden in Kapitel 4 einige ausgewählte Modelle zur Förderung privater Initiativen in Großbritannien überblicksartig beleuchtet.

Es muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass diese Untersuchung keinen Anspruch auf umfassende Vollständigkeit der Rechercheergebnisse erheben kann. Sowohl methodisch als auch inhaltlich war eine Konzentration auf die Praxis in Nordamerika und in Teilen West- und Nordeuropas – insbesondere in Großbritannien – erforderlich, da in diesen

Staaten bislang die am stärksten ausgeprägten BID-Erfahrungen weltweit vorliegen. Auch diese Gebiete wurden nicht flächendeckend, sondern stichprobenartig untersucht.

1.2. Angaben zur Methodik der internationalen Recherche

Die Untersuchung wurde im Schwerpunkt auf der Grundlage einer systematischen Internetrecherche erstellt. Hierbei wurden sowohl die klassischen Suchmethoden im Internet genutzt wie auch spezielle Datenbanken ausgewertet, insbesondere hinsichtlich der Suche nach Rechtsgrundlagen für die näher untersuchten Modelle. Parallel wurde im Rahmen einer Literaturanalyse die relevante Fachliteratur aus den Bereichen Stadtentwicklung und Recht ausgewertet - sowohl Zeitschriften- als auch Buchpublikationen. Hierzu ist festzustellen, dass es soweit ersichtlich bislang keine systematischen Studien oder wissenschaftlichen Darstellungen zu den Fragestellungen dieser Untersuchung gibt – weder auf der Ebene einzelner Länder, noch im internationalen Vergleich.

Ergänzend wurden im Rahmen der Recherche verschiedene Anfragen an internationale Experten aus verschiedenen Ländern gestellt, um Informationen über mögliche Referenzprojekte im Ausland zu gewinnen. Zudem wurde im Rahmen einer internationalen Konferenz der Europäischen Stadtforschungsvereinigung EURA (*European Urban Research Association*)³ das in Hamburg geplante HID-Modell präsentiert und zur fachlichen Diskussion gestellt.

Für die Darstellung der in dieser Untersuchung aufgenommenen Referenzmodelle wurden sowohl die Rechtsgrundlagen ausführlich untersucht als auch zur Illustration konkrete Projektbeispiele für die Anwendung recherchiert und analysiert. Die nach den oben dargelegten Kriterien ausgewählten Projektbeispiele sind in diesem Bericht graphisch gesondert hervorgehoben. Dabei erfolgt die Darstellung weitgehend nach einer einheitlichen Struktur, um eine Vergleichbarkeit bzw. Gegenüberstellung der verschiedenen Ansätze zu ermöglichen. Hierzu ist einschränkend anzumerken, dass Projektbeispiele für die Anwendung der Rechtsgrundlagen in der Regel gar nicht oder nur schlecht dokumentiert sind. Dies liegt u. a. darin begründet, dass bei den Projekten in Wohngebieten, anders als in den BID, in der Regel Marketing- oder Imagemaßnahmen nicht im Fokus der Initiativen stehen und daher auch keine Außendarstellung bspw. im Internet vorgenommen wird. Auch auf Seiten der gesetzgebenden Bundesstaaten in den USA erfolgt offensichtlich keine zentrale Erhebung von Projekten in der praktischen Umsetzung der jeweiligen Modelle.⁴ Hinzu kommt, dass einige der untersuchten Gesetzesgrundlagen aus den USA erst seit wenigen Jahren in Kraft sind und daher vermutlich bislang kaum in der Praxis angewendet worden sind.

³ EURA-Konferenz "The Vital City" vom 12.-14.09.2007 in Glasgow (<http://www.eura2007.org.uk/>).

⁴ Siehe Baker/Dyson (2005a) und (2005b).

1.3. Abgrenzung zu freiwilligen privaten Initiativen und hoheitlichen Programmen

Aus der einleitend dargestellten Festlegung der Kriterien für die Auswahl von Modellen und Projektbeispielen für diese Untersuchung ergibt sich, dass eine Vielzahl von Instrumenten und Strategien zur Einbindung von privaten Eigentümern in die Stadtentwicklung, die weltweit existieren, im Rahmen dieser Untersuchung nicht betrachtet worden sind. Hierfür gibt es mehrere Gründe.

Neben den begrenzten verfügbaren Ressourcen, die eine Konzentration und Auswahl erforderlich gemacht haben, ist die Abgrenzung zu den genannten Instrumenten und Strategien vor allem inhaltlich begründet. Bei der in Hamburg geplanten Übertragung des BID-Modells auf andere Gebietstypen handelt es sich um eine grundlegende instrumentelle Innovation. Diese geht über eine reine Einbeziehung von Privaten in Aktivitäten der Stadterneuerung und Stadtentwicklung deutlich hinaus. Für diese Strategien gibt es bereits sowohl in Deutschland als auch weltweit zahlreiche Beispiele. Hierbei handelt es sich entweder um hoheitlich gesteuerte Programme, freiwillige Aktivitäten von einzelnen Eigentümern oder PPP-Modelle, die auf Grundlage ausschließlich öffentlicher Förderung oder durch öffentlich-private Mischfinanzierung realisiert werden.⁵ Hiermit unterscheiden sich diese Modelle aber grundlegend von der ausgeprägten privaten Initiative und Finanzierung der Ansätze, die im Mittelpunkt dieser Untersuchung stehen. Die Betrachtung einiger weniger ausgewählter Modelle in Kapitel 4 liegt darin begründet, dass hieraus deutlich wird, welche vom Hamburger Modell abweichenden Ansätze zur Förderung privater Initiative im europäischen Ausland, hier speziell in Großbritannien, verfolgt werden. Auch aus dieser beispielhaften Betrachtung ergeben sich zudem weitere Anregungen für die zukünftige Umsetzung sowohl der gebietsbezogenen Quartiersentwicklung als auch der Förderung privater Initiativen in Hamburg.

1.4. Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse der internationalen Recherche

Für eine Übertragung der grundlegenden Merkmale des BID-Instruments auf durch Wohnnutzungen geprägte Gebiete haben sich im Rahmen dieser Untersuchung internationale Referenzprojekte nur in den USA finden lassen. HID-ähnliche Modelle scheint es somit in Europa nicht zu geben.

Grundsätzlich hängen Art und Umfang von Modellen der Eigentümer-Selbsthilfe im Sinne privater Initiativen ganz entscheidend sowohl von den nationalen als auch den lokalen Rahmenbedingungen ab. Hierbei ist insbesondere der Grundsatz zu berücksichtigen, dass der Bedarf an und die Möglichkeiten für private Eigeninitiativen zur Finanzierung und Realisierung von zusätzlichen Maßnahmen desto größer sind, je geringer der hoheitliche Einfluss auf die Gebietsentwicklung und je geringer die öffentlichen Standard-Dienstleistungen sind.

Der hoheitliche Einfluss auf die Aktivitäten von privaten Initiativen, insbesondere von Eigentümern, ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. So lassen sich in Europa viele Beispiele für – vor allem finanzielle – Anreizsysteme finden, z.B. in Form von speziell ausgestalteten Förderbedingungen.

In Europa ließen sich im Rahmen dieser Untersuchung keine dem Hamburger HID-Modell vergleichbaren Ansätze und Modelle einer rechtlichen Absicherung privater Eigentümer-

⁵ Vgl. zur Situation in Deutschland z. B. Kreutz und Krüger (2007), S. 37 f.

Selbsthilfe finden. Dies liegt u. a. darin begründet, dass die Etablierung und Anwendung des BID-Instrumentes in Europa noch nicht sehr ausgeprägt ist und sich in den wenigen Ländern mit ersten BID-Erfahrungen noch sehr am Anfang befindet.

Neben den deutschen Bundesländern mit einer eigenen BID-Gesetzgebung findet sich dieses Instrument am weitesten entwickelt und angewendet in Großbritannien. Hier ist auch eine Übertragung der Kernelemente des BID-Instruments auf andere Gebiete unter der Bezeichnung *Neighbourhood Improvement Districts* diskutiert worden. Die britische Regierung hat sich jedoch (zumindest zunächst) gegen die Weiterverfolgung eines solchen Ansatzes entschieden.

Die Situation in den USA stellt sich bezüglich der Förderung privater Initiativen grundlegend anders dar als in Europa. In den Vereinigten Staaten gibt es eine deutlich längere Tradition zur Entwicklung und Anwendung privat finanzierter Maßnahmen in der Gebietsentwicklung (*Special Assessments*), die bereits lange vor der Adaption des Instruments BID begonnen hat. Letztere stellt vielmehr nur einen weiteren Schritt in dieser Entwicklung dar. In den USA wird den Eigentümern also bereits traditionell ein stärkerer Einfluss auf den Umfang und die Qualität staatlicher Leistungen gegeben. Dies liegt u. a. an der im Vergleich zu Deutschland wohl niedrigeren Grundversorgung mit staatlichen Einrichtungen und Dienstleistungen in den USA, die eine private Finanzierung zusätzlicher Maßnahmen und Leistungen überhaupt erst erfordert.

Die Spannweite der hier untersuchten US-amerikanischen Modelle ist sehr groß und reicht von Finanzierungsmodellen für Erschließungsmaßnahmen (*Street Improvements* in Georgia) über objektbezogene Maßnahmen an gemeinschaftlichem Wohneigentum (*Housing Improvement Areas* in Minnesota) bis hin zu gebietsbezogenen Ansätzen mit einem breiten Maßnahmenspektrum (*Residential Improvement Districts* in Pennsylvania), welche die größte HID-Ähnlichkeit aufweisen. In Pennsylvania gibt es eine übergeordnete Rahmengesetzgebung unter der Überschrift *Neighborhood Improvement Districts*, die auf die Förderung privater Initiativen in unterschiedlichsten Gebietstypen zielt, z. B. Wohngebiete, Mischgebiete, Industrie- oder Gewerbegebiete.

In Kalifornien (*Multifamily Improvement District*) und Wisconsin (*Neighborhood Improvement District*) wurde das bereits rechtlich verankerte BID-Modell in seinen wesentlichen Grundzügen auf andere Gebiete, darunter auch Wohngebiete, übertragen. Andere US-amerikanische Modelle kennen gesetzliche Regelungen für die Einrichtung von BID, die von vornherein auch auf andere Gebietstypen anwendbar sind.

Auffällig bei den US-amerikanischen Modellen ist, dass Wohngebiete mit selbstnutzenden Eigentümern von den Gesetzgebern in vielen Fällen ausgenommen werden, indem eine gewisse Mindestanzahl an Wohneinheiten pro Grundstück für die Einbeziehung in die Abgabepflicht verlangt wird. Klassische Einfamilienhausgebiete sind somit von den hier betrachteten Modellen weitgehend ausgenommen. Dies mag u. a. darin begründet sein, dass für diese Gebiete andere effektive Instrumente zur Verfügung stehen, die eine Anwendung der BID-Mechanismen überflüssig machen. Hier sind insbesondere die *Residential Community Associations* zu nennen.

2. Modelle in den USA

Die Situation in den USA ist durch sehr große Vielfalt geprägt. Die Rechtsgrundlagen für die Gründung von HID-ähnlichen Modellen – ebenso wie für BID – finden sich durchgängig nicht im Bundesrecht, sondern im Recht der 50 Bundesstaaten. Dementsprechend kann eine lückenlose Untersuchung und Betrachtung der Situation in allen Bundesstaaten und daran anschließend aller in den USA zu findenden Modelle im Rahmen dieser Untersuchung nicht erfolgen. Die folgende Betrachtung beschränkt sich demgemäß auf eine Betrachtung von Einzelbeispielen. Bei der Auswahl waren neben der Größe des Staates – große Staaten mit metropolitanen Gebieten wurden wegen der besseren Vergleichbarkeit mit der Hamburger Situation bevorzugt betrachtet – konkrete Hinweise auf das Bestehen interessanter Modelle ausschlaggebend.

Im Folgenden sind nicht alle untersuchten Staaten beschrieben. Neben Modellen, die besonders interessant erscheinen, weil sie aus jüngerer Zeit stammen und hier der Gedanke der Übertragung der BID-Mechanismen in den Bereich der Wohnnutzungen zum Tragen zu kommen scheint, wird auch auf Modelle eingegangen, die zum Teil bereits älter sind und einen Beleg dafür liefern, dass der Grundgedanke der eigentümergefinanzierten und – dies als wesentliches Element des BID-Modells – auch eigentümergebestimmten Aufwertung von (Wohn-)Gebieten im Recht der US-Bundesstaaten keine neue Erscheinung ist, sondern vielmehr einer schon lange bestehenden Tradition entspricht. Da das Hauptziel dieser Untersuchung die Darstellung verschiedener Gestaltungsmöglichkeiten und – notwendiger Weise – nicht die Gewährleistung eines vollständigen Überblicks über die Situation aller Staaten in den USA ist, werden Modelle, die in verschiedenen Bundesstaaten in ähnlicher Weise Anwendung finden, nur einmal dargestellt.

2.1. Überblick

Einleitend ist festzustellen, dass sich in mehreren Bundesstaaten Modelle finden, die das Instrumentarium der BID auf auch oder überwiegend von Wohnnutzungen geprägte Gebietstypen übertragen. Hierbei wird eine Vielzahl unterschiedlicher Wege verfolgt. Zum Teil wird anknüpfend an das Instrument BID ein entsprechendes Instrument für Wohn- und andere Gebiete geschaffen.⁶ Die Anknüpfung ist hier so zu verstehen, dass – ähnlich wie der hamburgische Gesetzgeber – der jeweilige Gesetzgeber mit Blick auf das BID-Instrument scheinbar die Intention verfolgte, dieses Instrument auch für Wohngebiete nutzbar zu machen. Dabei bleiben die beiden Instrumente jedoch gesetzestechnisch getrennt und sind zum Teil im Detail auch unterschiedlich geregelt. Beispiele hierfür sind vor allem die *Multifamily Improvement Districts* des Staates Kalifornien und die *Neighborhood Improvement*

⁶ Der Begriff Housing Improvement District wird im Übrigen – soweit ersichtlich – im Bereich der gesetzlichen Grundlagen nur an einer Stelle verwendet, und zwar in der Überschrift einer Regelung des Staates Minnesota, die im Übrigen jedoch den Begriff *Housing Improvement Area* verwendet. Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, ist der Begriff *Neighborhood Improvement District* gebräuchlicher, wobei er ein weiteres Spektrum an Gebietstypen umfasst als das in Hamburg geplante HID-Modell. Bei Instrumenten, die sich speziell auf Wohngebiete beziehen, ist der Begriff des *Residential Improvement District* (RID) wohl der in der Gesetzgebung und Diskussion am häufigsten aufzufindende. Im Folgenden wird jedoch gemäß der Terminologie in Hamburg der Begriff der HID weiterverwendet.

Districts in Wisconsin. In diesen Fällen kann also im eigentlichen Sinn davon gesprochen werden, dass die BID-Idee auf andere Gebietstypen übertragen wurde.

Bei einem zweiten Regelungstyp ist der Gesetzgeber einen Schritt weitergegangen und regelt die BID zusammen mit anderen *Improvement Districts*, beziehungsweise weitet den Anwendungsbereich des vorgesehenen *Improvement Districts* weit über den "klassischen" Anwendungsbereich von BID hinaus aus. Schon durch diese gemeinsame Regelung werden die dem BID zugrundeliegende Mechanismen also zugleich für andere Gebietstypen nutzbar gemacht. Bei Betrachtung allein der gesetzlichen Regelung kann demgemäß von einer Übertragung nicht die Rede sein. Allerdings kann die zusammenfassende Regelung durchaus bereits eine Fortentwicklung einer älteren speziellen Regelung für BID sein. Ein Beispiel für diese Form der Regelung bietet der *Neighborhood Improvement District* des Staates Pennsylvania.

Schließlich finden sich Staaten, in denen Instrumente bestehen, die nach den gleichen oder ähnlichen Mechanismen wie BID funktionieren, die aber in keinem ersichtlichen Zusammenhang mit der – wenn überhaupt vorhanden – jeweiligen Regelung von BID stehen. Diesbezüglich werden im Folgenden die *Street Improvements* des Staates Georgia und die *Neighborhood Area Improvements* des Staates Michigan betrachtet.

DUMBO IMPROVEMENT DISTRICT NEW YORK CITY

DUMBO ist ein BID mit einem hohen Wohnanteil und somit ein Beispiel für ein BID in einem von Mischnutzungen geprägten Gebiet. Als Referenz ist DUMBO hiermit interessant für die Einbeziehung von Wohnnutzungen in Business Improvement Districts.

Rahmenbedingungen

DUMBO ist die Abkürzung für "Down Under The Manhattan Bridge Overpass". Dies ist der Spitzname, den hier ansässige Künstler in den 1980er Jahren ihrem bevorzugten Wohnort gegeben haben. Damals war DUMBO ein Problemgebiet. Viele große Industriebetriebe, deren Bauten heute immer noch das Straßenbild prägen, verließen schon in den 1940er Jahren den Stadtteil. Soziale Probleme aufgrund der Bevölkerungsstruktur und der Lärm von den umgebenden Verkehrsstraßen machten DUMBO als Wohnort unattraktiv.⁷

Neue Wohnnutzungen und den Status als kulturelles Zentrum bekam DUMBO erst in den späten 1970ern, als Künstler, die sich in den damals bereits aufsteigenden Stadtteilen SoHo und NoHo keine Wohnung mehr leisten konnten, sich nach einem neuen Standort umsahen. Wegen der einmaligen Lage und der leerstehenden Industriebauten entschieden sich viele für DUMBO. Auch für Investoren und Projektentwickler wurde der Stadtteil in der Folge schnell interessant. So wurden leerstehende Bauten in Lofts und Büroräume umgewandelt. DUMBO wurde belebter und schließlich auch beliebter. Um die Jahrhundertwende nahm die Gentrifizierung des Gebietes besonders stark zu. Viele der ursprünglichen Pioniere sind heute nicht mehr in DUMBO ansässig.⁸

⁷ Vgl. hierzu <http://www.dumbonyc.org/history.php>

⁸ Vgl. hierzu <http://nymag.com/realestate/articles/neighborhoods/dumbo.htm>

Gründung / Initiierung

Vor diesem Hintergrund etablierte sich dann der DUMBO Improvement District (DID). Der Stadtteil war deutlich auf dem Aufstieg. Die "Marke" DUMBO war bereits bekannt und beliebt in der Stadt, vor allem wegen des gut besuchten jährlichen Kunstfestivals. Auch die Initiative und das Engagement der Bewohner blieben hoch.

Eine Gruppe von Investoren setzte sich 2003 das Ziel, zur Weiterentwicklung des Stadtteils ein BID zu etablieren. Besonders involviert war der Entwickler Two Trees, der 2004 über 40 % des Grundeigentums in DUMBO verfügte. Aus diesem Grund sollten seine Beiträge auch fast die Hälfte des BID-Budgets bilden. Der Entwickler übernahm als Hauptorganisator auch die Vorbereitungsphase des BIDs. Das Department for Small Business Services, der zentrale Ansprechpartner für die Gründung von BIDs in New York City, betreute den Gründungsprozess sehr sorgfältig: Er genehmigte jeden Schritt der Gründung und gab vor, wann die Initiatoren den nächsten Schritt antreten durften.⁹

Operative Organisation

Der DUMBO Improvement District trat 2006 in Kraft. Gemäß dem New Yorker BID-Gesetz ist die BID-Trägerorganisation als gemeinnützige Gesellschaft konstituiert. Der Vorstand (Board of Directors) hat 17 Mitglieder, die nach der so genannten "Mitgliedsklasse" unterschieden werden: neun Kleineigentümer (einschließlich drei selbstnutzenden Wohnungseigentümern), ein Wohnraummieter, drei Gewerbeflächemieter und vier gewählte Vertreter der Stadt. Der DID hat außerdem drei Festangestellte.¹⁰

Finanzierung

Der DID verfügt über ein jährliches Budget in Höhe 400.000 US Dollar, das aus den Beiträgen der Eigentümer finanziert wird. Die Beiträge der Grundeigentümer werden auf zwei Bemessungsgrundlagen berechnet: Hierbei werden sowohl der anteilige Wert der Immobilie und der Wert der anteiligen Fläche berücksichtigt. Um die selbstnutzenden Wohnungseigentümer zu entlasten, wird bei Wohnimmobilien nach Klasse 1 und 2 der New York City tax roll nur der halbe Beitrag berechnet. So müssen die Besitzer von Eigentumswohnungen mit einer Belastung von ca. 100 bis 150 Dollar pro Jahr kalkulieren.¹¹

Handlungsfelder und Maßnahmen

Die Handlungsfelder und Maßnahmen des DUMBO Improvement Districts zeigen deutlich, wie der Charakter des BID-Instruments bei der Anwendung in einem von Mischnutzungen geprägtem Gebiet verändert wird. So versucht der DID durch Workshops, Finanzierungsangebote und Behördenratgeber besonders die im Gebiet ansässigen Existenzgründer und jungen Unternehmen zu unterstützen. Durch Informationsangebote, regelmäßige Treffen und Stadtteilstunden soll ein enger Kontakt zu den Bewohnern gepflegt werden. Für 2008 sind auch die Entwicklung von Grünflächen und öffentlichen Plätzen auf Brachflächen geplant.

⁹ Vgl. hierzu http://www.dihk.de/inhalt/download/Bericht_BDIs_NYC.pdf

¹⁰ Vgl. hierzu http://www.dumbonyc.org/about_us.php

¹¹ http://www.dihk.de/inhalt/download/Bericht_BDIs_NYC.pdf

Außerdem benötigt das Gebiet dringend Infrastrukturverbesserungen. Aufgrund der Nähe zum East River gibt es häufige Überschwemmungen. Dieses Problem soll bis 2008 in Zusammenarbeit mit der New Yorker Umweltbehörde gelöst werden. Auch die nicht ausreichende bzw. häufig nicht funktionierende Straßenbeleuchtung soll verbessert werden.¹²

Neben diesen eher auf das Wohnumfeld bezogenen Handlungsfeldern kümmert sich der DUMBO Improvement District auch um Stadtteilmarketing, z.B. durch die Etablierung von neuen Events und regelmäßige Stadtteilrundgänge für Miet- und Kaufinteressenten. Darüber hinaus beschäftigt der BID Mitarbeiter, die für die Beseitigung von Graffiti und den Anstrich von verrostetem und ungepflegtem Stadtmobiliar, wie z. B. Stromkästen und Parkbänken, verantwortlich sind.¹³

Evaluierung und Erfolgskontrolle

Die Erfolgskontrolle des DUMBO Improvement Districts erfolgt gemäß dem New Yorker BID-Gesetz durch eine jährliche Überprüfung des BID-Budgets.

2.2. Modelle in einzelnen Bundesstaaten

Im Folgenden werden die Modelle in einzelnen ausgewählten US-Bundesstaaten näher dargestellt. Zur Illustration werden Projektbeispiele für die praktische Anwendung aufgeführt, wo im Rahmen dieser Untersuchung entsprechende Projekte recherchiert werden konnten. Die Darstellung der einzelnen Modelle erfolgt in alphabetischer Reihenfolge der Bundesstaaten und entspricht somit keiner wertenden Rangfolge.

Georgia: Street Improvements

Ein Beispiel für eine durch Eigentümer initiierte und gegen den Willen einer Minderheit durchgesetzte Aufwertung von Straßenzügen bietet das Instrument der *Street Improvements* des Staates Georgia, das auf einer gesetzlichen Grundlage bereits aus dem Jahr 1927 beruht.¹⁴ Der Rahmen möglicher Maßnahmen beschränkt sich hier auf die Herstellung und Verbesserung von Erschließungsmaßnahmen im weiteren Sinne, die aber auch als Aufgaben eines HID in Betracht kommen könnten. Umfasst werden:

- die Befestigung und Erneuerung von Straßen und Straßenbelägen, einschließlich Schotterstraßen sowie
- die Herstellung, Wiederherstellung oder Änderung von Anlagen der Straßenentwässerung, Parkbuchten, Wasser-, Gas- und Kanalisationsanschlüssen.

Die hier genannten Maßnahmen sind in Deutschland üblicherweise Gegenstand der staatlicherseits herzustellenden oder zu veranlassenden Erschließung. Allerdings erscheint es

¹² http://www.dumbonyc.org/about_us.php?page=3&osCsid=jeperhps8pt5i9pdmordipj837

¹³ http://www.dumbonyc.org/about_us.php?page=3&osCsid=jeperhps8pt5i9pdmordipj837

¹⁴ Code of Georgia, §§ 36-39-1 – 36-39-34.

durchaus denkbar, dass auch ein HID in Hamburg oder in Deutschland allgemein jedenfalls einzelne dieser Aufgaben übernehmen könnte.

Interessanter erscheint dieses Instrument jedoch im Hinblick auf das Zustandekommen der *Street Improvements*. Anders als in der Bundesrepublik üblich werden die Erschließungsanlagen nämlich nicht ohne die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer hergestellt und die Kosten der Herstellung und Unterhaltung durch Abgaben refinanziert. Das Zustandekommen von *Street Improvements* erfordert vielmehr zunächst ein Verfahren, in dessen Rahmen die Mehrheit der betroffenen Eigentümer den Verbesserungen und der damit verbundenen Abgabepflicht zustimmen muss. Anderenfalls kommt die Verordnung, welche die Durchführung der Maßnahmen anordnet, nicht zustande. Die genannte Mehrheit der Eigentümer kann die Maßnahmen jedoch auch gegen den Widerstand einer Minderheit von Eigentümern, die gleichwohl zur Kostentragung herangezogen werden, erzwingen. Die Initiative kann dabei sowohl von der Gemeinde als auch von der Mehrheit der Eigentümer ausgehen. Damit macht sich das Instrument der *Street Improvements* die Mechanismen eines BID zu Eigen, und zwar auch im Bereich von Wohnnutzungen. Dies ist insofern bemerkenswert, als der Bundesstaat Georgia über ein weiteres Instrument verfügt, den *Community Improvement District (CID)*¹⁵, dessen Anwendungsbereich sich ebenfalls auf die Herstellung öffentlicher Dienstleistungen und Anlagen bezieht. Hierin überschneiden sich CID mit dem Anwendungsbereich der *Street Improvements*, gehen ansonsten aber deutlich über diese hinaus. Im Rahmen der *Community Improvement Districts* ist jedoch in Wohnnutzung befindliches Eigentum ausdrücklich von der Abgabepflicht ausgenommen.

Die *Street Improvements* des Bundesstaates Georgia, deren gesetzliche Grundlage bereits seit 80 Jahren verankert ist, können als Beispiel dafür angesehen werden, dass der dem BID auch zugrunde liegende Gedanke, der mehrheitsbestimmten und eigentümerfinanzierten Inanspruchnahme zusätzlicher öffentlicher Leistungen über das normalerweise gewährleistete Maß hinaus, in den USA Ausdruck einer tief verwurzelten Tradition sind.

Kalifornien: Multifamily Improvement District

Der Bundesstaat Kalifornien verfügt über das Instrument der *Multifamily Improvement Districts (MID)*. In den grundlegenden Überlegungen des Gesetzgebers, die dem entsprechenden Gesetz, dem *Multifamily Improvement District Law*¹⁶ aus dem Jahr 2004, vorangestellt werden, wird ausdrücklich auf das *Property and Business Improvement District Law* aus dem Jahre 1994 Bezug genommen, womit deutlich wird, dass es sich hier um einen Ansatz handelt, mit dem die Kernelemente des (kalifornischen) BID-Modells auf einen bestimmten Typ von Wohngebieten übertragen werden sollen.

Eingangs stellt der Gesetzgeber fest, dass in Gebieten, die vornehmlich durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind (*multifamily neighborhoods*) sowohl Unternehmen, die Wohngebäude besitzen, als auch solche, die gewerblich genutzte Immobilien betreiben, wirtschaftlich benachteiligt seien. Der Grund hierfür läge in der schlechten Auslastung der Immobilien infolge der Schwierigkeit, Mieter zu gewinnen. Dies stelle sich wiederum als Folge unzurei-

¹⁵ Diese basieren auf einer Vorschrift in der Verfassung des Staates Georgia, Art. IX, § VII, par. VI. Zu den BID in Georgia, Code of Georgia, §§ 36-43-1 – 36-43-9.

¹⁶ Street and Highway Code, §§ 36700 – 36745.

chender Wohnanlagen, mangelnder Dienstleistungen und einem fehlenden Angebot an Aktivitäten in dem Gebiet dar. Dementsprechend liege es im öffentlichen Interesse, die wirtschaftliche Belebung der Gebiete und die Erhaltung der baulichen Anlagen zu unterstützen. Ziele seien dabei die Schaffung neuer Arbeitsplätze, die Steigerung der Attraktivität für Gewerbetreibende und die Vermeidung der Erosion solcher (*multifamily neighborhood*) Gebiete.

Die Abgabe kann von den Grundeigentümern oder von Unternehmen oder kombiniert von beiden Gruppen erhoben werden. Innerhalb eines MID können besonders begünstigte Gebiete (*benefit zones*) bezeichnet werden, in denen eine höhere Abgabe verlangt wird. Soweit die Abgabe von Unternehmen erhoben wird, kann dies auch für besonders begünstigte Typen von Unternehmen geschehen. Bereits dies schafft die Möglichkeit die Abgabenhöhe gemäß der aus der Gründung des MID folgenden Vorteile zu differenzieren. Aber auch jenseits dessen hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Abgabenhöhe, orientiert an den geschätzten Vorteilen, die die Einrichtung des MID mit sich bringt, zu differenzieren. Soweit allerdings Gebiete mit Einfamilienhäusern oder landwirtschaftlich genutzte Flächen von einem MID mit umfasst sind, gilt die gesetzliche Vermutung, dass diese keine Vorteile aus dem MID ziehen. Sie dürfen dementsprechend nicht in die Abgabepflicht einbezogen werden.

Als Maßnahmen, die unterschieden werden nach Tätigkeiten (*activities*) und Verbesserungen (*improvements*) nennt das Gesetz beispielhaft:

- Activities:
 - Sicherheitsdienstleistungen zusätzlich zu den herkömmlichen Dienstleistungen der Gemeinde,
 - Unterhaltungsmaßnahmen, einschließlich Bewässerung, sowie Landschaftsgestaltung,
 - Abfall- und Abwasserbeseitigung, Beseitigung von Graffiti, Straßenreinigung und weitere öffentliche Dienstleistungen zusätzlich zu den herkömmlichen Dienstleistungen der Gemeinde,
 - Marketing, Werbung und Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung,
 - Managementdienstleistungen für die Betreiber der *Multifamily Residential Businesses*,
 - Überprüfung und weitere Gesetzesvollzugsmaßnahmen zusätzlich zu den herkömmlichen Dienstleistungen der Gemeinde.
- Improvements:

Die Anschaffung, die Herstellung, der Einbau oder die Unterhaltung von Sachen mit einer geschätzten Lebensdauer von fünf oder mehr Jahren, einschließlich

 - Parkplätze,
 - Bänke, Stände, Kioske, Schaukästen, Fußgängerunterstände, Schilder und Eingangsbauwerke,
 - Abfallbehälter,
 - Straßenbeleuchtung,
 - Parks,
 - Brunnen,

- Blumenbeete,
- Schließung, Erweiterung oder Verengung von Straßen,
- Einrichtungen und Ausrüstungen zur Erhöhung der Sicherheit von Personen und Eigentum,
- Rampen, Gehwege, Plätze und Fußgängerstraßen,
- Wiederherstellung oder Beseitigung bestehender Anlagen.

Die Einleitung des Verfahrens zur Gründung eines MID setzt einen Antrag voraus, der entweder von zwei Dritteln der Eigentümer oder von zwei Dritteln der Unternehmen getragen wird. Dieser Antrag muss den angestrebten MID in seinen Grundzügen umreißen. Erst auf der Grundlage des Antrags wird ein detaillierter Plan (*management district plan*) erstellt, der die Details des angestrebten MID festlegt. Der MID kommt nicht zustande, wenn ein Drittel der zur Abgabe Verpflichteten, die zugleich ein Drittel der insgesamt zu leistenden Abgaben repräsentieren, der Gründung widersprechen. Die endgültige Entscheidung über das Zustandekommen des MID trifft schließlich die Gemeindevertretung (*city council*).

Die Abgaben können bei einem erstmals eingerichteten MID für maximal fünf Jahre, bei einer Verlängerung für maximal zehn Jahre erhoben werden, wodurch die Lebensdauer des MID begrenzt wird. Soweit Anleihen (*bonds*) ausgegeben werden, können diese jedoch über einen Zeitraum von maximal 20 Jahren bedient werden.

Der MID kann, sofern der *management district plan* dies vorsieht, durch eine privatrechtlich organisierte Eigentümer-Vereinigung (*owners' association*) geleitet werden, die von der Gemeinde damit beauftragt wird, die Maßnahmen des MID durchzuführen. Hierbei kann es sich sowohl um eine bestehende als auch um eine neu zu gründende Vereinigung handeln. Diese hat jährlich einen Bericht abzugeben, in dem über die Aktivitäten des MID Rechenschaft gegeben wird. Zugleich können Änderungen vorgeschlagen werden. Die Aufsicht liegt bei der Gemeinde.

Auch der Staat Kalifornien kennt das Instrument der BID. Die gesetzliche Grundlage hierfür bilden einmal das *Parking and Business Improvement Area Law* von 1989¹⁷ sowie das *Property and Business Improvement District Law* von 1994¹⁸, die einander ergänzen. Die systematische Nähe der Instrumente BID und MID kommt bereits darin zum Ausdruck, dass beide Instrumente im gleichen Abschnitt des Gesetzes¹⁹ geregelt sind. Die Kataloge möglicher Maßnahmen sind, abgesehen von gebietstypischen Differenzierungen, im Wesentlichen identisch. Hinsichtlich der Einrichtung fällt auf, dass die Gründung eines BID lediglich die Unterstützung von betroffenen Eigentümern oder Geschäftsinhabern, die mehr als 50 % der später zu leistenden Abgaben repräsentieren, erfordert, und somit also leichter zu gründen ist. Insgesamt kann man aber feststellen, dass der Gesetzgeber offensichtlich das BID-Modell über seinen originären Anwendungsbereich hinaus ausdehnen wollte. Das zeigt sich

¹⁷ Streets and Highways Code, §§ 36500 ff..

¹⁸ Streets and Highways Code, §§ 36600 ff.

¹⁹ Division 18. Parking.

auch an einem jüngeren Gesetzgebungsverfahren, das sich bemüht, die drei den Improvement Districts zugrundeliegenden Gesetze kohärenter zu gestalten.²⁰

ANDY STREET MULTIFAMILY IMPROVEMENT DISTRICT MID LONG BEACH / KALIFORNIEN

Rahmenbedingungen

Andy Street in Long Beach/Kalifornien ist der erste Multifamily Improvement District (MID), der im ganzen Bundesstaat etabliert wurde. Das Gebiet besteht aus 24 Reihenhäusern mit jeweils vier Mietwohnungen. Die Gebäude wurden 1963 erbaut. Die Eigentümerstruktur ist sehr kleinteilig; die 24 Häuser gehören 20 verschiedenen Eigentümern, so dass fast jedes Haus im Besitz eines anderen Unternehmens ist.

Die besonderen Problemlagen und Handlungsfelder im Gebiet von Andy Street sind Gewalt und Kriminalität, Verunreinigungen im öffentlichen Raum, sonstige Mängel im öffentlichen Raum sowie fehlende Parkplätze.²¹

Gründung / Initiierung

Die Gründung des Andy Street MID erfolgte in Zusammenarbeit von vielen Bereichen der Stadtverwaltung von Long Beach. Im Rahmen des Projektes haben die Polizei, die Sanierungsbehörde, das Grünflächenamt, die Staatsanwaltschaft, das Justizministerium, die Baubehörde und die Behörde für Quartiersentwicklung gemeinsam kooperiert, um die Maßnahmen gemeinsam zu entwickeln und zu realisieren.²²

Der MID trat Ende April 2007 mit einer Laufzeit von fünf Jahren in Kraft.²³

Finanzierung

Der Andy Street MID hat ein jährliches Budget von 95.000 US Dollar. Dieses Budget wird durch Abgaben von den 20 Eigentümern im Gebiet finanziert. Da der Andy Street MID keine Festlegung von besonders Begünstigten enthält, zahlen alle Eigentümer im Verhältnis zur Fläche ihres Eigentums.²⁴

Handlungsfelder und Maßnahmen

Vor dem Hintergrund der sehr schwierigen Sicherheitslage in Andy Street geht es im Improvement District vornehmlich darum, ein sicheres und lebenswertes Wohnumfeld wiederherzustellen. Durch eine verstärkte Polizeipräsenz und den Grundsatz "Zero tolerance for illegal activities" ist seit der Gründung des Improvement Districts bereits ein Rückgang der Kriminalität um 30 Prozent zu verzeichnen.²⁵

²⁰ Vgl. hierzu Senate Rules Committee, Bill Analysis, Assembly Bill 1208 (http://info.sen.ca.gov/pub/07-08/bill/asm/ab_1201-1250/ab_1208_cfa_20070627_102718_sen_floor.html).

²¹ <http://clblegistar.longbeach.gov/attachments/f21386ce-aeda-4cf3-bb9a-a48fc8b8fa54.pdf>

²² <http://www.apr-assoc.com/news/pres.html>

²³ <http://www.ci.long-beach.ca.us/civica/filebank/blobdload.asp?BlobID=14761>

²⁴ Vgl. hierzu: <http://www.ci.long-beach.ca.us/civica/filebank/blobdload.asp?BlobID=14761>

²⁵ <http://www.apr-assoc.com/news/pres.html>

Um die erzielten Verbesserungen auch zukünftig zu sichern und noch zu steigern, ist ein gemeinsames professionelles Gebäudemanagement geplant. Die Eigentümer beginnen zudem mit Unterstützung der Stadtverwaltung damit, strikt auf die pünktliche Zahlung der Miete zu achten und ihre Neumieter sorgfältiger auszuwählen.

Der Improvement District stellt weiterhin Überlegungen an, die Straße im Gebiet zu privatisieren, die kleinen Fußwege neben den Häusern abzusperren und Parkplätze anzulegen.

Evaluierung und Erfolgskontrolle

Der Andy Beach MID ist gesetzlich verpflichtet, jedes Jahr an die Stadtverwaltung offiziell Bericht über seine Tätigkeiten zu erstatten. Durch die im Gesetz festgelegte Lebensdauer von fünf Jahren für alle neu gegründeten MID gibt es eine weitere Möglichkeit der Erfolgskontrolle, da zu diesem Zeitpunkt entschieden wird, ob das MID weiterhin bestehen soll.²⁶

Abwicklung

Nach fünf Jahren kann der Andy Beach MID entweder für eine weitere 10 Jahre verlängert oder aufgelöst werden. Seine maximale Lebensdauer beträgt 15 Jahre.

Michigan: Neighborhood Area Improvement

Relativ weit entfernt von der Erscheinungsform eines HID im hier verstandenen Sinne ist das Instrument der *Neighborhood Area Improvement* des Staates Michigan.²⁷ Der wesentliche Unterschied besteht zunächst darin, dass jedenfalls in der gesetzlichen Ausgestaltung die Initiative zur Ergreifung von Maßnahmen zunächst deutlich bei der Gemeinde liegt. *Neighborhood Area Improvements* setzen mehrere Plangrundlagen voraus: einen *Master Plan*, einen *Plan of Neighborhoods*, der einzelne Gebiete innerhalb der Gemeinde identifiziert, die für die Erbringung bestimmter Leistungen (*elementary schools, playgrounds and other improvements*) zusammengefasst werden, sowie einen *neighborhood betterment plan*, in dem die zu ergreifenden Maßnahmen beschrieben sind. Die möglichen Maßnahmen können sehr weitgehend sein und umfassen etwa die Verlegung von Grundstücksgrenzen, die Veränderung von Straßen und Wegen einschließlich deren Schließung, die Schaffung oder Verlegung von Erschließungsanlagen bis hin zur Umsiedlung von Bewohnern.

Somit handelt es sich bei den *Neighborhood Area Improvements* um ein Instrument, das hinsichtlich seines Maßnahmenspektrums wohl außerhalb des Bereichs von HID läge. Im vorliegenden Zusammenhang ist es aber deshalb von Interesse, weil ein möglicher Weg der Finanzierung die Erhebung einer Abgabe bei den Anliegern (*special assessment*) ist. Die Erhebung dieser Abgabe bedarf der Zustimmung der Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer. Auch wenn die gesetzliche Gestaltung zwar eine deutlich im Vordergrund stehende Mitwirkung der Gemeindeverwaltung vorsieht, liegt es nahe, dass in Anbetracht begrenzter finanzieller Mittel auf Seiten der Gemeinden, Maßnahmen in vielen Fällen nur dann zustande kommen, wenn zuvor die Mehrheit der Eigentümer dafür gewonnen werden

²⁶ Streets and Highways Code, §§ 36500 ff.

²⁷ Michigan Compiled Laws, §§ 125.941 – 125.952.

konnte. In der praktischen Ausgestaltung erscheint es weiterhin nicht ausgeschlossen, dass die Initiative wiederum auch aus der Mitte der Eigentümer ergriffen wird, die eine Vorbereitung durch die Gemeinde erst auslöst. Damit macht sich das Instrument jedoch die eingangs beschriebenen ökonomischen Mechanismen eines BID zunutze: eine Mehrheit von Eigentümer kann – in diesem Fall sehr weit reichende – Verbesserungen innerhalb des Gebiets veranlassen, deren Kosten die Eigentümer in ihrer Gesamtheit tragen müssen.

Minnesota: Housing Improvement Area

Das Modell der *Housing Improvement Area (HIA)* in Minnesota basiert auf einer gesetzlichen Grundlage aus dem Jahr 1996.²⁸ Es stellt ein Instrument dar, in dessen Rahmen Maßnahmen durchgeführt werden können, die den gemeinschaftlichen Einrichtungen im Rahmen von Hauseigentümergeinschaften zugute kommen können. Das Gesetz sieht ausdrücklich vor, dass Voraussetzung für die Gründung eines HIA die Feststellung ist, dass die beabsichtigten Maßnahmen anderenfalls nicht erfolgen könnten. Die Maßnahmen können ausschließlich eigentümerfinanziert sein. Es kann jedoch auch zu einer Mischfinanzierung kommen.²⁹ Der also in jedem Teil zu tragende Eigentümeranteil wird über eine Abgabe (*fee*) erhoben. Dabei kann die Gemeinde die Maßnahmen zunächst vorfinanzieren und den von den Eigentümern zu tragenden Anteil der Kosten über die Abgabe wieder eintreiben. Sie kann jedoch auch Anleihen (*bonds*) ausgeben, die durch die Erhebung der Abgabe bedient werden.

Der Anwendungsbereich der HIA ist beschränkt auf "Gemeinschaftseigentum". Es handelt sich also um ein Instrument, das in spezifischer Weise auf Eigentümergeinschaften zugeschnitten ist. Darunter fallen jedoch auch reihenhausartige Anlagen, in denen die einzelnen Wohneinheiten im Eigentum verschiedener Besitzer befinden, daneben aber auch Gemeinschaftsanlagen bestehen. Keine Anwendung findet das Instrument demgemäß auf Wohngebiete, die durch frei stehende Einfamilienhäuser geprägt sind. Das gleiche gilt für Mehrfamiliengebäude, die im Eigentum eines Eigentümers stehen. Hier wird das Instrument nicht benötigt, denn die spezifische Situation, dass sich eine Eigentümergemeinschaft bei der Entscheidung über Verbesserungsmaßnahmen blockiert, kann hier nicht eintreten.

Der Katalog der Maßnahmen wird von der gesetzlichen Grundlage des Staates Minnesota nicht weiter eingegrenzt. Es wird vielmehr ausdrücklich klargestellt, dass auch Maßnahmen an den im gemeinschaftlichen Eigentum der Eigentümergemeinschaft stehenden Anlagen in Betracht kommen. Das impliziert, dass daneben auch Maßnahmen im öffentlichen Raum in Betracht kommen. Die dokumentierten Beispiele zeigen jedoch, dass die ganz überwiegende Zahl von Maßnahmen sich unmittelbar auf die im gemeinschaftlichen Privateigentum stehenden Anlagen bezieht. Beispiele sind etwa das Decken von Dächern, die Verkleidung von Gebäuden, Maßnahmen der Freiraumgestaltung sowie die Herstellung von Fahrbahnen und Bürgersteigen.³⁰

²⁸ Minnesota Statutes, § 428A.11–21. Auch zuvor konnten die Gemeinden HIA einrichten, bedurften dafür jedoch stets einer speziellen gesetzlichen Ermächtigung, die durch die 1996 eingeführte generelle Ermächtigung hinfällig wird. Vgl. Baker und Dyson (2005a). (<http://www.house.leg.state.mn.us/hrd/issinfo/sshia.pdf>).

²⁹ Diesen Gesichtspunkt betonen Baker und Dyson (2005a).

³⁰ Baker und Dyson (2005a).

Die Gründung einer HIA kann nur erfolgen, wenn mindestens 25 % der Eigentümer der Wohneinheiten, die von der Erhebung der Abgabe betroffen wären, dies beantragen. Im Anschluss folgt ein Verfahren, das unter anderem eine öffentliche Anhörung beinhaltet. Die Gründung erfolgt durch eine Verordnung (*ordinance*), deren Erlass im Ermessen der Gemeinde steht. Hierüber erfolgt eine Abstimmung im Gemeindevorstand (*governing body*). Sie kann jedoch nicht erfolgen, wenn entweder mindestens 35 % der Bewohner oder 35 % der Eigentümer der betroffenen Wohneinheiten Widerspruch einlegen.

HIA werden organisatorisch nicht verselbständigt. Trägerin der Aufgaben ist mithin in der Regel die Gemeinde (*implementing entity*). Diese kann allerdings einen beratenden Ausschuss (*advisory board*) gründen, der aus Mitgliedern der beteiligten Eigentumsgemeinschaften (*condominium associations*) zusammengesetzt wird.

Eine Laufzeit ist nicht gesetzlich festgelegt. In der Praxis finden sich HIA mit Laufzeiten zwischen drei und zwanzig Jahren.³¹

Die gesetzliche Grundlage der HIA legt nahe – und die Praxis scheint dies zu bestätigen –, dass der ganz überwiegende Teil der Maßnahmen nicht auf öffentliche Flächen bezogen ist. Es geht hier vielmehr um Maßnahmen, die auf privaten Flächen und an privaten Gebäuden vorgenommen werden. Damit handelt es sich in erster Linie um ein Instrument zur Erhaltung der privaten baulichen Substanz. Der Staat gibt einer Mehrheit von Eigentümern ein Instrument an die Hand, bestimmte bauliche Maßnahmen durchzuführen, die ansonsten nicht zustande kämen und unterstützt sie bei der Ausführung. Auch wenn das Ziel solcher Maßnahmen durchaus das gleiche sein kann wie das eines HID – ein Verfall der Bausubstanz zieht in vielen Fällen weitere negative Folgen nach sich³² –, so ist das in Hamburg geplante Instrument des HID primär auf Maßnahmen auf öffentlichen Flächen, nicht jedoch auf die Instandhaltung der privaten Bausubstanz gerichtet. Allerdings erscheint auch für HID die Übernahme von Maßnahmen auf privaten Flächen und an privaten Gebäuden nicht ausgeschlossen. Schon bei der Gestaltung des öffentlichen Raums macht eine Einbeziehung privater Flächen, neben den Flächen der Gemeinde, deren Grenzen zum Teil nicht ohne weiteres erkennbar sind, durchaus Sinn. Auch Maßnahmen wie etwa die Beseitigung von Graffiti beziehen die privaten Gebäude mit ein. Der Unterschied zwischen den HIA und den in Hamburg geplanten HID ist damit eher einer der Schwerpunktsetzung.

Von besonderem Interesse ist jedoch, dass die HIA in enger systematischer Verknüpfung zu dem in Minnesota angewandten BID-Modell stehen. BID beruhen in Minnesota auf einer gesetzlichen Grundlage, die es den Gemeinden erlaubt *Special Service Districts (SSD)* einzurichten. Die Nähe des HIA zu den SSD ergibt sich schon aus der Systematik des Gesetzes, das beide Instrumente zusammen in einem Kapitel regelt.³³ Beide Regelungen wurden 1996 eingeführt. Jedoch bereits seit den frühen 1980er Jahren wurden jeweils auf der Grundlage spezieller Ermächtigungen in Minnesota SSD gegründet.³⁴ Ebenso wie ein HIA setzt ein SSD einen Antrag voraus, der entweder von den Eigentümern von 25 % der

³¹ Baker und Dyson (2005a).

³² Vgl. die so genannte *Broken-Window-Theorie*, wonach äußerer Verfall, die Abwesenheit sozialer Kontrollen signalisiert und zu weiteren unerwünschten Verhaltensweisen verleitet. Vgl. Ellickson (1998), S. 78 f. mit weiteren Nennungen.

³³ Minnesota Statutes, § 428A. Special Service Districts; Housing Improvement Areas.

³⁴ Baker und Dyson (2005b).

betroffenen Grundstücke oder von Eigentümern, die 25 % des Grundsteueraufkommens des betroffenen Gebiets repräsentieren, gestellt wird. Die Sperrminorität liegt wie beim HIA bei 35 %, die sich wie beim Antrag alternativ auf die Grundstücksfläche oder das Grundsteueraufkommen beziehen. Für den SSD sind jedoch sowohl bei der Abstimmung für das Zustandekommen, als auch für die Verpflichtung zur Zahlung der Abgabe nur Grundstücke relevant, die gewerblich, industriell oder durch eine öffentliche Einrichtung genutzt werden, oder planerisch für gewerbliche oder industrielle Nutzung vorgesehen sind. Das Gesetz überlässt den Gemeinden, jeweils zu bestimmen, welche Leistungen im Rahmen eines SSD erbracht werden sollen. Es darf sich jedoch nicht um Leistungen handeln, die im übrigen Gemeindegebiet aus allgemeinen Steuermitteln erbracht werden. In der Praxis werden vor allem die folgenden Maßnahmen durchgeführt bzw. die folgenden Dienstleistungen angeboten:

- Straßenreinigung,
- Räumung von Schnee und Eis,
- Beleuchtung,
- Beschilderung,
- Bereitstellung von Parkflächen,
- Durchsetzung von Halteverboten,
- Marketing und Werbung,
- Freiraumgestaltung und
- Sicherheitsdienstleistungen.³⁵

Es zeigt sich also vor allem im Bereich der formalen Ausgestaltung, dass der Gesetzgeber in Minnesota für SSD und HIA die gleichen Mechanismen anwendet.

**WESTBROOKE PATIO HOMES HOUSING IMPROVEMENT AREA
CITY OF HOPKINS/MINNESOTA**

Rahmenbedingungen

Hopkins/Minnesota ist eine Kleinstadt mit 17.145 Einwohnern.³⁶ Da ca. 60 % der Wohneinheiten in der Stadt Mietwohnungen oder -häuser sind, und diese von der Stadtverwaltung als anfällig für soziale Erosion angesehen werden, legt Hopkins ein besonderes Augenmerk darauf, den Mietwohnraum gut instand zu halten. Zu diesem Zweck hat die Stadt unter anderem die Gründung von drei Housing Improvement Areas befördert.³⁷

Gründung / Initiierung

Der Gründungsprozess für die Einrichtung einer Housing Improvement Area (HIA) wurde von der Eigentümergemeinschaft der Westbrooke Patio Homes in 1996 initiiert. Hierfür veranstaltete die Eigentümergemeinschaft zunächst eine Reihe von Treffen, um die weiteren betroffenen Eigentümer von den geplanten Maßnahmen zu überzeugen.

³⁵ Baker und Dyson (2005b).

³⁶ <http://www.hopkinsmn.com/community/demographics.html>

³⁷ <http://www.hopkinsmn.com/housing/rentalprop.html>

In Oktober und November 1996 beschlossen die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft in einer Wahl, mit den gesetzlich erforderlichen Petitionen an die Stadt heranzutreten. Diese Unterlagen wurden der Stadtverwaltung im Dezember vorgelegt. 35 % der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft hatten unterschrieben.

Im Anschluss an die vorgeschriebenen öffentlichen Sitzungen, in denen das HIA und die Höhe der geplanten Abgaben (6.905 US Dollar / ca. 5.056 Euro insgesamt pro Wohneinheit) durch die Stadtverwaltung bewilligt wurden, gab es eine Frist bis zum 12. März 1997, in der die Eigentümer noch Widerspruch gegen die geplante Einführung einlegen konnten. Da keine ausreichende Anzahl an Vetostimmen bei der Stadt eingingen, trat die HIA in Kraft.

Finanzierung

Im ersten Monat nach Festlegung der HIA hatten die Eigentümer die Möglichkeit, ihren gesamten Beitrag im Voraus zu zahlen. Alternativ war es auch möglich, ein Teilbetrag in Höhe von mindestens 25 % der gesamten Abgabe zu zahlen.

Beiträge oder Teilbeiträge, die nicht im ersten Monat gezahlt wurden, werden derzeit durch halbjährliche Aufschläge auf die Eigentumssteuer in Raten gezahlt. Restbeträge können nicht mehr auf einem Schlag abbezahlt werden, sondern müssen in der beschriebenen Form als Aufschlag zur Steuer gezahlt werden. Die Verzinsungsrate liegt bei dieser Zahlungsform bei 7,81 %. Abbezahlt sind die HIA-Abgaben 2018, also zwanzig Jahre nach dem Inkrafttreten des HIA. Wenn in diesem Zeitraum eine Wohneinheit verkauft wird, muss der neue Eigentümer den Restbetrag als Teil seiner Steuer zahlen, da die Abgabenlast an die Wohnung gebunden ist.

Maßnahmen

Die Maßnahmen der Housing Improvement Areas in Minnesota betreffen im Wesentlichen den Bereich baulicher Verbesserungen an den Häusern. So sind die Gelder im Fall des Hopkins HIA für die Ersetzung von maroden Dächern, die Ausbesserung der Dämmung sowie die Modernisierung von Lüftungssystemen in den Gebäuden bestimmt.

Abwicklung

Die Lebensdauer des HIA beträgt 20 Jahre. Es ist jedoch zu vermuten, dass die geplanten Maßnahmen viel früher abgeschlossen sein werden. Die Restlaufzeit dient dann lediglich der Abzahlung der Steuerabgaben.

Missouri: Neighborhood Improvement District

Der Bundesstaat Missouri verfügt über das Instrument des *Neighborhood Improvement Districts (NID)*. Die Grundlage hierfür bildet der *Neighborhood Improvement District Act*.³⁸ Ein NID kann einerseits zustande kommen, wenn die Gemeinde den Wählern innerhalb des betroffenen Districts das Projekt zur Abstimmung vorlegt und diese dem Vorhaben mit der erforderlichen Mehrheit, die bis zu zwei Dritteln betragen kann, zustimmen. Alternativ ist es möglich, dass zwei Drittel der betroffenen Eigentümer einen entsprechenden Antrag unterstützen. In beiden Fällen steht der Gemeinde aber weiterhin das Ermessen über die Ent-

³⁸ Missouri Statutes, §§ 67.453 – 67.475.

scheidung der Einrichtung zu. Ein NID wird organisatorisch nicht verselbständigt. Die Abgabe wird allein von den Eigentümern getragen.

Die Maßnahmen, die im Rahmen eines NID durchgeführt werden können, beziehen sich vornehmlich auf öffentliche Einrichtungen. Beispielhaft zählt das Gesetz die folgenden Maßnahmen auf:

- Den Erwerb von Eigentumsrecht, soweit dies zur Erreichung der Ziele des Gesetzes erforderlich oder wünschenswert ist.
- Die Verbesserung von Straßen und dazugehörigen Erschließungsanlagen,
- des Kanalisationssystems,
- der Straßenbeleuchtung,
- von Parks, Spielplätzen und anderen Erholungseinrichtungen,
- von Straßen und anderen Anlagen durch Freiflächengestaltung, und Bepflanzung,
- von Eindeichungen und Hochwasserkontrollanlagen,
- von Brücken, Überführungen und Tunneln,
- von Stütz- und Schutzmauern an öffentlichen Wegen,
- von Parkanlagen außerhalb des Straßenraums, einschließlich der Errichtung von Gebäuden und der Installation entsprechender Ausrüstung,
- die Verbesserung oder der Erwerb sonstiger öffentlicher Einrichtungen, die der Gemeinde erforderlich erscheinen,
- die Verbesserung der öffentlichen Sicherheit.

Pennsylvania: Neighborhood Improvement Districts

In Pennsylvania werden unter dem Oberbegriff des *Neighborhood Improvement District (NID)* eine Reihe spezieller *Improvement Districts* zusammengefasst, die sich jeweils auf verschiedene Gebietstypen beziehen. Geregelt ist dies im *Community and Economic Improvement Act* von 1998.³⁹ Neben den BID finden sich hier auch *Residential Improvement Districts (RID)*, *Industrial Improvement Districts (IID)*, *Institutional Improvement Districts (INID)* und *Mixed-Use Improvement Districts (MID)*. Im Hinblick auf die hier im Fokus stehenden HID sind vor allem die *Residential Improvement Districts* von Bedeutung. Bei der Darstellung wird im Weiteren jedoch auf die übergeordneten NID eingegangen.

Die Initiative zur Gründung eines NID kann sowohl von der Gemeinde als auch von den Gewerbetreibenden oder Bewohnern eines Gebiets ausgehen. Dabei bedarf die Einleitung des Verfahrens keines besonderen Quorums. Ein NID kommt nicht zustande, wenn zumindest 51 % der Grundstückseigentümer oder der Eigentümer, die 51 % des Grundstückswerts repräsentieren, widersprechen. Damit sind NID nach diesem Modell hinsichtlich der Quoren leicht zu gründen, da eine ausdrückliche positive Unterstützung gar nicht erforderlich ist. Allerdings behält die Gemeinde, auch wenn sie den Prozess nicht selbst anstößt, das Ermessen über die Gründung des NID.

³⁹ Pennsylvania Statutes, §§ 18101 – 18112.

Die Finanzierung kann durch eine Abgabe, die von den Eigentümern zu entrichten ist, erfolgen, möglich ist jedoch auch eine Mischfinanzierung unter Einbeziehung öffentlicher Mittel. So wird die Gemeinde ermächtigt, öffentliche Mittel aufzuwenden, zum einen für den Erwerb von Eigentum und zum anderen für Kosten von vorbereitenden Planungen und die Erstellung von Machbarkeitsstudien.

Der NID wird von einer *Neighborhood Improvement District Management Association (NIDMA)* verwaltet, wobei es sich um eine gemeinnützige (*non-profit*) Vereinigung handeln muss. Dabei kann eine bereits bestehende Vereinigung ausgewählt werden, wobei die Eigentümer ein Widerspruchsrecht haben, es kann jedoch auch eine neue Vereinigung gegründet werden.

Der Vorstand der Vereinigung muss gemäß den Vorschriften des *Community and Economic Improvement Acts*⁴⁰ aus einer ungeraden Anzahl von Personen bestehen und zwischen fünf und neun Mitglieder umfassen. Die Grundeigentümer sowie die Eigentümer von Gewerbebetrieben müssen repräsentiert sein. Gleiches gilt für weitere Institutionen innerhalb des NID. Die Mitglieder müssen nicht Bewohner des Gebiets sein. Die Aufsicht über die NIDMA führt die Gemeinde.

Da der Anwendungsbereich der NID sehr weit ist, legt das Gesetz auch keinen spezifischen Aufgabenkatalog fest, sondern betont das Ermessen der Gemeinden jeweils ein Programm zu etablieren, das so weit wie möglich die Bedürfnisse, Ziele und Zwecke, die von den Eigentümern benannt werden, befriedigt. Allerdings wird den NIDMA eine Reihe von Befugnissen gegeben, die für die zu treffenden Maßnahmen die Grundlage oder einen Rahmen bilden können.

- Rechtsfähigkeit in gerichtlichen Angelegenheiten,
- Möglichkeit einen Geschäftsführer und Personal anzustellen,
- Vorbereitung oder Vergabe von Planungs- und Machbarkeitsstudien zur Untersuchung der benötigten wesentlichen baulichen Veränderungen oder administrativer Programme und Dienstleistungen innerhalb des Gebiets,
- Ausführung derselben,
- Erwerb und Besitz, Bebauung, Renovierung, Entwicklung, Betrieb, Wiederherstellung, Verwaltung, Verkauf oder sonstige Veräußerung von Immobilien,
- Vertragsschluss mit bestehenden Gewerben innerhalb des NID,
- Vertragsschluss zur Bereitstellung von Gütern und Dienstleistungen durch den NIDMA für Kunden innerhalb und außerhalb des Gebiets, einschließlich Inrechnungstellung und Einzug der Abgaben durch einen anderen NIDMA,
- Anstellung von außer Dienst befindlichen Polizisten oder privaten Sicherheitsdiensten, deren Aufsichtsbereich auf das Gebiet des NID beschränkt ist, zur Unterstützung der staatlichen und freiwilligen Bemühungen zur Reduzierung der Kriminalität und der Erhöhung der Sicherheit,

⁴⁰ Ist die Vereinigung auf der Grundlage anderer Rechtsvorschriften gegründet worden, können auch diese maßgeblich für die Zusammensetzung des Vorstands sein, was zu einer Abweichung von der hier geschilderten Zusammensetzung führen kann.

- Einrichtung eines Beratungsausschusses (*district advisory committee*) Dieses muss aus einer ungeraden Anzahl – zwischen fünf und neun – Mitgliedern bestehen, die in ihrer Zusammensetzung den Charakter, unter anderem Alter, Geschlecht und kulturelle Vielfalt, des Gebiets repräsentieren sollen.

Weiterhin enthält das Gesetz Ermächtigungen des NIDMA im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Mittel. Zunächst wird der NIDMA ermächtigt, in Übereinstimmung mit der dem NID zugrunde liegenden Verordnung Mittel aufzuwenden. Im Rahmen dieser Ermächtigung werden mögliche Maßnahmen, die der NID ergreifen kann, konkretisiert:

- Erwerb durch Kauf oder Anmietung von Grundstücken und beweglichen Sachen, um dem NID insgesamt zugute kommende Verbesserungen innerhalb des NID zu bewirken. Als Gegenstände, an denen solche Verbesserungen vorgenommen werden können, werden beispielhaft aufgezählt: Gehwege, Straßenbeläge, Parks, Freizeitanlagen, Freiräume, Straßenbeleuchtung, Parkplätze, Bäume, Kanalisation etc. Weiterhin sind der Erwerb, die Wiederherstellung und der Abriss verfallener Gebäude oder vergleichbarer baulicher Anlagen möglich.
- Bereitstellung kostenlosen oder vergünstigten Parkens für Kunden von Geschäften innerhalb des NID, Ausgaben für das Transportsystem, Öffentlichkeitsarbeit, Gemeinschaftswerbung, Unterhaltung des NID sowie Sicherheitsdienstleistungen.
- Weiterhin wird die NIDMA ermächtigt, die Abgabe zu erheben.

Des Weiteren erlaubt das Gesetz der NIDMA, von einzelnen – steuerbefreiten – Eigentümern statt der Abgabe auch Dienstleistungen oder sonstige finanzielle Beiträge anzunehmen. Im Fall der Nichtzahlung von Abgaben kann der NIDMA ein Grundpfandrecht verlangen.

Die Gemeinde kann der Verordnung, mit der der NID errichtet wird, eine Abwicklungsbestimmung (*sunset clause*) beifügen, die eine Beendigung nach nicht weniger als fünf Jahren vorsieht. Weiterhin kann ein NID aufgelöst werden, wenn mindestens 51 % der von der Abgabe betroffenen Grundeigentümer dies verlangen.

Der NID nach dem Recht des Bundesstaates Pennsylvania stellt die Übertragung des BID-Modells auf andere Gebietstypen einschließlich Wohngebieten "in Reinform" dar. Bereits vor dem Erlass des *Community and Economic Improvement Act* 1998 war es in Pennsylvania möglich, BID zu gründen.⁴¹ Durch die Zusammenfassung unter einer Regelung zeigt der Gesetzgeber jedoch deutlich die Intention, die Mechanismen des Instruments BID auszuweiten. Die RID mögen damit als das beste Beispiel für einen HID nach dem geplanten hamburgischen Modell gelten.

⁴¹ Business Improvement District Act, §§ 5401 – 5406.

DOWNTOWN STATE COLLEGE NEIGHBORHOOD IMPROVEMENT DISTRICT**Rahmenbedingungen**

State College / Pennsylvania ist eine typische Universitätsstadt, die demographisch und ökonomisch von der ansässigen Hochschule – der University of Pennsylvania – geprägt ist. Bereits seit 1855 verläuft die städtische Entwicklung parallel zum Ausbau der Universität, wovon auch der Name der Stadt zeugt.

Mit voranschreitender Suburbanisierung hat die Innenstadt von State College an Bedeutung verloren. So verzeichnete die Stadt, die zuvor immer einen langsames aber stetiges Bevölkerungswachstum verzeichnen konnte, in den 1990er Jahren erstmals einen leichten Rückgang der Einwohnerzahl (von 38.981 auf 38.420).⁴² Aus diesem Grund schloss sich die Vorgängerinstitution des Neighbourhood Improvement Districts, die Downtown State College Partnership Inc., zusammen. Ziel dieser Partnerschaft war es, die Stadt wieder attraktiver zu machen.

Gründung / Initiierung

2001 initiierte die Downtown State College Partnership Inc. eine Diskussion über die verschärfte Konkurrenzsituation zwischen der Innenstadt der Gemeinde State College und den stetig wachsenden Vorstädten. Sowohl in Hinblick auf die Wohnqualität als auch auf die Geschäftslage würde, so die Initiatoren, die Innenstadt in den kommenden Jahren nicht mehr mithalten können. Die Downtown State College Partnership schlug daher vor, über die Gründung eines Neighborhood Improvement Districts nachzudenken.⁴³

Im Oktober desselben Jahres diskutierte der Stadtrat in einer öffentlichen Sitzung erstmals die Frage der NID-Gründung. Obwohl die Sitzung nur schlecht besucht war und alle Anwesenden Kritiker der NID-Idee waren, entschied sich der Stadtrat, den Gründungsprozess fortzusetzen.

Im Januar 2002 wurde das Downtown State College Neighborhood Improvement District (DSCNID) für einen Zeitraum von fünf Jahren gegründet. Dies wurde als eine Art Modellprojekt betrachtet. Nach Ablauf der ersten fünf Jahren beurteilte der Stadtrat das Experiment als geglückt.⁴⁴ Daher wurde das DSCNID 2006 für einen weiteren Zeitraum von 15 Jahren genehmigt.

Operative Organisation

Die so genannte "Downtown State College Neighborhood Improvement District Management Association, Inc" (NIDMA) ist eine gemeinnützige Gesellschaft, die mit der Verwaltung des Improvement Districts per Verordnung beauftragt wurde.⁴⁵ Sie hat eine Executive Board mit neun Mitgliedern: fünf ansässige Gewerbebetreibende, drei Bewohner des Gebiets und ein Repräsentant der Stadtverwaltung.⁴⁶

⁴² http://www.statecollege.com/demographics/centre_county_avgpop.php

⁴³ <http://www.collegian.psu.edu/archive/2001/10/10-30-01tdc/10-30-01dnews-9.asp>

⁴⁴ Vgl. hierzu <http://www.collegian.psu.edu/archive/2006/10/10-04-06tdc/10-04-06dnews-04.asp>

⁴⁵ Vgl. hierzu <http://www.statecollegepa.us/common/modules/documentcenter2/documentview.-asp?DID=181>

⁴⁶ <http://www.downtownstatecollege.com/boardmembers.html>

Die NIDMA ist für die Einziehung der NID-Abgaben selbst verantwortlich. Unterstützung bekommt sie dabei vom Rechnungshof der Stadt, der für die Erstellung einer offiziellen Aufstellung über die Eigentumssituation im NID-Gebiet und die erhobenen Abgaben verantwortlich ist. Diese Leistungen der Stadtverwaltung werden der NIDMA jedoch in Rechnung gestellt.

Finanzierung

Alle Eigentümer innerhalb des NID zahlen Abgaben an die NIDMA. Diese werden nach einem Muster berechnet, in dem eine bestimmte Anzahl an Tausendstel-Dollar für jeden Dollar des Immobilienwertes von einem Grundstück angerechnet wird. Auf diesem Weg ist es möglich, verschiedene Eigentümerklassen zu bilden.

Im konkreten Fall des State College NID zahlen Eigentümer von Gewerbeobjekten fünf Tausendstel-Dollar für jeden Dollar Immobilienwert, während Eigentümer von „commercial apartments“ vier Tausendstel-Dollar pro Dollar Immobilienwert und Eigentümer von „residential property“ nur drei Tausendstel-Dollar zahlen. Gebäude mit einer Mischnutzung erfordern nach diesem Schema unterschiedliche Abgabensätze für die unterschiedlichen Nutzungen. Eigentümer von Parkplätzen sowie von steuerfreien Objekten zahlen keine Abgaben.⁴⁷

2006 verzeichnete das NID Einnahmen in Höhe von 457.710 US Dollar. Diese setzten sich nicht nur aus den Abgaben der Eigentümer zusammen, die 317.077 US Dollar pro Jahr betragen. Die Stadtverwaltung von State College zahlt freiwillig 75.000 Dollar pro Jahr an das NID, die ansässige Universität zahlt 30.000 pro Jahr. Darüber hinaus erhielt das NID 2006 vom Bundesstaat Pennsylvania eine Förderung in Höhe von 25.000 Dollar, die für die Restaurierung von Fassaden bestimmt ist. Der Rest des NID-Budgets stammt aus Einnahmen von Einrichtungen, die vom NID verwaltet werden, z.B. der Vermietung von Geschäftsflächen sowie einem Parkplatzangebot.⁴⁸

Handlungsfelder und Maßnahmen

Die Maßnahmen des State College Downtown NID zielen hauptsächlich darauf, die Innenstadt als Zentrum von State College neu zu positionieren. So versucht das NID durch Aktivitäten zur Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit sowie der Imageaufwertung Bewohner, Besucher, Unternehmer und Arbeitgeber vom Wert der Innenstadt zu überzeugen.

Zu diesem Zweck realisiert der NID typische Maßnahmen wie die tägliche Reinigung der Gehwege oder die Anwesenheit von Sicherheitsmitarbeitern - in diesem Fall studentische Mitarbeiter von der University of Pennsylvania. Es werden außerdem in der Weihnachtszeit und zum Semesterbeginn an der Universität Feste, wie z.B. ein Chili-Kochwettbewerb oder ein Filmfest, ausgerichtet. Durch Kooperation mit der Tourismusbehörde von Pennsylvania, der ansässigen Handelskammer und den Fremdenverkehrsvereinen betreibt das NID ein erfolgreiches Marketing. Die Lokalzeitungen bieten außerdem in Absprache mit dem NID Sonderpreise für Anzeigen von NID-Mitgliedern, so dass auch die Gewerbetreibenden vom NID profitieren. 2007/2008 soll ein Parkleitsystem installiert werden, das in Echtzeit die Anzahl freier Parkplätze in den verschiedenen Bereichen des NID anzeigt.⁴⁹

⁴⁷ Vgl. hierzu <http://www.statecollegepa.us/common/modules/documentcenter2/documentview.asp?DID=181>

⁴⁸ http://www.downtownstatecollege.com/minutes/annualreport_2006.pdf

⁴⁹ Vgl. hierzu http://www.downtownstatecollege.com/minutes/annualreport_2006.pdf

Das ambitionierteste Projekt des NID ist jedoch die Entwicklung des Fraser Centres: In Zusammenarbeit mit dem Entwicklungsunternehmen Susquehanna Real Estate errichtet der NID einen Gebäudekomplex mit Mischnutzung. Das Fraser Centre soll 2.019 m² Geschäfts- und Bürofläche, ein 5.370 m² großes Multiplexkino, 54 Eigentumswohnungen und eine Garage für die Bewohner bereitstellen. Finanziell beteiligt sich das NID lediglich am Bau und der Verwaltung des Kinos. Das NID hofft, dass das Fraser Centre zu einem regionalen Treffpunkt und Besuchermagneten in der Innenstadt wird.⁵⁰

Evaluierung und Erfolgskontrolle

Die ursprüngliche Entscheidung des Stadtrates, den NID lediglich für eine fünfjährige Testphase zu genehmigen, zeigt die Möglichkeiten der Gemeinden in Pennsylvania, Erfolgskontrollen für ihre NID festzulegen.

Abwicklung

Beim Downtown State College Neighborhood Improvement District wurde eine "sunset provision" eingeführt: Am 31. Dezember 2021, also 15 Jahre nach der Gründung, läuft das NID-Gesetz aus und muss verlängert werden. Falls das NID nicht verlängert wird, löst sich die gemeinnützige Gesellschaft NIDMA auf und sein Eigentum geht in den Besitz der Stadtverwaltung über.⁵¹

Washington: Parking and Business Improvement Area

Der Bundesstaat Washington verfügt über das Instrument des *Parking and Business Improvement Area (PBID)*.⁵² Diese reichen in ihrer möglichen Zielsetzung über die primär wirtschaftlichen Zwecke typischer BID hinaus. So verweist die Regelung neben der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auch auf die Belebung von "Nachbarschaften" als übergeordnetes Ziel. Daneben werden die Erleichterung der Kooperation von Händlern, Gewerbetreibenden und Eigentümern von Wohngebäuden als Ziele genannt, wodurch der Handel unterstützt sowie die wirtschaftliche Lebensfähigkeit und der Lebenswert des Gebietes gesteigert werden soll.

Auffallend an den PBID ist, dass die Abgabe (*special assessment*) hier die Betreiber, nicht notwendigerweise die Eigentümer, von gewerblichen und Wohnvorhaben leisten. Davon werden jedoch die Betreiber, in der Regel die Eigentümer, von Wohngebäuden erst ab einer Größe von vier Wohneinheiten oder bei gemischt genutzten Projekten auch Wohn- und Geschäftseinheiten umfasst. Grundlage für die Berechnung der Abgabenlast können neben der Größe des jeweiligen Vorhabens auch Faktoren wie die Höhe der entrichteten Steuer, der Umsatz oder die Größe der Belegschaft sein. Hierin soll sich jeweils der Umfang des Nutzens, den der einzelne Betreiber aus den Maßnahmen des PBID zieht, widerspiegeln. Die Vielfalt der Faktoren dürfte allerdings eine Folge des breiten Anwendungsbereichs des Instruments sein. Faktoren wie Umsatz und Größe der Belegschaft sind sicherlich eher bei

⁵⁰ Vgl. hierzu <http://www.frasercentre.com/>

⁵¹ Vgl. hierzu <http://www.statecollegepa.us/common/modules/documentcenter2/documentview.-asp?DID=181>

⁵² Code of Washington, §§ 35.87A.010 – 35.87A.900

PBID in rein gewerblich genutzten Gebieten als bei PBID in Wohngebieten heranzuziehen. Überdies ist es möglich Gebiete zu bezeichnen, die von der Einrichtung des PBID besonders profitieren (*benefit zones*), in denen eine höhere Abgabe verlangt wird.

Das Verfahren zur Einrichtung erfordert einen Antrag (*petition*), der von Gewerbetreibenden und den Betreibern von Wohnvorhaben unterstützt werden muss, die 50 % des in Aussicht genommenen Abgabevolumens repräsentieren. Die Betreiber von Wohnvorhaben umfassen neben den Eigentümern und Betreibern von Mehrfamilien- und gemischt genutzten Vorhaben auch Eigentümergemeinschaften.⁵³ Im Laufe des Verfahrens zur Gründung ist eine öffentliche Anhörung abzuhalten, wobei das Verfahren jederzeit endet, wenn die Gewerbetreibenden und Betreiber von Wohnvorhaben, die 50 % des Abgabenaufkommens repräsentieren der Einrichtung eines PBID widersprechen. Der PBID kann schließlich durch eine Verordnung (*ordinance*) gegründet werden, wenn der Antrag von Betreibern von gewerblichen Unternehmen, Mehrfamilienwohn- und gemischt genutzten Vorhaben (*multifamily residential or mix-use projects*), die 60 % des späteren Abgabenaufkommens (*assessments*) repräsentieren, unterstützt wird. Der PBID kann von der Gemeinde durch eine Verordnung nach vorheriger öffentlicher Anhörung auch wieder aufgehoben werden.

Mögliche Maßnahmen eines PBID sind:

- Anschaffung, Herstellung und Unterhaltung von Parkplätzen zum Nutzen des Gebiets,
- Ausgestaltung öffentlicher Plätze,
- finanzielle und sonstige Unterstützung öffentlicher Veranstaltungen,
- Ausstattung öffentlicher Plätze mit Musik,
- Bereitstellung eines professionellen Managements, professioneller Planung und Werbung für das Gebiet, einschließlich des Managements und der Förderung von Einzelhandelsaktivitäten,
- Instandhaltung und Gewährleistung von Sicherheit für allgemein zugängliche öffentliche Plätze,
- Bereitstellung von Transportdienstleistungen zum Nutzen des Gebiets.

Die Abgaben können zwar die Gesamtkosten des PBID umfassen, können sich jedoch auch auf einen Teil beschränken, sodass es zu einer Mischfinanzierung kommen kann.

Der PBID erfordert keine besondere Organisationsform, sondern kann von der Gemeinde selbst betrieben werden. Diese kann jedoch den Betrieb eines PBID auch auf eine Handelskammer (*chamber of commerce*) oder eine andere Vereinigung Gewerbetreibender vertraglich übertragen, wobei diese jedoch vorwiegend im Gebiet der Gemeinde tätig sein muss.

Der Bundesstaat Washington hat somit das BID-Modell aufgeweitet und über Einzelhandelsgebiete hinaus auf andere Gebietstypen ausgedehnt, was auch Misch- und Wohnnutzungen einschließt. Dies stellt eine konsequente Übertragung des BID-Modells auf andere Gebietstypen, sowohl Wohn- aber vor allem Mischgebiete, dar. Einschränkend ist allerdings zu bemerken, dass für Gebiete mit reiner Wohnnutzung die Einrichtung eines PBID jedoch nicht in Betracht kommen, wenn diese durch Gebäude geprägt sind, die weniger als vier Wohn-

⁵³ „[I]f title is held in a form of common interest ownership, the association of unit owners, condominium association, homeowners' association, property owners' association, or residential cooperative corporation“.

einheiten enthalten, was einen großen Teil der Wohngebiete, die zumeist durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt sind, ausschließt.

Wisconsin: Neighborhood Improvement District

Im Bundesstaat Wisconsin besteht das Instrument der *Neighborhood Improvement Districts (NID)*, das im Jahre 2006 eingeführt wurde.⁵⁴ Dieses Instrument bezieht sich ausdrücklich auf Gebiete mit Wohnnutzungen, da die Definition eines NID erfordert, dass jedenfalls einige der einbezogenen Grundstücke für Wohnzwecke genutzt werden. Einschränkend gilt jedoch, dass Grundstücke, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, aber weniger als acht Wohneinheiten umfassen, nicht von der Abgabepflicht erfasst werden.⁵⁵

Das Gesetz enthält keine Aussagen über Maßnahmen, die ein NID ergreifen kann. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass NID Verbesserungen im Bereich der Straßenbeleuchtung, besonderen Beschilderung, Parkeinrichtungen und Freiraumgestaltung ergreifen werden.⁵⁶

Die Gründung eines NID setzt einen entsprechenden Antrag eines Grundeigentümers aus dem betreffenden Gebiet voraus. Ein Mindestquorum ist hierbei nicht einzuhalten. Das anschließende Verfahren beinhaltet eine öffentliche Anhörung. Die Gründung ist abgeschlossen, wenn eine Sperrminorität von Eigentümern, die mindestens 40 % des gesamten Werts der von der Abgabe betroffenen Grundstücke in dem Gebiet repräsentieren müssen, sich gegen den NID ausspricht. In jedem Fall hat die Gemeinde das Ermessen, die Gründung des NID auch beim Vorliegen der Voraussetzungen abzulehnen.

Das Gesetz enthält weiterhin detaillierte Vorschriften über die Zusammensetzung der Geschäftsführung des NID (*board*). Dieses muss mindestens fünf Mitglieder haben, die alle entweder Eigentümer oder Besitzer von Grundstücken innerhalb des NID sind. Bei der Zusammensetzung des *Board* müssen die Eigentümer von gewerblich genutzten Grundstücken (*commercial properties*) und die Eigentümer von Grundstücken mit Wohnnutzung (*residential properties*) als zwei Gruppen vertreten sein. Das Gewicht der jeweiligen Gruppe innerhalb des *Board* hängt von der Verteilung des Grundstückswerts innerhalb des NID ab. Die Mitglieder des *Boards* werden dann von den jeweiligen Eigentümergruppen gewählt.

Das Gesetz enthält auch Regelungen über die Auflösung eines NID durch die Gemeinde. Die Gemeinde ist zum einen verpflichtet einen NID aufzulösen, wenn Eigentümer, die mindestens 50 % des Grundstückswerts repräsentieren, dies verlangen. Ebenso ist der NID aufzulösen, wenn sich die Mehrheitsverhältnisse zwischen den zwei genannten Eigentümergruppen (*commercial properties* und *residential properties*) verschieben und nicht innerhalb eines Jahres Eigentümer, die mindestens 50 % der Grundstückswerte repräsentieren die Fortsetzung verlangen. Daneben steht es im Ermessen der Gemeinde, einen NID zu jeder Zeit aufzulösen.

⁵⁴ Wisconsin Statutes, § 66.1110.

⁵⁵ Gleiches gilt für Grundstücke, die von der Grundsteuer befreit sind.

⁵⁶ Wisconsin Legislative Council, 2005-2006 Session in Review, Local Government (http://www.legis.state.wi.us/lc/publications/session/2005-06_localgovt.pdf).

Vorlage für die Einführung der NID in Wisconsin war das BID-Modell.⁵⁷ Insofern kann es neben den MID des Bundesstaates Kalifornien als ein weiteres Beispiel für die Übertragung des BID-Modells auf andere Gebietstypen angesehen werden.

2.3. Zusammenfassende Bewertung

Dieser stichprobenartige Überblick über die Situation in acht Bundesstaaten der USA zeigt ein sehr vielfältiges Bild. Der Grundgedanke der Übertragung der Mechanismen des BID-Modells auf andere Gebietstypen als zentrale innerstädtische, vorwiegend durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägte Lagen scheint durchaus verbreitet zu sein. Nichtsdestotrotz handelt es sich wohl um eine jüngere Entwicklung. In der Literatur wurden jedenfalls im Jahr 1998 noch Experimente mit der Übertragung des BID-Modells gefordert, was darauf schließen lässt, dass zu diesem Zeitpunkt entsprechende Modelle noch nicht gesetzlich geregelt waren.⁵⁸

Im Rahmen der genannten Vielfalt lassen sich Modelle finden, in denen sich diese Ausweitung auch zeitlich als ein Entwicklungsvorgang darstellt: zunächst hat der Gesetzgeber das BID-Modell adaptiert und dieses dann später auf Wohngebiete übertragen. Ein deutliches Beispiel hierfür ist der Bundesstaat Kalifornien, der zunächst 1989 und 1994 gesetzliche Grundlagen für die Einrichtung von BID geschaffen und im Jahr 2004 den Grundgedanken dann auf MID ausgeweitet hat. Einschränkend ist jedoch anzumerken, dass bei einer Reihe der hier beschriebenen Modelle, die als Übertragung des BID-Modells betrachtet werden können, der Gesetzgeber typische reine Wohngebiete mit selbstnutzenden Eigentümern ausgenommen hat, indem er eine gewisse Mindestanzahl an Wohneinheiten pro Grundstück für die Einbeziehung verlangt. Das schließt Wohngebiete etwa mit freistehenden Einfamilienhäusern aus dem Anwendungsbereich aus. Über die Gründe hierfür kann an dieser Stelle nur spekuliert werden. Zum einen ist denkbar, dass hier von grundsätzlich abweichenden Problemlagen ausgegangen wird, die eine Übertragung des BID-Modells als nicht geeignet erscheinen lassen. Zum anderen ist es aber auch möglich, dass den selbstnutzenden Eigentümern von Wohngebäuden die zusätzlichen finanziellen Lasten durch derartige Sondergebiete nicht aufgebürdet werden sollen. Schließlich mag der Grund aber auch einfach darin liegen, dass für diese Gebiete das Instrument nicht so dringend erforderlich ist, weil andere effektive Instrumente zur Verfügung stehen. Insbesondere soweit es sich um Gebiete handelt, die in jüngerer Zeit entwickelt wurden, bestehen in der Regel *Residential Community Associations (RCA)*⁵⁹, die die Anwendung der BID-Mechanismen überflüssig machen. So waren 2006 geschätzte 23,1 Millionen Wohneinheiten in den USA mit 57 Millionen Bewohnern in RCA organisiert.⁶⁰

Dass die Verbreitung von HID-ähnlichen Modellen auch in den USA weit hinter der Verbreitung des BID-Instruments zurückbleibt, kann auch inhaltlich begründet sein. In der wissenschaftlichen Diskussion finden sich jedenfalls hinsichtlich der Übertragbarkeit auch kritische

⁵⁷ Vgl. Wisconsin Legislative Council, 2005-2006 Session in Review, Local Government (http://www.legis.state.wi.us/lc/publications/session/2005-06_localgovt.pdf).

⁵⁸ Vgl. Ellickson (1998), S. 87 ff.

⁵⁹ Vgl. hierzu z. B. <http://www.caionline.org/about/explanation.cfm>

⁶⁰ <http://www.caionline.org/about/facts.cfm>

Stimmen. Während die Nutzung der BID-Mechanismen auch für Wohngebiete einerseits gefordert wird, finden sich jedoch auch Argumente, die eine Übertragbarkeit in Zweifel ziehen oder jedenfalls einschränkend sehen. So wird darauf hingewiesen, dass bei einer sehr zersplitterten und kleinteiligen Eigentümersituation entsprechende *Improvement Districts* sehr schwer zu organisieren seien. Des Weiteren sei es für Eigentümer von Wohnimmobilien in der Regel schwerer, die Kosten eines *Improvement Districts* an die Mieter weiter zu reichen. Die Einrichtung von *Residential Improvement Districts* sei aus der Sicht der Gesamtstadt auch nicht so gut zu rechtfertigen wie die Einrichtung von BID. Vor allem seien die direkten Vorteile für Bürger und Besucher, die nicht im Gebiet des RID lebten sehr viel geringer als bei BID. Die Vorteile von RID lägen im Wesentlichen darin, dass hiermit einkommensstarke Bevölkerungsschichten, die ein höheres Maß an öffentlichen Dienstleistungen nachfragten, an die Stadt gebunden würden, woraus sich positive steuerliche Effekte ergäben.⁶¹

Neben den Beispielen, die als eine Übertragung des BID-Modells angesehen werden können, finden sich weitere Modelle eigentümerfinanzierter Maßnahmen zur Aufwertung von Wohngebieten, über die die Eigentümer auch selbst bestimmen, die wohl in keinem direkten Ableitungszusammenhang zu den BID-Gesetzen stehen. In diesem Zusammenhang können insbesondere die *Street Improvements* im Bundesstaat Georgia genannt werden. Hierbei handelt es sich vom bundesdeutschen Blickwinkel aus um "klassische" durch Gebühren und Beiträge finanzierte Erschließungsmaßnahmen mit der Besonderheit, dass die Eigentümer hierüber selbst bestimmen - wobei es ausreicht, wenn sich aus der Gesamtheit der Eigentümer eine Mehrheit für die Maßnahmen ausspricht. Obgleich diese Modelle von ihrer Entstehung her nicht mit dem BID-Modell verknüpft sind, besteht doch eine systematische "Verwandtschaft" zwischen beiden Ansätzen. Beide Modelle beruhen auf *Special Assessments*, also Abgaben, die nicht zum allgemeinen Steueraufkommen gehören, sondern zusätzlich zur normalen Steuerlast für die Finanzierung bestimmter Maßnahmen von den Begünstigten dieser Maßnahmen erhoben werden. In beiden Fällen bestimmen die Begünstigten hierüber selbst. Das heißt die Maßnahme wird nur ergriffen, wenn eine Mehrheit der Begünstigten dem zustimmt. Zugleich wird das Trittbrettfahrer-Phänomen überwunden, da eine Mehrheit der Begünstigten erreichen kann, dass auch die widersprechende Minderheit zur Übernahme der Kosten herangezogen wird. Somit kann jedenfalls im Ergebnis festgestellt werden, dass der eingangs beschriebene BID-Mechanismus auch bei diesen Modellen zum Tragen kommt. Tatsächlich handelt es sich bei den BID- und HID-Modellen um eine Weiterentwicklung der *Special Assessments*, die im Wesentlichen darin besteht, dass diese über ihren typischen Anwendungsbereich, die Herstellung von Infrastruktur wie im Falle der *Street Improvements* im Bundesstaat Georgia, hinaus ausgedehnt werden.⁶²

Das Bestehen von Modellen wie den *Street Improvements* in Georgia ist auch ein Hinweis darauf, dass in den USA stärker als in Deutschland eine Tradition besteht, den Eigentümern unmittelbaren Einfluss auf den Umfang und die Qualität der staatlichen Leistungen zu geben. Der Grundgedanke, es zunächst bei einer – im Vergleich zu Deutschland wohl niedrigeren – Grundversorgung mit staatlichen Einrichtungen und Dienstleistungen zu belassen, dabei aber die Option einer über *Special Assessments* privat selbstfinanzierten Aufstockung anzu-

⁶¹ Vgl. Briffault (1999), S. 467 f.

⁶² Reynolds (2004), S. 406; vgl. zu dieser Entwicklung auch Foster (1997), S. 15 ff.

bieten, ist weit verbreitet.⁶³ Eine entsprechende Tradition würde auch die Verbreitung von BID und in der Folge auch HID-ähnlichen Modellen begünstigen, da sich diese in ein bestehendes System einfügen und keine grundsätzliche neue Entwicklung darstellen würden.

⁶³ Vgl. Reynolds (2004), S. 397 f.

3. Modelle im sonstigen außereuropäischen Ausland

3.1. Allgemeine Ergebnisse

Die Recherche von HID-ähnlichen Modellen außerhalb der USA ist weitgehend ohne Ergebnis geblieben. Mit der Ausnahme Südafrikas konnte im Rahmen dieser Untersuchung in keinem der Staaten, die über BID-Modelle verfügen, eine Erstreckung über den typischen Anwendungsbereich der BID nachgewiesen werden.

3.2. Südafrika

In Südafrika besteht im Rahmen des *Municipal Property Rates Act* aus dem Jahre 2004 das Instrument der *Special Rating Areas (SRA)*. Dabei handelt es sich um ein Modell, dem der eingangs beschriebene BID-Mechanismus zugrunde liegt. Das Modell ist nicht von einem bestimmten Gebietstyp abhängig, sodass es auch für durch Wohnnutzungen geprägte Gebiete zum Einsatz kommen könnte.

Das Gesetz sieht zunächst vor, dass die Gemeinde eine entsprechende SRA einrichten kann. Die Abgabe wird von den Eigentümern erhoben, wobei zwischen verschiedenen Eigentumskategorien differenziert werden kann.

Die Gründung setzt ein Verfahren voraus, in dessen Rahmen die Gemeinde Konsultationen mit den Bewohnern des betroffenen Gebietes bezüglich der Gebietsabgrenzung und der angestrebten Maßnahmen abhält. Im Rahmen dieses Verfahrens muss die Gemeinde die Zustimmung der Mehrheit der Abgabenschuldner erhalten.

Wird der SRA gegründet, kann die Gemeinde einen Ausschuss bilden, der die Gemeinde hinsichtlich der durchzuführenden Maßnahmen berät. Die Mitglieder müssen die Bewohner des betroffenen Gebiets repräsentieren. Die Zusammensetzung des Ausschusses muss repräsentativ für die Zusammensetzung der Bevölkerung, auch hinsichtlich des Geschlechts, sein.

Die Regelung enthält die Einschränkung, dass das Instrument des SRA nicht benutzt werden darf, um bestehende Ungleichheiten hinsichtlich der Entwicklung innerhalb einer Gemeinde zu verfestigen. Die Auslegung dieser Regelung ist im Augenblick noch nicht absehbar. Die Regelung mag allerdings mit dem BID-Mechanismus insofern kollidieren, als dieser ein gewisses Maß an Fähigkeit zur Selbstorganisation erfordert, das in prosperierenden "funktionsierenden" Gebieten häufiger vorhanden sein wird als in Gebieten mit schweren Funktionsstörungen. Allerdings ist zu beachten, dass die Gründung eines SRA – jedenfalls formal – von der Gemeinde betrieben wird, was in gewissem Maß ein Korrektiv darstellen kann.

4. Modelle in Europa

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der internationalen Recherche im europäischen Ausland hinsichtlich der Erfahrungen mit HID-ähnlichen Modellen privater Initiativen zur Qualitätsverbesserung von Wohnquartieren dargestellt. Hierbei wird zunächst der aktuelle Stand der Umsetzung des BID-Instrumentes in Europa beschrieben. Dieser Aspekt ist von besonderer Bedeutung, da das Hamburger HID-Modell ausdrücklich als eine Weiterentwicklung des BID-Instrumentes zu sehen ist. Daher wurde im Rahmen der Recherche untersucht, wo es in Europa bereits BID-Modelle gibt und ob die Länder, die über entsprechende Gesetzgebungen bereits verfügen, dieses Modell im Sinne einer Übertragung oder Anwendung auf andere Gebietstypen weiterentwickeln.

Im Anschluss an die Darstellung der unterschiedlichen BID-Modelle werden ausgewählte Ansätze zur Förderung privater Initiativen am Beispiel Großbritanniens dargestellt, die sich jedoch in grundlegenden Aspekten vom Hamburger Modell unterscheiden. Diese vertiefende Betrachtung konzentriert sich auf die britischen Modelle, da hier einerseits eine bereits langjährige Tradition hinsichtlich einer stärkeren Einbeziehung privater Akteure in die Stadtentwicklung mit vielfältigen Programmen und Instrumenten vorhanden ist, und andererseits Großbritannien von allen europäischen Ländern über die am stärksten ausgeprägte Implementierung des BID-Modells verfügt.

4.1. Unterschiedliche BID-Modelle in Europa

Das dieser Untersuchung zugrundeliegende BID-Instrument als Modell für vergleichbare Ansätze privater Initiativen zur Qualitätsverbesserung von Wohngebieten befindet sich erst seit Ende der 1990er Jahre in Europa in einer breiteren Fachdiskussion. Heute finden sich nur in ganz wenigen europäischen Ländern BID-Modelle auf Grundlage entsprechender Gesetzgebungen in der Umsetzung. Neben Deutschland⁶⁴ zählen hierzu Großbritannien, Irland und (mit Einschränkungen) Serbien. In anderen europäischen Staaten sind BID zwar in der fachlichen und politischen Diskussion, aber es gibt bislang noch keine rechtlichen Grundlagen für ihre Anwendung, so z.B. in den Niederlanden und in Österreich. Hier finden sich in Ansätzen nur öffentlich finanzierte Modellprojekte, die den BID-Ansatz in der praktischen Anwendung untersuchen.

Im Folgenden werden die im Rahmen dieser Untersuchung betrachteten unterschiedlichen BID-Modelle in Europa kurz dargestellt. Dabei wird auch eine erste Einschätzung der Übertragungsmöglichkeiten des länderspezifischen BID-Modells auf andere Gebietstypen aus gutachterlicher Sicht vorgenommen.

⁶⁴ Hier liegt eine Gesetzesgrundlage in den Bundesländern Bremen, Hamburg, Hessen und Schleswig-Holstein vor. Nordrhein-Westfalen und das Saarland bereiten zum Zeitpunkt der Berichtslegung entsprechende Gesetze vor.

Großbritannien

Auf Grundlage des britischen *Local Government Act 2003*⁶⁵ wurden in der Folge entsprechende BID-Gesetze in den verschiedenen Teilen des Vereinigten Königreiches erlassen. So sind für England seit September 2004 die Rechtsgrundlagen zur Schaffung von BID in Kraft (*The Business Improvement (England) Regulations 2004*)⁶⁶. Seit Mai 2005 ist das entsprechende BID-Gesetz für Wales⁶⁷ und seit April 2007 auch für Schottland⁶⁸ in Kraft. Für Nordirland scheint es derzeit noch keine Gesetzesgrundlage zu geben.

Trotz der kurzen Zeit seit Inkrafttreten der Gesetzesgrundlagen wurden in Großbritannien bereits über 50 BID⁶⁹ eingerichtet, im Schwerpunkt in England. Hierunter finden sich mehrheitlich Innenstädte bzw. lokale Einkaufsschwerpunkte, aber auch reine Gewerbegebiete. Es ist deutlich, dass das BID-Instrument in Großbritannien als Weiterentwicklung des Stadtmarketings (*Town Centre Management Partnerships*) gesehen werden kann.

Im Vergleich zu den existierenden BID-Modellen in Deutschland ist vor allem von Bedeutung, dass die britischen BID aufgrund der spezifischen Steuergesetzgebung in Großbritannien durch Abgaben der Gewerbetreibenden und Unternehmer (*business rates*) finanziert werden und nicht von den Grundeigentümern im BID-Gebiet. Auch wenn eine verbindliche finanzielle Einbindung der Eigentümer in die BID-Projekte von unterschiedlichen Seiten gefordert wird⁷⁰, ist eine solche steuerrechtlich nicht möglich und erfolgt daher in der Praxis nur auf freiwilliger Basis.

Angesichts dieser strukturellen Besonderheit der Finanzierung durch die Gewerbetreibenden ist eine Übertragung des BID-Modells auf andere Gebietstypen, etwa Wohnquartiere, im Sinne des eigentümerfinanzierten Hamburger Modells nicht möglich. Vielmehr müsste bei einer Übertragung ein anderes privates Finanzierungsmodell gewählt werden. So wird auch von der britischen Regierung in Ansätzen über ein BID-ähnliches Modell unter der Bezeichnung *Neighbourhood Improvement District (NID)*⁷¹ für andere Gebietstypen diskutiert. Diesbezüglich gab es einen Vorschlag in einem amtlichen Dokument der Regierung, die verpflichtende NID-Abgabe als Aufschlag im Rahmen der Kommunalsteuer (*council tax*) zu erheben und für zusätzliche Leistungen und Maßnahmen in Quartieren zu nutzen, die entweder von der kommunalen Verwaltung oder von Anderen ausgeführt werden können. Die Autoren des Regierungspapiers nennen als kritische Punkte in diesem Zusammenhang die erforderliche Zusätzlichkeit der Aktivitäten zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung, die potenzielle Ungleichheit der Gebietsentwicklung im Stadtgebiet nach der Einführung eines NID-Instrumentes sowie die Gefahr der Förderung von sozialer Ungleichheit durch die Nutzung dieser Abgaben⁷². Der Vorschlag der Regierung für die Einrichtung von NID hat sich an

⁶⁵ <http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2003/30026--h.htm>

⁶⁶ <http://www.opsi.gov.uk/si/si2004/20042443.htm>

⁶⁷ <http://www.opsi.gov.uk/legislation/wales/wsi2005/20051312e.htm>

⁶⁸ http://www.opsi.gov.uk/legislation/scotland/ssi2007/ssi_20070202_en.pdf

⁶⁹ Stand Ende August 2007: <http://www.ukbids.org/BIDS/index.php>

⁷⁰ Vgl. zum Beispiel: <http://www.epolitix.com/EN/ForumBriefs/200301/9E6BFF8E-FB4C-4AC6-ABCE-F0D62C20B8C0.htm> und <http://www.communities.gov.uk/documents/localgovernment/pdf/152098>.

⁷¹ Office of the Deputy Prime Minister (2005): *Citizen Engagement and Public Services: Why Neighbourhoods Matter*. S. 25f. Onlineversion des Berichtes unter <http://www.communities.gov.uk/documents/localgovernment/pdf/143234>.

⁷² Ebenda.

die Kommunen gerichtet, um beispielhafte NID-Modellprojekte zu realisieren. Der Vorschlag, NID in Großbritannien einzurichten, um zusätzliche Dienstleistungen in Quartieren zu finanzieren, wurde auch bereits in weiteren Veröffentlichungen aufgegriffen.⁷³ Nach Aussage aus der regierungsverantwortlichen Stelle wird nach sorgfältiger Beratung die Idee des NID-Modells in Großbritannien jedoch erst einmal nicht weiterverfolgt. Als Gründe hierfür wird auf die Steuerproblematik und die Fragen der Haftung und Legitimität (*accountability*) verwiesen.

Irland

Mit dem *Local Government (Business Improvement Districts) Bill*⁷⁴ ist seit Ende 2006 eine Gesetzesgrundlage für die Schaffung von BID in der Republik Irland in Kraft. Wie im britischen Modell sind auch hier die finanzierenden BID-Akteure die Geschäftsleute und nicht die Eigentümer der betroffenen Grundstücke. Daher würde unter diesen gesetzlichen Rahmenbedingungen auch in Irland eine Übertragung des BID-Modells auf andere Gebiete als Geschäftsstandorte bedeuten, dass die Abgabenschuldner nicht die Eigentümer wären, sondern beispielsweise die Mieter im betroffenen Gebiet. Über entsprechende Diskussionen ist nichts bekannt.

Niederlande

In den Niederlanden wird derzeit in der Politik über die Einführung eines BID-Gesetzes diskutiert.⁷⁵ In Rotterdam wurde zur Sammlung von ersten Erfahrungen mit diesem Instrument ein BID-Modellprojekt⁷⁶ realisiert, das allerdings nicht privat, sondern öffentlich finanziert worden ist.

Vor diesem Hintergrund ist eine Anwendung des BID-Instrumentariums auf andere Gebiete derzeit nicht möglich, da hierfür bislang jegliche gesetzliche Grundlage fehlt. Über entsprechende Diskussionen ist zudem auch nichts bekannt.

Österreich

In Österreich werden BID bislang im Rahmen der Innenstadtentwicklung und der Tourismusförderung scheinbar nur in Modellprojekten angewendet. Auffällig ist dabei, dass sich ein österreichisches Stadtentwicklungsunternehmen den Begriff "Business Improvement District" patentrechtlich hat schützen lassen.⁷⁷ Eine Übertragung des BID-Modells auf andere Gebiete scheint unter diesen Rahmenbedingungen derzeit für Österreich nicht möglich zu sein.

⁷³ Vgl. CABA (2006): 23.

⁷⁴ <http://www.oireachtas.ie/documents/bills28/bills/2006/3806/b38b06s.pdf>

⁷⁵ Information aus Telefongesprächen und Mailwechseln mit niederländischen Experten.

⁷⁶ <http://www.bidrotterdam.nl/site/index.html>

⁷⁷ <http://www.schoerghuber.at/Kompetenz/kompetenz.html>

Serbien

Mitte 2002 wurden auf Grundlage des *Serbia Local Government Reform Program (SLGRP)*⁷⁸ in Serbien die ersten beiden BID-Modellprojekte in Zrenjanin und Valjevo mit Unterstützung einer US-amerikanischen Unternehmensberatung eingerichtet. Im September 2003 folgten zwei BID in Nis und Krusevac. Finanziert werden diese BID über einen Aufschlag auf kommunale Gebühren und Abgaben in einem festgelegten Gebiet.⁷⁹ Diese kommunalen Mehreinnahmen werden zur Finanzierung der BID-Maßnahmen zur Verfügung gestellt. Über Diskussionen bezüglich einer Weiterentwicklung oder Übertragung des Modells auf andere Gebietstypen ist nichts bekannt.

Situation in weiteren europäischen Ländern

Auch wenn in verschiedenen Veröffentlichungen⁸⁰ über Business Improvement Districts immer wieder von einer weiten und erfolgreichen Verbreitung des BID-Modells in Europa gesprochen wird und hierbei beispielsweise BID-Projekte auch in Ländern wie z. B. Belgien, Norwegen oder Schweden genannt werden, war es im Rahmen dieser Untersuchung nicht möglich, Informationen über gesetzliche Grundlagen oder Projektbeispiele in diesen oder weiteren europäischen Ländern zu ermitteln. In vielen Fällen scheint es sich lediglich um erste grundsätzliche Diskussionen über das Instrument oder um öffentlich finanzierte Modellprojekte⁸¹ zu handeln, die von den in Kapitel 1 genannten konstitutiven Kriterien für die hier näher untersuchten Modelle jedoch grundlegend abweichen, da sie z.B. einen großen staatlichen Einfluss hinsichtlich der Finanzierung und Organisation der BID beinhalten.

Vor diesem Hintergrund lässt sich der Schluss ziehen, dass der – offenbar positiv belegte – BID-Begriff auch für andere Modelle verwendet zu werden scheint. Und im Umkehrschluss kann gesagt werden, dass es auch durchaus ein Interesse daran zu geben scheint, von einer erfolgreichen Verbreitung des BID-Modells auf der ganzen Welt zu berichten, auch wenn sich die länderspezifischen Modelle sehr stark unterscheiden und es sich teilweise nur um Modellprojekte handelt.

⁷⁸ <http://www.bermangroup.cz/bid/zrenjanin/>

⁷⁹ Vgl. Wiezorek (2006), S. 13.

⁸⁰ So sprechen z.B. Hoyt / Gopal-Agge (2007) von 225 BID in europäischen Ländern und Kevin Ward (2006) schreibt von BID in Brüssel und Oslo.

⁸¹ Vgl. Houstoun (2003).

4.2 Ausgewählte Ansätze aus Großbritannien zur Förderung privater Initiativen zur Qualitätsverbesserung von Wohngebieten

Im Rahmen der Recherche für diese Untersuchung wurde eine große Vielfalt von Instrumenten und Programmen zur Stadt- und Quartiersentwicklung in Europa gefunden, die häufig auch auf die Förderung privater Initiativen zielen und einzelne oder mehrere Grund- bzw. Hauseigentümer einbeziehen. Diese Modelle erfüllen durchgehend nicht die in Kapitel 1 definierten Kriterien für die Auswahl von Referenzprojekten, die im Rahmen dieses Berichtes ausführlicher dargestellt werden.

Einige ausgewählte Ansätze aus Großbritannien sollen gleichwohl überblicksartig dargestellt werden, da sie den Kontext bilden, in dem die Diskussion über HID-ähnliche Modelle in den europäischen Staaten zu sehen ist. Vor allem mögen sie zu einem Erklärungsansatz beitragen, warum – anders als in den USA – die Grundidee der BID auch dort in Europa, wo sie bislang überhaupt aufgegriffen und implementiert wurde, noch nicht auf andere Gebietstypen und insbesondere vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägte Gebiete übertragen wurde. Weiterhin können sich unter Umständen aus den Strategien zur Förderung privater Initiativen in Großbritannien auch Anhaltspunkte für die zukünftige Praxis der Anwendung des neuen Gesetzes und die Umsetzung von privaten Initiativen in Hamburg ergeben. An dieser Stelle sei nochmals betont, dass in Großbritannien eine Übertragung des BID-Modells auf Wohngebiete als *Neighbourhood Improvement Districts* diskutiert wurde, sich die verantwortlichen Dienststellen jedoch (zumindest zunächst) dagegen entschieden haben (siehe oben).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass viele zentrale Handlungsbedarfe im Rahmen der Bestandsentwicklung von Quartieren und Nachbarschaften im europäischen Vergleich durchaus ähnlich den in Hamburg und Deutschland diskutierten Themen zu sein scheinen, z.B. Sauberkeit, Sicherheit, Nachhaltigkeit, Beteiligung, Qualität der öffentlichen Dienstleistungen. Unterschiede finden sich jedoch hinsichtlich der Strategien und Instrumente zur Bearbeitung dieser Handlungsfelder.

Für die Auswahl der Beispiele aus Großbritannien waren folgende Kriterien von Bedeutung: Entweder die Zielsetzung einer Einbeziehung von Eigentümern in die Maßnahmen, die Aktivierung von anderen privaten Akteuren und Initiativen oder die Konzentration auf ähnliche Maßnahmenswerpunkte wie bei dem Hamburger Modell, z. B. Sauberkeit und Sicherheit im Wohnquartier. Hierbei wurden nur Modelle der Bestandsentwicklung und –erneuerung ausgewählt und dargestellt. Auf die britischen Instrumente zur Einbindung und Verpflichtung von Projektentwicklern bei Neubauvorhaben (z.B. die Finanzierung von Gemeinschaftseinrichtungen durch Vorgaben an die Projektentwicklung in Form von *planning gain* und *section 106* Förderung) wird hier nicht eingegangen.

*Zusammenfassung staatlicher Initiativen zur Quartiersentwicklung im Vereinigten Königreich: Communities and Local Government*⁸²

Die mittlerweile organisatorisch zusammengefasste verantwortliche Stelle für Wohnungswesen, Quartiersentwicklung und Stadterneuerung, Planung sowie die Zusammenarbeit mit den Kommunen auf der Ebene der britischen Staatsregierung heißt *Communities and Local Government (Communities)*. Hier werden die entsprechenden Instrumente und Programme für diese Bereiche entwickelt und gesteuert. Politisch zuständig sind die Ministerin für Wohnungswesen (*Housing*) sowie die Staatssekretärin für *Communities and Local Government*.

Communities funktioniert als Knotenpunkt im Netzwerk der unterschiedlichen öffentlichen Akteure und Verantwortlichkeiten für die genannten Bereiche. Hierdurch soll die Effizienz der Strategien und Maßnahmen verbessert werden. Speziell für den Bereich gebietsbezogener Aktivitäten gibt es darüber hinaus die *Neighbourhood Renewal Unit*⁸³.

Als Informationsmedium für beispielhafte Projekte, Fördermöglichkeiten, Erfahrungsberichte und für Diskussionen über verschiedene Schwerpunkte wird das Internetportal *renewal.net*⁸⁴ betrieben.

Publikationen zur Förderung privater Initiativen in der Quartiersentwicklung

Auf der Internetseite von *Communities* (www.communities.gov.uk) findet sich eine große Vielzahl von Informationen und Publikationen zu den verschiedenen genannten Themenfeldern für unterschiedliche Zielgruppen. Von besonderem Interesse im Zusammenhang dieser Untersuchung ist beispielsweise das Handbuch *“How to improve residential areas”*⁸⁵, das eine Fülle von Ratschlägen und praktischen Hinweisen für Akteure bietet, die hinsichtlich der Qualitätsverbesserung von Wohngebieten aktiv sind, z. B. Verwaltungsmitarbeiter, Wohnungsunternehmen, aber auch interessierte und engagierte Bürger vor Ort in den Quartieren. Das Handbuch bietet dabei u. a. nützliche Hinweise auf relevante Gesetzesgrundlagen und Fallbeispiele von *best practise* Modellen. Mit dieser Publikation soll die private Initiative von Akteuren vor Ort, sowohl Eigentümern als auch Bewohnern und Initiativen, mit fachlichen Informationen unterstützt und für die Aufgaben vor Ort qualifiziert werden. Es handelt sich somit um eine weiche Maßnahme zur Förderung privater Initiativen

Eine weitere interessante Publikation im Zusammenhang mit der Förderung von Eigeninitiative, diesmal vor allem zur bewohnergestützten Quartiersentwicklung, bietet das *“Estate Regeneration Handbook”*⁸⁶. In diesem Handbuch geht es um die Förderung der Initiative von Bewohnern in den Nachbarschaften und die Qualifizierung dieser Akteure durch vielfältige Hinweise und praktische Ratschläge.

Auch von Seiten des Immobiliensektors gibt es Veröffentlichungen, die sich gezielt mit den Fragen einer stärkeren Einbindung privater Investoren in die Entwicklung und Erneuerung von Nachbarschaften und Quartieren beschäftigen. Hier soll insbesondere auf zwei Veröf-

⁸² <http://www.communities.gov.uk/corporate/>

⁸³ <http://www.neighbourhood.gov.uk/>

⁸⁴ <http://www.renewal.net/>

⁸⁵ <http://www.communities.gov.uk/publications/corporate/howimprove>

⁸⁶ <http://www.housingjustice.org.uk/publications/hjregenerate/regenhandbook/regenhandbook.pdf>

fentlichtungen hingewiesen werden: Das *“Regeneration Manifesto 2005”*⁸⁷ der *British Property Federation*⁸⁸ sowie die Publikation *“The Role of Business in Neighbourhood Renewal”*⁸⁹ von *Business in the Community*⁹⁰.

Maßnahmen zur Verbesserung von Sauberkeit und Sicherheit in Wohngebieten

Für die Unterstützung der Themen Sauberkeit und Sicherheit in Wohngebieten wird in Großbritannien von der Regierung seit einigen Jahren eine große Kampagne unter dem Motto *“Cleaner, safer, greener communities”*⁹¹ durchgeführt. In dieser Kampagne werden ganz gezielt die auch in Deutschland bekannten Themen angesprochen, welche die Lebensqualität in Wohngebieten und die Wohnzufriedenheit der Bewohner häufig beeinträchtigen, z. B. Hundekot, Parkplätze, Graffiti, illegale Müllablagerungen etc. Auch im Rahmen dieser Kampagne werden umfangreiche Handreichungen mit Ratschlägen für die Akteure vor Ort veröffentlicht. Hierdurch sollen private Initiativen von Eigentümern, Mietern und weiteren Akteuren gefördert werden, um Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und zur Abhilfe der genannten Probleme selber zu ergreifen. Für die Durchführung entsprechender Maßnahmen werden auch öffentliche Fördermittel zur Verfügung gestellt.

Zur Verbesserung der Sicherheit in Nachbarschaften macht u. a. das britische Innenministerium verschiedene Angebote für die Bildung von sogenannten *“Crime and Disorder Reduction Partnerships”*⁹² in den Quartieren. Auch hierbei geht es unter anderem um Maßnahmen in privater Initiative zur Verbesserung der Sicherheit und des Sicherheitsgefühls im öffentlichen Raum.

Suburban Improvement Districts

Die seit einigen Jahren aktive Arbeitsgruppe *In Suburbia*, die vor allem aus Akteuren aus dem öffentlichen Sektor zusammengesetzt ist, hat eine Broschüre erarbeitet, um die Aufmerksamkeit von Politik und Verwaltung auf die nachhaltige Entwicklung von Vorstädten zu lenken. Ziel der Initiative ist die Verhinderung der Herausbildung von Problemgebieten im suburbanen Raum bzw. die Stabilisierung der Vorstädte. In ihrer Veröffentlichung *In Suburbia – Delivering Sustainable Communities*⁹³ werden zahlreiche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung der Vorstädte gemacht, die sich sowohl an bestehenden Instrumenten und Strategien orientieren, als auch Vorschläge für neue Instrumente und Strategien machen. Als Überschrift für die Forderungen wird die Schaffung von *Suburban Improvement Districts (SID)* gewählt. Die angesprochenen Themen und Maßnahmenschwerpunkten haben große Ähnlichkeiten mit den möglichen Maßnahmenkatalogen von HID. Bezüglich der Finanzierung dieser Maßnahmen wird sich allerdings auch hier im Schwerpunkt auf öffentli-

⁸⁷ <http://www.bpf.org.uk/pdf/16491/pub110726541319451-1.pdf>

⁸⁸ <http://www.bpf.org.uk/>

⁸⁹ <http://www.bitc.org.uk/document.rm?id=1662>

⁹⁰ <http://www.bitc.org.uk/#story1>

⁹¹ <http://www.cleansafergreener.gov.uk/>

⁹² <http://www.crimereduction.gov.uk/regions/regions00.htm>

⁹³ <http://www.civictrust.org.uk/policy%20and%20campaigns/campaigns/Suburbia%20brochure%202005.pdf>

che Mittel konzentriert. Die Einwerbung privaten Kapitals wird nur als perspektivische Forderung im Sinne einer möglichen Mischfinanzierung genannt.

Neighbourhood Management

Unter dem Begriff *Neighbourhood Management*⁹⁴ werden in Großbritannien eine Vielzahl unterschiedlicher Ansätze zusammengefasst, die durch verschiedene gebietsbezogene Partnerschaften umgesetzt werden. Grundlegende Kriterien für diese Partnerschaften sind die Gebietsbezogenheit auf der Ebene von Nachbarschaften und Quartieren, die übergeordnete Zielsetzung einer Verbesserung des Angebotes von Service- und Dienstleistungen durch Einbeziehung der verantwortlichen Akteure sowie eine enge Zusammenarbeit lokaler Akteure in den Partnerschaften. Zu den relevanten Akteuren vor Ort zählen selbstverständlich auch die Eigentümer und Wohnungsgesellschaften, die in die Partnerschaften einbezogen werden.

Die *Neighbourhood Renewal Unit* hat einige Veröffentlichungen mit modellhaften Fallbeispielen sowie ersten Evaluierungsergebnissen dieses Ansatzes veröffentlicht⁹⁵. Im Internet⁹⁶ wurde zudem eine Portal mit Informationen rund um das Thema für Akteure aus unterschiedlichen Bereichen aufgebaut.

Housing Regeneration Companies (HRC)

Ein interessantes Beispiel für die Bildung von gebietsbezogenen öffentlich-privaten Partnerschaften für die Quartiersentwicklung gibt es in Liverpool. Für die Entwicklung der Liverpooler Stadtteile Dingle, Granby und Toxteth wurde im März 2001 von der Stadtverwaltung und dem größten Wohnungseigentümer im Quartier (CDS Housing) die Entwicklungsgesellschaft *Include Neighbourhood Regeneration*⁹⁷ gegründet. Ziel ist es, dass Bewohner, Initiativen, Vermieter, Stadtverwaltung und weitere Akteure gemeinsam an der und für die Quartiersentwicklung arbeiten. Um eines der wichtigsten Themen zu bearbeiten, wurde z. B. die Servicegesellschaft *Include Environmental* gegründet, in der lokale Bewohner beschäftigt sind, um Müll einzusammeln, Verschmutzungen zu beseitigen und Grünflächen zu pflegen. Das *Include Safer Neighbourhoods* Programm zielt auf die Verbesserung der Sicherheitssituation in den Quartieren, z. B. durch die Installation von Toren und Kameras an kritischen Punkten. Übergeordnet gesteuert wird der gesamte Prozess durch das *Include Centre for Neighbourhood Management*, in dem 52 Mitarbeiter aus einer Vielzahl von Einrichtungen zusammenarbeiten, um alle Maßnahmen zu koordinieren. In diesem Zentrum arbeiten auch die verschiedenen Vermieter aus dem Zielgebiet zusammen, um ihre Maßnahmen und Strategien abzustimmen und eine gemeinsame Kontaktstelle anzubieten.

⁹⁴ <http://www.renewal.net/NNMN/>

⁹⁵ <http://www.neighbourhood.gov.uk/displaypagedoc.asp?id=156> und <http://www.neighbourhood.gov.uk/publications.asp?did=379>

⁹⁶ www.neighbourhoodmanagement.net

⁹⁷ <http://www.housingjustice.org.uk/hjregenerate/gn/include.htm> und http://poweringuptheneighbourhood.com/about_include.htm

Include ist eine von fünf *Housing Regeneration Companies (HRC)*, die in den vergangenen Jahren modellhaft von der *Housing Corporation* in England aufgebaut worden sind, um die Quartiersentwicklung zu verbessern und neue Formen des Quartiersmanagements auszuprobieren. Die Laufzeit der *Include*-Gesellschaft ist auf 35 Jahre angelegt. Die Finanzierung erfolgt aus kommunalen Mitteln.⁹⁸

Local Strategic Partnerships (LSP)

*Local Strategic Partnerships (LSP)*⁹⁹ sind ein gebietsbezogener Ansatz öffentlich-privater Partnerschaften, in denen private und öffentliche Akteure gebietsbezogen gemeinsam an der Verbesserung lokaler Dienstleistungen und Infrastrukturen arbeiten. Um die Lebensbedingungen in den Stadtteilen in England zu verbessern und die Effizienz öffentlicher Leistungen zu erhöhen, hat die britische Regierung im Jahr 2000 das auf zehn Jahre angelegte Instrument der LSP ins Leben gerufen. In den LSP werden verantwortliche Akteure aus der Verwaltung und dem privaten Sektor sowie zivilgesellschaftliche Akteure zusammengeführt. 2006 gab es über 360 LSP in England¹⁰⁰, die auch als "*partnership of partnerships*" bezeichnet werden, da sie übergeordnet zu bereits bestehenden partnerschaftlichen Strukturen fungieren sollen.

Das Spektrum der Themen in den LSP reicht von Bildung und Beschäftigung, Gesundheit und Kriminalität bis hin zur lokalen Infrastruktur, den Frei- und Grünflächen und der gebauten Umwelt. Die Partnerschaften erarbeiten gemeinsam eine Entwicklungsstrategie (*community strategy*) für das betroffene Quartier und nehmen Einfluss auf die verfügbaren öffentlichen Budgets. Zudem werden für die 86 am meisten benachteiligten Stadtteile in England zusätzliche finanzielle Mittel von der Staatsregierung aus dem *Neighbourhood Renewal Fund NRF* für die LSP zur Verfügung gestellt. Dieses Instrument ist u. a. ein Ausdruck der Dezentralisierungspolitik der britischen Regierungen unter *New Labour* seit 1997. Ziel dieser Politik ist die Stärkung der regionalen und kommunalen Verantwortung. Eine regelmäßige Evaluierung der LSP ist vorgeschrieben.

*New Deal for the Communities (NDC)*¹⁰¹

1998 hat die britische Regierung unter der Überschrift "*A New Deal for Regeneration*" einen Kurswechsel in den Programmen der Stadterneuerung und Quartiersentwicklung angekündigt. Das neu geschaffene Instrument des *New Deal for the Communities (NDC)* soll dazu beitragen, die Situation in den am stärksten benachteiligten Stadtteilen zu verbessern. 39 Stadtteile in England wurden ausgewählt, um durch gebietsspezifisch entwickelte und partnerschaftlich organisierte NDC-Strategien mit einer zehnjährigen Laufzeit die Lebens- und Wohnbedingungen der Bevölkerung zu verbessern. Dabei steht eine enge Einbindung der betroffenen Bewohner im Zentrum des Ansatzes.

⁹⁸ <http://www.renewal.net/Documents/RNET/Case%20Study/Includeneighbourhoodregeneration.doc>

⁹⁹ <http://www.neighbourhood.gov.uk/page.asp?id=531>

¹⁰⁰ http://www.forumpartnerships.net/attach/UnitedKingdom_LSPs.pdf

¹⁰¹ <http://www.neighbourhood.gov.uk/page.asp?id=617>

Das Gesamtbudget für das Programm beträgt knapp 2 Milliarden Britische Pfund aus öffentlichen Mitteln. Im Durchschnitt stehen somit ca. 50 Millionen Britische Pfund (ca. 75 Millionen Euro) pro Gebiet für die gesamte Laufzeit zur Verfügung. Das NDC-Programm wird wissenschaftlich begleitet und umfangreich evaluiert. Die Evaluierung dieses Ansatzes zeigt, dass die Themen der baulichen Erneuerung mit starker Beteiligung der Betroffenen vor Ort nur schwer zu bearbeiten sind, da dies mittel- bis langfristige Aufgaben sind.¹⁰² Eigentümer werden in den NDC-Gebieten nur punktuell in die Partnerschaften einbezogen. Sie sind auf jeden Fall nicht die aktiven Akteure, aus deren privater Initiative heraus die Quartiersentwicklung betrieben wird.

4.3. Zusammenfassende Bewertung

Die wenigen in Europa bereits gesetzlich geregelt und somit etablierten BID-Modelle weisen gravierende Unterschiede zum Hamburger Modell hinsichtlich der Finanzierung und der Verantwortung auf, insbesondere bezogen auf die Einbindung der Grundeigentümer in den BID-Prozess. Daher kann von einer herausgehobenen Bedeutung der Eigentümer in diesen privaten Initiativen nicht gesprochen werden.

Vor diesem Hintergrund konnten im Rahmen dieser Recherche keine Beispiele im europäischen Ausland für eine Übertragung des BID-Modells auf andere Gebietstypen gefunden. Lediglich in Großbritannien wurde in regierungsamtlichen Veröffentlichungen bereits der Vorschlag für die Einrichtung von *Neighbourhood Improvement Districts* unterbreitet. Dieser Vorschlag sah eine Abgabenlast bei allen Bewohnern des betroffenen Gebietes vor, die im Rahmen der Kommunalsteuer (*council tax*) hätte erhoben werden sollen. Damit wäre ein solches NID-Modell also nutzerbezogen und nicht eigentümerbezogen. Die weiteren Diskussionen haben jedoch ergeben, dass die Regierung diesen Ansatz (zumindest zunächst) nicht weiterverfolgen wird. Als Gründe hierfür werden u. a. steuerrechtliche Fragen genannt.

Auch in anderen europäischen Ländern wurden keine eigentümerorientierten Modelle privater Initiativen zur Verbesserung von Wohngebieten wie im HID-Modell gefunden. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden lediglich Modelle gebietsbezogener öffentlich-privater Partnerschaften von öffentlichen und privaten Akteuren sowie Bewohnern gefunden. In diesem Rahmen spielt der öffentliche Sektor stets eine große Rolle, z.B. als Fördermittelgeber, Programmgeber und Initiator. Für eine hoheitliche Absicherung ausschließlich privater Eigeninitiativen und privater Finanzierungsmodelle konnten bei der Recherche keine Beispiele gefunden werden, was jedoch nicht bedeuten muss, dass es derartige Modelle nirgendwo in Europa gibt.

Im allgemeineren Sinne einer Förderung privater Initiativen zur Qualitätsverbesserung können auch die Ansätze verstanden werden, die auf ein verstärktes Engagement der Quartiersbevölkerung zielen. Hier sind sowohl Maßnahmen zur Unterstützung und Befähigung (*Empowerment*) der Bewohner als auch gezielte Förderprogramme und -instrumente zu nennen, wie sie beispielhaft für Großbritannien dargestellt werden.

Festzustellen ist zudem, dass die Handlungsbedarfe im Rahmen der Bestandsentwicklung von Quartieren und Nachbarschaften im europäischen Vergleich durchaus ähnlich den in

¹⁰² Vgl. hierzu Paul Lawless (2007) (http://www.eura2007.org.uk/media/media_45376_en.pdf).

Hamburg und Deutschland diskutierten Themen zu sein scheinen. So werden z.B. die Themen Sauberkeit, Sicherheit, Nachhaltigkeit, Beteiligung und Qualität der öffentlichen Dienstleistungen immer wieder aufgeführt. Unterschiede finden sich jedoch hinsichtlich der Strategien zur Bearbeitung dieser Handlungsfelder.

5. Zusammenfassung und Fazit

Wie eingangs dargelegt, ging es in dieser Untersuchung darum, im Rahmen einer beispielhaften internationalen Recherche festzustellen, inwiefern der mit dem BID-Modell verbundene Mechanismus auf andere Gebietstypen, namentlich solche die (auch) durch Wohnnutzungen geprägt sind, übertragen wird. Dabei hat sich die Untersuchung zunächst auf solche Staaten konzentriert, in denen das BID-Modell etabliert und besonders weit verbreitet ist. Die räumlichen Schwerpunkte der Untersuchung lagen demgemäß auf den USA und Großbritannien. Die USA können dabei als das Land gelten, in dem das BID-Modell weltweit am weitesten verbreitet und in zahlreichen Bundesstaaten differenziert ausgebildet ist. In Europa hat in dieser Hinsicht Großbritannien die Führungsrolle inne.

Kennzeichnend für die Analyse der Situation in den USA war zunächst, dass es hier nicht um die Betrachtung *eines* Systems ging, sondern dass aufgrund der föderalen Struktur theoretisch 50 verschiedene Ansätze verfolgt werden. Die Untersuchung hat dementsprechend auch eine große Bandbreite von Ergebnissen und Modellen hervorgebracht. Es finden sich in einer Reihe von Bundesstaaten Ansätze, die das BID-Modell über seinen ursprünglichen Anwendungsbereich – zentrale innerstädtische Lagen, die durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt sind – ausdehnen. Daneben wurden auch Staaten untersucht, in denen eine solche Weiterentwicklung nicht nachgewiesen werden konnte. Dieses Ergebnis war, vor dem Hintergrund, dass sich in den USA 50 verschiedene Gesetzgeber mit der Materie beschäftigen und zu unterschiedlichen Lösungen kommen können, zu erwarten. Da die Untersuchung nicht flächendeckend sondern stichprobenartig vorgenommen wurde, können zwar keine allgemeinen Aussagen getroffen werden. Schließt man jedoch von den Stichproben auf die gesamte USA kann jedenfalls davon ausgegangen werden, dass HID-ähnliche Modelle bislang nicht die gleiche Verbreitung gefunden haben wie die BID-Modelle.

Die Untersuchung der Situation im Vereinigten Königreich von Großbritannien und Nord-Irland unterscheidet sich von der Betrachtung der USA insofern grundlegend, als es sich hier nicht um ein föderales System handelt, auch wenn sich unterschiedliche Regelungen – BID betreffend – für England, Wales, Schottland und Nord-Irland finden. Von vornherein konnte also davon ausgegangen werden, dass sich nicht die gleiche Vielfalt an Lösungen finden lassen würde. Diese Erwartung hat sich bestätigt. Ebenso wie zumindest in einzelnen Bundesstaaten der USA wurde auch in Großbritannien auf eine Übertragung des BID-Modells bislang verzichtet. Die Diskussion über ein vorgeschlagenes NID-Modell für England ist (zumindest zunächst) nicht weitergegangen.

Die Gründe, warum das BID-Modell in einzelnen Staaten der USA auch für Wohn- und andere Gebiete wirksam gemacht wurde, in anderen Bundesstaaten sowie im Vereinigten Königreich insgesamt jedoch nicht, können an dieser Stelle nicht abschließend festgestellt werden. Dies schon deshalb, weil die Gründe für eine Nichtübertragung, soweit es überhaupt entsprechende Überlegungen gegeben hat, überwiegend nicht dokumentiert sind. Im Hinblick auf das Vereinigte Königreich gibt es jedoch Anhaltspunkte, weil hier eine entsprechende Diskussion stattgefunden hat. Danach stellt ein besonderes Kennzeichen des britischen BID-Modells ein Hindernis für die Übertragung dar. Dabei handelt es sich um die Anknüpfung der Abgabepflicht an den das Grundstück nutzenden Betrieb und nicht an das Grundeigentum. Jenseits von steuerrechtlichen Erwägungen kann hierfür ein maßgeblicher

Faktor sein, dass man anders als gewerblichen Mietern, privaten Wohnraummietern die Belastung mit der Abgabe nicht zumuten kann oder will. Dieses wäre aber die Folge einer 1:1-Übertragung des britischen BID-Modells auf Wohngebiete. Als Bestätigung hierfür könnte ein Aspekt der in den USA identifizierten Modelle dienen. Dort werden nämlich bei den meisten Modellen Wohnnutzungen von selbstnutzenden Eigentümern ausgenommen. Dies geschieht, indem Grundstücke mit Wohnnutzungen erst dann in die Abgabepflicht mit einbezogen werden, wenn sie mehrere Wohneinheiten – die Grenzen liegen etwa bei vier (Washington) oder acht (Wisconsin) Wohneinheiten – umfassen. Hieraus könnte also auf Vorbehalte, die Bewohner – gleich ob Mieter oder selbstnutzende Eigentümer – mit der Abgabe zu belasten, geschlossen werden. Adressaten der Abgabepflicht sind also in den untersuchten Bundesstaaten – wie bei einem BID – vermietende Eigentümer, die dies gegebenenfalls als Gewerbe betreiben und hieraus Einkommen generieren. Auf diese Weise bleibt die Abgabepflicht auf den gewerblich-beruflichen Lebensbereich beschränkt, während die individuelle private Lebensführung durch die Abgabe nicht unmittelbar belastet wird.

Überträgt man diese Überlegung auf die deutschen Verhältnisse im Allgemeinen und die Hamburger Verhältnisse im Speziellen, wäre eine Übertragung der bislang vorzufindenden BID-Modelle auf Wohngebiete möglich, da diese allein die Eigentümer zum Adressaten der Abgabe machen. Keine Probleme ergäben sich für Großwohnsiedlungen, in denen in der Regel und zumindest bisher viele Wohnungen im Eigentum weniger Vermieter stehen. Gebiete, die etwa durch die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geprägt sind und in denen selbstgenutztes Eigentum überwiegt, wären hingegen auf Grundlage der hier dargestellten internationalen Modelle vom Anwendungsbereich auszunehmen. Schwierigkeiten könnten sich bei der Einordnung von Wohnungseigentumsgemeinschaften ergeben, die in den USA jedenfalls zum Teil als ein Eigentümer (nämlich eines Komplexes mit mehreren Wohneinheiten) betrachtet und miteinbezogen werden.

Die Gründe für die Aussparung insbesondere von Grundstücken, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind, mag jedoch auch einfach den Grund haben, dass hier die Probleme, die mit den HID-ähnlichen Modellen in den USA angegangen werden, dort nicht so drängend sind. Eine andere Erklärung kann sein, dass sich Einfamilienhäuser häufig in Gebieten befinden, die zusammenhängend "entwickelt" wurden. Hier finden sich in vielen Fällen Formen von *Residential Community Associations* oder *Homeownership Associations*. Die Mitgliedschaft in diesen Vereinigungen ist für die Eigentümer zumeist verpflichtend. Dementsprechend können auch derartige Vereinigungen das Trittbrettfahrer-Problem überwinden und den Problemen, die ein HID lösen sollte, auch ohne eine weitere Organisationsform und ohne eine hoheitliche Regelung begegnen.¹⁰³

Weiterhin wird in der Literatur darauf hingewiesen, dass auch in Abwesenheit von formalen Organisationen in bestimmten Fällen die mit den Maßnahmen eines HID verfolgten Ziele erreicht werden können. Dies setze jedoch einen funktionierenden, sehr engen sozialen

¹⁰³ So fordert beispielsweise Ellickson (1998), S. 77 f. die Übertragung des BID-Modells gerade für innerstädtische Wohnquartiere in Form von BLID (Block Improvement Districts). Auch Lehavi (2004), 18 f., weist darauf hin, dass Ausgaben für Freizeiteinrichtungen, öffentliche Räume, Sicherheits- und Reinigungsdienstleistungen im Rahmen von bestehenden vertraglichen Vereinbarungen, wie sie einer Residential Community Association zugrunde liegen, ohne weiteres erreichen lassen. In bestehenden Nachbarschaften ohne entsprechende Vereinbarungen bedarf es hingegen anderer Modelle und Regelungen.

Zusammenhalt voraus.¹⁰⁴ Dass dieser eher in einem durch Einfamilienhausbebauung geprägten Gebiet als in anonymen Wohnblocks bestehen mag,¹⁰⁵ könnte ein weiterer Grund sein, dass der Gesetzgeber das Instrument des HID in der beschriebenen Weise beschränkt, bzw. für Einfamilienhausgebiete keine gesetzlichen Regelungen trifft.

Am Beginn der Untersuchung stand als Ausgangspunkt auch die Vermutung, die BID-Modelle könnten bei einer Übertragung auf andere Gebietstypen stark modifiziert werden. Neben einer Änderung der Maßnahmenkataloge, die sich schon aus den unterschiedlichen Bedürfnissen der Gebietstypen ergibt, wären auch Änderungen bezüglich der Organisation und des Gründungsverfahrens denkbar. Letzteres ist jedoch nur vereinzelt zu beobachten. Während etwa in Kalifornien die Gründung eines BID die Unterstützung von nur der Hälfte der Eigentümer und Geschäftsinhaber erfordert und gleichzeitig die Hälfte der genannten Gruppen ein Vetorecht hat, gilt für MID eine Mehrheit von zwei Dritteln und ein Vetorecht bereits für ein Drittel der Betroffenen. Der Gesetzgeber hat an dieser Stelle die bewusste Entscheidung getroffen, die Gründung von MID gegenüber der von BID zu erschweren - wie dies ja auch im Hamburger HID-Gesetzentwurf für das Antragsquorum geschehen ist. In Wisconsin hingegen sind die Quoren für die Gründung eines NID mit denen eines BID identisch. Das gleiche gilt auch für Pennsylvania, da hier die *Improvement Districts* für die verschiedenen Gebietstypen den einheitlichen Rahmen des NID haben. Allgemeine Schlussfolgerungen lassen sich demgemäß in dieser Hinsicht nicht anstellen.

¹⁰⁴ Vgl. Ellickson (1998), S. 79.

¹⁰⁵ Ellickson (1998), S. 79 verweist auf die zu große Zahl an Bewohnern und die starke Heterogenität in innerstädtischen Wohnquartieren als Faktoren hin, die das Entstehen einer entsprechenden sozialen Bindung verhindern.

Literatur

Baker, Karen; Dyson, Deborah, A. (2005a): House Research, Short Subjects: Housing Improvement Areas (<http://www.house.leg.state.mn.us/hrd/issinfo/sshia.pdf>)

Baker, Karen; Dyson, Deborah, A. (2005b): Minnesota House of Representatives, Research Department, Information Brief: City Special Service District (<http://www.house.leg.state.mn.us/hrd/pubs/cityssd.pdf>)

Briffault, Richard (1999): A Government of Our Time? Business Improvement Districts and Urban Governance. In: 99 Columbia Law Review, S. 365 ff.

Commission for Architecture and the Built Environment CABE (2006): Paying for parks. Eight models for funding urban green spaces. London, 2006

Department for Communities and Local Government DCLG (2006): Review of the Role of Property Owners in Business Improvement Districts: First Interim Report, September 2006

Davies, Mark S. (1997): Business Improvement Districts. In: 52 Washington University Journal of Urban and Contemporary Law, S. 187 ff.

Ellickson, Robert C. (1998): New Institutions for Old Neighborhoods. In: 48 Duke Law Journal, S. 75 ff.

Foster, Kathryn A. (1997): The Political Economy of Special-Purpose Government. Washington D.C., 1997

Houstoun, Lawrence O.; Jr. (2003): Business Improvement Districts. Second Edition. Washington D.C., 2003

Hoyt, Lorraine M. (2003): The Business Improvement District: An internationally diffused approach to revitalization. Massachusetts Institute of Technology, June 2003. <http://www.UrbanRevitalization.net>

Hoyt, Lorraine M.; Gopal-Agge, Devika (2007): The Business Improvement District Model: A Balanced Review of Contemporary Debates. In: Geography Compass 1 (2007)

Kreutz, Stefan; Krüger, Thomas (2007): Neue Partnerschaften für Wohnquartiere – Housing Improvement Districts. In: vdw magazin 4/2007, S. 37 – 41

Kreutz, Stefan; Krüger, Thomas; Wickel, Martin (2007): Gutachten über die Begleitforschung für das Teilprojekt HID Steilshoop im Rahmen des Projektes Lebenswerte Stadt Hamburg. Hamburg, 29. Juni 2007

Lawless, Paul (2007): The New Deal for Communities programme in England: is area based urban regeneration possible? Paper for the EURA-conference “The Vital City”, Mai 2007 (http://www.eura2007.org.uk/media/media_45376_en.pdf)

Lehavi, Amnon (2004): Property Rights and Local Public Goods: Toward a Better Future for Urban Communities. In: 36 Urban Lawyer, S. 1 ff.

Office of the Deputy Prime Minister ODPM (2005): Citizen Engagement and Public Services: Why Neighbourhoods Matter, January 2005

Reynolds, Laurie (2004): Taxes, Fees, Assessments, Dues, and the “Get What You Pay For” Model of Local Government. In: 56 Florida Law Review, S. 373 ff.

Ward, Kevin (2006): ‘Policies in Motion’, Urban Management and State Restructuring: The Trans-Local Expansion of Business Improvement Districts. In: International Journal of Urban and Regional Research, Vo. 30.1, March 2006, S. 54 - 75

Wiezorek, Elena (2006): Vom “Ob” zum “Wie” – die Implementierung des BID-Ansatzes. In: RaumPlanung 124, S. 11 - 16