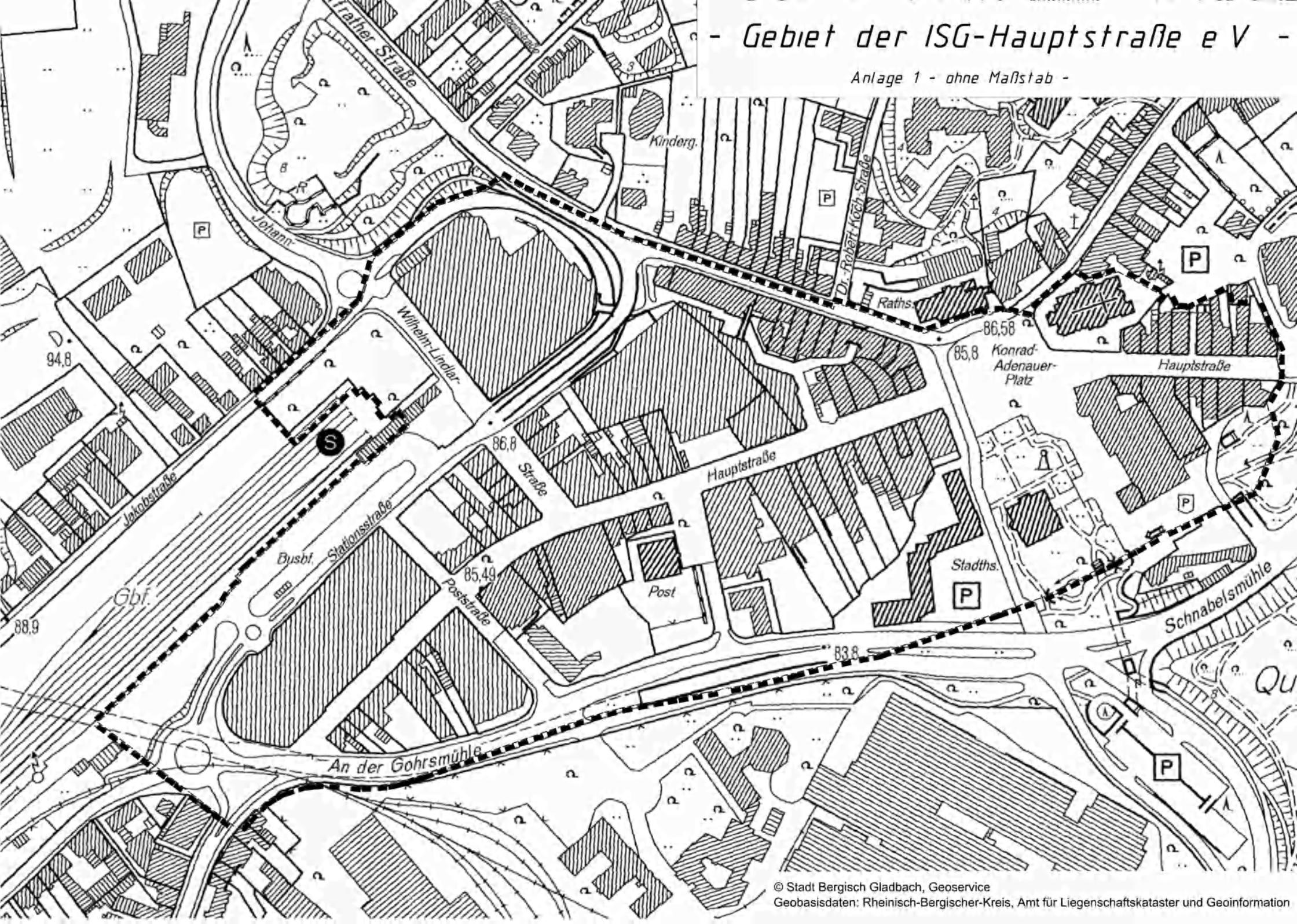


- Gebiet der ISG-Hauptstraße e V -

Anlage 1 - ohne Maßstab -



Anlage 2

zu der Satzung über die Festlegung eines Gebietes für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft und über die Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Auflistung der Grundstücke entsprechend der Bezeichnung im Liegenschaftskataster

Gemarkung Gladbach, Flur 10, Flurstücke Nr.

57, 58, 59, 61, 62, 68, 73, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 97, 103, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 141, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 160, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 181, 182, 184, 185, 188, 189, 206, 207, 220, 222, 223, 226, 228, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 268, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 299, 300, 301, 302, 309, 310, 318, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 328, 341, 342, 347, 350, 352, 353, 354, 355, 358, 361, 362, 364, 368, 369, 370, 371, 372, 389 tlw., 393 tlw., 396, 397, 399, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 435, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445 tlw.,

Gemarkung Gladbach, Flur 11, Flurstück Nr. 188 tlw.

Gemarkung Gladbach, Flur 22, Flurstücke Nr.

99, 108, 112, 123, 124, 125, 172, 174, 177, 192, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 339, 340, 341, 347, 380, 381, 382,

Gemarkung Gladbach, Flur 23, Flurstücke Nr.

2, 3, 4, 6, 7, 20, 21, 22 tlw., 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 64, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 124, 125, 127, 128, 130, 131, 132, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 158 tlw., 159, 160, 161, 162 tlw., 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 196, 197, 198 tlw., 199 tlw.,

Gemarkung Gladbach, Flur 24, Flurstücke Nr.

1, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 95, 96, 98, 100, 111, 112, 120, 137, 150, 162, 166, 173, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 195, 199, 200, 201, 203, 204, 205, 209, 211, 213, 214, 215, 216, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246 tlw.,

Gemarkung Gladbach, Flur 41, Flurstücke Nr. 169, 194 tlw.

Gemarkung Gronau, Flur 1, Flurstücke Nr.

2457/85, 4541, 4542 tlw., 4543 tlw., 4544 tlw., 4686 tlw., 4750 tlw., 4751, 4993, 4994, 4995 tlw., 4996, 5007, 5008, 5009, 5010, 5063, 5064 tlw.

Auflistung der Grundstücke nach Straßenbezeichnungen und Hausnummern

Am Alten Pastorat

1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 34a, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52

An der Gohrsmühle

6, 8, 10, 10a, 18

Hauptstraße

118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 158, 157-171, 160, 162, 162a, 164, 164a, 164b, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 190, 192, 202, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223

Joh.-Wilh.-Lindlar-Str.

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14

Konrad-Adenauer-Platz

3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14

Maria-Zanders-Anlage

10

Paffrather Straße

1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29,

Poststraße

7, 9, 12, 14, 16

Stationsstraße

9, 73



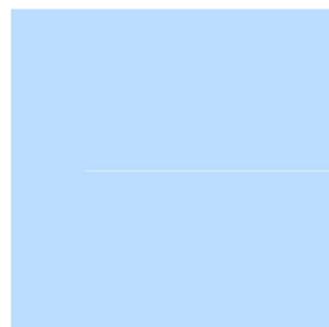
ISG Hauptstraße e. V.

Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für eine ISG
Immobilien- und Standortgemeinschaft in der Bergisch
Gladbacher Stadtmitte im Zeitraum 2018 bis 2022



Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Köln, November 2017



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Gebietsabgrenzung und Geltungsdauer	2
2.1	Abgrenzung des ISG-Gebiets	2
2.2	Geltungsdauer	2
3	Maßnahmen-/Ausgabenkonzept	3
3.1	Aufwertung der Fußgängerzone durch Lichtinszenierung	3
3.1.1	Erweiterung der Weihnachtsbeleuchtung	3
3.1.2	Entwicklung eines Beleuchtungskonzepts	3
3.1.3	Schwerpunktmaßnahme: Gestaltung der Auftaktpunkte	4
3.1.4	Schwerpunktmaßnahme: Architektur-/Fassadenbeleuchtung	4
3.1.5	Weitere Schwerpunktmaßnahmen oder Ergänzung sonstiger Beleuchtungsmaßnahmen	5
3.2	Verbesserte Vermarktung des Standorts Stadtmitte	5
3.2.1	Unterstützung von Aktivitäten der IG Stadtmitte e. V.	5
3.2.2	Ergänzung der Marketingkonzeption, Entwicklung eines Claims	6
3.2.3	Kooperationswerbung	6
3.2.4	Präsenz vor Ort	6
3.2.5	Online-Aktivität, soziale Netzwerke, Presse	6
3.3	Dienstleistungen/Verwaltung der ISG	7
3.3.1	Maßnahmen im Bereich Sauberkeit	7
3.3.2	Organisatorische Unterstützung des Vereinsvorstands	7
3.3.3	Städtische Kostenpauschale	7
4	Finanzierungs-/Einnahmenkonzept	8

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Bergisch Gladbacher Stadtmitte hat sich in den vergangenen zehn Jahren positiv entwickelt. Mit der Ansiedlung von RheinBergPassage und RheinBergGalerie wurden neue Impulse für das Handels- und Dienstleistungsangebot gesetzt, und im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen der Regionale 2010 konnten auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen attraktiviert werden.

Seit ihrer Gründung im Jahr 2006 engagiert sich die ISG Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e. V. als Vertreterin der Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten in der Stadtmitte für die Entwicklung und Vermarktung der Bergisch Gladbacher Stadtmitte. Die Vorstandsmitglieder der ISG haben sich an den Planungsverfahren im Rahmen der Regionale 2010 beteiligt und die Wünsche und Vorstellungen der Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten zur Umgestaltung in den Diskussionsprozess eingebracht. Parallel dazu hat die ISG Hauptstraße e. V. im Rahmen ihrer Vereinsaktivitäten eigene Maßnahmen auf den Weg gebracht. Dazu zählten Begrünungsmaßnahmen und eine künstlerische Gestaltung der Schaltkästen, aber auch der Einsatz eines Straßenhausmeisters und die Einführung einer zusätzlichen Sonntagsreinigung. Mit dem Antrag auf Einrichtung einer gesetzlichen ISG nach dem ISGG NRW 2008 wurde im Herbst 2011 ein weiteres Maßnahmenpaket in Angriff genommen und nach Erlass der Satzung durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 3. Mai 2012 bis Ende 2017 systematisch umgesetzt. So konnte die Gestaltung und Möblierung der Fußgängerzone qualitativvoller erfolgen als es das begrenzte Budget der Stadt Bergisch Gladbach erlaubt hätte; auch die festliche Einweihung der Fußgängerzone wurde begleitet. Die vorweihnachtliche Stimmung im Haupteinkaufsbereich wurde durch die Anschaffung einer neuen Weihnachtsbeleuchtung unterstützt, die der IG Stadtmitte e. V. als Interessengemeinschaft der Gewerbetreibenden übergeben wurde und die seitdem von der IG betrieben wird. Mit einer Plakatkampagne in Bergisch Gladbach und angrenzenden Kommunen wurden die wichtigsten Besuchsmotive der Bergisch Gladbacher Stadtmitte (Einzelhandel, Wochenmarkt, Gastronomie, Kulturangebot) gezielt vermarktet.

Mit diesen umfassenden Aufwertungs- und Vermarktungsaktivitäten konnte den Entwicklungen in konkurrierenden Einzelhandelslagen, insbesondere in Köln und Leverkusen, offensiv begegnet werden. Davon profitierten nicht nur die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, sondern auch die Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten.

Bereits im Jahr 2012 erkannten viele der Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten die Vorteile des gemeinsamen Vorgehens; nur wenige machten von ihrer Möglichkeit Gebrauch, sich gegen den Erlass der Satzung auszusprechen.

Die Aktivitäten sollen nun durch Antrag und Erlass einer neuen Satzung in den Jahren 2018 bis 2022 weitergeführt werden. Das Maßnahmenpaket weist wiederum zwei Schwerpunkte auf:

- Mit einer gezielten Illuminierung sollen bedeutsame Standorte und Gebäude inszeniert werden. Die Vorschläge hierzu ergeben sich aus einem Beleuchtungskonzept für die gesamte Stadtmitte.
- Gemeinsame Marketingaktivitäten mit mitwirkungsbereiten Gewerbetreibenden sollen die Zugehörigkeit und damit auch das vielfältige Angebot der Stadtmitte demonstrieren, aber auch zu Besuchen von Wochenmarkt und Veranstaltungen einladen. Dabei werden auch die Vertriebswege der neuen Medien eingebunden.

Die Maßnahmen zielen darauf ab, weitere Beiträge zur Stärkung und Aufwertung der Bergisch Gladbacher Stadtmitte zu leisten.



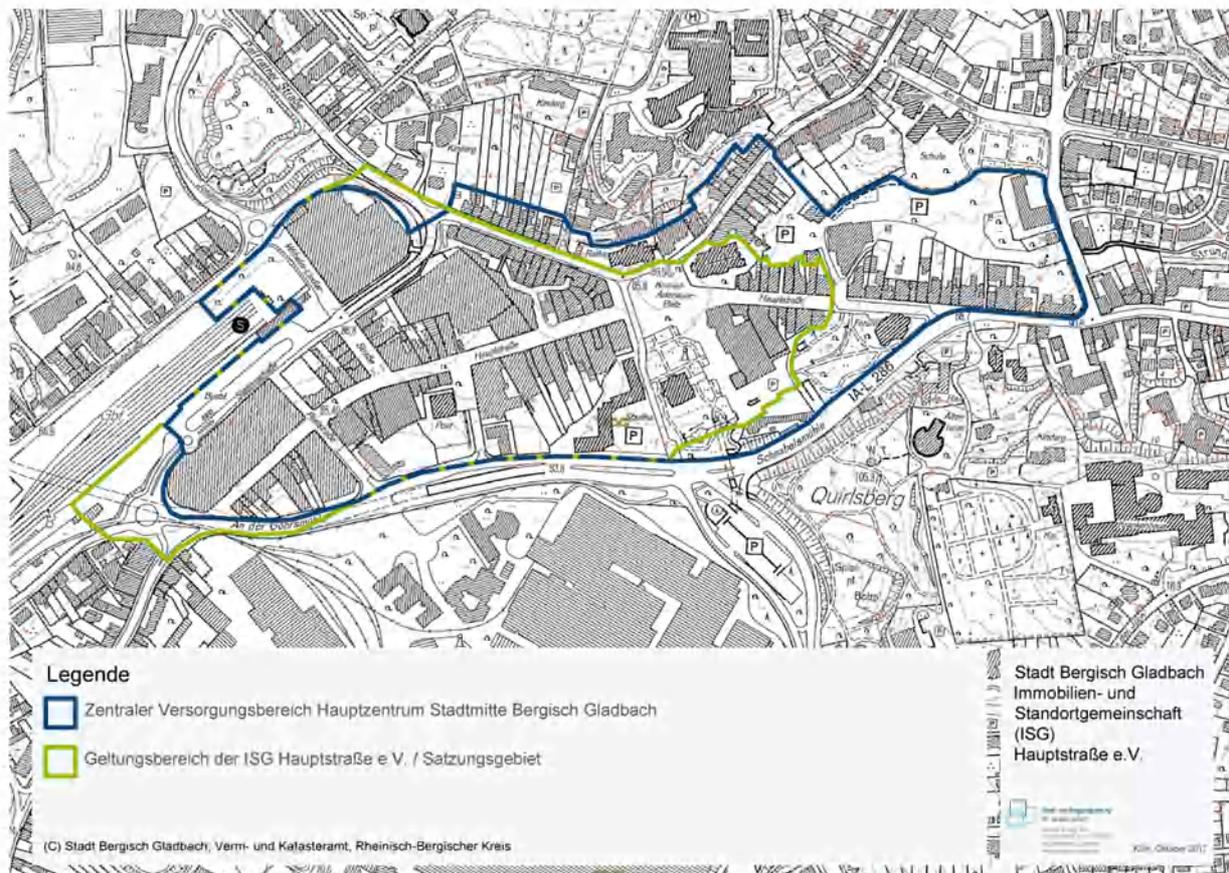
2 Gebietsabgrenzung und Geltungsdauer

2.1 Abgrenzung des ISG-Gebiets

Das Gebiet, für das die Satzung erlassen werden soll, ist identisch mit dem Vereinsgebiet der ISG Hauptstraße e. V. Es wird im Westen durch die Einmündung An der Gohrmühle/Stationsstraße und im Süden durch den Verlauf An der Gohrmühle/Schnabelsmühle bis auf Höhe der Villa Zanders und des Bergischen Löwen begrenzt; hier orientiert sich die Grenzziehung an den südlichen Gebäudekanten der zur oberen Hauptstraße ausgerichteten Gebäude. Auf Höhe der heutigen Einmündung der

Zufahrt zum Parkplatz Buchmühle findet sich die östliche Grenze. Im Norden orientiert sich die Grenzziehung an den Gebäuden entlang der östlichen Hauptstraße bis hin zum Rathaus. Von den Gebäuden entlang der Paffrather Straße zählen zum Geltungsbereich diejenigen, die einen Geschäftsausgang zum Konrad-Adenauer-Platz und zur Paffrather Straße bis zur Einmündung der Doktor-Robert-Koch-Straße aufweisen; des Weiteren umfasst er die Immobilien mit Ausgang zur Grünen Ladenstraße, die RheinBergPassage mit Anbindung an den S-Bahnhof und die südöstlich der Stationsstraße liegenden Immobilien. Die exakte räumliche Abgrenzung des Gebiets ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

Räumliche Abgrenzung des ISG-Gebiets



Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, Vermessungs- und Katasteramt, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das abgegrenzte Gebiet bildet räumlich den wirtschaftlichen Kern der Bergisch Gladbacher Stadtmitte im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Hier findet sich eine weitgehend homogene Nutzungsstruktur mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen

in den Obergeschossen. Die leistungsstarken Agglomerationsstandorte nutzen auch Obergeschosse und teilweise die Untergeschosse für Einzelhandel. Die Grenzziehung orientiert sich eng am vorhandenen Geschäftsbesatz. Bei den Immobilien wurden jeweils vollständige, räumlich zusammen-



hängende wirtschaftliche Einheiten berücksichtigt. Der im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach aus dem Jahr 2015 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtmitte ist in nördlicher, östlicher und südöstlicher Richtung weiter gefasst. Diese Lagen, insbesondere die nordöstlich des Konrad-Adenauer-Platzes und östlich der Einmündung Buchmühlenstraße befindlichen Bereiche, erreichen jedoch wesentlich geringere Publikumsfrequenzen und damit eine andere Wertigkeit der Immobilien, so dass auf ihre Einbindung verzichtet wird.

Für die im abgegrenzten Gebiet gelegenen Immobilien hingegen ist zu erwarten, dass alle Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten von den geplanten Maßnahmen gleichermaßen profitieren werden.

2.2 Geltungsdauer

Die Laufzeit für die ISG Immobilien- und Standortgemeinschaft in der Bergisch Gladbacher Stadtmitte wird mit dem Start im Jahr 2018 und dem Ende im Jahr 2022 fünf Jahre betragen. Mit dieser Laufzeit wird die laut ISG-Gesetz mögliche maximale Dauer ausgenutzt. Die Erfahrungen aus der ersten Laufzeit der ISG in der Bergisch Gladbacher Stadtmitte haben gezeigt, dass es sinnvoll ist, die Maßnahmen sorgfältig vorzubereiten und auch in der Umsetzung die vorhandenen personellen Kapazitäten zu berücksichtigen.



3 Maßnahmen-/Ausgabenkonzept

Die vorgesehenen Maßnahmen wurden in einem intensiven Diskussionsprozess innerhalb der ISG Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e. V. festgelegt. Details wurden mit den Kooperationspartnern bei der Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere mit der Stadtverwaltung Bergisch Gladbach und der IG Bergisch Gladbach Stadtmitte e. V., abgestimmt. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen und Hinweise zur geplanten Umsetzung sind den folgenden Kurzbeschreibungen zu entnehmen.

Selbstverständlich können sich Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige und Dritte im Satzungsgebiet und in angrenzenden Bereichen an der Konzeption und Umsetzung gleichermaßen beteiligen wie an der Finanzierung ggf. ergänzender Aktivitäten.

3.1 Aufwertung der Fußgängerzone durch Lichtinszenierung

3.1.1 Erweiterung der Weihnachtsbeleuchtung

In der Laufzeit der ersten ISG-Satzung von 2012 bis 2017 wurde die aus dem Jahr 1982 stammende Weihnachtsbeleuchtung durch neue Überspannungsgirlanden mit Kugeln und Sternen ersetzt.

Mit einer Anpassung an den Gestaltungsduktus der Fußgängerzone sollte Einheitlichkeit erreicht und die Akzeptanz der neuen modernen Gestaltung der Stadtmitte durch eine emotional ansprechende Lichtinszenierung in der Vorweihnachtszeit unterstützt werden. Gleichzeitig konnte mit der Erneuerung eine energiesparende Technik eingesetzt werden, die sich entlastend auf die Betriebskosten in den Folgejahren auswirkt. Die neue Weihnachtsbeleuchtung wurde nach ihrem Erwerb der IG Bergisch Gladbach Stadtmitte e. V. übergeben, die seitdem für die Montage sowie die Erneuerung der Leuchtmittel und sonstige Reparaturen verantwortlich ist.

Die neue Weihnachtsbeleuchtung hängt in der Hauptstraße vom Driescher Kreisel bis zur Einmündung Buchmühlenstraße sowie in der Poststraße, Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Am Alten Pastorat. Geplant sind nun Ergänzungen weiterer Lichterketten Am Alten Pastorat und entlang der Haupt-

straße zwischen den Einmündungen Buchmühlenstraße und Schnabelsmühle. Die Verdichtung der Lichterketten Am Alten Pastorat soll die Einbindung dieses Bereichs verbessern; die neuen Lichterketten im östlichen Hauptgeschäftsbereich sollen die Außenwirkung für die aus dem Osten des Stadtgebiets anfahrenden Besucher der Stadtmitte stärken.

Auch die Anschaffung der ergänzenden Lichterketten lässt sich nicht durch die IG Stadtmitte e. V. oder Sponsoren finanzieren. Es ist daher geplant, für den Erwerb der ergänzenden Weihnachtsbeleuchtung einen Betrag von 11.000 EUR im Jahr 2018 einzusetzen. Der Betrag wird der ISG Bergisch Gladbach e. V. zur Verfügung gestellt, welche die Anschaffung übernimmt und dann wiederum der IG Stadtmitte zur weiteren Verwendung übergibt. Montage, Reparaturen und Austausch der Leuchtmittel werden im Anschluss von der IG Stadtmitte e. V. übernommen.

3.1.2 Entwicklung eines Beleuchtungskonzepts

Die veränderte Gestaltung der Bergisch Gladbacher Stadtmitte gründet sich auf die Umsetzung der Ergebnisse eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs. Sie steht mit neutralen Bodenbelägen und zurückhaltender Möblierung und Begrünung in Kontrast zu Kopfsteinpflaster und einer bunten Mischung von Möblierungselementen, die trotz ihres in die Jahre gekommenen Erscheinungsbilds zuvor eine Art heimeliger Atmosphäre vermittelten. Viele Bürgerinnen und Bürger empfinden das neue Bild als eher „clean“ und „monoton“. Dieses Defizit soll nun durch eine die funktionale Straßenbeleuchtung ergänzende Illuminierung abgebaut werden. Die einzelnen Beleuchtungsmaßnahmen sollen dabei aufeinander abgestimmt werden, um zu vermeiden, dass punktuelle Inszenierungen unterschiedliche Stimmungen erzeugen oder sich nicht in die Übersichtlichkeit und Modernität des neuen Gestaltungsduktus einfügen.

Ein Fachbüro soll daher ein Beleuchtungskonzept erarbeiten, das Aussagen zur Gliederung des Raums in der Stadtmitte und der Gestaltung der Auftaktepunkte/Zugänge trifft sowie Ideenskizzen zu Architektur- und Objektbeleuchtung, Schaufenster- und Werbelicht und zum temporären Licht, z. B. bei Events, vorlegt.



Das Konzept wird auf einer Bestandsaufnahme der aktuellen Situation basieren, in die auch Vertreter der ISG Hauptstraße e. V. und der Stadt Bergisch Gladbach eingebunden sind. Darüber hinaus werden konzeptionelle Aussagen und Ideenskizzen in diesem Teilnehmerkreis beraten. Vorgesehen ist zudem eine Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Bergisch Gladbach, bevor das Konzept durch die politischen Gremien der Stadt Bergisch Gladbach beschlossen wird.

Das Konzept soll unterschiedlichen Handlungs- und Entscheidungsträgern Empfehlungen für gemeinsame, aber auch individuelle Beleuchtungsmaßnahmen und ergänzende gestalterische Anpassungen geben. Damit erleichtert es auch Akteuren, die nicht zu den Immobilieneigentümern und Erbbauberechtigten im Geltungsbereich der Satzung liegen, mit eigenen Maßnahmen zu einer umfassenden Umsetzung der Beleuchtungsstrategie beizutragen.

Für das Beleuchtungskonzept sind 10.500 EUR vorgesehen. Um nach Erlass der Satzung für das ISG-Gebiet und Erhebung der Abgaben für 2018 möglichst schnell in die Umsetzung erster Beleuchtungsmaßnahmen starten zu können, hat die ISG Hauptstraße e. V. nach einer Ausschreibung das Büro Irs licht|raum|stadt planung GmbH im Oktober 2017 beauftragt, das Konzept zu erstellen und den Betrag in Höhe von 10.500 EUR vorfinanziert. Der Betrag soll somit durch die Abgaben finanziert und der ISG Hauptstraße e. V. zurückerstattet werden.

3.1.3 Schwerpunktmaßnahme: Gestaltung der Auftaktpunkte

Wie viele andere Fußgängerzonen leidet auch die Bergisch Gladbacher an dem Manko, dass die Aufmerksamkeit der Insassen der vorbeifahrenden Pkw und öffentlichen Verkehrsmittel nicht auf die Fußgängerbereiche gelenkt wird. Damit bleibt eine Möglichkeit zur regelmäßigen Werbung ungenutzt. Das Beleuchtungskonzept wird sich mit diesem Thema beschäftigen. Um auf die Eingänge zur Fußgängerzone hinzuweisen, sollen künftig an noch auszuwählenden Punkten Lichtinszenierungen platziert werden. Noch offen ist, ob dies an den beiden östlichen und westlichen Eingängen zur unteren

und oberen Hauptstraße erfolgt oder andere Auftaktpunkte alternativ oder ergänzend zu berücksichtigen sind, z. B. am Konrad-Adenauer-Platz.

Für die Umsetzung dieser Maßnahmen sind in den Jahren 2019 und 2020 insgesamt 50.000 EUR vorgesehen. Die zeitliche Zuordnung geht davon aus, dass zunächst weitere Planungsleistungen und die Abstimmung mit der Stadtverwaltung erforderlich sind, bevor die Installation erfolgen kann. Im Rahmen der Umsetzung ist auch zu klären, wer nach der Umsetzung für die Instandhaltung verantwortlich ist.

3.1.4 Schwerpunktmaßnahme: Architektur-/ Fassadenbeleuchtung

Einige Gebäude und Fassaden in der Bergisch Gladbacher Stadtmitte werden bereits in den Abendstunden beleuchtet. Hierbei handelt es sich allerdings um punktuelle Einzelmaßnahmen, die weder aufeinander abgestimmt sind, noch zeitgemäßen künstlerischen Perspektiven genügen. Angestrebt wird daher eine Beleuchtung, die alle Dimensionen berücksichtigt und dazu beiträgt, in der Dunkelheit eine den Tagesstunden vergleichbare Wahrnehmung der Gebäude und Fassaden zu ermöglichen oder – im Gegenteil – das Licht als Gestaltungsmittel einsetzt, um eine andere Wirkung zu erzielen. So lassen sich mit einem vom Tagbild abweichenden Nachtbild im Extrem andere Stadtbilder erzeugen.

Noch offen ist, welche Philosophie mit dem neuen Lichtkonzept für die Gestaltung der Stadtmitte speziell in puncto Architektur- und Fassadenbeleuchtung verfolgt wird. In jedem Fall ist mit dem übergeordneten Beleuchtungskonzept sichergestellt, dass die Beleuchtungsvorschläge für einzelne Gebäude und Fassaden einheitlichen Vorgaben folgen und mit den übrigen Beleuchtungsmaßnahmen abgestimmt sind.

Die Beleuchtung privater wie öffentlicher Gebäude und Fassaden in der Bergisch Gladbacher Stadtmitte kann nur mit dem Einverständnis des jeweiligen Immobilieneigentümers erfolgen. Zudem gehen die Planungen der ISG Hauptstraße e. V. als Initiator dieser Maßnahme davon aus, dass primär Immobilieneigentümer unterstützt werden, die auch eigene finanzielle Mittel für die Beleuchtung ihrer Objekte einzusetzen bereit sind. Es ist daher im Verlaufe der



Umsetzung in Abhängigkeit von den konzeptionellen Vorschlägen der externen Lichtplaner und der Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer im Satzungsgebiet zu klären,

- welche konkreten Teilleistungen für die Anschaffung der Architektur-/Fassadenbeleuchtungen vom ISG-Budget übernommen werden (z. B. Teile der Planungskosten, Teile der Anschaffungskosten) und
- wie viele Immobilieneigentümer bzw. Immobilien

gefördert werden sollen und können.

In jedem Fall ist im Zuge der Umsetzung dieser Maßnahme sicherzustellen, dass Verantwortung und Folgeaufwand jeder einzelnen Beleuchtungsmaßnahme vor der Inbetriebnahme gesichert sind.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts ist noch offen, welche Gebäude und Fassaden mit den im Budget eingesetzten Mitteln von insgesamt 100.000 EUR unterstützt werden können. Auch diese Maßnahme basiert auf dem im Jahr 2018 zu erarbeitenden und abzustimmenden Beleuchtungskonzept. Vorgesehen ist die Umsetzung über die Jahre 2019 bis 2022. Dabei wird erwartet, dass wiederum Planungsleistungen für jede Einzelmaßnahme anfallen. Zudem ist davon auszugehen, dass zunächst nur einzelne Gebäude oder Fassaden einbezogen werden können und die Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer mit den beispielhaften Umsetzungen erhöht werden kann. Daher sind die für die Umsetzung dieser Maßnahme angesetzten Beträge für die Jahre 2019 und 2020 mit jeweils 20.000 EUR angesetzt und sollen in den Jahren 2021 und 2022 auf jeweils 30.000 EUR erhöht werden.

3.1.5 Weitere Schwerpunktmaßnahmen oder Ergänzung sonstiger Beleuchtungsmaßnahmen

Noch offen ist, ob und ggf. welche weiteren Beleuchtungsmaßnahmen im Zuge der Laufzeit der ISG-Satzung umgesetzt werden können.

Erste Vorschläge zu diesen Beleuchtungsmaßnahmen werden sich aus dem Beleuchtungskonzept ergeben. Dies können beispielsweise sein

- Inszenierungen der Bäume, z. B. über Bodenstrahler,
- Illuminierungen zur Unterstützung der Wegebeziehungen (z. B. die Verbindung über den Konrad-Adenauer-Platz).

Für die sonstigen Beleuchtungsmaßnahmen wird daher ein Betrag von 65.500 EUR angesetzt und für die Umsetzung in den Jahren 2020 bis 2022 vorgesehen. Angesetzt wird für das Jahr 2020 ein Betrag von 19.000 EUR, der im Jahr 2021 auf 22.500 EUR und im Jahr 2022 auf 24.000 EUR erhöht wird. Im Jahr 2020 dürfte dabei absehbar sein, mit welchem Erfolg und welcher Mitwirkungsbereitschaft die beiden Schwerpunktthemen „Gestaltung der Auftaktpunkte“ und „Architektur-/Fassadenbeleuchtung“ umgesetzt werden konnten. Je nach inhaltlicher Ausrichtung sollte in der zweiten Hälfte der ISG-Laufzeit somit die Möglichkeit bestehen, entweder neue Beleuchtungsthemen zu verfolgen oder diesen Budgetposten für die Ausweitung der beiden Schwerpunktthemen einzusetzen.

Selbstverständlich sind auch für neue Arbeitsfelder der Illuminierung wiederum Fragen von Kofinanzierung, Haftung und Folgekosten im Vorfeld der Umsetzung zu regeln.

3.2 Verbesserte Vermarktung des Standorts Stadtmitte

3.2.1 Unterstützung von Aktivitäten der IG Stadtmitte e. V.

Im Zuge der zunehmenden Ansiedlung von Filialisten und der rückläufigen Entwicklung im inhabergeführten Einzelhandel sinkt die Zahl der Mitglieder der IG Stadtmitte e. V., da sich Filialisten nur selten standortbezogenen Interessenorganisationen anschließen. Damit reduziert sich auch die finanzielle Grundlage für gemeinsame Aktivitäten, wie z. B. Werbung, Veranstaltungen, Weihnachtsbeleuchtung. Bereits in der Laufzeit der letzten ISG-Satzung wurde daher die Anschaffung der Weihnachtsbeleuchtung durch die ISG Hauptstraße e. V. initiiert.

Auch in der nächsten ISG-Laufzeit ist daher vorgesehen, ausgewählte Aktivitäten der IG Stadtmitte e. V. zu unterstützen. Dies können von der IG organisierte Events sein, wie z. B. Stadtfest, Frühlingsfest oder Martinsmarkt, aber auch ein Zuschuss zur



Montage der Weihnachtsbeleuchtung oder zur Anschaffung von Leuchtmitteln ist denkbar. Hierdurch soll deutlich werden, dass die organisierte Eigentümerschaft ein großes Interesse am Erhalt und der finanziellen Entlastung der inhabergeführten Mitgliedsbetriebe in ihrem Zusammenschluss, der IG Stadtmitte e. V., hat. Eingeplant ist hierfür ein Budget von 40.000 EUR; der Betrag wird gleichmäßig verteilt auf die Jahre der ISG-Laufzeit, sodass der IG Stadtmitte e. V. jährlich zusätzliche 8.000 EUR zur Verfügung stehen werden.

3.2.2 Ergänzung der Marketingkonzeption, Entwicklung eines Claims

In der Laufzeit der ersten ISG in der Bergisch Gladbacher Stadtmitte wurde eine Plakatkampagne durchgeführt, die ausgewählte Leistungsangebote der Bergisch Gladbacher Stadtmitte in den Vordergrund rückte. Zu den Motiven zählten Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt, Handel und Gastronomie.

Nach dieser eher „produktorientierten“ Phase der Außendarstellung ist nun vorgesehen, neue „Botschaften“ in den Mittelpunkt der Kommunikationsstrategie zu rücken. Geplant ist daher die Entwicklung einer Positionierung, welche die emotionale Anbindung an die Bergisch Gladbacher Stadtmitte als Ziel verfolgt. Hierzu soll ein neuer Claim („Werbeslogan“) entwickelt und verbreitet werden, unterstützt durch Materialien, Aktionen und den gezielten Einsatz von Kommunikationsmitteln.

Konzeption und Claim sind dabei kurzfristig zu erarbeiten. Im Rahmen einer Ausschreibung ist bereits eine Agentur für diese Aufgabe ausgewählt worden. Das Budget für diese Leistung liegt bei 18.000 EUR und soll im Jahr 2018 für die Beauftragung eingesetzt werden. Auftraggeber wird die ISG Hauptstraße e. V. sein, die auch die inhaltliche und zeitliche Abwicklung in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadtverwaltung Bergisch Gladbach koordiniert.

3.2.3 Kooperationswerbung

Der neue Claim für die Bergisch Gladbacher Stadtmitte soll durch zahlreiche Werbepartner im Zuge einer Kooperationswerbung in die Öffentlichkeit getragen werden.

Hierzu sind Materialien, wie z. B. Plakate, Aufkleber und Werbegeschenke („Give-aways“), vorgesehen. Dieses Material wird durch die Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, städtische Einrichtungen, Verkehrsbetriebe etc. verwendet bzw. an die Bevölkerung verteilt, sodass auch die Beziehung zwischen den Kooperationspartnern und ihren Kunden, Gästen und Bürgern gestärkt wird.

Im Budget sind für Materialien zur Kooperationswerbung 60.000 EUR eingeplant. Dabei werden in den ersten drei Jahren jährliche Beträge von 10.000 bis zu 12.000 EUR angesetzt und für die Jahre 2021 und 2022 jeweils 14.000 EUR.

Als Auftraggeberin koordiniert die ISG Hauptstraße e. V. die Umsetzung dieses Budgetpostens.

3.2.4 Präsenz vor Ort

Des Weiteren ist geplant, die emotionale Anbindung der Bürger durch Präsenz und Aktionen vor Ort zu stärken. Dies kann beispielsweise durch Stände auf dem Wochenmarkt oder auf Stadtfesten erfolgen, an denen Vertreter der ISG Werbung für den Standort Stadtmitte machen und mit der Bürgerschaft diskutieren. Über Promotion-Teams oder Inszenierungen, wie z. B. einen Foto-Bulli, können dabei auch neue Erlebnisqualitäten und Foto-Motive angeboten werden. Im Idealfall veranlassen diese Erfahrungen ihre Nutzer, die Erlebnisse weiterzugeben und somit als Multiplikatoren für die Stadtmitte zu fungieren.

Das Budget sieht für diese Aktivitäten eine Gesamtsumme von 60.000 EUR vor, die sich gleichmäßig auf die fünf Jahre der Laufzeit der Satzung verteilt.

Als Auftraggeberin koordiniert die ISG Hauptstraße e. V. die Umsetzung dieses Budgetpostens.

3.2.5 Online-Aktivität, soziale Netzwerke, Presse

Bislang vernachlässigt in den Marketingaktivitäten für die Bergisch Gladbacher Stadtmitte wurden die neuen Medien und damit auch die Ansprache der jüngeren Zielgruppen. Auch an diesem Punkt sollen die ergänzenden Marketingaktivitäten ansetzen, die künftig aus dem ISG-Budget finanziert werden. Geplant sind die verstärkte Online-Präsenz und die Pflege von Accounts in den sozialen Netzwerken. Parallel sind auch, allerdings nachgeordnet, die übrigen Medien wie Presse zu bedienen.



Eine aktive Online-Präsenz setzt regelmäßige Aktualisierungen mit neuen Informationen voraus, sodass ein hoher Zeitaufwand entsteht. Im ISG-Budget sind daher über den gesamten Zeitablauf gleichmäßig verteilte monatliche Aufwände veranschlagt, die sich pro Jahr auf 18.000 EUR belaufen und über die gesamte Laufzeit der ISG ein Budget von 90.000 EUR beanspruchen. Als Auftraggeberin koordiniert die ISG Hauptstraße e. V. die Umsetzung dieses Budgetpostens.

3.3 Dienstleistungen/Verwaltung der ISG

3.3.1 Maßnahmen im Bereich Sauberkeit

Bereits in der Vergangenheit hat die ISG Hauptstraße e. V. Aufgaben im Bereich Sauberkeit übernommen, indem beispielsweise eine zusätzliche Sonntagsreinigung oder ein Straßenhausmeister finanziert wurden. Hierbei handelte es sich um Leistungen, die die städtischen Maßnahmen ergänzten und nicht ersetzen.

Auch in den nächsten Jahren könnte es von Bedeutung sein, in diesem Handlungsfeld zusätzliche und die städtische Reinigung sinnvoll ergänzende Maßnahmen aus dem ISG-Budget zu finanzieren. Noch offen ist jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts, wie diese Maßnahme ausgestaltet werden kann. In jedem Fall sollte es eine Maßnahme sein, die über einen längeren Zeitraum umgesetzt wird und sichtbare Verbesserungen der Sauberkeit im Straßenbild erreicht.

Vorgesehen für diese Maßnahme ist über die gesamte Laufzeit ein Betrag von 7.150 EUR, von dem jährlich 1.430 EUR abgerufen werden.

3.3.2 Organisatorische Unterstützung des Vereinsvorstands

Für die Initiierung auch des zweiten ISG-Verfahrens in der Bergisch Gladbacher Stadtmitte ist wiederum die ISG Hauptstraße e. V. verantwortlich. Damit setzt sich dieser Verein seit seiner Gründung im Jahr 2006 konsequent für die Interessen der Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten der Stadtmitte ein und plant dies auch bei der Umsetzung der Maßnahmen fortzusetzen.

Die im Ehrenamt tätigen Vorstandmitglieder der ISG Hauptstraße e. V. wurden bei der Vorbereitung des Satzungsverfahrens durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, unterstützt. Das Büro übernahm organisatorische Aufgaben und fachliche Prüfungen mit einem Erfahrungshintergrund aus einer mehr als 30 Jahre andauernden Beratungstätigkeit im Bereich der Stadt- und Regionalentwicklung. Die Leistungen hat die ISG Hauptstraße e. V. in den Jahren 2017 und 2018 mit einem Betrag von 16.500 EUR vorfinanziert. Dieser Betrag soll im Rahmen des ISG-Verfahrens finanziert und in den Jahren 2018 und 2019 der ISG Hauptstraße e. V. mit Zahlungen von zunächst 11.500 EUR, dann 5.000 EUR, zurückerstattet werden.

3.3.3 Städtische Kostenpauschale

Die städtische Kostenpauschale für die Einrichtung und Verwaltung kann nach dem ISGG NRW mit maximal 3 % des Gesamtvolumens angesetzt werden. Die Stadt Bergisch Gladbach plant, wie auch im vorangegangenen Verfahren, den Höchstsatz einzufordern. Vorgesehen ist daher, mit einem jährlichen Betrag von 3.270 EUR insgesamt 16.350 EUR für die städtische Kostenpauschale zu verwenden.



4 Finanzierungs-/Einnahmenkonzept

Die Gesamtkosten für die beschriebenen Maßnahmen werden für den Zeitraum von fünf Jahren mit 545.000 EUR veranschlagt. Die durchschnittlichen Kosten pro Jahr verändern sich während der Laufzeit, da einzelne Umsetzungsschritte konzeptionelle Vorleistungen erfordern. Dazu zählen das Beleuchtungskonzept und die Entwicklung der Marketing-Konzeption mit dem Claim. Bei anderen Maßnahmen, wie z. B. der Architektur- und Fassadenillumination, ist davon auszugehen, dass die Umsetzung zunächst mit wenigen Immobilieneigentümern starten kann und sich nach den ersten erfolgreichen Installierungen weitere mitwirkungsbereite Immobilieneigentümer finden.

Zur Erstellung des Finanzierungskonzepts wurden Angebote eingeholt, welche die Grundlagen der Aufteilung bilden. Damit sind realistische Beträge angesetzt. Gleichwohl kann ein auf den Zeitraum von fünf Jahren ausgelegtes Maßnahmenkonzept inhaltlich vorab nicht vollständig festgelegt werden. Sowohl auf Einnahmen- wie auf Ausgabenseite sind Veränderungen möglich, die derzeit nicht eingeschätzt werden können. Um flexibel auf diese veränderten Bedingungen eingehen zu können, sehen wir vor, die dargestellten Ausgabenpositionen um maximal 20 % der Summe verändern zu können. Mehrkosten einzelner Maßnahmen können zudem zu einer Kürzung der Leistungsbreite führen.

Durch das ISG-Gesetz NRW ist jedoch sichergestellt, dass das ausgewiesene Budget die Maximalkosten darstellt. Damit liegen den Abgabepflichtigen zum

Zeitpunkt ihrer Entscheidung transparente Informationen über die eigene finanzielle Belastung und die zu erwartenden Maßnahmen bzw. eigene Vorteile aus den Maßnahmen vor.

Zur Finanzierung der Maßnahmen ist ein Investitionsbeitrag als verbindliche Abgabe aller Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten des ISG-Bereichs nach § 4 des ISG-Gesetzes NRW vorgesehen. Die Höhe bemisst sich nach dem Einheitswert der Immobilien. Im geplanten ISG-Verfahren wird der gesetzlich mögliche Maximalbeitrag von 10 % des Einheitswerts in fünf Jahren nicht ausgeschöpft. Vielmehr wird für diesen Zeitraum in Bergisch Gladbach die Höhe von insgesamt 1,5 % des Einheitswerts angesetzt, dies entspricht 0,3 % des Einheitswerts pro Jahr. Diese Umlage ist somit in fünf gleichen Jahresraten zu entrichten.

Die Stadt Bergisch Gladbach berechnet den individuellen Betrag und erhebt die Abgaben. Diese Mittel werden dann jährlich der ISG Hauptstraße e. V. übertragen. Sollten sich Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige oder Dritte aus diesem Gebiet an der Finanzierung beteiligen wollen, so sind entweder fehlende Beträge der Gesamtplanung auszugleichen oder ergänzende Aktivitäten zu konzipieren.

Die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel wird gemäß den Vorgaben des ISG-Gesetzes jährlich gegenüber der Stadt Bergisch Gladbach nachgewiesen. Nicht verwendete Mittel werden nach Ablauf der Laufzeit gemäß ISGG an die Stadt Bergisch Gladbach übertragen, die diese wiederum an die Veranlagten zurückzahlt.



Finanzierungskonzept für die Maßnahmen der ISG

Maßnahmenbereich	Ausgaben in EUR					Gesamt
	2018	2019	2020	2021	2022	
Aufwertung der Fußgängerzone durch Lichtinszenierung, davon	21.500	45.000	64.000	52.500	54.000	237.000
- Erweiterung der Weihnachtsbeleuchtung	11.000	-	-	-	-	11.000
- Erarbeitung eines Beleuchtungskonzepts	10.500	-	-	-	-	10.500
- Schwerpunkt: Auftaktpunkte	-	25.000	25.000	-	-	50.000
- Schwerpunkt: Architektur/Fassade	-	20.000	20.000	30.000	30.000	100.000
- Vertiefung Schwerpunkt oder sonstige Beleuchtungsmaßnahmen	-	-	19.000	22.500	24.000	65.500
Marketing, davon	66.000	50.000	48.000	52.000	52.000	268.000
- Unterstützung von Events der IG Stadtmitte e. V.	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	40.000
- Entwicklung/Ergänzung des Marketingkonzepts	18.000	-	-	-	-	18.000
- Kooperationswerbung	10.000	12.000	10.000	14.000	14.000	60.000
- Präsenz vor Ort	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	60.000
- Online-Aktivitäten/Presse	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	90.000
Dienstleistungen/Verwaltung, davon	16.200	9.700	4.700	4.700	4.700	40.000
- Maßnahmen im Bereich Sauberkeit	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	7.150
- Organisatorische Unterstützung Vereinsvorstand	11.500	5.000	-	-	-	16.500
- Städtische Kostenpauschale	3.270	3.270	3.270	3.270	3.270	16.350
Gesamt	103.700	104.700	116.700	109.200	110.700	545.000