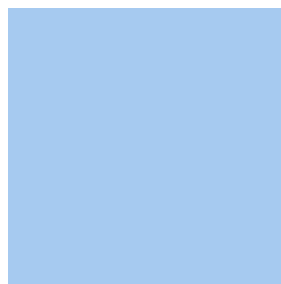
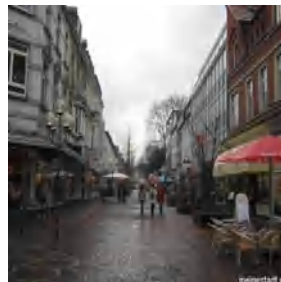
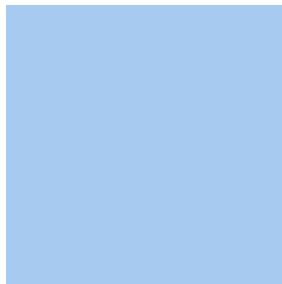


Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der ISG Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstrasse e.V. Bergisch Gladbach





Immobilien- und Standort-
gemeinschaft Hauptstraße e.V.

Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der ISG Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstrasse e.V. Bergisch Gladbach

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

HRB Köln 62236

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

Bachemer Str. 115, 50931 Köln-Lindenthal
Postfach 41 05 07, 50865 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de

1	RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNG	2
2	GEBIETSABGRENZUNG	3
3	MAßNAHMEN-/AUSGABENKONZEPT	5
3.1	Umgestaltung der Fußgängerzone	5
3.1.1	Bauliche Maßnahmen zur Aufwertung der Neugestaltung der Fußgängerzone	5
3.1.2	Organisation und Steuerung des Kommunikations- prozesses mit den Immobilieneigentümern und Erbbauberechtigten	6
3.1.3	(Baustellen-)Marketing	7
3.2	Weihnachtsbeleuchtung	8
3.3	Marketing	8
3.4	Städtische Kostenpauschale	9
4	FINANZIERUNGS-/EINNAHMENKONZEPT	9
5	GELTUNGSDAUER	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Gebietsabgrenzung	4
-------------	-------------------	---

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ISG Hauptstraße e.V. Bergisch Gladbach	10
-----------	---	----

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 Rahmenbedingungen und Zielsetzung

Die Bergisch Gladbacher Stadtmitte ist einerseits einem starken Wettbewerb als Handels- und Dienstleistungsstandort ausgesetzt, weist andererseits aber gute Voraussetzungen auf, die eigene Position in den nächsten Jahren in dieser regionalen Konkurrenzsituation zu verbessern.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen der Regionale 2010 wird die Bergisch Gladbacher Stadtmitte an Attraktivität und Ausstrahlungskraft gewinnen und neue Standortqualitäten aufbauen. Dies betrifft insbesondere die geplante Freilegung der Strunde und die Umgestaltung des Buchmühlenareals.

Auch der Einzelhandelsstandort Bergisch Gladbach Stadtmitte wird von dieser Entwicklung profitieren. Durch die Aufwertung der Fußgängerzone mittels neuer Pflasterung und neuer Möblierung wird die Verknüpfung zwischen dem S-Bahnhof und den neuen Einkaufszentren RheinBergPassage und RheinBergGalerie, den bestehenden Einzelhandelskonzentrationen um Löwencenter und Grüne Hauptstraße, dem Wochenmarktstandort und Festplatz Konrad-Adenauer-Platz sowie den im Osten der Hauptstraße gelegenen Kulturangeboten sowie dem künftigen Grünraum sicher gestellt.

Mit dieser Angebotskombination in attraktiver Gestaltung kann den konkurrierenden Einzelhandelslagen, insbesondere in Köln und Leverkusen, offensiv begegnet werden. Davon profitieren nicht nur die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, sondern auch die Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten können einen Werterhalt, wenn nicht gar einen Wertzuwachs erwarten. Bereits die Ansiedlungen von RheinBergPassage und RheinBergGalerie haben zu einem Frequenzzuwachs geführt, der den Einzelhandelsstandort Bergisch Gladbacher Stadtmitte nachhaltig gestärkt hat.

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 in den Planungsverfahren im Rahmen der Regionale 2010 beteiligt und die Wünsche und Vorstellungen der Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten zur Umgestaltung in den Diskussionsprozess eingebracht.

Nun ist vorgesehen, den Aufwertungsprozess durch eine finanzielle Beteiligung an geplanten Regionale 2010-Maßnahmen und ergänzende eigene Maßnahmen zu unterstützen.

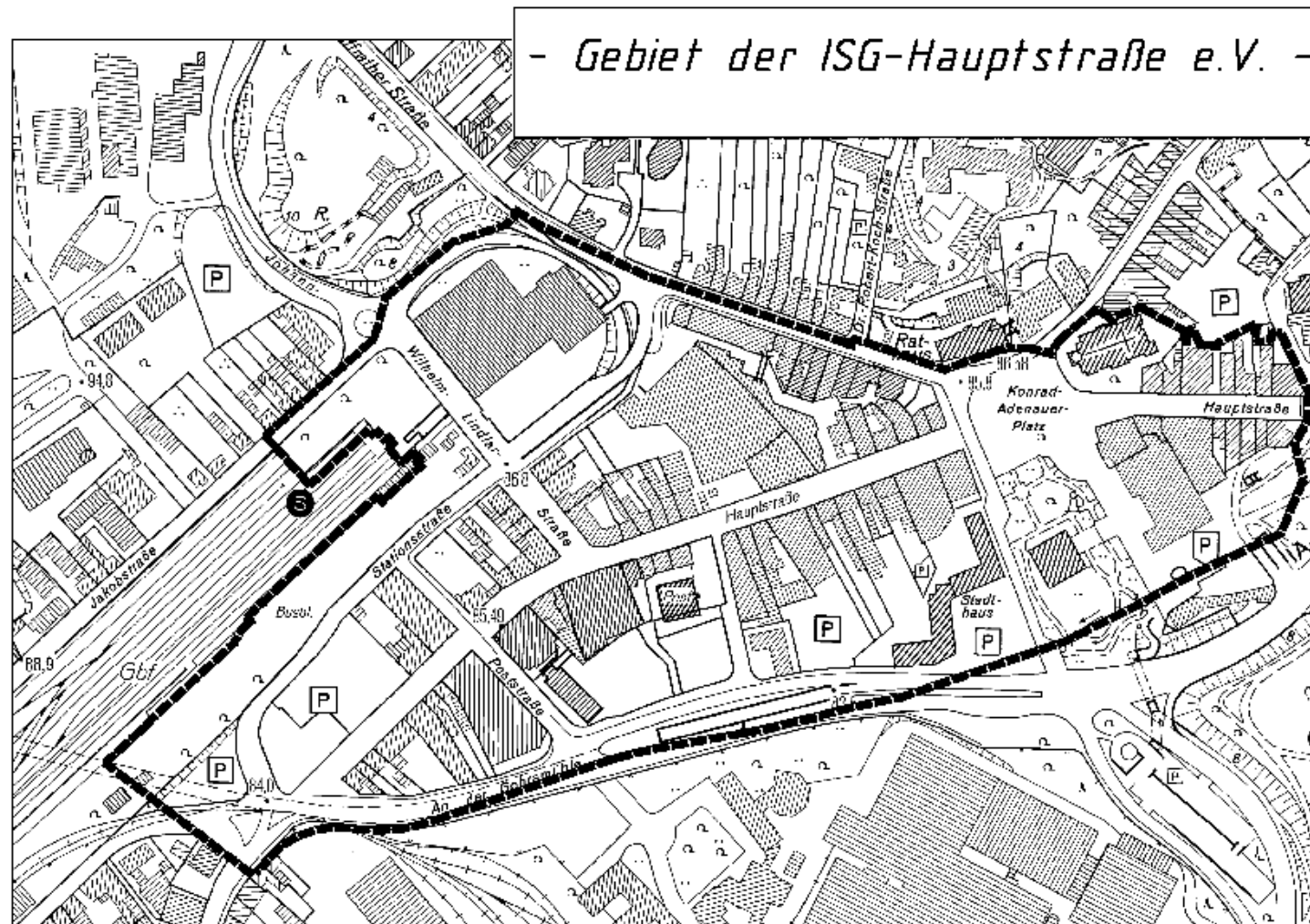
2 Gebietsabgrenzung

Es ist zu erwarten, dass alle Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten der Stadtmitte von den geplanten Maßnahmen profitieren werden. Dabei wird die Stadtmitte abgegrenzt im Westen durch die Einmündung An der Gohrsmühle/Stationsstraße und im Süden durch den Verlauf An der Gohrsmühle/Schnabelsmühle bis auf Höhe der Villa Zanders und des Bergischen Löwen; 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 RheinBerg-Passage mit Anbindung an den S-Bahnhof und die südöstlich der Stationsstraße liegenden Immobilien.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Gebiets der Immobilien- und Standortgemeinschaft ist der eingefügten Karte zu entnehmen.

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 zusammenhängende wirtschaftliche Einheiten berücksichtigt.

Abbildung 1 Gebietsabgrenzung



Quelle: Stadt Bergisch Gladbach

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 Stadt Bergisch Gladbach und der IG Bergisch Gladbach Stadtmitte e.V. abgestimmt. Die konkrete Beschreibung der Maßnahmen und Hinweise zur geplanten Umsetzung sind den folgenden Kurz-Beschreibungen zu entnehmen. Selbstverständlich können sich Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige und Dritte in diesem Bereich an der Konzeption und Umsetzung gleichermaßen beteiligen wie an der Finanzierung ggf. ergänzender Aktivitäten.

3.1 Umgestaltung der Fußgängerzone

Zur Umgestaltung der Fußgängerzone soll die ISG Hauptstraße e.V. durch die Unterstützung folgender Maßnahmen beitragen:

- Bauliche Maßnahmen zur Aufwertung der Neugestaltung der Fußgängerzone
- Organisation/Steuerung des Kommunikationsprozesses mit den Immobilieneigentümern und Erbbauberechtigten der Stadtmitte bei der Gestaltung und Umsetzung der Regionale 2010-Maßnahmen
- Unterstützung des Baustellenmarketing

3.1.1 Bauliche Maßnahmen zur Aufwertung der Neugestaltung der Fußgängerzone

Die Fußgängerzone in der Stadtmitte erhält in der Haupt-, der Post-, der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße sowie dem Trotzenburgplatz einen neuen Belag. Die Umgestaltung ist dem schlechten baulichen Zustand sowie dem unbefriedigenden Erscheinungsbild in Teilbereichen geschuldet.

Ziel der Baumaßnahme ist, neben der Gestaltung auch die Funktionalität der öffentlichen Räume zu erhöhen. Der Entwurf sieht vor, die Hauptstraße in östlicher und westlicher Richtung als „Rückgrat“ in einer einheitlichen Gestaltung auszubilden und die beiden Bereiche westlich und östlich des Konrad-Adenauer-Platzes zu verknüpfen. Der Straßenbelag wird außen von einer umlaufenden Vorzone entlang der Fassaden gerahmt. Das Prinzip wird in den angrenzenden Seitenstraßen fortgesetzt. Straße und Vorzone bestehen aus dem gleichen Steinmaterial, sind in ihrer Oberfläche aber unterschiedlich behandelt. Die Zonierung macht es möglich, Außengastronomie oder Aktionsflächen eindeutig von der Laufzone abzugrenzen.

Vorgesehen ist ein Steinbelag aus Beton. Die Steinformate bestehen aus unterschiedlichen Größen (15 x 30, 20 x 40 und 30 x 60 cm). Wo umsetzbar, sollen die Ladeneingänge barrierefrei angebunden werden.

Der finanzielle Beitrag der ISG wird in die Qualitätsverbesserung des gewählten Steins fließen. Das kostengünstigste Angebot konnte gestalterisch nicht gegenüber dem zweitgünstigsten Stein überzeugen. Die Differenz von etwa 230.000,- EUR wird zu einem Teil von der ISG, der Rest aus Landes- und Bundesförderung sowie einem städtischen Anteil finanziert.

Die Gestaltung mit Bäumen sowie die Ausstattung mit Bänken etc. ist nicht Gegenstand der ISG-Finanzierung.

3.1.2 Organisation und Steuerung des Kommunikationsprozesses mit den Immobilieneigentümern und Erbbauberechtigten

Die ISG Hauptstrasse e.V. hat sich in der Vergangenheit bei der Planung und der Umsetzung der Regionale 2010-Maßnahmen für die Interessen der Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten der Stadtmitte eingesetzt und plant dies auch bei der Umsetzung der Maßnahmen fortzusetzen. Hierbei geht es zum einen darum, Gestaltungslösungen und Nutzungskonzepte auszuwählen, die die Attraktivität der Immobilien betonen und einen Wertzuwachs erwarten lassen. Zum anderen sind auch bei der Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere der baulichen Umgestaltung der Fußgängerzone, die Interessen der Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten sowie und ihrer Mieter, speziell der Händler im Erdgeschoss, an einer möglichst geringen Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen.

Die im Ehrenamt tätigen Vorstandmitglieder der ISG Hauptstrasse e.V. wurden hierbei durch das Büro 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 Stadt Bergisch Gladbach und das Land Nordrhein-Westfalen beteiligen sich finanziell mit der Hälfte des Gesamtbetrags an dem Honorar für diese Unterstützung bei der Wahrnehmung der Interessen der Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten. Da der Planungsprozess bereits seit dem Jahr 2010 durch diese beiden öffentlichen Fördergeber unterstützt wird, hat die ISG Hauptstrasse e.V. die privaten Komplementärmittel in den Jahren 2010 und 2011 mit jeweils 15.000 EUR vorfinanziert. Diese Beträge und den für das Jahr 2012 benötigten Betrag von weiteren 15.000 EUR sollen durch

die gesetzliche ISG finanziert und der ISG Hauptstrasse e.V. zurück erstattet werden.

3.1.3 (Baustellen-)Marketing

Der Prozess der Umgestaltung der Stadtmitte ist bereits in der Vergangenheit durch vielfältige Medien an die Bürger der Stadt und Anlieger der Stadtmitte herangetragen worden, um einerseits zu informieren und einzubinden in Entscheidungsfindungen, andererseits – und dies betrifft insbesondere die in den nächsten Monaten geplanten Baumaßnahmen – Verständnis zu wecken für die durch den Bau entstehenden Restriktionen. Auch wenn alle Beteiligten daran interessiert sind, diese Reibungsverluste zu minimieren, werden Abläufe in dieser Phase beeinträchtigt werden.

Die ISG Hauptstraße e.V. soll daher unterstützende Maßnahmen im Rahmen des sog. Baustellenmarketings übernehmen. Dies sind folgende Maßnahmen:

- Herstellung einer zusätzlichen Projektzeitung für die Regionale 2010 im Jahr 2012: Neben der für das Frühjahr 2012 geplanten (voraussichtlich letzten) Projektzeitung, die überwiegend die Themen Strunde-Freilegung und Umbau im Bereich Buchmühle thematisieren wird, soll eine weitere Projektzeitung im Winter 2012 die dann fertig gestellte Umgestaltung des Hauptgeschäftsbereichs unterstützen. Es gilt die neue Attraktivität als Einzelhandelsstandort in den Vordergrund zu rücken. Damit soll die für den Einzelhandel bedeutsame Vorweihnachtszeit durch eine eigene Marketingmaßnahme der Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten unterstützt werden. Im Budget vorgesehen sind ca. 10.400 EUR für die Herstellung und ca. 2.500 EUR für die stadtweite Verteilung dieser Projektzeitung in die Haushalte.
- Noch offen ist, ob die Eröffnung der „neuen“ Fußgängerzone Ende 2012 oder Anfang 2013 sinnvoll ist. Daher sind für beide Haushaltsjahre (2012: 4.300 EUR, 2013: 3.300 EUR) der ISG Hauptstraße e.V. Budgetposten für eine Veranstaltung vorgesehen, die zur „Inszenierung“ der neuen Fußgängerzone genutzt werden sollen. In Vorbereitung ist die Konzeptionierung einer neuen für alle Bürger interessanten Veranstaltung, die nach dieser ersten Durchführung fester Bestandteil des jährlichen Veranstaltungsprogramms in Bergisch Gladbach werden soll, z.B. Bergische Kaffeetafel oder öffentliches Picknick in der Fußgängerzone.

3.2 Weihnachtsbeleuchtung

Die vorhandene Weihnachtsbeleuchtung der Stadtmitte wurde im Jahr 1982 durch die IG Bergisch Gladbach Stadtmitte e.V. angeschafft und wird seitdem eingesetzt. Die Erneuerung der Leuchtmittel und sonstige Reparaturen erfolgen durch die IG.

Es ist geplant, dass die für eine IG kaum zu finanzierende Anschaffung einer neuen Weihnachtsbeleuchtung durch die ISG Hauptstraße e.V. unterstützt wird. Wenn möglich, soll bereits mit der Eröffnung der umgestalteten Fußgängerzone eine neue Weihnachtsbeleuchtung installiert werden. Hierdurch soll erreicht werden, dass die durch die Umgestaltung möglicherweise veränderte Wahrnehmung der Bürger und Verbraucher durch eine emotional ansprechende Lichtinszenierung unterstützt wird. Gleichzeitig kann mit der Erneuerung eine energiesparende Technik eingesetzt werden, welche sich entlastend auf die Betriebskosten der IG in den Folgejahren auswirken kann.

Für die Unterstützung der Anschaffung einer Weihnachtsbeleuchtung sind in den Haushaltsjahren 2012 und 2013 jeweils 25.000 EUR vorgesehen. Die Beträge werden der ISG Bergisch Gladbach zur Verfügung gestellt, die ISG wird bei der Auswahl der Weihnachtsbeleuchtung beteiligt. Darüber hinausgehende Anschaffungskosten, Montage und Bereitstellung der Leuchtmittel werden von der IG oder Sponsoren übernommen.

3.3 Marketing

Bereits seit 2009 liegt der ISG Hauptstraße e.V. ein von ihr beauftragtes und finanziertes Marketingkonzept vor mit Vorschlägen zur Verbesserung des Marketing für die Stadtmitte.

Ein Teil dieses Konzepts soll nun umgesetzt werden. Es handelt sich dabei um eine Plakatkampagne, die insbesondere in den angrenzenden Kommunen und Kölner Stadtteilen für einen Besuch der Bergisch Gladbacher Stadtmitte werben soll. Dabei wird auf unterschiedliche Attraktionen und Zielgruppen der Stadtmitte abgehoben. Neben dem Einzelhandelsstandort Stadtmitte sollen u. a. der Wochenmarkt, das neue Stadtfest, Kulturveranstaltungen und der Grün-/Kulturbereich der östlichen Hauptstraße durch Motive werbewirksam nach außen getragen werden.

Die Kalkulation geht davon aus, dass nach einer Konkretisierung des Konzepts (ca. 5.500 EUR) im Jahr 2012 und einer ersten kleineren Plakatierungsaktion in 2012 (ca. 16 Standorte à 10 Tage, Großfläche oder City-Lights, ca. 7.000 EUR) in den Jahren 2013 bis 2016 jeweils 2 Plakataktionen pro Jahr (jeweils ca. 32 Standorte à 10 Tage, Großfläche oder City-Lights, ca. 12.500 EUR) durchgeführt werden. Eine Aktualisierung der Motive und Konkretisierung der Standorte für

Plakate ist dabei für das Jahr 2015 vorgesehen, hier sind noch einmal 5.000 EUR für Organisation und Steuerung eingeplant.

Es wird beabsichtigt, die Inhalte und Zeitplanung der Plakatkampagne in enger Abstimmung mit anderen die Bergisch Gladbacher Stadtmitte bewerbenden Unternehmen, Organisationen und Institutionen (z.B. Stadt Bergisch Gladbach, IG Stadtmitte Bergisch Gladbach e.V., RheinBergGalerie) vorzunehmen.

3.4 Städtische Kostenpauschale

Die städtische Kostenpauschale für die Einrichtung und Verwaltung kann nach dem ISGG NRW mit maximal 3 % des Gesamtvolumens angesetzt werden.

4 Finanzierungs-/Einnahmenkonzept

Die Gesamtkosten für die beschriebenen Maßnahmen kalkulieren wir für den Zeitraum von 5 Jahren mit 352.000 EUR. Die durchschnittlichen Kosten pro Jahr betragen 70.400 EUR. Sie verteilen sich wie in der Übersicht dargestellt auf die einzelnen Maßnahmen, weitere Untergliederungen sind den Maßnahmenbeschreibungen zu entnehmen.

Ein auf den Zeitraum von 5 Jahren ausgelegtes Maßnahmenkonzept kann 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 10 % der Summe verändern zu können. Mehrkosten einzelner Maßnahmen (z.B. veränderte Kosten der Plakatierung) 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.

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.

Tabelle 1 Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ISG Hauptstraße
e.V. Bergisch Gladbach

Maßnahmenbereich	Ausgaben in EUR					Gesamt
	2012	2013	2014	2015	2016	
Umgestaltung der Fußgängerzone,	30.800	18.300	43.300	38.300	43.300	174.000
davon	-	-	28.300	38.300	43.300	109.900
- bauliche Maßnahmen	15.000	15.000	15.000	-	-	45.000
- Organisation/Steuerung (Büro Dr. Jansen	15.800	3.300	-	-	-	19.100
- (Baustellen-) Marketing						
Weihnachtsbeleuchtung	25.000	25.000	-	-	-	50.000
Marketing	12.500	25.000	25.000	30.000	25.000	117.500
davon						
- Plakatkampagne Stadtmitte	12.500	25.000	25.000	25.000	25.000	112.500
-	-	-	-	5.000	-	5.000
- Organisation/ Steuerung						
Stadtverwaltung GL	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	10.500
GESAMT	70.400	70.400	70.400	70.400	70.400	352.000

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

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.

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 Grundstücke. Die geplante ISG wird den gesetzlich möglichen Maximalbeitrag von 10 % des Einheitswertes nicht aus, sondern setzt für den gesamten Zeitraum von 5 Jahren insgesamt 1 % des Einheitswertes an, somit 0,2 % des Einheitswertes pro Jahr. Diese Umlage ist somit in fünf gleichen Jahresraten zu entrichten.

5 Geltungsdauer

Die Laufzeit der ISG Immobilien- und Standortgemeinschaft Stadtmitte wird fünf Jahre betragen.