Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0356/2012
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Verwaltungsrat	05.07.2012	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt A9

Gründung der Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V.

- als zweite gesetzliche ISG in Nordrhein-Westfalen -

Inhalt der Mitteilung

Am 3. Mai 2012 hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach den Satzungsbeschluss über die Gebietsfestlegung und über die Erhebung der Abgaben nach dem ISG-Gesetz beschlossen. Die Gründung der ISG wurde gem. des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW- verkündet am 20. Juni 2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr.19) möglich.

1. Zweck einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

Ziel des Gesetzes ist es, freiwillige private Initiativen für attraktivere und leistungsstärkere Innenstädte zu mobilisieren und das Problem der „Trittbrettfahrer“ (Passives Profitieren) zu lösen.

Davon können Geschäftsleute und Grundstückseigentümer in räumlich abgegrenzten Einkaufsbereichen profitieren, die privates und finanzielles Engagement zur Aufwertung des öffentlichen Raums u. a. in diesen Bereichen verbindlich regeln wollen. Als Hilfestellung für eine entsprechende freiwillige Initiative von Grundstückseigentümern kann die Kommune auf Basis einer Ortssatzung eine Abgabe zur Finanzierung der vorher definierten Maßnahmen von allen betroffenen Grundstückseigentümern erheben, die zur Realisierung des Finanzierungs- und

Maßnahmenplanes an die ISG weitergeleitet wird. Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümer oder Erbbauberechtigten. Für die Abgabe ist ein fester Verteilungsmaßstab von der ISG selbst zu wählen. In Bergisch Gladbach wurde als Verteilungsmaßstab von der ISG der Einheitswert ausgewählt. Die Abgabe wird insgesamt 1 % des aktuellen Einheitswertes und für den Zeitraum der nächsten fünf Jahre (0,2 % pro Jahr) betragen.

Mit der Bergisch Gladbacher ISG wurde **die zweite gesetzliche ISG in Nordrhein-Westfalen** gegründet. Nach dem festgelegten Gebiet und dem Finanzvolumen ist die Gladbacher ISG erheblich größer als die ein paar Monate früher – und als erste in NRW - gegründete ISG in Gelsenkirchen.

Die Gründung der freiwilligen ISG als Verein in Bergisch Gladbach hat eine lange Geschichte.

Im Jahr 2003 wurde ein Förderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen zur Gründung von freiwilligen Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) gestartet. Auf der Grundlage von 22 unterschiedlichen Modellvorhaben in NRW sollten hierzu Erfahrungen gesammelt und ausgewertet werden. Immobilien- und Standortgemeinschaften dienen dazu, abgegrenzte Einzelhandelsbereiche mit strukturellen Defiziten zu sichern und zu entwickeln. Konkret ging es bei dem zeitlich begrenzten Förderprogramm um die Moderation eines Organisationsprozesses unter Anleitung eines Fachbüros mit den beteiligten Gruppen (Immobilieeigentümer, Einzelhändler, Dienstleister) unter Einbeziehung der Stadtverwaltung. Auf Initiative der städtischen Wirtschaftsförderung wurde für Bergisch Gladbach geprüft, ob der Bereich Stadtmitte mit seinen speziellen Voraussetzungen als Modellvorhaben geeignet ist.

Wesentliche Voraussetzung für eine Förderung war eine freiwillige Selbstorganisation der in dem räumlich definierten Einzelhandelsbereich betroffenen Eigentümer und eine nachhaltige Einbindung dieser Akteure in zukünftige Entwicklungsprozesse.

Ziel war und ist es, unterstützend zu den Interessengemeinschaften des Handels, die sich insbesondere um das Veranstaltungsmanagement und gemeinsame Werbemaßnahmen in den Einkaufsbereichen kümmern, eine Organisation zu gründen, die in der Lage ist, auf der Eigentümerseite dauerhaft und zukunftsgerichtet eine gemeinsame Interessenvertretung zu gewährleisten und als Partner mit den einheitlich gemanagten Einkaufszentren in den Innenstädten und den sonstigen relevanten Akteuren (z. B. Wochenmärkte, etc.) zum Wohle des Standortes zusammenzuarbeiten.

2. Gründung der ISG in Bergisch Gladbach

Der am 9.11.2006 in Bergisch Gladbach gegründete Verein „Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V.“ ist eine von den Maßnahmen der im Herbst 2004 ins Leben gerufenen „Projektgruppe Stadtmitte“. Attraktivitätssteigerung des Einkaufsbereiches Bergisch Gladbach-Stadtmitte, die Stärkung des Dienstleistungsstandortes und die Erhöhung der Kaufkraftbindung waren Ziele der Projektgruppe. Bei der Gründungsversammlung der ISG Hauptstraße e.V. waren 60 Interessierte anwesend. Eine Vorbereitungsgruppe hatte in mehreren Sitzungen den Entwurf des Maßnahmenprogramms sowie die organisatorischen Grundlagen für die ISG entwickelt. Diese wurden von den Teilnehmern während der Veranstaltung diskutiert und geringfügig ergänzt.

27 Teilnehmer der Gründungsveranstaltung traten dem Verein bei und beschlossen die Satzung und die Beitragsordnung. In den Vorstand wurden gewählt:

1. Vorsitzender Herr Peter Müller
2. Stellvertretende Vorsitzende: Dr. Alexander von Petersenn und Herbert Krämer
3. Beisitzer: Elisabeth Cramer, Dietmar Werheid, Dirk Hansen, Peter Hübsch und Erich Werheit

3. Landesförderung

Die „Projektgruppe Stadtmitte“ aus dem Jahr 2004 hat im Rahmen ihrer praxisorientierten Arbeit Maßnahmen für den öffentlichen Raum vorgeschlagen. Auf diesem Wege entstand eine gute Grundlage für die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Der Antrag auf Landeszuwendung für die Gründung der freiwilligen Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße (ISG) in Bergisch Gladbach wurde durch den FB 8 – Wirtschaftsförderung Ende 2005 gestellt und vom Land als eines der letzten Modellvorhaben als förderungswürdig anerkannt.

Die Gründung und die Weiterentwicklung der freiwilligen Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V. wurde durch FB 8 - Wirtschaftsförderung umfassend betreut. Insgesamt wurden der Stadt Bergisch Gladbach für dieses Projekt, Fördermittel vom Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW in Höhe von 96.000 EUR bewilligt. Zwingende Voraussetzung für diese Förderung war eine gesicherte Finanzierung des Eigenanteils von 40 % der Kosten durch die Eigentümer und die Stadt Bergisch Gladbach

Das Sponsoring der privaten Grundstückseigentümer betrug 48.300 € und der notwendig vorgeschriebene Eigenanteil der Stadt 16.700 €, so dass ein Projekt im Wert von insgesamt 161.000 € zu Stande gekommen ist.

Mit der Anschlussförderung wurden noch zusätzlich 12.000 EUR bewilligt und mit den Eigenmitteln der Stadt (5.000 €) und der ISG (13.000 €) hat sich die Projektsomme um 30.000 € auf 191.000 € erhöht.

Das Zentrum der Stadt Bergisch Gladbach befand sich damals in einem tief greifenden Wandel. Nach vielen Jahren der Stagnation wurden mit der Verlegung des Busbahnhofs und dem Abriss von Gebäuden im westlichen Teil der Hauptstraße wichtige Ergänzungsflächen für die Innenstadt geschaffen. Mittlerweile wurden die RheinBerg Passage (Herbst 2007) und die RheinBerg Galerie (Anfang 2009) eröffnet. Diese Maßnahmen waren Voraussetzung dafür, dass die Innenstadt wieder in vollem Umfang ihre Versorgungsfunktionen für das Stadtgebiet und das Umland erfüllen kann.

Die angestrebte Wirkung kann aber nur erreicht und vor allem verstetigt werden, wenn sich die Eigentümer mit Investitionen und Aufwertungsmaßnahmen an diesem Prozess beteiligen. In der „Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)“ haben sich deshalb Immobilieneigentümer und sonstige Akteure zusammen geschlossen, um gemeinsam ein Maßnahmen- und Finanzierungsprogramm zu entwickeln und umzusetzen.

4. Bisherige Tätigkeitsfelder der freiwilligen Immobilien- und Standortgemeinschaft in Bergisch Gladbach

Von der freiwilligen ISG Hauptstraße e.V. wurde in Bergisch Gladbach eine Reihe von Maßnahmen bereits erfolgreich umgesetzt oder begonnen:

- Stellungnahmen zu innenstadtrelevanten Themen (z.B. Verkehrsführung, Parken, Gestaltung),
- Mitarbeit bei der Regionale 2010,
- Vorbereitung eines Beleuchtungskonzeptes,
- Vorbereitung zur Erstellung eines Marketingkonzepts und Bereitstellung notwendiger Finanzmittel zur Umsetzung,

- Anregen von privaten Aufwertungsmaßnahmen,
- Informationsveranstaltung zur Erneuerung von Fassaden,
- Infostände bei Veranstaltungen,
- Verbesserung der Beschilderung im Bereich Parken und die Entwicklung und Verteilung eines Flyers zum Thema Parken,
- Beschäftigung eines Straßenhausmeisters für die Fußgängerzone,
- Sonderreinigung der Fußgängerzone an Wochenenden und Verbesserung der Sauberkeit in der Vorweihnachtszeit,
- Gestaltung der Schaltkästen von lokalen Künstlern,
- Kinderbetreuung in der Vorweihnachtszeit.

Im Laufe der Zeit wurde aber deutlich, dass ein entsprechendes Maßnahmenpaket nicht allein mit den Vereinsmitgliedern und dem begrenzten Budget der freiwilligen ISG umgesetzt werden könnte. Deshalb wurde vereinsintern beschlossen, eine gesetzliche ISG als Projekt auf Zeit zu beantragen und für eine erfolgreiche Abstimmung bei der Eigentümern zu werben.

5. Gründung der gesetzlichen ISG

Das Satzungsverfahren wurde in der Sitzung des Rates am 18. Oktober 2011 eingeleitet. Vor Inkrafttreten der Satzung sind die Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten des vorgesehenen Gebiets insbesondere über die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung unterrichtet worden und hatten die Möglichkeit innerhalb eines Monats der Satzung widersprechen. Die Satzung kann nur Rechtskraft erlangen, wenn nicht mehr als 25 % der Widerspruchsberechtigten oder nicht mehr als 25 % der Grundstücksflächen dem Satzungsentwurf widersprechen. Dieses Widerspruchsquorum ist gesetzlich geregelt. Die Quote der widersprechenden Eigentümer blieb deutlich unter dem gesetzlichen Höchstmaß von 25 %. Dieses erfreuliche Ergebnis ist auch der engagierten Arbeit der Vorstandsmitglieder und ihrer äußerst intensiven Kommunikation mit den Eigentümern zu verdanken. Daher konnte das Verfahren weiter betrieben werden.

Des Weiteren wurden mit verwaltungsinterner Unterstützung aus dem FB 3 und 6 folgende Vertragsgrundlagen erarbeitet:

1. Satzung mit Festlegung der Grenzen des Gebietes
2. Maßnahmen und Finanzierungsplan mit Gesamteinheitswert des Gebietes
3. Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Die o.a. Unterlagen wurden dem Rat zum Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens vorgelegt. Nach dem Beschluss der Satzung über die Gebietsfestlegung und über die Erhebung der Abgaben nach dem ISG-Gesetz am 03.05.2012 hat die Immobilien- und Standortgemeinschaft mit der Umsetzung der ersten Projekte aus dem Maßnahmen - und Finanzierungskonzept begonnen.

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	12.500	25.000	25.000	25.000	25.000	112.500
Stadtmitte	-	-	-	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

I. Umgestaltung der Fußgängerzone

Beteiligung der ISG an dem Umbau der Fußgängerzone im Rahmen der Regionale 2010

Zur Zeit werden Maßnahmen für die Erhebung der Sonderabgabe eingeleitet. Aller Voraussicht nach werden die sog. „Sonderabgaben 2012“ bereits im August 2012 auf ein städtisches Konto eingehen. Diese Gelder werden strikt nach vorheriger Einreichung des Wirtschaftsplans der ISG (nach im § 5 des ÖrV vorgesehenem Verfahren) und dem vom Rat beschlossenen Maßnahmen- und Finanzierungsplan eingesetzt.

II. Plakatkampagne

Es wurde festgelegt, mit Eröffnung der Fußgängerzone eine Plakatkampagne umzusetzen, die unterschiedliche Angebotsfacetten der Bergisch Gladbacher Stadtmitte thematisiert. Im Mai wurden 3 Agenturen gebeten, einige Vorschläge vorzustellen. Der Start der Kampagne ist für die Weihnachtszeit – und Eröffnung der sanierten Fußgängerzone - geplant. Diese Maßnahme soll über die gesamte Laufzeit der gesetzlichen ISG (vom 2012 bis 2016) fortgesetzt werden.

III. Weihnachtsbeleuchtung

Die bestehende Weihnachtsbeleuchtung ist seit ca. 30 Jahren im Betrieb und damit auch erneuerungsbedürftig. Durch die Umstellung auf LED lassen sich auch die Betriebskosten reduzieren. Die Interessengemeinschaft Stadtmitte (IG) signalisiert ein großes Interesse an einer neuen Weihnachtsbeleuchtung. Die Beiträge aus der gesetzlichen ISG werden also auch

als Anschubfinanzierung für eine neue Weihnachtsbeleuchtung genutzt.
Für die Umsetzung dieser Maßnahme werden z.Zt. gemeinsam mit den Vertretern der Stadtverwaltung die gestalterischen und technischen Rahmenbedingungen geklärt.

Fazit

Die Einrichtung einer gesetzlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) muss als wichtiger Baustein und als große Chance für die Entwicklung eines wettbewerbsfähigen Zentrums für die gesamte Stadt in der Zukunft eingestuft werden. Schon seit der Gründung der ISG war die einheitliche und gemeinsame Vermarktung des Standortes Stadtmitte einer ihrer wichtigsten Ziele. Durch die Erhebung von Beiträgen von allen Eigentümern können Maßnahmen finanziert werden, die zur Erhöhung der Attraktivität der Stadtmitte beitragen werden. Eine alternative Finanzierung im Rahmes des kommunalen Finanzhaushaltes ist zur Zeit nicht möglich. Die Finanzierung muss daher durch diejenigen, die neben der Bürgerschaft am meisten profitieren, nämlich durch Eigentümer und Händler erfolgen.