

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0612/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Haupt- und Finanzausschuss	14.12.2017	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	19.12.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Einleitung eines Satzungsverfahrens nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) für die Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) für die Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V. (ISG).

Sachdarstellung / Begründung:

Die ISG hat sich im Jahre 2006 gegründet, um die Entwicklung und Vermarktung der Bergisch Gladbacher Stadtmitte mit einer Initiative der Eigentümer zu unterstützen. Zu den Maßnahmen gehörte z. B. die Entwicklung und Verteilung eines Flyers zum Thema Parken, die Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes, die Kinderbetreuung in der Vorweihnachtszeit, die Einstellung eines Hausmeisters für die Fußgängerzone und die Erstellung eines Marketingkonzeptes.

Von den Maßnahmen profitieren i. d. Regel nicht nur die Mitglieder der ISG sondern alle Eigentümer bzw. die Nutzungsberechtigten der entsprechenden Grundstücke.

Mit dem Beschluss des ISGG NRW im Jahr 2008 hat der Landtag die Möglichkeit eröffnet, die Finanzierung von Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaften durch den Erlass einer öffentlich-rechtlichen Satzung sicherzustellen und die Lasten auf alle Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten im Gebiet zu verteilen.

Dies hat die ISG mit einem Antrag auf Einrichtung einer gesetzlichen ISG nach dem ISGG NRW 2008 im Herbst 2011 in Angriff genommen. Nach Erlass der Satzung durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 03.05.2012 wurden verschiedene Maßnahmen in der Innenstadt Bergisch Gladbach konsequent umgesetzt. Diese erste erfolgreiche gesetzliche ISG endete Ende des Jahres 2016. Mit den umfassenden Aufwertungs- und Vermarktungsaktivitäten konnte den Entwicklungen in konkurrierenden Einzelhandelsstandorten offensiv begegnet werden. Davon profitierten nicht nur die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, sondern auch die Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten. Die Aktivitäten in der Innenstadt sollen nun durch einen erneuten Antrag und Erlass einer Satzung in den Jahren 2018-2022 weitergeführt werden.

Die ISG Hauptstraße e.V. hat am 22.11.2017 den Antrag bei der Stadt Bergisch Gladbach eingereicht, das Verfahren für den Erlass einer Satzung gem. § 1 Abs. 1 ISGG NRW einzuleiten (Anlage 1). Der Antrag enthält eine Karte mit der vorgeschlagenen Abgrenzung des Gebietes sowie ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept. Das Gebiet als funktionale Einheit soll so abgegrenzt werden, dass die Grundstückseigentümer, die von den vorgesehenen Maßnahmen profitieren, zu beteiligen sind (Anlage 2). Der ebenfalls beigefügte Entwurf des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts sieht folgendes vor:

- Aufwertung der Fußgängerzone durch Lichtinszenierung (u.a. durch die Erweiterung der Weihnachtsbeleuchtung und die Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes mit Auftaktpunkten und Architektur- und Fassadenbeleuchtung),
- verbesserte Vermarktung des Standorts Stadtmitte (z.B. durch Unterstützung von Aktivitäten der IG Stadtmitte e.V. und Ergänzung der Marketingkonzeption) und
- Dienstleistung und Verwaltung der ISG (z.B. durch Maßnahmen im Bereich der Sauberkeit)

Die einzelnen Maßnahmen sind dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zu entnehmen (Anlage 3).

Für die Umsetzung ist ein Zeitraum von 5 Jahren vorgesehen (2018-2022). Mit der Laufzeit wird die gemäß ISG-Gesetz maximal mögliche Dauer ausgenutzt. Die von der ISG geplanten Maßnahmen sollen durch die Erhebung einer Abgabe auf Grund der aufzustellenden Satzung durch die Eigentümer finanziert werden. Das über die Abgaben zu finanzierende

Investitionsvolumen beläuft sich für die Jahre 2018 bis 2022 auf insgesamt 545.000 €. Als Beitragsmaßstab soll der Einheitswert der betroffenen Grundstücke gewählt werden (gem. § 4 Abs. 6 Nr. 1 ISGG NRW). Die Abgabe ist jährlich in einer Höhe von 0,3 % des Einheitswertes zu erheben, so dass den betroffenen Grundstückseigentümern innerhalb des vorgesehenen Zeitraumes von 5 Jahren Kosten in Höhe von 1,5 % des Einheitswertes entstehen. Die Stadt Bergisch Gladbach behält zur Abgeltung des Verwaltungsaufwandes eine Abgabe von 3% ein (jährlich ca. 3.720 €). Es entstehen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Bergisch Gladbach. Eine zusätzliche finanzielle Unterstützung der ISG durch Dritte kann bei der Umsetzung einzelner im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept entsprechend aufgeführter Maßnahmen erforderlich sein. Die Höhe dieses zusätzlichen Finanzbedarfs hängt dabei insbesondere von dem in der Detail- und Ausführungsplanung noch zu definierendem Umfang ab. Dies kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

Weiterer Verfahrensablauf

Wenn die Einleitung des Verfahrens beschlossen ist, sind die Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten über die Absicht, durch Satzung ein Gebiet für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft festzulegen und die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung zu unterrichten. Die unterrichteten Personen können der beabsichtigten Satzung widersprechen. Sofern weniger als ein Drittel der unterrichteten Personen oder ein Drittel der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen widersprechen, darf die Satzung erlassen werden. Nach der Aufstellung einer Satzung wäre dann die Voraussetzung für die Erhebung der Abgabe und die Durchführung der Maßnahmen gegeben.