

Landtag Nordrhein-Westfalen

14. Wahlperiode

Gesetzesdokumentation

Archiv-Signatur: LTNRW 19 A 0303/14/108

G e s e t z

über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

vom 10. Juni 2008

Bearbeitet von der Landtagsdokumentation

Inhalt

Vorwort	V
Gesamtverzeichnis der Materialien	VII

Materialdokumentation

Beratungsunterlagen und Protokolle	1
Beratungsergebnis	

Gängige Abkürzungen:

APr	Ausschussprotokoll
Drs	Drucksache
GesDok	Gesetzesdokumentation
GV.NRW	Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen
Inf	Information
Ltg.NRW	Landtag Nordrhein-Westfalen
NöAPr	Nicht öffentliches Ausschussprotokoll
PIPr	Plenarprotokoll
Stgn	Stellungnahme
Vorl	Vorlage

Vorwort

Die Gesetzgebung ist eine der wichtigsten Aufgaben des Parlaments. Die einschlägigen Regelungen dazu finden sich im Dritten Teil der Landesverfassung sowie in der Geschäftsordnung des Landtags NRW.

Aus diesem Grunde stellt der Landtag Nordrhein-Westfalen seit Anbeginn seiner Arbeit 1946 zu allen vom Landtag verabschiedeten Landesgesetzen sogenannte Gesetzesdokumentationen in Buchform bereit.

Eine Gesetzesdokumentation enthält in chronologischer Folge die Beratungsunterlagen, Protokolle, Beratungsergebnisse und die weiteren Materialien zum jeweiligen Landesgesetz.

Enthalten sind z.B. der Gesetzentwurf mit der Gesetzesbegründung, die Plenar- und Ausschussdebatten, die Beschlussempfehlungen der Ausschüsse, etwaige Änderungsanträge, Stellungnahmen von Sachverständigen, Vorlagen von Ministerien und die gültigen Gesetzesfassungen.

Die Materialien einer Gesetzesdokumentation sind neben allen anderen Parlamentspapieren des Landtags NRW über die Datenbank der Landtagsdokumentation erschlossen und wieder auffindbar.

Ein Großteil der in der Gesetzesdokumentation kompilierten Dokumente ist auch über das im Internet angebotene Dokumentenarchiv zugänglich.

Die Datenbank und das Dokumentenarchiv sind recherchierbar unter:

<http://www.landtag.nrw.de>

Landtag Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

Beratungsunterlagen und Protokolle

Landesregierung Nordrhein-Westfalen
Gesetzentwurf vom 26.06.2007

Drucksache
14/4582

1

Landtag Nordrhein-Westfalen
66. Sitzung am 22.08.2007
1. Lesung
zu Drs 14/4582

Plenarprotokoll
14/66
S. 7462, 7576

20, 21

Ausschuss für Bauen und Verkehr
51. Sitzung am 11.10.2007
Beratung (öffentlich)
zu Drs 14/4582

Ausschussprotokoll
14/503
S. 3, 26

25, 27

Ausschuss für Bauen und Verkehr
58. Sitzung am 11.12.2007
Öffentliche Anhörung
zu Drs 14/4582

Ausschussprotokoll
14/560
S. 2, 6

29, 33

Ausschuss für Kommunalpolitik und
Verwaltungsstrukturreform
49. Sitzung am 02.04.2008
Beratung (öffentlich)
zu Drs 14/4582

Ausschussprotokoll
14/629
S. 1, 5

83, 85

Ausschuss für Bauen und Verkehr
62. Sitzung am 03.04.2008
Beratung (nicht öffentlich)
zu Drs 14/4582

nöAusschussprotokoll
14/134
S. 3, 12

87, 89

Ausschuss für Kommunalpolitik und
Verwaltungsstrukturreform
53. Sitzung am 28.05.2008
Beratung (öffentlich)
zu Drs 14/4582

Ausschussprotokoll
14/666
S. 1, 5

91, 93

Landtag Nordrhein-Westfalen	Gesamtverzeichnis der Materialien	
Gesetzesdokumentation 14/108	Fundstelle Angaben zum Dokument	Seite
<u>Ausschuss für Bauen und Verkehr</u> 63. Sitzung am 29.05.2008 Beratung (öffentlich) zu Drs 14/4582	Ausschussprotokoll 14/669 S. 2, 22	96, 99
<u>Ausschuss für Bauen und Verkehr</u> Beschlussempfehlung und Bericht vom 30.05.2008	Drucksache 14/6455	103
<u>SPD-Fraktion</u> <u>Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN</u> Entschließungsantrag vom 03.06.2008	Drucksache 14/6912	117
<u>Landtag Nordrhein-Westfalen</u> 92. Sitzung am 04.06.2008 2. Lesung zu Drs 14/4582	Plenarprotokoll 14/92 S. 10874, 10932	122, 125
 <u>Beratungsergebnis</u>		
<u>Landtag Nordrhein-Westfalen</u> Gesetzesausfertigung der Landtagspräsidentin vom 04.06.2008	Gesetz 14/108	131
<u>Landesregierung Nordrhein-Westfalen</u> Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen vom 20.06.2008	2008, Nr. 19 S. 467, 474	137, 139

Weitere Materialien

<u>Ausschuss für Bauen und Verkehr</u> Einladung zur Öffentlichen Anhörung, Sachverständige, Fragenkatalog vom 28.11.2007	Einladung 14/960	141
<u>Architektenkammer Nordrhein-Westfalen</u> <u>Miksch, Hartmut</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 19.09.2007	Stellungnahme 14/1476	147
<u>Haus und Grund Nordrhein-Westfalen</u> <u>Pfeifer, Frank</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 28.11.2007	Stellungnahme 14/1680	149
<u>Haus und Grund Nordrhein-Westfalen</u> <u>Mönig, Michael W.</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 04.12.2007	Stellungnahme 14/1683	153
<u>Hamburg/Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt</u> <u>Büttner, Frithjof</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 05.12.2007	Stellungnahme 14/1685	159
<u>Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen</u> <u>Biedendorf, Ulrich</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 05.12.2007	Stellungnahme 14/1686	177
<u>Arbeitsgemeinschaft der Kommunalen Spitzenverbände</u> <u>Schneider, Bernd J.; Keller, Stephan</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 04.12.2007	Stellungnahme 14/1687	183

Landtag Nordrhein-Westfalen	Gesamtverzeichnis der Materialien	
Gesetzesdokumentation 14/108	Fundstelle Angaben zum Dokument	Seite
<u>Handelsverband Nordrhein-Westfalen</u> <u>Achten, Peter</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 05.12.2007	Stellungnahme 14/1688	193
<u>Architektenkammer Nordrhein-Westfalen</u> <u>Miksch, Hartmut; Meier-Ebbers, Wilhelm</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 04.12.2007	Stellungnahme 14/1689	197
<u>Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland</u> <u>Schriefers, Andreas</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 05.12.2007	Stellungnahme 14/1690	201
<u>Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels – BAG</u> <u>Pangels, Rolf; Scheier, Martin</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 05.12.2007	Stellungnahme 14/1691	205
<u>Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen</u> <u>Appold, Wolfgang</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 05.12.2007	Stellungnahme 14/1692	213
<u>Immobilien- und Standortgemeinschaft Oberstadt Siegen</u> <u>Hahn, Harald</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 05.12.2007	Stellungnahme 14/1693	215
<u>Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul Jansen</u> <u>Wagner, Dieter</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 05.12.2007	Stellungnahme 14/1694	217
<u>Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen</u> <u>Küpper, Werner</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 05.12.2007	Stellungnahme 14/1695	225

Landtag Nordrhein-Westfalen	Gesamtverzeichnis der Materialien	
Gesetzesdokumentation 14/108	Fundstelle Angaben zum Dokument	Seite
<u>Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen</u> <u>Grünberg, Bernhard von</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 06.12.2007	Stellungnahme 14/1696	229
<u>Mieterforum Ruhr</u> <u>Lierhaus, Helmut</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 10.12.2007	Stellungnahme 14/1697	239
<u>Immobilien- und Standortgemeinschaft</u> <u>Friedrichstraße Bonn - ISG</u> <u>Schmid, Martin</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 05.12.2007	Stellungnahme 14/1698	241
<u>InWis – Institut für Wohnungswesen,</u> <u>Immobilienwirtschaft, Stadt und</u> <u>Regionalplanung <Bochum></u> <u>Eichner, Volker</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 10.12.2007	Stellungnahme 14/1699	245
<u>Dortmund/Amt für Wohnungswesen</u> <u>Neuhaus, Hans-Peter</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 03.12.2007	Stellungnahme 14/1702	255
<u>Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-</u> <u>Westfalen</u> <u>Schneider, Burghard; Sinz, Roswitha</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 04.12.2007	Stellungnahme 14/1703	257
<u>Haus und Grund Nordrhein-Westfalen</u> <u>Pfeifer, Frank</u> Ergänzung im Nachgang der Öffentlichen Anhörung vom 13.12.2007	Stellungnahme 14/1707	277

Landtag Nordrhein-Westfalen	Gesamtverzeichnis der Materialien	
Gesetzesdokumentation 14/108	Fundstelle Angaben zum Dokument	Seite
<u>Köln/Oberbürgermeister</u> Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung vom 04.12.2007	Stellungnahme 14/1708	279
<u>Nordrhein-Westfalen/Landtag/Fraktion</u> <u>BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN</u> Änderungsantrag vom 12.03.2008	Vorlage 14/1685	287

26.06.2007

Gesetzentwurf

der Landesregierung

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

A Problem

Zahlreiche Geschäftsbereiche in unseren Innenstädten leiden unter Wettbewerbsnachteilen gegenüber Ansiedlungen auf der Grünen Wiese und zunehmend auch gegenüber professionell geführten Einkaufszentren in unmittelbarer Nachbarschaft. In Nordrhein-Westfalen wurde in den letzten Jahren in 22 Modellvorhaben zu Immobilien- und Standortgemeinschaften versucht, auf freiwilliger Basis durch private Initiativen von Gewerbetreibenden, Mietern und Grundstückseigentümern vor Ort in Anlehnung an die im kanadischen und US-amerikanischen Raum praktizierten Business Improvement Districts eine wirtschaftliche Stabilisierung und Stärkung dieser traditionellen Geschäftslagen zu erreichen. Die Modellvorhaben haben gezeigt, dass diese freiwilligen Zusammenschlüsse an organisatorische und finanzielle Grenzen stoßen, die eine erfolgreiche Umsetzung der beabsichtigten Maßnahmen erheblich erschweren. Die freiwillige Beteiligung insbesondere der Grundeigentümer erfolgte nur in einem geringen Umfang; dieses Problem hemmte das private Engagement auch derer, die grundsätzlich bereit gewesen wären, sich zu engagieren.

B Lösung

Durch eine gesetzliche Regelung wird ein Rechtsrahmen für verstärktes privates Engagement geschaffen. Eine gesetzliche Regelung schafft Planungssicherheit für die privaten Initiativen, weiterhin können durch eine gesetzliche Regelung die Personen eingebunden werden, die durch die Maßnahmen wirtschaftlich profitieren. Die in privater Verantwortung durchgeführten Maßnahmen sollen in Ergänzung zu Maßnahmen und Aufgaben der öffentlichen Hand erfolgen und in enger Abstimmung mit den Kommunen entwickelt und umgesetzt werden.

C Alternativen

Keine.

Datum des Originals: 19.06.2007/Ausgegeben: 27.06.2007

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

D Kosten

Dem Land Nordrhein-Westfalen entstehen durch das Gesetz direkt keine unmittelbaren Kosten. Das Land kann den Gemeinden zur Unterstützung der privaten Initiativen jedoch Finanzhilfen gewähren.

E Konnexitätsprinzip

Das Gesetz löst das Verfahren nach Art. 78 Abs. 3 Landesverfassung in Verbindung mit dem Konnexitätsausführungsgesetz nicht aus.

Die Gemeinden entscheiden über den Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft im Rahmen der Selbstverwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen; auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch. Soweit Aufwand bei den Gemeinden entsteht, kann die Gemeinde eine Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands festlegen. Die Kostenpauschale ist durch das Aufkommen aus der Abgabe gedeckt.

F Zuständigkeit

Federführend ist das Ministerium für Bauen und Verkehr. Beteiligt sind die Staatskanzlei, das Finanzministerium, das Innenministerium und das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie.

G Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden

Die Gemeinden entscheiden über den Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft im Rahmen der Selbstverwaltung; auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch. Soweit Aufwand bei den Gemeinden entsteht, kann die Gemeinde eine Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands festlegen. Die Kostenpauschale wird durch das Aufkommen aus der Abgabe gedeckt.

H Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

Die finanziellen Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte – soweit sie zu den Abgabepflichtigen gehören – sind angemessen im Hinblick auf die städtebauliche Aufwertung der betroffenen Bereiche. Die Abgabe selbst ist in der Höhe begrenzt; sie darf für die Dauer von fünf Jahren 10 vom Hundert des Einheitswertes eines Grundstücks nicht überschreiten. Diese Begrenzung der finanziellen Belastung der Abgabepflichtigen soll angesichts der bestehenden Abgabenbelastung der Grundeigentümer durch Grundsteuer, Beiträge und Gebühren die zusätzliche finanzielle Belastung in einem angemessenen Rahmen halten; sie entspricht der Zielsetzung des Gesetzes und der Zweckbestimmung der standortbezogenen Maßnahmen, die Aufgaben der Gemeinde lediglich zu ergänzen.

I Befristung

Das Gesetz enthält eine Berichtspflicht.

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 1

Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch kann die Gemeinde auf Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- und Standortgemeinschaft) durch Satzung Gebiete festlegen, in denen durch eine Immobilien- und Standortgemeinschaft in privater Verantwortung und in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren dienen.

(2) Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch.

§ 2

Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Für ein räumlich abgegrenztes Gebiet kann eine Immobilien- und Standortgemeinschaft gegründet werden. Die Beteiligung der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke und der in dem Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten an der Immobilien- und Standortgemeinschaft ist zu ermöglichen. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft bestimmt die für sie geltende Rechtsform.

(2) Als Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes gelten alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen.

(3) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft kann die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und die Durchführung der standortbezogenen Maßnahmen Dritten übertragen.

§ 3

Verfahren zum Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft beantragt bei der Gemeinde schriftlich den Erlass einer Satzung nach § 1 Abs. 1. Mit dem Antrag sind ein Vorschlag für eine Gebietsabgrenzung mit Begründung und der Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts vorzulegen.

(2) Soll das Satzungsverfahren eingeleitet werden, unterrichtet die Gemeinde alle Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im vorgesehenen Gebiet gelegenen Grundstücke schriftlich über die Absicht, durch Satzung ein Gebiet für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft festzulegen. Sie hat dabei insbesondere über die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung (Maßnahmen- und Finanzierungskonzept) zu unterrichten.

(3) Die unterrichteten Personen können der beabsichtigten Satzung innerhalb eines Monats ab Zugang der Unterrichtung gegenüber der Gemeinde widersprechen. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer widerspruchsberechtigt. Widersprechen mehr als 25 vom Hundert der Widerspruchsberechtigten oder die Widerspruchsberechtigten von mehr als 25 vom Hundert

der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen, darf die Satzung nicht erlassen werden.

(4) Die Gemeinde hat die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor Erlass der Satzung in geeigneter Weise zu beteiligen.

(5) Ändern sich wesentliche Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts, ist das Verfahren nach den Absätzen 2 bis 4 zu wiederholen.

(6) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft muss sich vor dem Satzungsbeschluss nach Absatz 7 in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde mindestens verpflichten, die sich aus diesem Gesetz, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

(7) Die Gemeinde beschließt die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft als Satzung. Der Beschluss der Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen.

§ 4

Abgabefestsetzung, -erhebung und -verwendung

(1) Zur Finanzierung der Maßnahmen kann die Gemeinde aufgrund einer Satzung eine Abgabe erheben. §§ 2 Abs. 1 Satz 2, 12 und 13 des Kommunalabgabengesetzes gelten entsprechend.

(2) Die Satzung muss neben den in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Kommunalabgabengesetzes geforderten Angaben mindestens auch

1. den Geltungsbereich und die Geltungsdauer einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 3),
2. die Ziele und Maßnahmen (§ 1 Abs. 1),
3. die Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 2),
4. die Höhe der Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde (Absatz 7) und
5. die Mittelverwendung (Absatz 8)

festlegen.

(3) Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer abgabepflichtig.

(4) Die Gemeinde hat in der Satzung Ausnahmen von der Abgabepflicht vorzusehen, wenn

- a) Grundstücke wirtschaftlich nicht genutzt werden können,
- b) die Nutzung der Grundstücke ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird, oder
- c) Abgabepflichtige nach Absatz 3 erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können.

(5) Die Gemeinde kann Abgabepflichtige von der Abgabe befreien, wenn die Heranziehung zu der Abgabe eine unverhältnismäßige Härte begründen würde.

(6) Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben von den Abgabepflichtigen zu erheben. Zulässige Verteilungsmaßstäbe sind

1. der Einheitswert des Grundstücks;
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks;
3. die Grundstücksflächen;
4. die Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. Die Höhe der Abgabe darf für die Dauer von fünf Jahren insgesamt 10 vom Hundert des Einheitswerts eines Grundstücks nicht überschreiten. Das zuständige Finanzamt übermittelt auf Ersuchen der Gemeinde die für die Ermittlung der Abgabenhöchstgrenze und die für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten.

(7) Die Gemeinde wird ermächtigt, eine Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands festzulegen.

(8) Das Aufkommen aus der Abgabe steht der Immobilien- und Standortgemeinschaft abzüglich der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands nach Absatz 7 zu. Sie hat die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen ausschließlich für die geplanten Maßnahmen zu verwenden. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft hat der Gemeinde die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.

(9) Nicht verwendete Mittel hat die Immobilien- und Standortgemeinschaft der Gemeinde zu übertragen. Die Gemeinde zahlt die übertragenen Mittel an die Abgabepflichtigen zurück.

§ 5

Geltungsdauer

(1) Die Satzung über die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft tritt mit dem Ende ihrer Geltungsdauer, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten, außer Kraft. Damit endet auch das Recht zur Abgabenerhebung.

(2) Eine Änderung der Satzung oder eine Verlängerung der Satzung ist unter denselben Voraussetzungen wie der erstmalige Erlass möglich.

§ 6

Inkrafttreten, Berichtspflicht

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft. Die Landesregierung berichtet dem Landtag bis zum 31. Dezember 2011 über die Auswirkungen dieses Gesetzes.

Begründung

A Allgemeiner Teil

Immobilien- und Standortgemeinschaften dienen dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stärkung privater Initiativen, die einen Beitrag zur städtebaulichen Verbesserung von Stadtquartieren in funktionaler und gestalterischer Hinsicht leisten können. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sollen mit der Abgabe belastet werden, da diese von den Maßnahmen grundsätzlich begünstigt werden. Die gewachsenen urbanen Einzelhandels- und Dienstleistungszentren sollen auch zur Förderung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen gestärkt werden. Durch die Immobilien- und Standortgemeinschaften sollen die Attraktivität eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums erhöht und die Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich niedergelassenen Betriebe verbessert werden.

Für die Gemeinden bietet sich die Chance, durch Immobilien- und Standortgemeinschaften verstärkt privates Engagement für Ziele der Stadtentwicklung zu mobilisieren. Durch eine gesetzliche Regelung wird ein Rechtsrahmen für verstärktes privates Engagement geschaffen. Eine gesetzliche Regelung schafft Planungssicherheit für die privaten Initiativen; weiterhin können durch eine gesetzliche Regelung die Privaten eingebunden werden, die durch die Maßnahmen wirtschaftlich profitieren.

Zahlreiche Geschäftsbereiche in unseren Innenstädten leiden unter Wettbewerbsnachteilen gegenüber Ansiedlungen auf der Grünen Wiese und zunehmend auch gegenüber professionell geführten Einkaufszentren in unmittelbarer Nachbarschaft. Die sichtbaren Folgen sind zunehmende Leerstände und Vernachlässigung des öffentlichen Raumes, bauliche Mängel und Qualitätsverluste im Angebot. Hier wurde in den vergangenen Jahren vielfach versucht, durch private Initiativen von Gewerbetreibenden, Mietern und Grundeigentümern vor Ort in Anlehnung an die im kanadischen und US-amerikanischen Raum praktizierten Business Improvement Districts eine wirtschaftliche Stabilisierung und Stärkung dieser traditionellen Geschäftslagen zu erreichen. In Nordrhein-Westfalen wurden in 22 Modellvorhaben zu Immobilien- und Standortgemeinschaften vielfältige Erfahrungen durch freiwillige Zusammenschlüsse privater Akteure in innerstädtischen Geschäftsbereichen gesammelt. Diese sollen auch weiterhin ermöglicht und unterstützt werden. Die Modellvorhaben haben aber auch gezeigt, dass diese freiwilligen Zusammenschlüsse häufig an organisatorische und finanzielle Grenzen stoßen, die eine erfolgreiche Umsetzung der beabsichtigten Maßnahmen erheblich erschweren können. Innenstadtinitiativen werden bisher überwiegend von den ortsansässigen Gewerbetreibenden initiiert und aktiv begleitet. Die freiwillige Einbeziehung von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern war bisher nur in geringem Umfang möglich; dieses Problem hemmte das private Engagement auch derer, die grundsätzlich bereit gewesen wären, sich zu engagieren. Durch eine gesetzliche Regelung können alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eingebunden werden, die durch die Maßnahmen wirtschaftlich profitieren. Sie bietet den Vorteil einer finanziellen Absicherung der beabsichtigten Maßnahmen und Planungssicherheit für den Zeitraum der Initiative. Mit der zum 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Bund den Ländern eine kompetenzabsichernde Regelung (§ 171 f BauGB) für private Initiativen zur Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt. Diese soll mit dem vorliegenden Gesetz aufgegriffen und den Betroffenen vor Ort die Möglichkeit eröffnet werden, in eigener Organisation und weitgehender Finanzverantwortung Maßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung ihres Quartiers zu ergreifen. Dabei wird von der bundesrechtlichen Ermächtigungsnorm nur im Hinblick auf die Gebietskulisse von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren Gebrauch gemacht. Die in privater Verantwortung durchgeführten Maßnahmen sollen in Ergänzung zu Maßnahmen und Aufgaben der öffentlichen Hand erfolgen und in enger Abstimmung mit den Kommunen entwickelt und umgesetzt werden. Neben der verpflichtenden finanziellen Beteiligung der Grundei-

gentümerinnen und Grundeigentümer und Erbbauberechtigten soll auch die Einbeziehung privater Dritter ermöglicht werden. Die Gemeinde kann von den Grundeigentümerinnen, Grundeigentümern und Erbbauberechtigten im Satzungsgebiet eine Sonderabgabe erheben, mit der die Maßnahmen finanziert werden. Lediglich eine Kostenpauschale aus dem Abgabenaufkommen verbleibt zur Deckung des Kostenaufwands bei der Gemeinde.

In den vorliegenden Gesetzesentwurf, der räumlich auf innerstädtische Geschäftslagen begrenzt ist, sind die Erfahrungen mit den 22 Modellvorhaben für Immobilien- und Standortgemeinschaften eingeflossen.

B Die Vorschriften im Einzelnen

Zu § 1

Zu § 1 Absatz 1

Die Vorschrift ermöglicht es der Gemeinde, auf Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- und Standortgemeinschaft) durch Satzung räumlich abgegrenzte Gebiete mit dem Ziel der Verbesserung und Stärkung der Gebiete in funktionaler und gestalterischer Hinsicht festzulegen. Den Immobilien- und Standortgemeinschaften wird durch den Erlass einer Satzung ein verbindlicher Rechtsrahmen für die Erfüllung und Finanzierung der von ihr vorgesehenen Maßnahmen zur Verfügung gestellt. Die Immobilien- und Standortgemeinschaften sind private Initiativen, die unabhängig zu öffentlichen städtebaulichen Maßnahmen wie vor allem solchen des besonderen Städtebaurechts und in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde lokales Engagement für Ziele der Stadtentwicklung mobilisieren und bündeln sollen und die von ihr vorgesehenen Maßnahmen in privater Verantwortung durchführen. Da sie auf möglichst hohe Akzeptanz der Betroffenen im Gebiet und Unterstützung der Akteure vor Ort angewiesen sind, sollten sie vor allem aufgrund einer Initiative aus dem Kreis der Betroffenen eingerichtet werden. Die räumliche Abgrenzung der Immobilien- und Standortgemeinschaften sollte sich am lokalen Bezug orientieren und durch eher kleinräumige Abgrenzungen, wie Straßenzüge oder kleinere Quartiere die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und Umsetzung und Effektivität der beschlossenen Maßnahmen erleichtern.

Die Immobilien- und Standortgemeinschaften übernehmen nicht die gesetzlichen Aufgaben der Gemeinde sondern sie können durch standortbezogene Maßnahmen die gemeindlichen Aufgaben ergänzen. Die von den Immobilien- und Standortgemeinschaften durchzuführenden standortbezogenen Maßnahmen sind vor allem Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit, baulich-gestalterische Verbesserungen durch ein gemeinsames Werbekonzept und Werbegestaltung, bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, Behebung von Leerständen durch ein gemeinsames Leerstandsmanagement, Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung von Sitzgelegenheiten und Ruhezeiten etc. sowie die Stärkung der lokalen Identität und eines „Wirkungsgefühls“ durch gemeinsames Marketing und lokale Events. Die Maßnahmen müssen in einem Konzept verbindlich dargelegt werden (§ 3 Abs. 1 und 7) und mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen. Voraussetzung ist somit eine enge inhaltliche Abstimmung und Koordination mit der Gemeinde. Mit dieser städtebaulichen Abstimmungspflicht soll zum einen sichergestellt werden, dass die Maßnahmen nicht zur Verdrängung und Verlagerung von Missständen in andere Gebiete führen. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass der Charakter des öffentlichen Raums gewahrt bleibt und dieser für alle Bürger zu nutzen ist. Die Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Konzepte, die städtebauliche Einbindung der Maßnahmen sowie die inhaltliche Abstimmung mit der Gemeinde als Interessenvertretung der öffentlichen Belange, mit den Bürgern und mit den Trägern öffentlicher Belange sind daher im Satzungsverfahren vorgesehen. Der Umfang der Maßnah-

men sollte sich an der zeitlichen Begrenzung der Initiativen auf höchstens 5 Jahre orientieren (§ 5) und in diesem Zeitrahmen durchführbar sein.

Die Festlegung von Gebieten für Immobilien- und Standortgemeinschaften ist auf die spezielle Gebietskulisse von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren begrenzt. Für diese Bereiche liegen Erfahrungen aus dem Modellprojekt des Landes NRW für insgesamt 22 Immobilien- und Standortgemeinschaften in innerstädtischen Geschäftsbereichen vor, die in das vorliegende Gesetz eingeflossen sind. Die Konkretisierung und Anwendung im Einzelnen, d. h. die Anpassung an die örtlichen Problemlagen und die Entwicklung von sachgerechten Lösungsstrategien, soll den privaten Initiativen und der Gemeinde überlassen bleiben. Die konzeptionelle Vorbereitung einschließlich ihrer städtebaulichen Einbindung, die Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Konzepte sowie die Durchführung von Maßnahmen erfolgt somit durch die Immobilien- und Standortgemeinschaften in Abstimmung mit der Gemeinde.

Zu § 1 Absatz 2

Mit Absatz 2 wird klargestellt, dass es keinen Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft gibt. Die Entscheidung über den Erlass einer entsprechenden Satzung liegt im Ermessen der Gemeinde. Der Satzungshoheit der Gemeinde steht kein subjektiv-öffentliches Recht der Immobilien- und Standortgemeinschaft gegenüber. Ein solcher Anspruch kann auch nicht durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag begründet werden.

Zu § 2

Zu § 2 Absatz 1

Nach den Erfahrungen in Nordrhein-Westfalen mit den 22 Modellvorhaben haben sich die Immobilien- und Standortgemeinschaften überwiegend in der Form eines Vereins organisiert und die Durchführung der Maßnahmen Dritten übertragen. Diese Erfahrungen sind Grundlage für die gesetzliche Regelung, nach der die Aufgabenwahrnehmung durch die Immobilien- und Standortgemeinschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit erfolgen soll.

Voraussetzung für ein Satzungsverfahren ist die Gründung einer entsprechenden Immobilien- und Standortgemeinschaft, die die Voraussetzungen des Absatz 1 erfüllt: Die Initiative muss sich auf ein räumlich abgegrenztes Gebiet beziehen. Sie muss im Rechtsverkehr auftreten können und sich daher eine für sie geltende Rechtsform geben. Sie muss weiterhin die Beteiligung der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke und der in dem Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten an der Immobilien- und Standortgemeinschaft ermöglichen.

Die Rechtsfähigkeit einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist erforderlich, um die Aufgaben der Immobilien- und Standortgemeinschaft wahrzunehmen, wie z.B. Stellung des Antrags, Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Gemeinde, Finanzverwaltung, Durchführung von Maßnahmen, die Beauftragung von Dritten usw. Die Wahl der Rechtsform wird freigestellt; diese orientiert sich an den konkreten Zielen und Aufgaben der Immobilien- und Standortgemeinschaft. Neben einem Verein kämen beispielsweise auch eine Genossenschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) in Betracht.

Die Erfahrung mit den Modellversuchen in Nordrhein-Westfalen hat gezeigt, dass die Gewerbetreibenden häufig einen engeren lokalen Bezug als z.B. die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufweisen und viele Akteure und Ideen bei privaten Initiativen zur Quartiersverbesserung aus ihrem Personenkreis stammen. Ihre Kenntnis der örtlichen Problemlagen und ihr Engagement sollen in die Immobilien- und Standortgemeinschaft ein-

gebracht werden können. Umfang und Art der Beteiligung sind im Rahmen der Rechtsform zu regeln. Hier sollten auch nähere Bestimmungen zu Rechten und Pflichten (z.B. finanzielle Beteiligung, Stimmrecht, Kündigungsrecht) festgelegt werden.

Zu § 2 Absatz 2

In Absatz 2 wird der Begriff des Grundstückes im Sinne dieses Gesetzes definiert. Die Herausnahme der öffentlichen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen ist dem Umstand geschuldet, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Flächen durch die beabsichtigten Aufwertungsstrategien keinen wirtschaftlichen Vorteil erzielen. Die Erhebung einer Abgabe für diese Flächen ist somit nicht gerechtfertigt.

Zu § 2 Absatz 3

Die Beauftragung eines Aufgabenträgers ist nicht verpflichtend und steht im Ermessen der Immobilien- und Standortgemeinschaft. Erfahrungen aus den Modellversuchen in Nordrhein-Westfalen haben gezeigt, dass zumindest die teilweise Übertragung von Aufgaben auf Dritte hilfreich sein kann. Insbesondere in der Phase der Konzeptentwicklung können professionelle Begleitung und die Einbringung von Erfahrungen aus anderen Immobilien- und Standortgemeinschaften sinnvoll sein. Dies kann auch dazu dienen, ansonsten langwierige Diskussionsprozesse fachlich zu unterstützen und zielorientiert einem im Rahmen der begrenzten finanziellen und zeitlichen Möglichkeiten umsetzbaren Ergebnis zuzuführen. Für die Durchführung zahlreicher standortbezogener Maßnahmen, wie beispielsweise bauliche Gestaltungsmaßnahmen, wird i. d. R. die Beauftragung von Dritten erforderlich sein.

Zu § 3

Zu § 3 Abs. 1

Voraussetzung für die Einleitung eines Satzungsverfahrens ist ein schriftlicher Antrag der Immobilien- und Standortgemeinschaft bei der Gemeinde. Absatz 1 bestimmt, dass mit dem Antrag ein Vorschlag für die Abgrenzung des Gebiets mit Begründung sowie der Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts vorzulegen sind. Die Antragsunterlagen sollen der Gemeinde ermöglichen, sachgerecht über die Einleitung des Satzungsverfahrens entscheiden zu können. Die Gemeinde entscheidet auf der Grundlage der Antragsunterlagen über die Einleitung des Satzungsverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen. In § 1 Abs. 2 ist klargestellt, dass auf Erlass der Satzung und somit auch auf die Einleitung des Satzungsverfahrens kein Rechtsanspruch besteht. Beurteilungskriterien für die Gemeinde ergeben sich dabei insbesondere aus der Aufgabe und den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB). Weiterhin hat die Gemeinde zu prüfen, ob die Immobilien- und Standortgemeinschaft die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 erfüllt und ob der Entwurf des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts den Zielsetzungen des § 1 Abs. 1 entspricht.

Zu § 3 Absatz 2

Hat sich die Gemeinde für die Einleitung des Satzungsverfahrens entschieden, so hat sie alle Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der in dem vorgesehenen Gebiet gelegenen Grundstücke als potentielle Abgabepflichtige schriftlich über die Einleitung des Satzungsverfahrens und die vorgesehene Gebietsabgrenzung zu unterrichten. Dabei hat sie insbesondere über die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung zu informieren. Für die Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten muss erkennbar sein, welche überschlägigen finanziellen Belastungen für die einzelnen Abgabepflichtigen entstehen.

Zu § 3 Absatz 3

Die Ziele und Maßnahmen einer Immobilien- und Standortgemeinschaft können nur erfolgreich umgesetzt werden, wenn sie durch eine möglichst hohe Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft vor Ort unterstützt werden. Deshalb wird den betroffenen abgabepflichtigen Grundeigentümerinnen, Grundeigentümern und Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Widerspruchs eingeräumt. Die unterrichteten Personen können innerhalb eines Monats ab Zugang der Unterrichtung gegenüber der Gemeinde der beabsichtigten Satzung widersprechen. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer widerspruchsberechtigt. Diese Regelung korrespondiert mit der Regelung zur Abgabepflichtigkeit nach § 4 Abs. 3 Satz 2. Die Erbbauberechtigten sollen anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer widerspruchsberechtigt (aber auch zur Abgabe verpflichtet) sein, weil sie als Eigentümerinnen und Eigentümer der sich auf den Grundstücken befindenden Gebäude von der Stärkung des Gebiets direkt profitieren.

Voraussetzung für die Zulässigkeit zum Erlass einer Satzung ist, dass eine Ablehnungsquote von 25 vom Hundert nicht überschritten wird. Der Erlass einer Satzung ist nicht zulässig, wenn mehr als 25 vom Hundert der Widerspruchsberechtigten oder die Widerspruchsberechtigten von mehr als 25 vom Hundert der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen widersprechen. Durch die Quote von 25 vom Hundert und den Bezug der Ablehnungsquote auf die Zahl der Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erbbauberechtigten einerseits oder die Grundstücksflächen andererseits ist – unabhängig von der Eigentümerstruktur bzw. der Zahl und der Größe der Grundstücke vor Ort – eine hohe Akzeptanz sichergestellt.

Zu § 3 Absatz 4

Nach den Erfahrungen in Nordrhein-Westfalen betreffen die von den Immobilien- und Standortgemeinschaften vorgesehenen Maßnahmen überwiegend den öffentlichen Raum. Durch die nach Absatz 4 erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gewährleistet werden, dass die Interessen der Bürger und die öffentlichen Belange berücksichtigt werden und der Charakter des öffentlichen Raums gewahrt bleibt.

Für die vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor Erlass der Satzung wird eine bestimmte Form nicht vorgeschrieben. Dies bleibt der Gemeinde überlassen, die hierzu auf ihre Erfahrungen und die bewährten Beteiligungsformen zum Beispiel aus den Verfahren der gemeindlichen Bauleitplanung zurückgreifen kann.

Wegen des Sachzusammenhangs mit der Einzelhandelsnutzung wird es regelmäßig fachlich geboten sein, außerhalb der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zusätzlich die Einzelhandelsverbände zu beteiligen.

Zu § 3 Absatz 5

Absatz 5 sieht vor, dass bei einer Änderung wesentlicher Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts das Verfahren nach den Absätzen 2 bis 4 zu wiederholen ist. Dies ist im Hinblick auf die finanzielle Belastung der Abgabepflichtigen und ihr Widerspruchsrecht nach Absatz 3 sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Zu § 3 Absatz 6

Eine weitere Voraussetzung für den Satzungsbeschluss nach Absatz 7 ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Immobilien- und Standortgemeinschaft und der Gemeinde. In dem Vertrag muss sich die Immobilien- und Standortgemeinschaft verpflichten, die sich aus diesem Gesetz, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen. Neben diesen vorgeschriebenen Anforderungen, die mindestens vertraglich abgesichert werden müssen, sind weitere vertragliche Vereinbarungen möglich und in der Regel auch geboten (z. B. Folgekostenvereinbarung nach Beendigung der Immobilien- und Standortgemeinschaft, eventuell erforderliche Eigentumsübergänge, Beteiligungs- und Koordinierungsmodalitäten zwischen der Immobilien- und Standortgemeinschaft und der Gemeinde, Rechtsfolgen bei Vertragsverletzungen, Haftung).

Zu § 3 Absatz 7

Absatz 7 regelt den Satzungsbeschluss der Gemeinde über die Festlegung eines räumlich abgegrenzten Gebietes einer Immobilien- und Standortgemeinschaft und die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses als rechtliche Voraussetzung für die Abgabenerhebung. Nach § 5 Abs. 1 tritt die Satzung mit dem Ende ihrer Geltungsdauer, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten, außer Kraft. Sofern eine kürzere Geltungsdauer als 5 Jahre beabsichtigt ist, ist dieses in der Satzung festzulegen.

Freiwillige Zusammenschlüsse zu Immobilien- und Standortgemeinschaften sind auch weiterhin möglich; sie bieten aber nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Erhebung von Abgaben nach diesem Gesetz.

Zu § 4

Zu § 4 Abs. 1

Die Festsetzung und Erhebung der Abgabe zur Finanzierung von Maßnahmen einer Immobilien- und Standortgemeinschaft erfolgt durch Satzung der Gemeinde. Voraussetzung für eine derartige Satzung ist eine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage. Das vorliegende Gesetz schafft eine spezielle Ermächtigungsgrundlage für die Erhebung einer Sonderabgabe durch die Gemeinde.

Die Verfahrensbestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sollen auch für die Erhebung der Abgabe nach diesem Gesetz Anwendung finden.

Zu § 4 Abs. 2

Die Satzung muss den Kreis der Abgabepflichtigen, den die Abgabe begründenden Tatbestand, den Maßstab und den Satz der Abgabe sowie den Zeitpunkt ihrer Fälligkeit angeben (§ 2 Abs. 1 Satz 2 KAG). Daneben muss die Satzung mindestens auch den Geltungsbereich und die Geltungsdauer der Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 3), die Ziele und Maßnahmen (§ 1 Abs. 1), die Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 2), die Höhe der Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde (Absatz 7) und die Mittelverwendung (Absatz 8) festlegen.

Zu § 4 Abs. 3

Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer abgabepflichtig. Diese Regelung korrespondiert mit der Regelung zum Widerspruchsrecht nach § 3 Abs. 3.

Die vorgenannten Abgabepflichtigen stellen den Personenkreis dar, dem nach dem Gesetzeszweck grundsätzlich Vorteile aus der Maßnahme geboten werden. Im Hinblick auf den mit den Maßnahmen verfolgten Zweck der städtebaulichen Aufwertung der betroffenen Bereiche werden sie begünstigt. Als Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigte ist ihnen ein objektives Interesse an der Werterhaltung und -steigerung ihres Eigentums und damit an der Qualität ihres innerstädtischen Quartiers gemeinsam. Mit diesem Interesse korrespondierend partizipieren sie langfristig von den mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abzustimmenden Maßnahmen, unabhängig davon, ob sie ihr Eigentum selbst nutzen oder ob sie es vermietet oder verpachtet haben. Sie stehen dem verfolgten Sachzweck der Sonderabgabe damit näher als die Allgemeinheit.

Zu § 4 Abs. 4

Die Gemeinde hat in der Satzung Ausnahmen von der Abgabepflicht für die Fallgestaltungen vorzusehen, in denen durch die Maßnahmen keine Vorteile erreicht werden. Es ist nicht sachgerecht, wenn sich die Abgabepflicht auf diese Fälle erstreckt.

Zu § 4 Abs. 5

Die Vorschrift schafft eine weitere Befreiungsmöglichkeit (neben § 4 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 12 Abs. 1 Nr. 5 lit. a) Kommunalabgabengesetz NRW und § 227 Abgabenordnung) für die Fälle, in denen die Abgabepflicht eine unverhältnismäßige Härte bedeuten würde. Eine unverhältnismäßige Härte kann in den persönlichen Verhältnissen der Abgabepflichtigen begründet sein (z. B. unverhältnismäßige Belastung), wie auch durch sachliche Umstände (z. B. keine Vorteile durch die Maßnahme). Die Vorschrift bietet – im Gegensatz zur Ausnahme nach Abs. 4 – die Möglichkeit, solche Einzelfälle noch nachträglich nach Erlass der Satzung zu berücksichtigen, insbesondere weil diese nicht vorhersehbar waren.

Zu § 4 Abs. 6

Die Festlegung des Verteilungsmaßstabes für die Abgabenerhebung bleibt der Gemeinde im Rahmen ihrer Satzungsgewalt überlassen. Zulässige Verteilungsmaßstäbe sind der Einheitswert des Grundstücks, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks, die Grundstücksflächen und die Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage. Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden.

Nach Satz 4 ist die Höhe der Abgabe begrenzt; sie darf für die Dauer von fünf Jahren insgesamt 10 vom Hundert des Einheitswerts eines Grundstücks nicht überschreiten. Diese Begrenzung der finanziellen Belastung der Abgabepflichtigen soll angesichts der bestehenden Abgabenbelastung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch Grundsteuer, Beiträge und Gebühren die finanzielle Belastung in einem angemessenen Rahmen halten; sie entspricht der Zielsetzung des Gesetzes und der Zweckbestimmung der standortbezogenen Maßnahmen, die Aufgaben der Gemeinde lediglich zu ergänzen.

Satz 5 enthält die ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung für die Übermittlung der erforderlichen Daten zur Berechnung der Abgabenhöchstgrenze und für die Abgabenerhebung durch das zuständige Finanzamt an die Gemeinde.

Zu § 4 Abs. 7

Der Personal- und Sachaufwand, der der Gemeinde durch die Begleitung des Verfahrens, den Erlass der Satzungen, die Berechnung und Einziehung der Abgabe sowie die Überwachung der Maßnahmen entsteht, soll durch eine Kostenpauschale gedeckt werden, die der Gemeinde aus dem Abgabenaufkommen zusteht. Es ist sachgerecht, wenn die Abgabepflichtigen, die durch die Maßnahmen begünstigt werden, diesen Aufwand tragen müssen.

Zu § 4 Abs. 8

Das Aufkommen aus der Abgabe steht mit Ausnahme der Kostenpauschale für den gemeindlichen Aufwand der Immobilien- und Standortgemeinschaft zu. Die Auszahlung erfolgt durch die Gemeinde auf der Grundlage eines Bescheides. Der Bescheid kann mit Nebenbestimmungen versehen werden, durch die die zweckentsprechende Verwendung sichergestellt wird. Das Aufkommen aus der Abgabe ist ausschließlich für die geplanten Maßnahmen zu verwenden.

Die Immobilien- und Standortgemeinschaft hat der Gemeinde die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen. Diese Regelung ermöglicht eine flexible und sachgerechte Handhabung durch die Gemeinde. Weitere Regelungen können in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 3 Abs. 6 festgelegt werden.

Zu § 4 Abs. 9

Die während der Geltungsdauer einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft nicht verbrauchten Mittel sind der Gemeinde zu übertragen. Diese zahlt sie an die Abgabepflichtigen zurück.

Zu § 5

Zu § 5 Absatz 1

Sofern die Satzung keine kürzere Geltungsdauer festgelegt hat, tritt sie spätestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Erfahrungen aus den Modellprojekten haben gezeigt, dass die Befristung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft auf einen Zeitraum von maximal fünf Jahren sinnvoll ist. Die Befristung fördert die zeitliche Begrenzung der konzeptionellen Phase und die Orientierung der Immobilien- und Standortgemeinschaft an der konkreten Umsetzung von Maßnahmen zur Attraktivierung der Quartiere. Es dürfte auch sehr schwierig sein, die erforderliche Akzeptanz und das erforderliche Engagement möglichst vieler Beteiligter vor Ort als grundlegende Voraussetzung für den Erfolg einer Immobilien- und Standortgemeinschaft über einen längeren Zeitraum zu erreichen.

Mit dem Außerkrafttreten der Satzung endet das Recht zur Abgabenerhebung.

Zu § 5 Absatz 2

Eine Änderung der Satzung oder eine Verlängerung der Satzung ist unter denselben Voraussetzungen wie der erstmalige Erlass möglich. Dies gilt auch für wiederholte Verlängerungen. Ebenso wie beim erstmaligen Erlass sollte bei der Verlängerung der Satzung die Laufzeit festgelegt werden, sofern diese nicht automatisch nach fünf Jahren außer Kraft treten soll.

Zu § 6

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes und die Berichtspflicht der Landesregierung. Durch die Berichtspflicht zum 31. Dezember 2011 wird dem Befristungserfordernis entsprochen.



66. Sitzung

Düsseldorf, Mittwoch, 22. August 2007

Mitteilungen der Präsidentin	7463	Ewald Groth (GRÜNE)	7526
		Rüdiger Sagel (fraktionslos)	7529
1 Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen für das Haushaltsjahr 2008 (Haushaltsgesetz 2008)		<u>Beratung GFG:</u>	
Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 14/4600		Ralf Jäger (SPD).....	7532
<u>In Verbindung mit:</u>		Rainer Lux (CDU)	7534
Finanzplanung des Landes Nordrhein-Westfalen 2007 bis 2011		Horst Engel (FDP)	7535
Drucksache 14/4601		Horst Becker (GRÜNE)	7537
<u>Und:</u>		Minister Dr. Ingo Wolf	7541
Gesetz zur Regelung der Zuweisungen des Landes Nordrhein-Westfalen an die Gemeinden und Gemeindeverbände im Haushaltsjahr 2008		<i>Ergebnis</i>	7542
Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 14/4602		2 Bildung, Bildung, Bildung und nochmals Bildung	
erste Lesung	7463	Antrag der Fraktion der SPD Drucksache 14/4865	7542
<u>Einbringung:</u>		Karl Schultheis (SPD).....	7543
Minister Dr. Helmut Linssen	7463		7553
Minister Dr. Ingo Wolf	7470	Jürgen Hollstein (CDU).....	7545
<u>Beratung Haushaltsgesetz:</u>		Christian Lindner (FDP).....	7547
Hannelore Kraft (SPD)	7472	Dr. Ruth Seidl (GRÜNE).....	7548
Helmut Stahl (CDU).....	7483	Minister Prof. Dr. A. Pinkwart	7549
Dr. Gerhard Papke (FDP).....	7490		7554
Sylvia Löhrmann (GRÜNE)	7498	<i>Ergebnis</i>	7555
Ministerpräsident Dr. J. Rüttgers.....	7505	3 Drittes Gesetz zur Änderung des Abgeordnetengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (Abgeordnetengesetz – AbgG NRW)	
Gisela Walsken (SPD).....	7516	„Transparenz für alle Bürgerinnen und Bürger über Nebeneinkünfte der Abgeordneten“	
Hendrik Wüst (CDU).....	7518	Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Drucksache 14/4851 – Neudruck	
Angela Freimuth (FDP)	7521	erste Lesung	7555
		Johannes Remmel (GRÜNE)	7555

Peter Biesenbach (CDU).....	7556	Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Drucksache 14/4871	
Carina Gödecke (SPD).....	7557		
Ralf Witzel (FDP).....	7558		
<i>Ergebnis</i>	7559		
4 Europa in den Regionen leben – Regie- rungskonferenz zum Erfolg führen und die Europäische Union auf eine erneuerte Grundlage stellen		zweite Lesung.....	7566
Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP Drucksache 14/4868		Johannes Remmel (GRÜNE)	7566
		Peter Kaiser (CDU).....	7567
		Annette Watermann-Krass (SPD)	7568
		Holger Ellerbrock (FDP)	7569
		Minister Eckhard Uhlenberg	7569
		<i>Ergebnis</i>	7570
Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Drucksache 14/4899.....	7560	8 Gesetz zur Änderung des Zweiten Gesetzes über die Zulassung zum Hochschulstudium in Nordrhein-Westfalen (Hochschulzulas- sungsgesetz NRW 1993 – HZG NW 1993)	
Ilka von Boeselager (CDU).....	7560	Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 14/4653	
Dietmar Brockes (FDP)	7561	Änderungsantrag der Fraktion der CDU, der Fraktion der SPD, der Fraktion der FDP und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Drucksache 14/4900	
Markus Töns (SPD).....	7561	erste Lesung	
Sylvia Löhrmann (GRÜNE)	7563	zweite Lesung.....	7570
Minister Michael Breuer.....	7564	Werner Jostmeier (CDU)	7571
<i>Ergebnis</i>	7565	Karl Schultheis (SPD).....	7571
5 Bewährte Strukturen der Amtsgerichte in Nordrhein-Westfalen müssen erhalten blei- ben!		Christian Lindner (FDP).....	7572
Antrag der Fraktion der SPD Drucksache 14/4864.....	7565	Dr. Ruth Seidl (GRÜNE).....	7572
		Minister Eckhard Uhlenberg	7572
		<i>Ergebnis</i>	7570 7573
<i>Ergebnis</i>	7565	9 Gesetz zur Vereinfachung des Verwal- tungsvollstreckungsgesetzes und zur Eva- luierung weiterer Gesetze	
6 Drogenkonsum nicht kriminalisieren, Jus- tiz nicht überlasten: „Hilfe statt Strafe“ muss oberstes Prinzip der Drogenpolitik bleiben		Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 14/4509	
Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Drucksache 14/4858.....	7565	erste Lesung	7573
		<i>Ergebnis</i>	7573
<i>Ergebnis</i>	7566		
7 Informationsgesetz für Verbraucherinnen und Verbraucher Nordrhein-Westfalen (Verbrau- cherinformationsgesetz NRW)			
Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Drucksache 14/3855			

10 Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/4836

erste Lesung.....7573

Ergebnis.....7573

11 Gesetz des Landes Nordrhein-Westfalen zum Staatsvertrag zum Glücksspielwesen in Deutschland

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksachen 14/4849 und 14/4892

erste Lesung.....7573

Ergebnis.....7573

12 Baden-Württemberg will Erneuerbare Energien beim Hausbau vorschreiben – Was tut NRW?

Antrag
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/3645

Beschlussempfehlung und Bericht
des Ausschusses für Wirtschaft,
Mittelstand und Energie
Drucksache 14/4508.....7574

Sylvia Löhrmann (GRÜNE)
zur Gescho7574

Ergebnis.....7574

13 Grenzwerte für Müllverbrennung deutlich absenken

Antrag
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/4830.....7574

Ergebnis.....7574

14 Klimaschutz konkret: Dem Beispiel Baden-Württembergs folgen – Erneuerbare-Wärme-Gesetz für NRW vorlegen!

Antrag
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/4854 – Neudruck 7574

Ergebnis..... 7574

15 Klimaschutz konkret: Im Jahr 2020 müssen in NRW mindestens 25 % des Stroms in Kraft-Wärme-Kopplung produziert werden!

Antrag
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/4855 7575

Ergebnis..... 7575

16 Sport im Abitur in NRW weiterhin ermöglichen!

Antrag
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/4857 7575

Ergebnis..... 7575

17 Die Regelschule ist der erste Förderort – Gemeinsamen Unterricht gewährleisten

Antrag
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/4860 7575

Ergebnis..... 7575

18 Haushaltsrechnung des Landes Nordrhein-Westfalen für das Rechnungsjahr 2005

Antrag
der Landesregierung
auf Erteilung der Entlastung
nach § 114 LHO
Drucksache 14/3442

In Verbindung mit:

Jahresbericht 2007 des Landesrechnungshofs Nordrhein-Westfalen über das Ergebnis der Prüfungen im Geschäftsjahr 2006

Unterrichtung
durch den Landesrechnungshof
Drucksache 14/4461 7575

Ergebnis..... 7575

**19 Zwischenbericht der Enquetekommission II
„Chancen für Kinder – Rahmenbe-
dingungen und Steuerungsmöglichkeiten
für ein optimales Betreuungs- und
Bildungsangebot in Nordrhein-Westfalen“**

Zwischenbericht
der Enquetekommission II
gemäß § 57 Abs. 3 GeschO
Drucksache 14/4650

zu dem Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 14/708.....7575

Ergebnis.....7576

**20 Staatsvertrag über die Übertragung von
Aufgaben nach § 9 Abs. 1 und 10
Handelsgesetzbuch zur Errichtung und zum
Betrieb eines gemeinsamen Registerportals
der Länder zwischen Nordrhein-Westfalen
und dem Land Rheinland-Pfalz**

Antrag
der Landesregierung
auf Zustimmung zu Staatsverträgen
gemäß Artikel 66 Satz 2 LV
Drucksache 14/4711

erste Lesung.....7576

Ergebnis.....7576

**21 Volksinitiative gemäß Artikel 67 a der
Landesverfassung: „Volksinitiative mit der
Kurzbezeichnung ‚Sichere Wohnungen
und Arbeitsplätze‘ des Aktionsbündnisses
‚Zukunft der LEG“**

Unterrichtung
durch die Präsidentin des Landtags
zur Beschlussfassung
Drucksache 14/4727.....7576

Ergebnis.....7576

**22 Gesetz über Immobilien- und Standort-
gemeinschaften (ISGG NRW)**

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/4582

erste Lesung 7576

Ergebnis..... 7577

23 In den Ausschüssen erledigte Anträge

Übersicht 26

Abstimmungsergebnisse der Ausschüsse
zu Drucksachen

14/580	–	ASchW
14/703	–	ASchW
14/2099	–	ASchW
14/2488	–	AUNLV
14/2720 (Neudruck)	–	ASchW
14/3912	–	ASchW
14/4014 (Neudruck)	–	AUNLV
14/4088 (EA)	–	AUNLV

Drucksache 14/4873..... 7577

Ergebnis..... 7577

24 Beschlüsse zu Petitionen

Übersicht 14/31..... 7577

Ergebnis..... 7577

Entschuldigt waren:

Ministerpräsident Dr. Jürgen Rüttgers
(ab 17:00 Uhr)

Wolfgang Aßbrock (CDU)

Rolf Einmahl (CDU)

(ab 15:00 Uhr)

Wolfgang Hüsken (CDU)

Zwischenbericht
der Enquetekommission II
gemäß § 57 Abs. 3 GeschO
Drucksache 14/4650

zu dem Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 14/708

Eine Debatte ist nicht vorgesehen.

Wir kommen deshalb unmittelbar zur Abstimmung über die **Beschlussempfehlung** der Enquetekommission II **Drucksache 14/4650**, den Zwischenbericht zur Kenntnis zu nehmen und die Arbeit bis Juni 2008 fortzusetzen. Wer damit einverstanden ist, den bitte ich um das Handzeichen. – Danke schön. Wer ist dagegen? – Wer enthält sich? – Damit ist die Empfehlung einstimmig **angenommen**.

Ich rufe auf:

20 Staatsvertrag über die Übertragung von Aufgaben nach § 9 Abs. 1 und 10 Handelsgesetzbuch zur Errichtung und zum Betrieb eines gemeinsamen Registerportals der Länder zwischen Nordrhein-Westfalen und dem Land Rheinland-Pfalz

Antrag
der Landesregierung
auf Zustimmung zu Staatsverträgen
gemäß Artikel 66 Satz 2 LV
Drucksache 14/4711

erste Lesung

Eine Debatte ist nicht vorgesehen.

Wir kommen deshalb zur Abstimmung. Der Ältestenrat empfiehlt die **Überweisung** des **Antrags Drucksache 14/4711** an den **Hauptausschuss**. Wer damit einverstanden ist, den bitte ich um das Handzeichen. – Danke schön. Wer ist dagegen? – Wer enthält sich? – Damit ist die Überweisungsempfehlung einstimmig angenommen.

Ich rufe auf:

21 Volksinitiative gemäß Artikel 67 a der Landesverfassung: „Volksinitiative mit der Kurzbezeichnung ‚Sichere Wohnungen und Arbeitsplätze‘ des Aktionsbündnisses ‚Zukunft der LEG‘“

Unterrichtung
durch die Präsidentin des Landtags
zur Beschlussfassung
Drucksache 14/4727

Nach dem Gesetz über das Verfahren bei Volksinitiativen, Volksbegehren und Volksentscheid kommt eine Volksinitiative rechtswirksam zustande, wenn 0,5 % der Wahlberechtigten zur letzten Landtagswahl die Volksinitiative durch ihre Unterschrift unterstützen. Dieses Quorum wäre durch 66.152 Unterschriften erreicht. Die Prüfung hat ergeben, dass die Volksinitiative „Sichere Wohnungen und Arbeitsplätze“ dieses Quorum nicht erreicht hat. Hierüber ist der Landtag zum Zwecke der Beschlussfassung über das nicht erfolgte rechtswirksame Zustandekommen der Volksinitiative gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes über das Verfahren bei Volksinitiativen, Volksbegehren und Volksentscheid in der Drucksache 14/4727 unterrichtet worden.

Nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes über das Verfahren bei Volksinitiativen, Volksbegehren und Volksentscheid hat der Landtag hierüber Beschluss zu fassen. Nach § 4 Abs. 4 des Gesetzes über das Verfahren bei Volksinitiativen, Volksbegehren und Volksentscheid kann der Landtag den Antrag an den Petitionsausschuss überweisen.

Eine Debatte ist nicht vorgesehen.

Wir kommen deshalb unmittelbar zur Abstimmung über die Empfehlungen:

Erstens. Der Antrag auf Behandlung der Volksinitiative mit der Kurzbezeichnung „Sichere Wohnungen und Arbeitsplätze“ wird gemäß § 4 Abs. 1 als unzulässig zurückgewiesen.

Zweitens. Die Volksinitiative mit der Kurzbezeichnung „Sichere Wohnungen und Arbeitsplätze“ wird an den Petitionsausschuss des Landtags zur abschließenden Beratung überwiesen.

Wer mit dieser **Beschlussempfehlung** in **Drucksache 14/4727** einverstanden ist, den bitte ich um das Handzeichen. – Wer ist dagegen? – Wer enthält sich? – Damit ist die Empfehlung einstimmig **angenommen**.

Ich rufe auf:

22 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Gesetzentwurf
der Landesregierung

Drucksache 14/4582

erste Lesung

Eine Debatte wird dazu heute nicht geführt.

Wir kommen deshalb zur Abstimmung. Der Ältestenrat empfiehlt die **Überweisung** des **Gesetzentwurfs Drucksache 14/4582** an den **Ausschuss für Bauen und Verkehr** – federführend – sowie an den **Ausschuss für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform**. Wer damit einverstanden ist, den bitte ich um das Handzeichen. – Wer ist dagegen? – Wer enthält sich? – Damit ist die Überweisungsempfehlung einstimmig angenommen.

Ich rufe auf:

23 In den Ausschüssen erledigte Anträge

Übersicht 26

Abstimmungsergebnisse
der Ausschüsse zu Drucksachen

14/580	–	ASchW
14/703	–	ASchW
14/2099	–	ASchW
14/2488	–	AUNLV
14/2720 (Neudruck)	–	ASchW
14/3912	–	ASchW
14/4014 (Neudruck)	–	AUNLV
14/4088 (EA)	–	AUNLV

Drucksache 14/4873

Die Übersicht 26 enthält acht Anträge, die vom Plenum nach § 79 Abs. 2 Buchstabe c der Geschäftsordnung an die Ausschüsse zur abschließenden Erledigung überwiesen wurden. Das Abstimmungsverhalten der Fraktionen ist aus der Übersicht ersichtlich.

Ich lasse nun über die Bestätigung des Abstimmungsverhaltens der Fraktionen in den Aus-

schüssen entsprechend der Übersicht 26 abstimmen. Wer damit einverstanden ist, den bitte ich um das Handzeichen. – Danke schön. Wer ist dagegen? – Wer enthält sich? – Damit sind die **Abstimmungsergebnisse** einstimmig **bestätigt**.

Ich rufe auf:

24 Beschlüsse zu Petitionen

Übersicht 14/31

Mit der Übersicht 14/31 liegen Ihnen Beschlüsse zu Petitionen vor. Wird hierzu das Wort gewünscht? – Das ist nicht der Fall. Gemäß § 91 Abs. 7 der Geschäftsordnung stelle ich fest, dass diese **Beschlüsse zu Petitionen** durch Ihre Kenntnisnahme **bestätigt** sind.

Meine Damen und Herren, damit sind wir am Ende unserer heutigen Sitzung.

Ich berufe das Plenum wieder ein für morgen, Donnerstag, den 23. August, um 10 Uhr.

Ich wünsche Ihnen einen angenehmen Abend.

Die Sitzung ist geschlossen.

Schluss: 19:05 Uhr

*) Von der Rednerin bzw. dem Redner nicht überprüft (§ 96 GeschO)

Dieser Vermerk gilt für alle in diesem Plenarprotokoll so gekennzeichneten Rednerinnen und Redner.



Ausschuss für Bauen und Verkehr

51. Sitzung (öffentlich)

11. Oktober 2007

Düsseldorf – Haus des Landtags

13:30 Uhr bis 16:30 Uhr

Vorsitz: Wolfgang Röken (SPD)

Protokoll: Thilo Rörtgen

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

1 Effiziente öffentliche Daseinsvorsorge der Menschen in NRW langfristig sichern **5**

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 14/4486

Der Ausschuss beschließt einstimmig, den Antrag ohne Votum an den federführenden Ausschuss abzugeben.

2 Gesetz zur Verbesserung des Nichtraucherschutzes in Nordrhein-Westfalen **6**

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/ 4834

Der Ausschuss beschließt einstimmig, den Gesetzentwurf ohne Votum an den federführenden Ausschuss abzugeben.

Landtag Nordrhein-Westfalen	- 2 -	APr 14/503
Ausschuss für Bauen und Verkehr		11.10.2007
51. Sitzung (öffentlich)		rt-hoe
3	Gesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes, der Landesbauordnung und des Landesabfallgesetzes (ArtikelG)	7
	Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 14/4835	
	Der Ausschuss beschließt einstimmig, den Gesetzentwurf ohne Votum an den federführenden Ausschuss abzugeben.	
4	Erfahrungsaustausch mit der Region Nord-Pas de Calais und der Woiwodschaft Schlesien auf dem Gebiet des Brachflächenrecyclings in öffentlicher Trägerschaft	8
	Vorlage 14/1273	
	– Bericht von MDgt Collinet (MBV)	8
5	Neue Überlegungen zum Vorgang mit den Problemen des Brachflächenrecyclings	10
	Vorlage 14/1273	
	– Bericht von Minister Oliver Wittke (MBV)	10
6	Gesetz über die Sicherheit in Häfen und Hafenanlagen im Land Nordrhein-Westfalen (Hafensicherheitsgesetz – HaSiG)	14
	Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 14/4240	
	Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen empfiehlt der Ausschuss dem Landtag, dem Gesetzentwurf zuzustimmen.	
7	Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen für das Haushaltsjahr 2008 (Haushaltsgesetz 2008)	22
	Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 14/4600	

Vorlagen 14/1213 und 14/1298	
Einzelberatung des Einzelplans 14	
– Beratung	22
8 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)	26
Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 14/4582	
<u>In Verbindung mit:</u>	
Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln!	
Antrag der Fraktion der SPD Drucksache 14/2583	
Der Ausschuss beschließt die Durchführung einer öffentlichen Anhörung.	
9 Privatisierungspläne Deutsche Bahn und Haltung der Bundesländer	28
Vorlage 14/1341	
– Bericht von Minister Oliver Wittke (MBV)	28
– Diskussion	29
10 Verlängerung der Nachflugregelung Köln/Bonn	34
Vorlagen 14/1288 und 14/1342	
– Diskussion	34
11 Ergebnisse der Verkehrsministerkonferenz am 9./10. Oktober 2007	36
Vorlage 14/1287	
– Bericht von Minister Oliver Wittke (MBV)	36
– Diskussion	38

8 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/4582

In Verbindung mit:

Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln!

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 14/2583

Vorsitzender Wolfgang Röken teilt mit, der Gesetzentwurf der Landesregierung sei vom Plenum an den Ausschuss für Bauen und Verkehr ebenso zur federführenden Beratung überwiesen worden wie der SPD-Antrag. Mitberatend seien der Ausschuss für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform sowie der Ausschuss für Wirtschaft, Mittelstand und Energie.

Im Sprecherkreis habe man sich darauf verständigt, heute das Beratungsverfahren abzustimmen, wobei bereits ein Antrag auf Durchführung einer öffentlichen Anhörung angekündigt worden sei.

Heinz Sahren (CDU) schlägt vor dem Hintergrund, dass eine öffentliche Anhörung durchgeführt werden solle, vor, nach der Anhörung über das in Rede stehende Thema zu beraten.

Monika Ruff-Händelkes (SPD) sagt, Anhörungen seien ja dazu da, den Sachverstand zu nutzen. Ihre Fraktion habe bereits vor einem Jahr ein Immobilien- und Standortgemeinschaftengesetz gefordert, aber unter Hinzuziehung der Wohnimmobilien. Für diese Hereinnahme habe damals auch der Verband der Wohnungswirtschaft ganz klar votiert. Sie wünsche sich, dass die Sachargumente in der Anhörung gehört und berücksichtigt würden.

Christof Rasche (FDP) merkt an, die Anhörung könne ja nicht nur auf den Gesetzentwurf der Landesregierung, sondern auch auf den Antrag der SPD-Fraktion bezogen werden.

Horst Becker (GRÜNE) führt an, seines Wissens habe der Minister für den Bereich der Wohnimmobilien zwei Modellprojekte angekündigt. Aufgrund der unterschiedlichen Städte-, Raum- und Wohnungstypen könnten jedoch mehr als zwei Modellprojekte notwendig sein.

Minister Oliver Wittke (MBV) erläutert, Grund für zwei Modellprojekte sei, dass zum einen eine Wachstumsregion und zum anderen eine Schrumpfungsregion Nordrhein-Westfalens haben umfasst werden sollen. Seiner Meinung mache es wenig Sinn, auch noch zwischen Stadt und Land und zwischen einzelnen Regionen zu unterscheiden. Ihm scheinen Schrumpfungsregionen und Wachstumsregionen die beiden Grundtypen zu sein. In Wachstumsregionen gebe es nämlich andere Probleme als in Schrumpfungsregionen, aber in beiden Bereichen werde Handlungsbedarf gesehen. Er sei aber nicht auf diese zwei Typen festgelegt. Sollten in Zukunft mehr Grundtypen identifiziert werden, dann werde man dies berücksichtigen.

Horst Becker (GRÜNE) hält einen Aufruf des Ministers für sinnvoll, mehr als zwei Modellprojekte zu machen. Seiner Meinung nach gebe es nämlich mehr als zwei Grundtypen.

Minister Oliver Wittke (MBV) erläutert, bei Wohnimmobilien sei die Eigentümerstruktur völlig anders als bei Gewerbeimmobilien. Bei Gewerbeimmobilien seien oftmals sozusagen Profis Eigentümer der Immobilien, wohingegen es im Bereich der Wohnimmobilien, wenn es keine Wohnungsbaugesellschaften seien, in der Regel weniger Ansprechpartner und Sachkompetenz gebe. Dies sei auch der Grund dafür, weshalb er zum jetzigen Zeitpunkt nicht das ISG-Gesetz auf Wohnimmobilien ausdehnen wolle. Vom Grundsatz her habe er dafür Sympathie, aber zunächst müssten Erfahrungen gesammelt werden. Von daher wolle er Modellversuche durchführen. Diese Vorgehensweise halte er für seriös. Dies alles funktioniere sehr gut dort, und zwar auch auf freiwilliger Basis, wo es große Wohnungsbaugesellschaften gebe. Gerade in Bereichen, in denen es eine Vielzahl von Eigentümern von Kleinstwohnungsbeständen gebe, werde es jedoch sehr schwierig.

Der **Ausschuss** beschließt die Durchführung einer öffentlichen Anhörung.



Ausschuss für Bauen und Verkehr

58. Sitzung (öffentlich)

11. Dezember 2007

Düsseldorf – Haus des Landtags

14:00 Uhr bis 17:05 Uhr

Vorsitz: Wolfgang Röken (SPD) (Vorsitzender)
Bernhard Schemmer (CDU) (Stellv. Vorsitzender)

Protokoll: Rainer Klemann, Thilo Rörtgen (Federführung)

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

Vor Eintritt in die Tagesordnung

5

Die Anwesenden erheben sich zum Gedenken an das am 6. Dezember 2007 nach langer schwerer Krankheit verstorbene Mitglied des Landtags Nordrhein-Westfalen und des Ausschusses für Bauen und Verkehr Wolfgang Aßbrock.

Der Ausschuss verständigt sich auf die Erweiterung der Tagesordnung um einen Punkt 1, Termine.

1 Termine

5

Der Ausschuss beschließt einstimmig die Durchführung einer Informationsreise des Ausschusses für Bauen und Verkehr zu aktuellen Fragen der Wohnungs- und Verkehrspolitik in Spanien und Portugal vom 19. bis 23. Mai 2008 mit den Stationen Madrid, Sevilla und Lissabon.

2 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) 6

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 14/4582

In Verbindung mit:

Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln!

Antrag der Fraktion der SPD
Drucksache 14/2583

– Öffentliche Anhörung von Sachverständigen –

Organisation/Verband	Sachverständige/r	Stellungnahmen	Seite
Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW	Stephan Keller	14/1687	6, 12, 14
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen	Wilhelm Meier-Ebbers	14/1689	9, 15
Vereinigung der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen	Dr. Ulrich Biedendorf	14/1686	15, 23
Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels	Rolf Pangels	14/1691	18, 23
Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen	Dr. Peter Achten	14/1688	20, 24
Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland	Andreas Schriefers	14/1690	25, 30
Haus & Grund NRW	Frank Pfeifer	14/1680 14/1683	27, 29
Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen	Roswitha Sinz	14/1703	31, 38
Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen	Bernhard von Grünberg	14/1696	34
Mieterforum Ruhr	Helmut Lierhaus	14/1697	36, 40

Organisation/Verband	Sachverständige/r	Stellungnahmen	Seite
InWIS/EBZ	Prof. Dr. Volker Eichener	14/1699	41
Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Frithjof Büttner	14/1685	43, 49
Stadt Dortmund, Amt für Woh- nungswesen	Hans-Peter Neuhaus	14/1702	47
Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH	Dieter Wagner	14/1694	49
Immobilien- und Standortgemein- schaft Oberstadt Siegen	Harald Hahn	14/1693	52

Weitere Stellungnahmen	
Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen	14/1692
Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen e. V.	14/1695
Martin Schmid	14/1698

* * *

2 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 14/4582

In Verbindung mit:

Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln!

Antrag der Fraktion der SPD
Drucksache 14/2583

– Öffentliche Anhörung von Sachverständigen –

Vorsitzender Wolfgang Röken: Meine Damen und Herren! Auch im Namen meiner Kolleginnen und Kollegen und der mitberatenden Ausschüsse für Wirtschaft, Mittelstand und Energie sowie für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform begrüße ich Sie alle, insbesondere die Sachverständigen.

Die Experten werden entsprechend der Reihenfolge der ausliegenden Zusammenstellung aufgerufen, wobei wir sechs Anhörungsblöcke bilden werden. Wie bereits im Einladungsschreiben ausgeführt, können die zur ergänzenden mündlichen Stellungnahme aufgerufenen Sachverständigen ein etwa zehnteiliges Statement abgeben und ihre Einschätzungen vorbringen. Nach jedem Anhörungsblock wird sich eine Fragerunde mit den Ausschussmitgliedern anschließen.

Da ich keine Fragen von Ihrer Seite zur Durchführung dieser Anhörung sehe, können wir direkt mit Block I beginnen.

Stephan Keller (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW): Herr Vorsitzender! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Wie Sie der Rednerliste entnehmen können, spreche ich nicht nur für meinen eigenen Verband, den Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, sondern auch für den Städtetag Nordrhein-Westfalen und den Landkreistag Nordrhein-Westfalen, also für die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW.

Den vorliegenden Entwurf eines ISG-Gesetzes begrüßen wir außerordentlich. Nordrhein-Westfalen folgt damit dem Beispiel der Länder Hessen und Schleswig-Holstein und der Stadtstaaten Bremen und Hamburg. Wir sehen in dem Entwurf ein angemessenes Instrument zur Aktivierung, Einbindung und Stärkung von privatem Engagement für die Stadtentwicklung. Dieser Gesetzentwurf ist ein weiterer Schritt zur Stärkung der Innenstädte als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren. Wir begrüßen diesen Schritt ebenso, wie wir im Sommer auch den neu geschaffenen § 24 a des Landesentwicklungsprogramms begrüßt haben, der den Einzelhandel in die zentralen Versorgungsbereiche lenken soll.

Ich möchte Ihnen zunächst einige Gründe nennen, warum wir generell die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für Immobilien- und Standortgemeinschaften befürworten, und anschließend einige konkrete Anmerkungen zum vorliegenden Gesetzentwurf machen. Zuerst geht es also um die Frage: Ist es generell sinnvoll, Immobilien- und Standortgemeinschaften auf eine gesetzliche Grundlage zu stellen, also das aus dem angelsächsischen Raum bekannte Konzept der sogenannten Business Improvement Districts einzuführen?

Erstens haben wir festgestellt, welche Erfahrungen Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Jahren mit freiwilligen Lösungen gemacht hat. Diese freiwilligen Lösungen kranken aus unserer Sicht einerseits an der fehlenden Planungssicherheit und andererseits an dem Problem der Trittbrettfahrer, das heißt derjenigen, die zwar von den Aktivitäten profitieren, aber selbst keinen Beitrag dazu leisten.

Zweitens werden aus unserer Sicht damit diejenigen in die Pflicht genommen, die von den Maßnahmen auch wirtschaftlich am meisten profitieren. Das sind die Grundeigentümer.

Drittens. Mit dem Konzept der Immobilien- und Standortgemeinschaften wird eine Möglichkeit geschaffen, die Wettbewerbssituation des Standortes Innenstadt und der gewachsenen Handelslagen einerseits gegenüber der grünen Wiese, andererseits aber auch gegenüber den innerstädtischen Einkaufszentren zu verbessern. Dies geschieht dadurch, dass gemeinsames Handeln auf eine verlässliche Basis gestellt werden kann.

Viertens. Immobilien- und Standortgemeinschaften auf einer gesetzlichen Grundlage sind keine staatliche oder kommunale Zwangsmaßnahme. Es geht vielmehr um die hoheitliche Flankierung von privatem Engagement und privater Selbstorganisation.

Wir machen nicht den Fehler, zu glauben, dass die Immobilien- und Standortgemeinschaften sämtliche Probleme unserer Innenstädte in Nordrhein-Westfalen lösen können. Aber sie können einen Beitrag leisten, wenn das private Engagement vorhanden ist. Sie erweitern den Instrumentenkasten, der sowohl der Kommune als auch den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung steht.

Gestatten Sie mir nun einige allgemeine Bemerkungen zur Umsetzung im vorliegenden Gesetzentwurf. Weitere konkrete Vorschläge, die wir gemacht haben, können Sie in unserer schriftlichen Stellungnahme nachlesen. Grundsätzlich sind wir aber der Auffassung, dass die Grundidee des ISG-Konzeptes in dem vorliegenden Gesetzentwurf vernünftig umgesetzt wird. Wir haben bereits in dem diesem Gesetzentwurf vorangegangenen Diskussionsverfahren einige Anregungen gegeben, die sich im Entwurf auch weitestgehend wiederfinden.

Erstens halten wir es für richtig und notwendig, dass der Entwurf das Initiativrecht und die inhaltliche Ausgestaltung der Arbeit der ISG den privaten Akteuren überlässt.

Zweitens halten wir es für richtig, dass das Gesetz die Verteilung der Aufgaben und Zuständigkeiten zwischen der ISG, also den privaten Akteuren, und der Kommune eindeutig regelt.

Drittens stellt das Gesetz richtigerweise sicher, dass die Kohärenz zwischen den Zielen der privaten Initiative und den Entwicklungszielen der Gemeinde gewahrt bleibt; denn die Kommune hat das Recht, die Zielsetzung der ISG mit ihren eigenen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen abzugleichen und gegebenenfalls auch den Erlass einer Satzung zu verweigern.

Viertens halten wir es für richtig – das wird Sie nicht überraschen –, dass die Möglichkeit besteht, den gemeindlichen Aufwand, der im Rahmen eines ISG-Prozesses entsteht, durch die Abgabe mitzufinanzieren. Ich darf Ihnen versichern, dass die Gemeinden von dieser Möglichkeit sehr maßvoll Gebrauch machen werden.

Der fünfte Punkt, den ich erwähnen möchte, nämlich die Höhe des Widerspruchsquorums, war auch in unseren Reihen lange Zeit Gegenstand von Diskussionen. Dieses Thema hat in unserer Diskussion eine ganz herausgehobene Bedeutung eingenommen. Nach intensiven Debatten und insbesondere nach eindringlichen Hinweisen der Praktiker vor Ort schlagen wir aber vor, das Widerspruchsquorum nicht auf 25%, wie im Gesetzentwurf vorgesehen, sondern auf 33 % festzusetzen. Ein geringeres Quorum birgt aus unserer Sicht die Gefahr, dass sich das neue Instrumentarium in der Praxis kaum entfalten wird. Und auch bei einem Quorum von 33 % handelt es sich immer noch um eine Sperrminorität. Das heißt: Eine ISG kann von einer Minderheit der Betroffenen im Quartier verhindert werden. Es steht nicht zu befürchten, dass mit der Gründung einer ISG eine schweigende Mehrheit von einer aktiven Minderheit dominiert werden würde.

Wir würden sogar noch einen Schritt weiter gehen und plädieren dafür, für das Erreichen des Widerspruchsquorums den Widerspruch von 33 % der Widerspruchsberechtigten sowohl nach Köpfen als auch nach der im ISG-Gebiet gelegenen Fläche zu verlangen. Die derzeitige Formulierung sieht hier eine Alternative vor.

Ich habe bereits darauf hingewiesen, dass wir in unserer Stellungnahme noch eine Reihe von konkreten Vorschlägen für einzelne Formulierungen gemacht haben. Das gilt sowohl für den Gesetzentwurf im Allgemeinen als auch im Besonderen für die Frage, wie die Abgabe zu erheben ist. Dazu möchte ich keine weiteren Ausführungen im Detail machen. Ich darf allerdings noch darauf hinweisen, dass wir derzeit im Gespräch mit den zuständigen Ressorts der Landesregierung eine Mustersatzung zum ISG-Gesetz entwickeln wollen, die nach Möglichkeit auch zeitnah nach dem Inkrafttreten des Gesetzes vorliegen soll, um den Kommunen eine rechtssichere Handhabung dieses neuen Instrumentariums zu ermöglichen.

Lassen Sie mich abschließend noch einige Worte zu den Housing Improvement Districts sagen. Das betrifft den Antrag der SPD-Fraktion, aber auch die drei schriftlich formulierten Fragen, die uns gestellt worden sind; denn sowohl im Kern des Antrages der Fraktion der SPD als auch in diesen drei Fragen geht es um die Frage, ob die Einbeziehung von Housing Improvement Districts in den vorliegenden Gesetzentwurf nicht sinnvoll wäre. Wir beantworten diese Frage mit einem eindeutigen Ja.

Zunächst haben wir uns nämlich die Frage gestellt, warum der Gesetzgeber hier gewissermaßen auf halbem Wege stehen bleiben will. Wenn der Grundgedanke dieser speziellen Form einer hoheitlichen Flankierung von privatem Engagement im Grund-

satz bejaht wird, sehen wir keinen Grund, zwischen Wohnquartieren und Geschäftsquartieren zu differenzieren; denn auch in Wohnquartieren gilt, dass HIDs die Bildung privater Initiativen für die Verbesserung des Wohnumfeldes und für den sozialen Zusammenhang im Wohnquartier aktivieren und unterstützen können.

Auch hier würde ein Instrument geschaffen, das es ermöglichte, in Zukunft alle Wohnungseigentümer, die von den entsprechenden Maßnahmen profitieren, in die Umsetzung einzubeziehen und an den Kosten der Maßnahmen zu beteiligen. Somit könnten wir die in vielen Wohnungsunternehmen vorhandene Bereitschaft, Verantwortung für die Entwicklung des Quartiers zu übernehmen, stärken.

Deshalb ist unser ganz klarer Wunsch, dass der Gesetzgeber diesen zweiten Schritt auch noch nachvollzieht, den Gesetzentwurf entsprechend ergänzt und die HIDs mit einbindet.

Wilhelm Meier-Ebbers (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordneten! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich danke dem Landtag im Namen der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, dass diese Anhörung erfolgt und wir Gelegenheit haben, zu dem Gesetzesvorhaben Stellung zu nehmen.

Die nordrhein-westfälischen Architekten und Stadtplaner werden unmittelbar von den Auswirkungen dieses Gesetzes betroffen sein. Ich bin selbst freischaffender Architekt in einem Büro mit einem Büroschwerpunkt im Ladenbau für den Einzelhandel. Aus vielen deutschen und nordrhein-westfälischen Städten kenne ich zahlreiche innerstädtische Geschäftsbereiche – auch die problematischen. Mit Sorge beobachten wir Architekten und Stadtplaner die zunehmende Filialisierung und den Rückzug der traditionellen Einzelhändler aus diesen Bereichen. Die Geschäftslagen der verschiedenen Städte werden sich immer ähnlicher. Die Ladenleerstände nehmen zu. Die Kaufkraft fließt aus diesen Lagen ab, weil sie gegenüber großflächigem Einzelhandel und Discountermärkten auf der grünen Wiese große Nachteile haben. Insgesamt verlieren viele Innenstädte ihr Gesicht und damit die stadtbildprägenden Eigenschaften. Die Stadt als Ausdruck unserer Baukultur verliert ihre Qualität und droht zunehmend unattraktiver zu werden.

Die nordrhein-westfälische Architektenschaft unterstützt daher das ISG-Gesetz als positiven Ausdruck einer öffentlich-privaten Partnerschaft. Als Auswirkungen dieses Gesetzes erhoffen wir uns eine Belebung der Baukultur durch die Verbindung öffentlicher Aufgabenerfüllung mit privatem Engagement. Über Immobilien- und Standortgemeinschaften können Innenstadtlagen aufgewertet und belebt sowie ihre Qualität gestärkt werden.

Das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften wird gerade in solchen Lagen zur Anwendung kommen, die besonders problematisch sind. Dies werden Lagen sein, die neben den eingangs beschriebenen strukturellen Problemen auch architektonische und städtebauliche Defizite aufweisen. Es wird sich um Lagen in Kommunen handeln, die selbst nur grobe programmatische Zielvorgaben für die Stadtteilzentren oder die innerstädtischen Geschäftslagen haben.

Gerade deshalb fordern wir, dass jeder Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft eine breit angelegte und detaillierte städtebauliche und architektonische Beratung vorausgeht. Nach dem jetzigen Wortlaut des § 2 Abs. 3 des Gesetzesentwurfes wird freigestellt, ob die Immobilien- und Standortgemeinschaft zur Aufwertung ihres Quartiers externen Sachverstand hinzuzieht. Wir fordern, dass zur Vorbereitung der standortbezogenen Maßnahmen die Immobilien- und Standortgemeinschaft zunächst eine geeignete städtebauliche und architektonische Konzeption erarbeiten lässt. Andernfalls haben wir die Sorge, dass aus dem möglichen Maßnahmenbündel – von der Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit bis hin zu Marketing und lokalen Events – die Aspekte zu kurz kommen, die eine baulich-gestalterische Verbesserung zum Inhalt haben. Wenn nur vereinzelte, fachlich nicht integrierte Maßnahmen umgesetzt würden, würde der Baukultur langfristig kein Dienst erwiesen. Auch eine dauerhafte, nachhaltige Aufwertung des Innenstadtbereichs wird mit isolierten Einzelmaßnahmen nicht erreicht.

Damit wir uns nicht falsch verstehen: Es ist wichtig, dass problematische Innenstadtlagen mit attraktiven Events und Marketingmaßnahmen belebt werden. Die Menschen müssen sich dort aber auch dann wohlfühlen, wenn die Straßenreinigung alle Spuren eines Straßenfests beseitigt hat und die Stadt aus sich heraus wirkt – und wirken muss.

Uns ist dies insbesondere deshalb wichtig, weil gerade innerstädtische Geschäftslagen mit Entwicklungsbedarf im Zusammenhang mit Wohnnutzungen stehen. Diese Geschäftslagen sind immer noch durch die klassischen Wohn- und Geschäftshäuser geprägt, bei denen in den unteren Geschossen gewerbliche Nutzung und in den oberen Geschossen stets auch innerstädtisches Wohnen stattfindet. Wenn wir die innerstädtischen Einzelhandelslagen stärken, tragen wir auch dazu bei, dass innerstädtisches Wohnen attraktiv bleibt. Umgekehrt tragen attraktive innerstädtische Wohnsituationen zu einer Stärkung des Einzelhandels bei. Mit anderen Worten: Wir müssen nicht nur die Bühne herrichten, sondern auch an die Darsteller denken.

Diese Überlegung führt mich zu dem ergänzenden Fragenkatalog nach den Housing Improvement Districts, kurz HIDs genannt. Viele vom Wohnen geprägte oder gemischte städtische Quartiere benötigen Aufwertungs- und Stabilisierungsstrategien. Derzeit gehen große Wohnungsunternehmen freiwillige Kooperationen ein, um gemeinsam mit Architekten und Stadtplanern Wohnquartiere aufzuwerten. Oft fällt es aber schwer, in solchen Gebieten die Einzeleigentümer einzubeziehen.

Es bietet sich also an, über eine gesetzliche Regelung Sorge dafür zu tragen, dass auch in solchen Aufwertungsgebieten die Kleineigentümer nicht nur Nutznießer, sondern auch Beteiligte werden. Dabei ist uns auch hier wichtig, dass eine Gemeinschaft zur Vorbereitung dieser Maßnahmen ebenfalls städtebauliche und architektonische Konzeptionen erarbeiten lässt.

Wir gehen davon aus, dass das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften zunächst ohne Ergänzung bezüglich der Aufwertung von Wohnquartieren in Kraft treten dürfte. Man sollte zunächst Erfahrungen mit den BIDs sammeln, um zu sehen, welche Schlussfolgerungen sich hieraus für die HIDs ergeben.

Ferner sollten Modellprojekte zu den HIDs aufgelegt werden. Solche Modellprojekte sollten selbstverständlich von der Wohnungswirtschaft, aber auch von den Architektenkammern begleitet werden können, um unseren Sachverstand von vornherein zur Lösung dieser wichtigen Aufgaben heranzuziehen.

Lassen Sie mich zusammenfassen: Wegen der besonderen Problemsituation benötigen Aufwertungsstrategien für innerstädtische Geschäftslagen geeignete städtebauliche und architektonische Konzeptionen. Eine entsprechende Ergänzung des Gesetzentwurfes ist in dieser Hinsicht erforderlich, um von vornherein den fachlichen Rat von Architekten und Stadtplanern einzubeziehen. Housing Improment Districts stehen wir grundsätzlich auch befürwortend gegenüber. Sie sollten aber erst dann gesetzlich geregelt werden, wenn aus Modellprojekten relevante Erfahrungen vorliegen.

Heinz Sahnen (CDU): Herr Keller, gibt es in Bezug auf Housing Improvement Districts nicht doch erhebliche Unterschiede zwischen den Siedlungsstrukturen, wenn wir auf der einen Seite an einen Streubesitz mit vielen Einzeleigentümern und auf der anderen Seite an Bestände von wenigen großen Wohnungsgesellschaften denken?

Herr Keller, Sie haben zu Recht darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine freiwillige Maßnahme handelt. Diesen Gesichtspunkt der Freiwilligkeit möchte ich auch ausdrücklich unterstreichen. Aber was ist mit Initiativen oder Initialzündungen, die ja häufig von einer Kommune – von einer Stadt oder möglicherweise auch von einem Kreis; also von Ihren Partnern, wenn man so will – ausgehen? Gibt es dafür Beispiele? Und wie kann so etwas initiiert werden?

Herr Meier-Ebbers, ich halte es für ein gutes Stichwort, dass man zunächst einmal über Modellmaßnahmen versuchen sollte, den Einstieg zu finden, bevor man beides miteinander verknüpft – also zunächst einmal Geschäftsgemeinschaften und dann auch Hausgemeinschaften. Existieren dafür auch schon Beispiele? Es gibt ja eine Vorgängergeneration, die mit dem Begriff von Standortgemeinschaften verbunden war, nämlich die 22 Modellregionen. Kennen Sie darüber hinaus auch an anderen Orten Modellbeispiele, die so etwas belegen und untermauern?

Dieter Hilser (SPD): Herr Meier-Ebbers, ich bitte Sie um eine Klarstellung. In Ihrer schriftlichen Stellungnahme führen Sie aus:

„Nach unserer Einschätzung sollte die Einführung von HIDs dann erfolgen, wenn Modellprojekte in vom Wohnen geprägten Quartieren durchgeführt wurden und erste Erfahrungen mit dem ISGG vorliegen.“

Bedeutet Ihr Plädoyer, in vom Wohnen geprägten Quartieren Modellprojekte abzuwarten, umgekehrt, dass beispielsweise in innerstädtischen Lagen, in denen Geschäftslokale und Wohnen in einem Pari-Pari-Verhältnis stehen oder die Geschäftsquartiere sogar das Wohnen überwiegen, eigentlich nichts gegen eine Einführung von HIDs und BIDs auf gesetzlicher Grundlage sprechen würde? Zumindest bezogen auf diese Fälle hielte ich das für sinnvoll; denn es besteht ja das Problem, dass man

diese Stadtkerne nicht entwickelt bekommt, wenn man die Wohnungen, die in diesen Stadtkernen liegen, aber nicht den Stadtkern prägen, von vornherein ausnimmt.

Horst Becker (GRÜNE): Ich habe drei Fragen an Herrn Keller. Erstens. In den anderen Stellungnahmen wird die Kostenpauschale teilweise kritisch gesehen und für ihren Wegfall plädiert. Ich würde von Ihnen gerne noch einmal hören, warum Sie die Kostenpauschale aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände gleichwohl für wichtig halten bzw. was aus Ihrer Sicht passieren würde, wenn sie wegfielen.

Zweitens. Zu der in Ihrer Stellungnahme angesprochenen und im Unterschied zu anderen BID-Gesetzen fehlenden Konfliktregelung habe ich folgende Frage: Welche Risiken bestehen nach Ihrer Einschätzung aufgrund des Fehlens einer Konfliktregelung, wie es sie in anderen Bundesländern gibt?

Drittens. Wo sehen Sie die grundsätzlichen organisatorischen Unterschiede – nicht die fachlichen Unterschiede; das ist klar – zwischen BIDs und HIDs? Diese Frage stelle ich vor dem Hintergrund, dass immer wieder gesagt wird, man bedürfe zusätzlicher Erfahrungen und zusätzlicher Abprüfungen, zum Beispiel in Hamburg, und damit zusätzlicher Zeit. Deswegen möchte ich Folgendes wissen: Sind Sie der Auffassung, dass die grundsätzlichen organisatorischen Unterschiede derart groß sind, dass es einer solchen Zeitspanne bedarf, um noch einmal Erfahrungen zu gewinnen?

(Vorsitz: Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer)

Stephan Keller (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW): Herr Sahnen, zum Ersten haben Sie gefragt, ob die Eigentümerstruktur in Wohnquartieren nicht dafür spreche, HIDs anders zu behandeln als die Immobilien- und Standortgemeinschaften. Da ist Ihnen insoweit recht zu geben, als dass es wahrscheinlich – das haben wir auch in unserer Stellungnahme geschrieben – sehr schwierig sein wird, HIDs zu organisieren, wenn wir eine sehr zersplitterte Eigentümerstruktur antreffen. Es wird dort einfacher sein, wo wir eine homogene Eigentümerstruktur haben – vielleicht ein großes Unternehmen, das im Quartier vertreten ist.

Die Frage, ob es leicht oder schwer ist, eine Eigentümergemeinschaft zusammenzubekommen, sollte aus unserer Sicht allerdings nicht darüber entscheiden, ob wir dieses Instrumentarium als Option zur Verfügung stellen. Es geht hier ja nicht darum, dass wir irgendjemanden verpflichten, einen HID zu gründen, sondern darum, dass wir dafür plädieren, diese Option schon in diesem Schritt einzuräumen. Wenn es denn so ist, dass sich in einem Quartier aufgrund der Eigentümerstruktur keine geeignete Mehrheit finden lässt, dann ist das halt so. Dann gibt es in diesem Quartier das Engagement, das eine solche Gemeinschaft tragen könnte, eben nicht. Wir glauben aber, dass es eine Menge von Quartieren gibt, in denen das funktionieren könnte. Deshalb wollen wir diese Option. Darum ist aus unserer Sicht die tatsächliche Schwierigkeit, so etwas bei einer komplexen Eigentümerstruktur zu organisieren, kein Grund dafür, diese gesetzliche Option nicht einzuräumen.

Zum Zweiten haben Sie gefragt, ob wir Beispiele kennen, in denen die Initialzündung von der Kommune ausgegangen ist. Wir verfügen jetzt über Erfahrungen aus diesen 22 Immobilien- und Standortgemeinschaften. Ehrlich gesagt, weiß ich nicht, in welchen Fällen die Initialzündung von der Kommune gekommen ist. Wir stellen allerdings sehr wohl fest, dass es ganz unterschiedliche Grade der Einbindung von Kommunen in diese Immobilien- und Standortgemeinschaften gibt. In einigen ISGen sind sie Mitglied; bei anderen sind sie nur Förderer; in Teilen haben die Kommunen auch eine Art Vorsitz in den Lenkungsorganen. Das ist also völlig offen.

Ich will gar nicht ausschließen, dass Kommunen vielleicht auch auf die Idee kommen, Eigentümer zu motivieren, in diese Richtung zu denken. Da würde ich dem freien Spiel der Kräfte überhaupt keine Bindungen auferlegen. Dies kann es also geben. Das kann eine Kommune für sinnvoll halten. Deshalb habe ich auch gesagt, dass das Ganze eine Erweiterung des Instrumentenkastens ist – auch für die Kommunen. Sie können so etwas anstoßen, aber sie müssen es nicht. Wichtig ist, dass im Kern das private Engagement vorhanden sein muss; denn ohne die Privaten geht es nicht. Es handelt sich hier um ein hoheitliches Instrumentarium zur Flankierung von privater Selbstorganisation. Dass die Kommune da vielleicht einen Stein ins Wasser werfen kann, ist sicherlich richtig – aber mehr dann auch nicht.

Herr Becker hat drei Fragen gestellt. Erstens: die Kostenpauschale. Wir hätten gerne die Option, dass die Gemeinden ihren Aufwand abdecken können; denn es geht hier nicht um die Finanzierung von Aufgaben der Kommune – das macht der Gesetzentwurf auch deutlich –, sondern um Maßnahmen, die ergänzend zu öffentlichen Aufgaben wahrgenommen werden sollen. Daher muss die Finanzierung grundsätzlich bei denjenigen liegen, die diese Maßnahmen wollen und die auch wirtschaftlich davon profitieren. Insofern halten wir es nur für sachgerecht, dass die Kommunen zumindest die Möglichkeit haben, ihren Aufwand mit der Abgabe zu finanzieren. Meines Wissens ist das übrigens auch in allen Gesetzen der verschiedenen Länder, die dieses Instrumentarium eingeführt haben, so festgelegt.

Welche Folgen es hat, wenn Sie diese Regelung wieder aus dem Gesetzentwurf streichen, kann ich nicht so genau vorhersehen. Ich würde vermuten, dass da relativ wenig passieren würde. Ich gehe einmal davon aus – auch wenn ich jetzt einen Kommentar abgebe, der für uns vielleicht noch kritisch werden könnte –, dass keine ISG an der Kostenpauschale scheitern wird. Weder wird eine Gemeinde eine Satzung nicht erlassen, noch wird eine ISG scheitern, weil die Kostenpauschale dramatisch zu hoch ausfallen würde. Aber als Option ist sie wichtig. Ich glaube allerdings schon, dass es auch Kommunen geben wird, die sagen: Wir verzichten auf diese Kostenpauschale, sozusagen als unseren Beitrag für die ISG. – Auch das sollte möglich sein. Die Option ist aus unserer Sicht aber richtig.

Zweitens: die fehlende Konfliktregelung. Auch hier sehe ich eine Möglichkeit zur Verbesserung des Gesetzentwurfes, indem man, wie die anderen Länder das auch getan haben, eine solche Konfliktregelung aufnimmt. Welche Risiken aufgrund des Fehlens einer solchen Konfliktregelung bestehen, ist schwer absehbar. Wir haben in unserer Stellungnahme eine Reihe von Fragen aufgeworfen, zum Beispiel: Was geschieht bei einer Insolvenz der Immobilien- und Standortgemeinschaft oder des Drit-

ten, der die Aufgaben durchführen kann? Was ist mit Unterdeckungen? Was passiert bei Überdeckungen?

Wir glauben also, dass der Gesetzentwurf an dieser Stelle noch präzisiert werden könnte. Natürlich gibt es auch die Möglichkeit – das haben wir mit dem federführenden Ministerium übrigens ausführlich diskutiert –, alle diese Punkte in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln, den die ISG mit der Kommune zu schließen hat. Nach meiner Einschätzung würde es aber für Klarheit sorgen, wenn bestimmte klassisch auftretende oder mögliche Konfliktfelder auch im Gesetz angesprochen würden.

Drittens: Unterschiede in der Organisation von HIDs und BIDs. Solche Unterschiede sehe ich, ehrlich gesagt, nicht. Das ist genau der Punkt. Deshalb habe ich gefragt, warum der Gesetzgeber hier auf halbem Wege stehen bleibt. Ich könnte mir in der Tat vorstellen – dieses Problem hat ja auch Herr Sahnen in seiner Frage angesprochen –, dass es in Gebieten mit komplexer Eigentümerstruktur sehr schwierig wird, Eigentümergemeinschaften zu gründen. In der Organisation gibt es aber keinen Unterschied.

Wie gesagt: Wenn man sich dafür entschieden hat, dass man diese Form der privaten Selbstorganisation und deren hoheitlicher Unterstützung will, gibt es aus meiner Sicht keinen erkennbaren Grund dafür, jetzt noch zu warten und Modellversuche auszuwerten; denn letztlich ist das Ganze auch nur eine Option. Wenn sie vor Ort nicht genutzt wird, geht die Welt auch nicht unter. Die Option sollte aber da sein. Einen sachlichen Grund für eine Differenzierung kann ich auch wirklich nicht erkennen.

Dieter Hilser (SPD): Herr Keller, ich habe eine Nachfrage zum Thema Abgabe. Sie haben jetzt ausgeführt, dass eine Gemeinde unter Umständen auf die Erhebung einer solchen Abgabe verzichten wird. Meine Frage lautet: Ist die entsprechende Regelung im Gesetzentwurf nicht schlicht zu kompliziert? Es soll der Einheitswert der Grundstücke berechnet werden; davon dürfen auf fünf Jahre maximal 10 % angesetzt werden; das Finanzamt soll beteiligt werden und die Daten erheben. Wahrscheinlich führt dieses Verfahren dazu, dass das Ganze so teuer wird, dass die Gemeinde tatsächlich eine höhere Abgabe erhebt. Wäre es nicht sinnvoll, den ganzen Vorgang so unbürokratisch wie möglich zu machen, wenn überhaupt schon eine Abgabe erhoben werden soll?

Stephan Keller (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW): Die Aussage, dass man den Vorgang so unbürokratisch wie möglich machen sollte, würde ich jederzeit unterstützen. Ehrlich gesagt, fällt mir aber nicht ein, wie man ihn unbürokratischer gestalten könnte; denn wenn Sie auf eine Abgabe verzichten, können Sie das ganze Instrument vergessen. Es lebt ja gerade davon, dass das private Engagement mit einer hoheitlich erhobenen Abgabe unterstützt werden soll. Das ist ein Kern dieses Instruments.

Ich glaube, einen einfacheren Weg gibt es nicht. Aus dem Kommunalabgabenrecht oder aus dem Erschließungsbeitragsrecht ist uns auch eine Fülle von rechtsstaatlichen Anforderungen an die Erhebung einer solchen Abgabe bekannt. Man muss einen gewissen bürokratischen Aufwand treiben, um das auch rechtssicher hinzukrie-

gen. Die Begrenzung auf 10 % des Einheitswerts halte ich im Übrigen für vernünftig. Damit wird verhindert, dass Projekte aufgelegt werden, die denjenigen, die dem Ganzen nicht zugestimmt haben, dann vielleicht doch zu große Lasten auferlegen. Und wir brauchen einen rechtssicheren Verteilungsschlüssel. Da bietet sich die Verteilung nach dem Einheitswert an. Insofern kann ich eigentlich keine überflüssige Bürokratie entdecken.

Wilhelm Meier-Ebbers (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Herr Sahnen, wir sind an sich gegenteiliger Meinung. Wir glauben, dass man die HIDs gegenwärtig in Modellvorhaben durchführen sollte; denn die Erfahrungswerte, die man dabei sammeln kann, sind einfach notwendig, um mittelfristig über ein gemeinsames Gesetz in Bezug auf BIDs und HIDs reden zu können. Man sollte sich diese Modellvorhaben anschauen.

Sie haben nach Beispielen gefragt. In Nordrhein-Westfalen sind mir – jetzt aus dem Stegreif – Immobilien- und Standortgemeinschaften in Siegen und in Castrop-Rauxel bekannt. Ich selbst war am Rande am Neuen Wall in Hamburg – einem sehr frühzeitigen Verfahren – beteiligt, weil ich dort als Architekt selbst gebaut habe. Neuerdings gibt es auch ein Projekt in Hamburg-Harburg. Diese Maßnahme wird von einem gebürtigen Essener Architekten betreut. Er hat in der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen einen Vortrag darüber gehalten. Das war sehr aufschlussreich und zeigte auch die Schwierigkeiten während des Verfahrens auf – gerade dann, wenn ein Besitzer einer Großimmobilie auf einmal aussteigt.

Das ist auch der Grund, weshalb ich die HIDs erst einmal modellhaft beäugen möchte. Schließlich gibt es dort verschiedene Konstellationen. Treffen wir drei oder vier Wohnungsunternehmen als – ich sage einfach einmal lax – „Großgrundbesitzer“ an? Oder haben wir es in einem Stadtteil mit einer heterogenen Eigentümerstruktur zu tun und reden über 200 bis 250 Eigentümer? Da ist die Bandbreite ganz eklatant unterschiedlich – anders als bei den Immobilien- und Standortgemeinschaften in den Innenstädten. Außerdem wird bei den Immobilien- und Standortgemeinschaften ja nach wie vor der Grund und Boden im Prinzip durch das Erdgeschoss der Immobilie bezahlt. Darin sehe ich die grundlegenden Unterschiede. Darum halte ich auch unterschiedliche Vorgehensweisen für angebracht.

Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer: Auch von mir einen schönen guten Tag! Wir gehen jetzt zu den Sachverständigen des Blockes II über.

Dr. Ulrich Biedendorf (Vereinigung der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen): Herr Vorsitzender! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Die Industrie- und Handelskammern des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützen Stadtentwicklungsmaßnahmen von jeher – Stadtentwicklungsmaßnahmen verstanden als Infrastrukturprojekte und als Fragestellungen der Gewerbeflächenentwicklung, des Handels, der Innenstadtentwicklung und der Entwicklung von Stadtteilen. Im Rahmen dieser Arbeit sind die Industrie- und Handelskammern schon immer stark involviert gewesen und haben Interessen- und Werbegemeinschaften unterstützt,

wenn sie etwas für ihre Standorte vor Ort tun wollten – egal, ob das nun die Innenstädte, Stadtteile oder auch darunter liegende Ortsteile gewesen sind.

In diesem Zusammenhang haben wir gelernt, dass Stadtmarketingmaßnahmen – das war es dann nämlich im Wesentlichen – viel dazu beigetragen haben, Standorte aufzuwerten und Standorten die Möglichkeit zu geben, im Wettbewerb der Standorte, im Wettbewerb der Kommunen oder auch im Wettbewerb zentraler Standorte mit auf der grünen Wiese liegenden Einkaufszentren mithalten zu können und damit einen positiven Beitrag für gewachsene Strukturen auf der einen Seite und für die Gewerbetreibenden in diesen Gebieten auf der anderen Seite zu leisten.

Deshalb haben die IHKs 2003 der neuen Initiative „Stadtmarketing der 2. Generation“ auch sehr aufgeschlossen gegenübergestanden und das Instrument der Immobilien- und Standortgemeinschaften als eine Möglichkeit begriffen, mit neuen Impulsen Stadtteile oder Innenstädte weiterzuentwickeln. Die IHKs haben sich in die Modellprojekte eingebracht und dabei eine Menge zusätzlicher, neuer Erfahrungen gesammelt. Eine wesentliche Erfahrung für die Industrie- und Handelskammern war die verstärkte Zusammenarbeit mit Immobilieneigentümern. Das war neu. Bei Werbegemeinschaften sind unter Umständen auch Eigentümer mit an Bord, aber nicht in der Intensität, wie es bei Immobilien- und Standortgemeinschaften der Fall ist.

Die IHKs mussten allerdings sehr schnell feststellen, dass die Arbeit in Immobilien- und Standortgemeinschaften an Grenzen kommt – an die gleiche Grenze, die man vorher schon bei Werbegemeinschaften gehabt hat, nämlich an die Grenze, dass auf der einen Seite die Freiwilligen, die Engagierten, etwas voranbringen wollen und dass es auf der anderen Seite immer noch Eigentümer gibt, die als sogenannte Trittbrettfahrer davon profitieren, dass Engagement ergriffen worden ist und Standorte dadurch aufgewertet werden.

Die IHKs begrüßen deshalb uneingeschränkt das ISG-Gesetz in der jetzt vorliegenden Fassung und die dahinter stehende Idee, bei einer gegebenen Mehrheit von Freiwilligen, die eine ISG gründen wollen, eine Minderheit mit in die ISG einzubinden – oder, um es ganz konkret zu sagen, eine Minderheit zu verpflichten, Beiträge in eine ISG einzubringen, und dadurch auch die Möglichkeit zu bekommen, sich zu engagieren.

Das hier im Entwurf vorgelegte Gesetz ist für uns ein innovatives Gesetz. Es unterscheidet sich in einigen Punkten vom Hamburger Vorbild, das mittlerweile in vielen Bundesländern kopiert worden ist. Es ist für uns genau das Rahmengesetz, das wir brauchen, um bei der Ausgestaltung einer ISG durch Eigentümer und Kommunen die Flexibilität zu ermöglichen, die vor Ort bezüglich der einzelnen Gegebenheiten notwendig ist. Es hat einen offenen Aufgabenkatalog, was wir sehr gut finden. Damit gibt es nicht die Einschränkung, dass nur bestimmte Aufgaben abgewickelt werden können.

Allerdings haben wir einige Anmerkungen. Das fängt mit dem Begriff selber an. Die Bezeichnung „Immobilien- und Standortgemeinschaft“ wird nicht für eine Institution genutzt, die unter den Schutz des ISG-Gesetzes fällt, sondern auch schon für eine Gemeinschaft verwendet, die den entsprechenden Antrag stellt. Man hat also auf der einen Seite eine ISG, die noch gar nicht unter dem Schutz des Gesetzes steht, und

auf der anderen Seite eine ISG, die unter den Schutz des Gesetzes fällt. Nach unserer Meinung sollte man die ISG, die den Status des Schutzes des Gesetzes haben möchte, entweder „ISG in Gründung“ nennen oder ihr einen anderen Namen geben oder einfach auf eine Namensgebung verzichten. – Dazu ein Beispiel: Eine Werbegemeinschaft stellt den Antrag, eine ISG zu werden. Die Kommune muss dann im Rahmen ihrer Satzungshoheit entscheiden, ob sie das machen will.

Wir sind dafür – das haben wir in den Gesprächen mit dem zuständigen Ministerium von Anfang an und immer wieder gesagt –, ISGen nicht nur in Innenstädten und Stadtteilzentren zuzulassen, sondern darüber hinaus auch in anderen Bereichen, in denen sich Gewerbetreibende oder Kaufleute tummeln und in denen es sinnvoll ist, Standorte aufzuwerten.

Deswegen haben wir in unseren Stellungnahmen auch von Anfang an die Position vertreten, dass es sinnvoll ist, eine Ausdehnung vorzunehmen. Wir sind der Meinung, dass der Initiativgruppe Grundeigentümer angehören sollten. Der Gesetzentwurf sieht auch andere Möglichkeiten vor. Das ist für uns mit der Akzeptanz der Initiativgruppe selber verbunden.

Des Weiteren sollte es nach unserer Meinung feste Fristen geben, an die die Kommunen gebunden sind, wenn sie Anträge zu bearbeiten haben, und innerhalb derer sich die Träger öffentlicher Belange, deren Einbindung nach dem Gesetzentwurf ja vorgesehen ist, äußern können.

Ferner sind wir der Meinung, dass die Ausnahmen im Gesetz dergestalt, dass bestimmte Eigentümer nicht zur Zahlung von Beiträgen herangezogen werden, präzisiert werden müssen. Was passiert zum Beispiel mit einem Grundeigentümer in einer Einkaufsstraße, der in seinem Haus keine Gewerbebetriebe hat, sondern nur Wohnungen vermietet? Muss so jemand mit zu einer ISG beitragen? Oder muss er das nicht?

Die Festlegung eines Höchstbetrages für die Kommunen im Gesetz selber ist aus unserer Sicht sinnvoll – ein Höchstbetrag, ausgedrückt als Prozentwert des Jahresbudgets, den die Kommune für ihren Aufwand beim Eintreiben der Beiträge für die ISG maximal erheben darf.

Nach unserer Meinung ist es übertrieben, eine ordnungs- und zweckgemäße Überprüfung der Arbeit vorzusehen. Eine ordnungsgemäße Überprüfung der Arbeit reicht aus. Auf die zweckgemäße Verwendung der Mittel zu achten, sollte den Immobilien- und Standortgemeinschaften selber überlassen bleiben.

Abschließend komme ich zu den Fragen zu den Housing Improvement Districts. Wie ich schon gesagt habe, sind wir der Meinung, dass Immobilien- und Standortgemeinschaften nicht nur in Innenstädten und Stadtteilzentren zugelassen werden sollten, sondern auch darüber hinaus. Wir sehen keinen Grund, warum mit diesem Gesetz nicht auch gleich Housing Improvement Districts in Nordrhein-Westfalen ermöglicht werden sollten; denn es gibt seit 2003/2004 Erfahrungen im Umgang mit ISGen. Diese Erfahrungen reichen aus, um das ganze Instrumentarium auch über Innenstädte und Stadtteilzentren hinaus zu transportieren.

Wir sind auch der Meinung, dass Nordrhein-Westfalen den Hamburger Weg gehen und das ISG-Gesetz für Gewerbegebiete öffnen sollte; denn das hat die Freie und Hansestadt Hamburg mittlerweile vor.

Rolf Pangels (Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels): Herr Vorsitzender! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Zunächst bedanken wir uns recht herzlich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften hier in Nordrhein-Westfalen als Vertreter der Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels mit Sitz in Berlin. – Ihre Zustimmung vorausgesetzt, würde ich mir die Stellungnahme des Einzelhandels gerne mit meinem Nachfolger in der Rednerliste, Herrn Dr. Peter Achten vom Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen, teilen. Ich würde Ihnen gerne über unsere Erfahrungen mit BIDs in anderen Bundesländern berichten und einige grundsätzliche Bemerkungen zu diesem Thema abgeben. Herr Dr. Achten würde dann zu den einzelnen Paragraphen des hier in Nordrhein-Westfalen vorliegenden Gesetzentwurfes Stellung nehmen.

Meine Damen und Herren, wir alle kennen die vielfältigen Probleme und spezifischen Standortbedingungen in den zentralen Lagen unserer Innenstädte; zumeist sind es ja die zentralen Lagen, wo sich die meisten Probleme kristallisieren. Ich will sie an dieser Stelle nicht weiter ausführen. Im Gesetzentwurf wurden hierzu ja bereits ausführliche Darstellungen vorgenommen.

Es fällt auf – das wurde heute auch schon mehrfach betont –, dass sich nahezu immer der gleiche Kreis von Aktiven an den Bewältigungen der Probleme in den Städten beteiligt. Andere, die für die Lösung der Probleme in den Städten eigentlich auch ganz gute Partner wären, ziehen sich immer mehr zurück und bleiben oftmals außen vor. Auch auf nachdrückliche Aufforderung tut sich da relativ wenig. Zudem gibt es auch eine Reihe von Nutznießern, die sich weder ideell noch finanziell an den Aktivitäten beteiligen. Das sind die berühmt-berüchtigten Trittbrettfahrer, von denen ebenfalls schon die Rede war.

Der Handelsverband BAG begrüßt vor diesem Hintergrund natürlich grundsätzlich jede Initiative, die darauf abzielt, Immobilien- und Grundstückseigentümer verstärkt in die Prozesse zur Attraktivitätssteigerung der Städte einzubinden. Sollen die vielfältigen Probleme in den Städten nachhaltig gelöst werden, müssen diese Gruppen nach unserer Auffassung mehr zur Verantwortung herangezogen werden.

Mit der vorgesehenen Etablierung von Immobilien- und Standortgemeinschaften werden in Nordrhein-Westfalen hohe Erwartungen in Bezug auf die Revitalisierung speziell innerstädtischer Geschäftslagen verbunden. Unser Bundesverband kann diesbezüglich auf Erfahrungen aus anderen Bundesländern bzw. Stadtstaaten zurückgreifen bzw. verweisen – die durch die Bank auch sehr positiv sind; das darf ich hier mit aller Deutlichkeit betonen. Wir haben hier in relativ kurzer Zeit – die ISGen gibt es ja noch nicht allzu lange – auch handfeste und nachhaltige Erfolge zu verbuchen, die uns deutlich zeigen, dass diese Maßnahmen durchaus zur Revitalisierung und Attraktivitätssteigerung einzelner Geschäftslagen in der Lage sind.

Neben den positiven Erfahrungen gibt es aber natürlich auch Erfahrungen, die uns ganz klar die Grenzen der BIDs oder ISGen aufzeigen. Das ist eben auch schon angekommen; Herr Dr. Biedendorf von der Industrie- und Handelskammer hat ja bereits darauf hingewiesen. Ich will Ihnen hier einmal kurz skizzieren, welche Grenzen sich für uns auftun, wenn wir über BIDs oder ISGen reden.

Die aktuellen makroökonomischen Bedingungen können durch BIDs natürlich nur bedingt beeinflusst werden. Sie wissen um die Strukturveränderungen in der Einzelhandelslandschaft. Im nächsten Jahr wird es sicherlich auch noch zu weiteren Strukturveränderungen kommen. Ob Unternehmen, die sich selber restrukturieren müssen und bei denen Investoren oder Gelder auch aus ganz anderen Ländern kommen, sich dann auch mit ISGen oder BIDs auseinandersetzen werden können und wollen, muss sicherlich abgewartet werden.

Natürlich können Immobilien- und Standortgemeinschaften auch nur selten marktstrukturelle Änderungen im Handelssektor umkehren oder zumindest wesentlich beeinflussen. Immobilien- und Standortgemeinschaften dürfen daher eine vernünftige Einzelhandelsflächenplanung nicht konterkarieren bzw. ersetzen. In vielen BID-Beispielstädten in anderen Bundesländern ist es in den letzten Jahrzehnten oder in den letzten Jahren zu massenhaften Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßprojekten, zu meist an nicht integrierten Standorten, gekommen. Die Folgen sehen wir dann auch in den klassischen 1a-Lagen der Innenstädte. Die Leerstände als Folge dieser Entwicklungen auf der grünen Wiese sind hier auch schon angesprochen worden.

Daher ist es für uns schon ein wenig paradox, dass gerade die durch diese Entwicklung betroffenen Einzelläden in den Innenstädten durch die BIDs oder Immobilien- und Standortgemeinschaften – wir haben es in unserer Stellungnahme ziemlich deutlich ausgedrückt – zusätzlich zur Kasse gebeten werden.

Damit Sie einmal ein Gefühl dafür bekommen, über welche Summen wir hier sprechen: In Hamburg-Wandsbek sollte eines unserer Mitgliedsunternehmen ursprünglich 450.000 €, gestreckt über fünf Jahre, entrichten. Eine solche Summe ist auch für unsere Großbetriebe beachtlich. Dann ist in Hamburg eine Gesetzesänderung vorgenommen worden. Jetzt hat sich diese Summe auf die Hälfte reduziert. Sie bewegt sich aber immer noch zwischen 200.000 und 250.000 €, ist also sicherlich beachtlich. In Gießen haben wir es mit einem Beitrag eines unserer großen Mitgliedsunternehmen von etwa 250.000 €, gestreckt auf fünf Jahre, zu tun. In Hamburg-Bergedorf reden wir über eine – deutlich niedrigere – Summe von knapp 25.000 €, die über zwei Jahre verteilt zu entrichten ist.

Unsere Unternehmen engagieren sich auch hier in Nordrhein-Westfalen sehr stark für Stadtmarketingprojekte. „Ab in die Mitte!“ ist von unseren Mitgliedsunternehmen kreiert worden. Insofern können wir uns auch nicht ständig als Melkkuh für irgendwelche neuen Projekte mit in die Waagschale werfen. Wir müssen darauf achten, dass so etwas auch Hand und Fuß hat. Von daher beobachten wir diese Entwicklung – auch was die Summen betrifft – etwas nüchterner.

Vor dem Hintergrund gesamtstädtischer Probleme müssen auch Standorte außerhalb der nunmehr oder künftig organisierten BIDs und ISGen sorgfältig weiter beo-

bachtet werden. Immobilien- und Standortgemeinschaften dürfen natürlich nicht dazu führen, dass die ohnehin schon vorhandene Kluft zwischen „guten“ – in Anführungszeichen – und schlechten Standortlagen noch erweitert wird. Hierzu finden sich im Text des Gesetzentwurfes ja auch deutliche Ausführungen. Die Tendenz, dass „gute“ und schlechte Bereiche weiter auseinanderdriften, können wir aber leider in einigen BIDs in der Bundesrepublik erkennen. Wie man damit umgeht, wird sicherlich auch hier in Nordrhein-Westfalen noch genauer zu beobachten sein.

Die Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften darf unserer Meinung nach auch nicht dazu führen, dass die öffentliche Hand die Daseinsvorsorge in den entsprechenden Gebieten einschränkt oder die Finanzierung notwendiger Sanierungsmaßnahmen auf private Akteure abwälzt. Auch hierzu wurde im Gesetzentwurf bereits umfangreich Stellung bezogen. Die Vorredner haben ebenfalls schon darauf hingewiesen.

Ob der – eben auch angesprochene – Weg einer Selbst- und Zwangsverpflichtung der richtige Weg sein wird, muss die Zukunft zeigen. Nach wie vor stellen sich noch verfassungsrechtliche Fragen, die wir an dieser Stelle aber erst einmal nicht weiter kommentieren wollen. Wir sind der Auffassung, dass die Immobilien- und Standortgemeinschaften so erfolgreich werden müssen, dass sich eine Mitgliedschaft quasi von selbst ergibt.

Damit es durch die Immobilien- und Standortgemeinschaften nicht nur zur bloßen Gründung einer zusätzlichen Institution oder weiteren Einrichtung kommt, die die Arbeit anderer bestehender Gruppierungen – Stadtmarketing, Wirtschaftsförderungsämter, Kammern etc. – kopiert, und somit zusätzliche Überreglementierungsstrukturen geschaffen werden, ist nach unserer Auffassung eine Koordinierung und Anpassung an vorhandene Strukturen unabdingbar. In einigen BID-Städten müssen wir auch die Erfahrung machen, dass dort – anders, als wir uns das wünschen würden – zusätzliche, parallele Strukturen aufgebaut werden.

Zu den Fragen der HIDs können wir relativ wenig bzw. gar nichts sagen. Mit dieser Thematik haben wir uns nicht näher auseinandergesetzt. Aufgrund der bisher hier getätigten Ausführungen würde ich spontan dafür plädieren, diesen Aspekt mit in den Gesetzentwurf aufzunehmen. Der Vertreter der kommunalen Spitzenverbände hat dies recht gut begründet. Insofern signalisiere ich von unserer Seite eine leichte Zustimmung dazu, diese Thematik mit aufzunehmen.

Dr. Peter Achten (Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen): Herr Vorsitzender! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Zunächst sage ich auch von unserer Seite ganz herzlichen Dank für die Gelegenheit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, und für die Einladung, an dieser Anhörung teilzunehmen.

Vorausschicken möchte ich, dass der Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen als Verband, dem alle Betriebsgrößen und Betriebsformen von Handelsunternehmen angehören, seit jeher zu den uneingeschränkten Befürwortern einer gesetzlichen Regelung für Immobilien- und Standortgemeinschaften zählt. Wir haben im Jahr 2005 im Rahmen einer unserer Landesdelegiertenversammlungen bereits einen ent-

sprechenden Antrag beschlossen und sind mit diesem Ansinnen auch aktiv an die Landesregierung herangetreten.

Die meisten Vorredner haben bereits sehr viel zu den grundsätzlichen Problemen gesagt, zu deren Lösung ISGen beitragen sollen, und auch zu den Einschränkungen vieler Sachverhalte, bei denen ISGen eben nicht helfen. Lassen Sie mich deshalb nur eine Analogie aufbauen. Häufig wird der Vergleich gezogen zu Einkaufszentren, die in der Lage sind, ihre Probleme entsprechend zu regeln, weil vertragliche Verpflichtungen mit Mietern vorhanden sind, mit denen entsprechende standortaufwertende Maßnahmen vollzogen werden können. Die Immobilien- und Standortgemeinschaften stehen aber oft – Herr Dr. Biedendorf hat das deutlich ausgeführt – vor dem Problem der Trittbrettfahrerei. Es ist häufig so, dass eine große Anzahl Wohlmeinender standortaufwertende Maßnahmen durchführen möchte, aber teilweise an enge Grenzen stößt; denn zum einen werden durch Trittbrettfahrertum grundsätzlich Teilnahmewillige davon abgehalten, sich an Maßnahmen zu beteiligen, und zum anderen wird dadurch der Finanzierungsrahmen für solche Maßnahmen schlicht zu eng. – Von daher: grundsätzliche Zustimmung zur gesetzlichen Regelung dieses Sachverhalts.

Als sehr positiv sehen wir es an, dass im vorliegenden nordrhein-westfälischen Gesetzentwurf kein ausdrückliches Zustimmungsquorum vorgesehen ist, sondern auf ein Ablehnungsquorum abgestellt wird. Wir könnten uns auch vorstellen – das ist eine aktuelle Ergänzung –, uns den Ausführungen von Herrn Keller von den kommunalen Spitzenverbänden anzuschließen, nach denen dieses Quorum in Höhe von 33 % sowie in einer doppelten Verknüpfung Anwendung finden sollte.

Wir legen größten Wert darauf, dass es durch ISGen nicht zu einer Substitution öffentlicher Aufgaben kommt. Vielmehr sollen sie zusätzliche standortaufwertende Maßnahmen wahrnehmen.

Mit Blick auf ISGen, die meistens in Innenstädten liegen, die stark von Einzelhandel geprägt sind, sehen wir es ebenfalls als sehr positiv an, dass bei der Errichtung von ISGen regelmäßig auch die Einzelhandelsverbände beteiligt werden sollen.

Dass kein Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung für ISGen bestehen kann, ist klar. Zumindest sollte in den Gesetzentwurf oder die Gesetzesbegründung aber noch die Ergänzung aufgenommen werden, dass Kommunen ihre Entscheidungen, warum sie eine ISG-Satzung erlassen oder den Erlass einer solchen Satzung ablehnen, schriftlich begründen müssen.

Zum Thema „Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand“ ist auch schon einiges gesagt worden. Wir sprechen uns gegen eine solche Kostenpauschale aus; denn nach unserer Meinung – da können wir auch auf Erfahrungen aus einigen der Modellprojekte zurückblicken – kann der Personal- und Sachaufwand einer Kommune, der mit der ISG-Gründung, dem Erlass der Satzung, der anschließenden Eintreibung von Gebühren etc. verbunden ist, durchaus auch als Beitrag der Kommune zur ISG verstanden werden. Wenn wir dem Duktus folgen, dass es darum geht, gemeinsam am Ziel einer Standortaufwertung zu arbeiten, kann dies ein Beitrag der Kommune sein, mit dem sie sich auch aktiv in eine ISG einbringt.

Sofern keine Streichung dieser Kostenpauschale vorgesehen werden kann, würden wir uns doch sehr dafür aussprechen, zum einen eine solche Kostenpauschale in ihrer Höhe zu begrenzen und zum anderen die Bemessungsgrundlage der Kostenpauschale – ob man nun die Gesamteinnahmen einer ISG nimmt, also die Umlegungssumme, oder ob ein anderer Maßstab herangezogen wird – ebenso wie die Berechnungsweise im Gesetzentwurf oder in der Gesetzesbegründung näher zu bestimmen.

Es ist vorgesehen, den Verteilungsmaßstab für die eingezogene Abgabe in der Satzung klar zu regeln – so wie wir es verstanden haben, nach Maßgabe der Kommune, die diese Satzung erlässt. Wir würden es für sinnvoll halten, den Mitgliedern der ISG in Bezug auf diesen Verteilungsmaßstab ein Vorschlags- oder Mitspracherecht einzuräumen.

Mit Housing Improvement Districts haben wir als Einzelhandelsverbände wenig eigene Erfahrungen, die dazu geeignet wären, hier eine qualifizierte Stellungnahme abzugeben. Daher von unserer Seite nur so viel: Für uns ist es wichtig, dass wir mit dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften zunächst vorankommen. Wenn dies mit HIDs vereinbar ist, dann soll das so sein. Aber wenn es dadurch zu Verzögerungen käme und letztendlich das komplette Gesetzgebungsverfahren verschleppt würde, würden wir die HIDs in der Priorisierung zunächst hintanstellen.

Heinz Sahren (CDU): Herr Dr. Biedendorf, Sie haben den Charakter von Werbegemeinschaften sehr stark betont. In diesem Zusammenhang frage ich Sie: Sehen Sie die inhaltliche Ausrichtung von BIDs denn in erster Linie in Richtung weiterer Eventveranstaltungen? Sollte es also noch irgendeinen verkaufsoffenen Sonntag mit Rahmenprogramm geben? Oder sehen Sie in erster Linie auch strukturelle Veränderungen? – Damit knüpfe ich im Grunde an den von Herrn Meier-Ebbers vorhin deutlich angesprochenen Aspekt an, dass mit BIDs auch städtebauliche und architektonische Komponenten verbunden sein müssen, um die Baukultur in einer Innenstadt zu beleben oder zu verbessern und so ein anderes Bild, ein kultivierteres Bild, zu bekommen.

Herr Pangels, Sie sind in erster Linie Vertreter der Großen. Ist das nicht genau das Problem? So besteht in meiner Stadt – Herr Dr. Achten kennt sie sehr genau – folgende Konfliktsituation: Mit dem Kaufhof haben wir einen Großen; daneben finden wir den kleinteiligen Einzelhandel; noch ein Geschäft weiter haben wir den Filialisten. – Diese drei vernünftig auf einen Leisten zu bringen, ist schon eine verdammt hohe Kunst. Wie soll hier der Bogen gespannt werden?

Lassen Sie mich noch weiter ins Detail gehen. Dort werden die Kaufleute zum Ersten vom Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen, zum Zweiten vom City Treff Neuss und zum Dritten von einer Werbegemeinschaft vertreten. Wenn man so will, sind das drei konkurrierende Verbände. Wie wollen Sie da überhaupt eine Einheit schaffen?

Horst Becker (GRÜNE): Herr Dr. Biedendorf, in Ihrer Stellungnahme haben Sie den offenen Aufgabenkatalog begrüßt und auch auf die Werbegemeinschaften abgehoben. Vor diesem Hintergrund würde ich von Ihnen jetzt gerne Folgendes wissen:

Sind die Werbegemeinschaften nach Ihrer Auffassung eine konkrete Aufgabe von BIDs? Oder ist das eher nicht der Fall?

Dr. Ulrich Biedendorf (Vereinigung der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen): Lassen Sie mich mit den Werbegemeinschaften anfangen. Ich bin auf die Werbegemeinschaften gekommen, weil die IHKs schon seit langer Zeit Werbegemeinschaften beraten und ihnen helfen, ihre Positionen im Gefüge des Wettbewerbs innerhalb von Kommunen oder auch der Kommunen untereinander auszubauen. Wenn Sie die Frage stellen, ob die Arbeit von Werbegemeinschaften die Arbeit von ISGen sein kann oder sein wird, dann kann ich Ihnen darauf antworten: Es kommt darauf an. Das Gesetz ist offen. Nach dem Gesetzentwurf gibt es keinen festen Maßnahmenkatalog für ISGen; jede ISG kann sich selber aussuchen, welche Arbeit sie tun will.

Auch in Nordamerika finden Sie unterschiedliche Beispiele. Einige US-amerikanische BIDs oder kanadische BIAs fokussieren sich tatsächlich darauf, ihren Standort aufzuwerten – durch Marketingmaßnahmen, reine Werbemaßnahmen, oder aber durch Sommerfeste, Winterfeste, welche Feste auch immer. Andere wiederum haben sich dazu entschlossen, die Aufwertungsmaßnahmen zu intensivieren, indem sie auch auf die Bereiche Sicherheit, Sauberkeit, Baukultur oder Bausubstanz insgesamt eingegangen sind.

Für uns sind die Werbegemeinschaften nach wie vor die Basis der Arbeit in den Stadtteilen, aber auch in den Innenstädten. Eine ISG ist – zumindest für die IHK Düsseldorf; ich denke aber, da auch für die anderen IHKs zu sprechen – immer noch eine Art Ultima Ratio. Erst dann, wenn sich vor Ort Strukturen gefestigt haben und wenn es eine Interessengemeinschaft bzw. eine Werbegemeinschaft gibt, die weiß, was sie will, macht es Sinn, in die Stufe einer ISG einzusteigen.

Die Antwort auf Ihre Frage, ob eine ISG das tut, was eine Werbegemeinschaft macht, lautet also: Das kann sein; es muss aber nicht sein.

Rolf Pangels (Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels): Herr Sahnen, Sie haben in Ihrer Frage das große Problem angesprochen, dass wir es in vielen Innenstädten mit einer heterogenen Masse zu tun haben, die versuchen muss, Initiativen, Kräfte und Ansichten zu bündeln. Schon allein Gespräche über einheitliche Ladenöffnungszeitenregelungen sind problematisch. In der Vorweihnachtszeit ist es auch ein Problem, die gemeinsame Weihnachtsbeleuchtung hinzukriegen. Daran erkennen Sie bereits, wie vielfältig die Problematik ist, die sich auch bis ins kleinste Detail äußern kann.

Als Vertreter der großen Betriebe kann ich sagen, dass für uns ein gesunder Mix in den Innenstädten – große, mittelgroße und kleine Betriebe mit ausgewogenen Strukturen – wichtig ist. Das ist zwar ein idealtypisches Bild; daran versuchen wir aber auch bei der Arbeit unserer Verbände festzuhalten. Wie wir die Zusammenarbeit insbesondere in einzelnen Städten hinbekommen werden, wird sich zeigen müssen. Nach unserer Auffassung bieten die BIDs und die ISGen hier aber recht gute Möglichkeiten. Unter anderem wollen wir uns dabei ja auch auf eine freiwillige Satzungs-

gebung fokussieren, sodass man die Gelegenheit hat, hier etwas stärker einzugreifen.

Natürlich darf es nicht dazu kommen – auf diese Problematik habe ich in meiner Stellungnahme aufmerksam gemacht –, dass wir hier das fünfte Rad am Wagen erfinden und die Arbeit der verschiedenen Gruppierungen dort noch einmal zusätzlich vornehmen. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Aussage von Herrn Dr. Biedendorf, dass die Tätigkeit von Werbegemeinschaften sich nicht in der Arbeit von ISGen oder BIDs wiederfinden darf.

Von unserer Seite kann ich aber deutlich erklären, dass wir natürlich an ausgewogenen Strukturen in den Innenstädten interessiert sind. Dort darf es nicht nur Großunternehmen und filialisierte Unternehmen geben – wobei man beim Thema Filialisierung sicherlich auch graduelle Unterschiede machen muss. An dieser Stelle ist durchaus zu berücksichtigen, ob es sich um Extrem-Billig-Anbieter oder um Hoch-Premium-Anbieter handelt.

Insofern kann ich Ihnen auf Ihre Frage keine klare Antwort geben. Die Arbeiten in den ISGen und in den BIDs müssen auch zeigen, wie man diese Prozesse künftig vielleicht etwas schneller und erfolgreicher koordinieren und zielgerichteter ausrichten kann.

Dr. Peter Achten (Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen): Zu den Größenunterschieden: Bevor es um die Finanzierung geht, muss ja erst einmal ein Maßnahmenplan festgelegt werden. Nach der praktischen Erfahrung sind auch die Großen regelmäßig mit dabei – auch schon bei der Entwicklung der Maßnahmenpläne. Von daher wird ein Konflikt meistens schon ex ante ausgeschlossen.

Zur Konkurrenz zwischen den vielfältigen Akteuren, was ja durchaus dazu führen könnte, dass sich Aktivitäten gegenseitig lähmen: Gerade bei den Immobilien- und Standortgemeinschaften stellen wir fest, dass die Werbegemeinschaften sich sehr frühzeitig mit in die Prozesse einbringen und ISGen meistens nur ein Aspekt einer Werbegemeinschaft sind. Da geht es dann um eine ganz konkrete Straße. Nehmen wir einmal Neuss. Der City Treff Neuss – das ist eine große innerstädtische Werbegemeinschaft – würde sich niemals für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft aussprechen, die sich über die komplette Innenstadt erstreckt. Er könnte sich aber vielleicht vorstellen, für die Krämerstraße etwas Konkretes zu machen. Das wird dann regelmäßig von Werbegemeinschaften unterstützt.

Zur Abgrenzung zwischen verschiedenen Verbänden: Eine Hilfestellung ist sicherlich möglich. Ansonsten hat jeder Verband aber auch andere Aufgaben, beispielsweise als Arbeitgeberverband – oder als Körperschaft öffentlichen Rechts, wenn ich an die IHKs denke, die auch sehr stark beratend tätig sind. In der Praxis klappt es meistens.

Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer: Jetzt kommen wir zu den Sachverständigen des Blockes III.

Andreas Schriefers (Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Zunächst bedanke ich mich recht herzlich dafür, dass wir als Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland hier eine Stellungnahme abgeben können. – Angesichts der Ausführungen der Vorredner darf ich im Wesentlichen auf den schriftlichen Teil verweisen und hier nur einige Punkte noch einmal herausgreifen.

Die Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland hat als einer der allerersten Verbände in Deutschland bereits 2003 diesen Weg der Einführung von räumlich und zeitlich begrenzten Bündnissen für Investitionen und Dienstleistungen gefordert. Wir waren seinerzeit – auch schon vor Hamburg – mit in einer Gruppe tätig, die sich mit der Frage beschäftigt hat, wie wir das Instrument der BIDs aus Amerika und Kanada in Deutschland implementiert bekommen. Insofern freut es uns, dass sich heute, im Jahre 2007, nahezu alle alten Bundesländer mit diesem Thema positiv befasst haben und Gesetze im Entwurf vorliegen oder schon verabschiedet sind und gelebt werden können.

Wir begrüßen die Einrichtung der BID-Modelle zum Zwecke der Quartiersentwicklung und unterstützen den BID-Gedanken als positiven Ausdruck der öffentlich-privaten Partnerschaft mit dem Ziel der Verbindung von öffentlicher Aufgabenerfüllung und privatem Engagement.

Der Entwurf des ISG-Gesetzes NRW greift viele der Anregungen auf, die wir aus den in den letzten Jahren durchgeführten Modellvorhaben gewinnen konnten. Im Grunde genommen ist Nordrhein-Westfalen ja speziell ISG-trainiert. Insofern fiel die Abfassung des Gesetzentwurfes vielleicht etwas leichter; denn hier konnte man mit 22 Modellstandorten ein überaus reiches Maß an Erfahrungen sammeln.

Einzelne Punkte des Gesetzentwurfes sind anzusprechen. So regen wir nach wie vor an, analog den Vorbildern aus anderen Bundesländern auch ein sogenanntes Einrichtungs- oder Antragsquorum zur Einrichtung von ISGen zu begründen und dieses auch hier auf ungefähr 10 % der Berechtigten festzulegen. Nach dem derzeitigen Gesetzentwurf kann letztlich jeder – gleichgültig, ob es sich um eine größere oder kleinere Immobiliengemeinschaft oder nur um einen Einzelnen handelt – einen Antrag auf Einrichtung einer ISG stellen.

Hinsichtlich der Frage des Ablehnungsquorums bzw. des Widerspruchsquorums befürworten wir wie die Vorredner eine Erhöhung von 25 auf 33 %. Die Praxis hat gezeigt, dass dieses Quorum sachgerechter ist.

Wir hätten uns gewünscht, dass man den Kreis der Abgabepflichtigen nicht auf die Eigentümer reduziert, sondern zumindest optional die Möglichkeiten vorsieht, Gewerbetreibende mit in den Kreis der Abgabepflichtigen einzubeziehen. Auch dazu hat NRW – anders als einzelne andere Bundesländer – zunächst nicht den Mut besessen. Man befürchtet da wohl auch mehr rechtliche Bedenken.

Ferner sind wir der Auffassung, dass die noch fehlenden Konfliktfeldregelungen mit einbezogen werden sollten. Sie dienen letztlich der Rechtssicherheit, der Rechtsklarheit, und geben einen weiteren Rahmen für die Interessierten vor, damit diese wissen, was in welchem Fall passiert.

Wie Herr Keller bereits angesprochen hat, geht es hier um die Stärkung des Initiativrechts der Privaten. Wer dieses Initiativrecht der Privaten stützen und fördern will – auch durch ein solches Gesetz –, muss sich aber auch über Folgendes im Klaren sein: Es ist eigentlich nicht erheblich, ob die Initiative für die Gründung und Bildung von Immobilien- und Standortgemeinschaften von einer Kommune oder von einer bereits insoweit verdichteten privaten Akteursebene ausgeht. Vielmehr muss es, um über das Gesetz ein Angebot zur Begründung solcher Standortgemeinschaften machen zu können, entweder einen Anschub vonseiten der Kommune geben, oder es müssen finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden, damit sich private Initiativen überhaupt auf den Weg machen.

Als Berater von Immobilien- und Standortgemeinschaften weiß ich, dass ein Eigentümer in der Regel nicht zu seinem Nachbarn geht und sagt: Es gibt ein neues Gesetz. Danach können wir uns zusammenschließen. Dann müssen wir zwar eine Abgabe leisten; aber insgesamt werden wir zur Aufwertung dieses Standortes beitragen. – Das passiert schlichtweg so nicht. Bei diesen Standorten ist es regelmäßig die Kommune gewesen – als Beispiel aus NRW sei die Stadt Kaarst genannt –, die den ersten Schritt gemacht hat.

Zur Abgabenmaßstäblichkeit: Auch hier hätten wir uns seitens unseres Verbandes gewünscht, dass es mehr und weitere Maßstäbe gegeben hätte als die ausschließliche oder doch sehr dominante Orientierung am Einheitswert.

In diesem Zusammenhang stellt sich ein Problem, das in § 3 Abs. 6 Satz 3 des Gesetzentwurfes angesprochen ist. Dort heißt es unter anderem:

„Das Finanzamt übermittelt den Gemeinden die für die Ermittlung der Abgabenhöchstgrenze bzw. für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten.“

Als Praktiker kann ich dazu nur Folgendes sagen: An einigen Standorten haben wir erhebliche Probleme, an die notwendigen Daten heranzukommen und beispielsweise herauszufinden, wer überhaupt Eigentümer ist. Einsichten in Grundbücher etc. führen häufig nicht weit; denn entweder sind sie nicht aktuell, oder man steht vor der Situation, die ich aktuell erlebe. Derzeit begleite ich nämlich eine Immobilien- und Standortgemeinschaft in Gründung im Land Bremen in einer Straße mit sehr vielen externen Eigentümern, die irgendwo in Deutschland wohnen. Häufig sind es auch Kapitalanlagegesellschaften, an die man nicht ohne Weiteres herankommt. Wir erfahren schlichtweg zu spät, wer eigentlich Eigentümer ist und wen wir wie ansprechen können.

Hier wäre eine klarstellende Regelung zur Datenübermittlung hilfreich, in der Folgendes festgelegt wird: Vonseiten des Finanzamts ist das Datenmaterial den Gemeinden nicht erst dann zur Verfügung zu stellen, wenn es um die Einrichtung einer ISG bzw. den Erlass einer ISG-Satzung geht, sondern schon im Vorfeld, wenn eine Initiative sich fragt, wen sie denn eigentlich ansprechen kann – damit hier nicht bereits demotivierende Effekte zu verzeichnen sind.

Zu den HIDs: Diese Frage gehört – ähnlich hat es Herr Pangels schon zum Ausdruck gebracht – natürlich nicht zu den Kernkompetenzen der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing. Im Vorfeld haben wir uns aber auf folgende Aussage verständigt:

Natürlich gehören die HIDs mit zu dem von Herrn Keller angesprochenen Instrumentenbaukasten zur Stärkung von Standorten. Wenn man die HIDs mit in dieses Rahmengesetz aufnehmen möchte, ist wegen der Heterogenität der Eigentümerstrukturen allerdings vielleicht noch die eine oder andere Sonderregelung erforderlich, um beispielsweise sicherzustellen, dass große Wohnungsgesellschaften und kleine Privateigentümer sowohl gleichmäßig belastet werden als auch die gleichen Möglichkeiten eröffnet bekommen.

Frank Pfeifer (Haus & Grund NRW): Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich bin in Vertretung von Herrn Mönig hier. – Zur Stellungnahme unseres Hauses ganz kurz folgender Hinweis: Das Geld anderer Leute ist leichter auszugeben als das eigene Geld. Das gelingt immer relativ rasch.

Die Bezugnahmen auf die USA verkennen, dass das Ganze nicht ohne Weiteres auf Deutschland übertragbar ist, weil in den USA geringere öffentliche Abgaben, etwa Grundsteuern, erhoben werden. Es kann also nicht 1:1 umgesetzt werden.

Wir sagen deshalb, dass Freiwilligkeit überhaupt kein Problem ist. Wenn ich mich selber dafür interessiere und das selber machen möchte, warum nicht? Alles, was mit Zwang verbunden ist, wird von Haus & Grund aber abgelehnt. Das ist schon seit den 60er-Jahren so. Denken Sie daran, wie Haus & Grund seinerzeit gegen die Preisbindung und die Zwangswirtschaft des Wohnraums angegangen ist. Diese Linie wird fortgeführt. Das heißt: Freiwilligkeit ja, aber kein Zwang. Wenn die Unternehmen mit dem lockeren Scheckbuch das machen wollen, können sie das tun – aber bitte nicht per Zwang.

Um dieses in Gesetzesform zu gießen, haben wir angeregt, ein Positivquorum von 70 % – oder 65 oder 80 %; das ist eine Diskussionsgrundlage; aber in dieser Größenordnung – und spiegelbildlich dazu ein Negativquorum von ca. 20 % festzuschreiben. Das wäre eine reelle Lösung.

Der Widerstand, den Haus & Grund gegen diese Maßnahmen entfalten wird, würde sich deutlich reduzieren, wenn das Land Nordrhein-Westfalen über den Bundesrat eine Initiative ergreifen würde, nach der das Mietrecht insoweit geändert würde, als dass auch bei bestehenden Mietverträgen die Abgaben für diese BIDs – oder von mir aus auch HIDs; wie auch immer – nach Betriebskostenrecht an die Mieter – vor allem an die Gewerbemieter – weitergegeben werden könnten. Das würde sicherlich eine große Menge an Ablehnung abbauen.

Der nächste Punkt – ich will nicht meine Stellungnahme vorlesen –: Die privaten Aufgabenträger nach § 2 Abs. 3 des Gesetzentwurfes müssten mit ihrem Privatvermögen haften. Warum eigentlich nicht, wenn sie ihre Arbeit gut machen?

In Bezug auf die Abgabe ist vorhin vorgeschlagen worden, eine Obergrenze einführen und dergleichen. Das kann man aber schwierig handeln, weil es ja auf die Größe der Aufgaben, des Gebietes usw. ankommt. Ich schlage Folgendes vor: Die Abgabe muss im Sinne des § 315 BGB angemessen sein. Spiegelbildlich dazu muss natürlich auch die Regelung erfolgen, dass diese Abgabe als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, weil ja die Eigentümer angesprochen sind und eben nicht die Ge-

werbemieter oder die Wohnungsmieter. Dann habe ich – unabhängig von der Frage einer Mitrechtsinitiative – den Weg frei, dass diese Kosten an die Gewerbe- und bedarfsweise auch an die Wohnraummieter weitergegeben werden könnten.

Wer nichts zu verbergen hat, der lässt sich prüfen. Mit anderen Worten: Eine regelmäßige Überprüfung durch den Landesrechnungshof bzw. eventuell durch eine dafür geeignete Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wäre sicherlich hilfreich.

Ferner muss die Möglichkeit gegeben sein, dass bei Fehlschlägen oder Fehlentwicklungen – wir haben in Berlin ja oft genug gesehen, welche Skandale es bei großen Bauvorhaben geben kann – auch Regress gegenüber der Gemeinde genommen werden kann. Eines dürfen wir nämlich nicht vergessen: Wir haben bisher schon sehr gute Ausführungen vernommen. Es wurde aber immer über das Geld der anderen, das Geld der Hauseigentümer, gesprochen. Wir machen dies, wir machen das, wir planen hier, wir planen dort; die Hauseigentümer, die Grundstückseigentümer, müssen es bezahlen.

Deshalb müssen eine Regressmöglichkeit und mindestens auch eine Überprüfung durch den Landesrechnungshof vorgesehen sein, wobei zum ordentlichen Wirtschaften natürlich auch gehört, dass etwa Baumängel oder sonstige Mängel in der Ausführung irgendwelcher Arbeiten auch zügig verfolgt werden und die Dinge nicht, weil man auf dem kurzen Dienstweg den einen oder anderen kennt, auf den Sankt-Nimmerleins-Tag verschoben werden.

In Verbindung mit der Erhebung der Abgabe muss auch eine etwas griffigere Härte-Regelung eingeführt werden, als sie bislang schon vorgesehen ist. Denkbar wäre etwa folgende Regelung:

„Eine solche Härte liegt insbesondere dann vor, wenn bei vermietbaren Objekten ein Anteil von 25 % der vermietbaren Räume bzw. vermietbaren Flächen nicht vermietet ist (Leerstand).“

Denn wie soll der Hauseigentümer, dessen Kredite weiterlaufen und dessen andere Verpflichtungen nicht aufschiebbar sind, das finanzieren? Muss er dann zusätzliche Kredite aufnehmen, um diese Abgaben zu finanzieren? Das kann nicht sein. Deshalb muss hier auch der Leerstand, der teilweise dramatische Ausmaße annimmt, berücksichtigt werden.

Zu den Kostenpauschalen nach § 4 Abs. 7 des Gesetzentwurfes: Zum einen dürfen hier nur nachweisliche Kosten ansetzbar sein. Zum anderen müssen die Hauseigentümer, die das alles bezahlen müssen, ein Widerspruchs- und Klagerecht haben – wobei ich nicht verhehlen will, dass ohnehin ein Klagerecht besteht, wenn die Maßnahme nach § 315 BGB der Billigkeit entsprechen muss und angemessen sein muss.

Ein weiterer Punkt: In § 6 ist eine Berichtspflicht vorgesehen; bis zum 31. Dezember 2011 soll ein Bericht erstellt werden. Die Hauptbetroffenen, die das Ganze finanziell tragen, nämlich die Hauseigentümer, müssen das Recht erhalten – ob nun im Rahmen eines noch zu schaffenden Gremiums oder durch die Vereine von Haus &

Grund –, diesem Bericht ihr eigenes Votum – eventuell auch als Minderheitsvotum – beizufügen.

Damit auch keine Missverständnisse aufkommen – manchmal wird ja gesagt: die haben sich unklar ausgedrückt; wir wussten gar nicht genau, was sie eigentlich wollten –: In Hamburg laufen bereits Verfassungsbeschwerden gegen das Hamburger BID-Gesetz. Wir in Nordrhein-Westfalen werden nicht zögern, ebenfalls von diesem Instrument Gebrauch zu machen, wenn denn die entsprechende Gesetzesformulierung dies hier nahelegt und vor allen Dingen auch in der Realität entsprechend umgesetzt wird.

Gestatten Sie mir abschließend noch eine Anmerkung zu dem Wort von den Trittbrettfahrern, das ich heute Nachmittag schon mehrfach gehört habe. Man sagt ganz leicht: Ach, das sind Trittbrettfahrer; das sind ja Hauseigentümer. – Die finanzieren das! Und dann werden sie auch noch als Trittbrettfahrer verleumdet. Das ist eine ganz üble Kampfvokabel. Damit lässt sich keine Gemeinsamkeit erzielen.**Dieter Hilsner (SPD):** Herr Pfeifer, wenn Sie argumentieren, dass die Abgabe eigentlich auf die Pächter und Mieter umgelegt werden sollte, erinnert mich das an Ihre Eingangsbemerkung über den Griff in den Geldbeutel anderer Leute.

Aber nun zu meiner eigentlichen Frage: Eine Abgabe, die man zahlen muss, kann man natürlich nicht einfach als Betriebskosten weitergeben. Wie würden Sie denn rechtlich begründen, dass diese Abgabe über die Betriebskosten an Pächter und Mieter weitergeführt werden können?

Dietmar Brockes (FDP): Herr Pfeifer, wie stehen Sie zu einer Ausweitung des Gesetzentwurfes um Regelungen zu Housing Improvement Districts?

Horst Becker (GRÜNE): Herr Schriefers, Sie haben eben für ein Antragsquorum in Höhe von 10 % der Berechtigten plädiert. Können Sie noch etwas näher erläutern, warum Sie ein solches Antragsquorum für notwendig halten?

Frank-Georg Pfeifer (Haus & Grund NRW): Zur Umlage der Betriebskosten: Ihr Hinweis auf den Griff in die fremden Taschen klingt im ersten Moment sehr gut. Allerdings würde das Geld ja nicht dem Hauseigentümer zufließen. Er wäre nur der Steuereintreiber, der Büttel der Obrigkeit, der das Geld bei seinen Mietern abzieht und dann der Stadt, der Gemeinde, dem BID usw. zuweist. Deshalb ist dieses Bild nicht ganz zutreffend.

Wie könnte das gemacht werden? Wir haben es bei der Grundsteuer; wir haben es bei den Versicherungskosten. In der Betriebskostenverordnung findet sich ein Katalog von über 17 Positionen. In diesem Rahmen könnte das ohne Weiteres geschehen.

Man kann durchaus auch daran denken, dort eine gewisse Deckelung einzuführen. Solche Betriebskostendeckel hat es in den neuen Ländern ja schon einmal gegeben. Zumindest in einer Übergangsphase wäre das kein Problem. Es muss ja nicht alles mit einem Schlag durch den Knoten auf einmal erledigt werden.

Das Betriebskostenrecht bietet also genügend und geschmeidige Handhaben, um diese Kosten sachgerecht, interessengerecht und ohne unzumutbare Belastung für die Gewerbemieter an diese weiterzugeben. Eben war ja auch vonseiten der Gewerbetreibenden die Frage „Warum eigentlich nicht?“ zu hören. Schließlich sind sie auch die Hauptnutznießer. – Wenn es da noch Fragen gibt, bin ich gerne bereit, noch ein paar Worte zum Betriebskostenrecht zu sagen. Das Wichtigste ist hier aber deutlich geworden, glaube ich.

Zur Frage nach den HIDs, den Housing Improvement Districts – das ist ja wunderbar; ich kann mich noch daran erinnern, dass hier im Landtag schon einmal gesagt wurde, wir wollten jetzt mehr deutsch sprechen –, also der Ausdehnung dieser Gemeinschaften auch auf Wohnquartiere: Hier gelten dieselben Probleme. Es wird das Geld anderer Leute ausgegeben. Der Wohnwert steigt unter Umständen. Der Hauseigentümer kann die Kosten aber nicht weitergeben. Das heißt: Der Mieter – auch der Gewerbemieter; denn in guten Wohnquartieren können auch Gewerbebetriebe gut leben – profitiert vom steigenden Wohnwert, und der Hauseigentümer finanziert das.

Deshalb haben wir gegen die HIDs auch genau die gleichen Bedenken wie gegen die BIDs. Wer freiwillig möchte, kann das machen. Er kann Geld investieren, wie er möchte – aber bitte ohne Zwang. Das ist nämlich die Linie von Haus & Grund: Freiwilligkeit ja, aber nicht unter Druck.

Andreas Schriefers (Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland): Warum plädieren wir für ein Antragsquorum? Das Antragsquorum beispielsweise in Höhe von 10 %, wie es die Gesetze anderer Länder vorsehen, hat eine Art Probeabstimmungscharakter. Der Sprung von 10 % auf vielleicht 75 % – bei einem Widerspruchsquorum von 25 % – ist zwar immer noch relativ weit. Durch eine solche „Probeabstimmung“ können wir aber schon einmal sehen, wie weit wir denn noch von den 75 % entfernt sind.

Darüber hinaus verhindert das Antragsquorum auch eine Zersplitterung. Es zwingt die Beteiligten zu einer Interessenbündelung, und zwar schon in einer etwas verdichteten Form. In der Regel findet sich dann ja sehr schnell eine Gruppe von Beteiligten, die – ob in einem Verein oder in einer eingetragenen Genossenschaft – als ISG losmarschieren möchte.

Eine Annahme des Antragsquorums bedeutet zugleich die Möglichkeit, weiter positiv für den Prozess insgesamt werben zu können.

Würde das Antragsquorum fehlen, könnte erstens ein Einzelner einen Antrag stellen. Zweitens würde man dann auf dem Weg bis zu den 75 % zu keinem Zeitpunkt erfahren, ob die Zustimmung vielleicht schon bei 50 % liegt oder nicht.

Letztlich bietet ein Antragsquorum auch ein Exit-Szenario, ein Ausstiegsszenario. Wenn man das Antragsquorum schon nicht schafft oder der Grad der Zustimmung zu weit unten liegt, kann noch sehr schnell die Reißleine gezogen werden, bevor es einige Aufrechte gibt, die im Quartier versuchen, die Standortgemeinschaft nach vorne zu bringen, aber letztlich nicht in die tatsächliche Umsetzung bringen können.

Deswegen plädieren wir für ein Antragsquorum in Höhe von 10 % der Flächen und zugleich 10 % der Berechtigten.

Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer: Nunmehr rufe ich die Sachverständigen des Blockes IV auf.

Roswitha Sinz (Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen): Herr Vorsitzender! Verehrte Abgeordnete! Meine Damen und Herren! Ich darf im Namen des VdW eingangs ebenfalls für die Gelegenheit danken, zum Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können. – Erlauben Sie mir folgenden Hinweis, weil Herr Röken zu Beginn auf fehlende Stellungnahmen hingewiesen hat: Wir haben unsere Stellungnahme fristgerecht abgegeben – sogar einige Tage vor der Frist. Vielleicht war das unser Fehler. Sie liegt also vor. Sicherlich wird sie auch noch verteilt bzw. im Internet abrufbar sein – für die Zuhörer und nicht nur für die Herren und Damen Abgeordneten.

Auf diese Stellungnahme – übrigens haben wir zwei weitere Stellungnahmen abgegeben, weil vorweg schon Verbändeanhörungen stattgefunden haben, sodass Ihnen mittlerweile insgesamt drei Stellungnahmen von uns vorliegen – will ich jetzt auch nicht eingehen. An dieser Stelle möchte ich einige Aspekte betonen, die mir im Laufe der Diskussion im Vorfeld besonders aufgefallen sind, und auf einige Punkte eingehen, die in Bezug auf andere Stellungnahmen, soweit ich sie bereits lesen konnte, aus unserer Sicht zu kommentieren sind.

Sie wissen alle, dass der VdW Rheinland Westfalen den vorliegenden Gesetzentwurf zu BIDs sehr begrüßt – auch in der Ausgestaltung, in der er vorliegt. Sie wissen aber auch, wie sehr wir es bedauern, dass er noch nicht um HIDs – oder Immobilien- und Standortgemeinschaften des Wohnens; ich kann es auch auf Deutsch sagen – erweitert ist und damit auf halber Strecke stehen bleibt, wie Herr Keller es ausgedrückt hat.

Wir begrüßen es, dass das Land Nordrhein-Westfalen damit jetzt auch von dem rechtlichen Rahmen, den die Bundesregierung eröffnet hat, Gebrauch macht. In diesem Zusammenhang möchte ich allerdings noch einmal darauf hinweisen, dass der Bund die Einschränkung, wie Nordrhein-Westfalen sie vornimmt, nicht vorsieht.

Lassen Sie mich nun ein paar Aspekte im Einzelnen betonen.

Erstens. Das ISG-Gesetz ist ein Angebot und eine Option. Es verpflichtet niemanden, eine Immobilien- und Standortgemeinschaft zu gründen, wenn sich keine Mehrheit findet, sondern ermöglicht dies nur. An dieses Gesetz darf man nicht mit dem alten Verständnis von Gesetzen – „Es wird etwas vorgeschrieben, und wir haben es zu tun“ – herangehen. Dieses Rahmengesetz räumt eine Option ein. Es ermöglicht Immobilien- und Standortgemeinschaften, wenn eine Mehrheit von Eigentümern es wünscht – und wenn die Kommune es wünscht; denn der Kommune obliegt die Satzungshoheit.

Damit gibt das ISG-Gesetz nach unserem Verständnis den Beteiligten Spielregeln an die Hand. Es schreibt nichts vor, sondern gibt Spielregeln an die Hand – allerdings auch eine zwanghafte Spielregel für die wenigen, die dann nicht mitmachen wollen.

Zweitens: Eigen- und Privatinitiative. Zivilgesellschaftliches privates finanzielles Engagement wird in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbereich von allen politischen Ebenen zunehmend eingefordert und verlangt. Hier hat ein Bewusstseinswandel stattgefunden. Wir halten es daher für folgerichtig, dass der Staat den privaten Akteuren und den Bürgern nun auch den passenden rechtlichen Rahmen gibt – einschließlich der Spielregeln, unter denen sich private Akteure bewegen können und sollen, und zwar zum Wohle des Gemeinwesens, hier des Quartiers oder eines Standortes.

Drittens. Bei aller Betonung des Privaten – und davor haben die Mitgliedsunternehmen des VdW keine Scheu – sind privates finanzielles Engagement und öffentliche Aufgaben sauber abzugrenzen. Planungshoheit, Satzungshoheit, Einrichtung öffentlicher Flächen oder Plätze, öffentliche Erschließung, Betrieb von Bildungseinrichtungen usw. sind weiterhin Aufgaben der öffentlichen Hand – und werden es auch bleiben. Sie sind für eine demokratische Öffentlichkeit unantastbar. Genauso unantastbar ist das Recht auf gleiche Zugangschancen. Bildungseinrichtungen und Kindergärten können nicht privatisiert werden.

Den VdW treibt nicht die Sorge um, dass Kommunen sich mithilfe dieses Gesetzes ihrer originären Aufgaben entledigen wollten. Da unterscheiden wir uns sehr deutlich insbesondere von der Stellungnahme der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der Ausführungen von Haus & Grund zu den Verpflichtungen des Eigentums. Nach unserer Meinung gehört zur Verpflichtung des Eigentums – und Sie alle wissen, dass kommunale, genossenschaftliche und andere Unternehmen dies aus eigenem Interesse tun –, sich im breiten Feld von sozialen Dienstleistungen, Wohnumfeldaufgaben und vielem anderen zu bewegen.

Viertens. In Sinne dieser öffentlichen Aufgaben können Immobilien- und Standortgemeinschaften, auch wenn sie das Wohnen umfassen, Aufgaben und Programme des „Stadtumbaus West“ und der „Sozialen Stadt“ nicht ersetzen. Auch hier haben wir keine Sorge, dass dies passiert; denn in diesen Gebieten ist die Abwärtsspirale schon so weit unten angekommen, dass diese Quartiere nur noch mit öffentlichen Mitteln mittel- bis langfristig wieder in eine Rentierlichkeit oder in eine Stabilität gebracht werden können. Der Einsatz der öffentlichen Mittel ist ja gerade auch dadurch gerechtfertigt, dass sie zuvorderst notwendig sind, um Private wieder zu animieren.

Demgegenüber können Immobilien- und Standortgemeinschaften nur dort funktionieren, wo absehbar und/oder mit einem am Ergebnis bemessen relativ geringen finanziellen Aufwand Stabilitäten erzielt werden können. Dabei geht es in der Regel um den Werterhalt oder das Aufhalten von Wertverlusten.

In diesem Zusammenhang stellt sich für den VdW Rheinland Westfalen übrigens auch nicht die Frage der Abwälzung der Kosten auf die Mieter – unabhängig davon, dass die rechtlichen Möglichkeiten zu einer solchen Umlage fehlen, weil es sich nicht um Betriebskosten handelt.

Ich möchte hier auf die ausführlichen Ausführungen von Herrn Prof. Eichener verweisen, dessen Stellungnahme wohl auch noch verteilt wird oder im Internet zur Verfügung stehen wird.

An der Vermeidung solcher Wertverluste oder an dem Aufhalten der Verluste und dem Stabilisieren dürften auch Einzeleigentümer ein rationales wirtschaftliches Interesse haben. Mit diesem Verständnis entspricht privates Engagement einem aufgeklärten Eigeninteresse und einer betriebswirtschaftlichen oder einzelwirtschaftlichen Vernunft – es sei denn, man spekuliert oder wartet darauf, dass es andere tun. Diese Art von Trittbrettfahrern gilt es bei einer Mehrheit zu verpflichten.

Sechstens. Mit dem Bewusstsein um die Herausforderungen des demografischen Wandels sind auch das Wohnen und die Wohnqualität als Standort- und Quartiersfaktor wieder in den Vordergrund gerückt. Der VdW Rheinland Westfalen freut sich über diesen Bewusstseinswandel, der für uns auch in der Politik des Landes Nordrhein-Westfalen ersichtlich wird. Zuletzt hat Staatssekretär Kozłowski dies im Rahmen der Veranstaltung „Stadtumbau West“ noch einmal ausdrücklich geäußert und dargestellt.

Insofern finden wir es nur folgerichtig – da danken wir auch für die Stellungnahmen der Vereinigung der Industrie- und Handelskammern sowie der kommunalen Spitzenverbände –, Gebiete des Wohnens und Mischgebiete mit in dieses Gesetz einzu beziehen. Den Hinweis auf die noch fehlenden Erfahrungen können wir nicht nachvollziehen.

Auch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg benennt als mögliches Gegenargument gegen die Erweiterung um HIDs eventuell noch fehlende Erfahrungen. Diese beschreiben können Sie aber nicht. Ich habe bis jetzt auch noch nicht gehört, welche Erfahrungen Sie denn sammeln wollen. Zudem weisen die Hamburger dann zu Recht darauf hin, dass seinerzeit die bundesgesetzliche Regelung des § 171 f Baugesetzbuch noch nicht vorlag und sie deswegen auch noch kein HID-Gesetz erlassen konnten.

Daher frage ich Sie – mehr oder weniger rhetorisch –: Welche Erfahrungen wollen Sie mit den Modellprojekten denn noch sammeln? Was unterscheidet den Grundstückseigentümer des Wohnens von einem Grundstückseigentümer eines Büro- oder Handelshauses? Rechnen können müssen beide. Beide sind an der Wert- und Quartiersstabilisierung interessiert. Beide haben ihre Vorhaben mit den kommunalen Planungszielen abzustimmen. Worin also liegt Ihre Begründung für Ihre Zurückhaltung?

Meine Damen und Herren Abgeordneten, setzen Sie mit diesem Gesetzentwurf ein Signal. Verändern Sie die Gebietskulisse. Das Regelwerk kann greifen; denn es ist grob genug, sodass noch vieles vor Ort erprobt werden kann.

Es gibt eine ganze Reihe von freiwilligen Immobilien- und Standortgemeinschaften – um noch ein Wort der IHKs zu benutzen, sage ich einmal: Immobilien- und Standortgemeinschaften in Gründung – des Wohnens. Solche Gemeinschaften finden wir in einer Reihe von Städten. Herr Neuhaus könnte in seiner Stellungnahme vielleicht auf eine davon eingehen. Dort werden eine Menge Erfahrungen gesammelt – auch die Erfahrung, wie man viele kleine Einzeleigentümer dazu bewegen kann, sich einer

sinnvollen Imagekampagne oder anderen Maßnahmen anzuschließen. Zudem ist dieses Hemmnis ein altbekanntes. Die in Stadtsanierung und Stadtumbau Tätigen wissen seit 30 Jahren um die Schwierigkeiten, viele kleine Einzeleigentümer zur Teilnahme zu bewegen. Einer muss den Motor spielen.

Erweitern Sie diesen Gesetzentwurf um das Wohnen. Der VdW wird es Ihnen sehr danken.

Bernhard von Grünberg (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen): Meine Damen und Herren! Wir sind hier schon einmal zur Stellungnahme aufgefordert worden, als es diesen Gesetzentwurf noch nicht gab. Ein Teil unserer Einwendungen ist auch berücksichtigt worden, wenn auch zum Teil nur in der Begründung. Deswegen sage ich das an dieser Stelle noch einmal.

Uns ist wichtig, dass die öffentlichen Bereiche in den BIDs auch öffentliche Bereiche bleiben – mit Aufenthaltsrecht für jedermann. Es darf nicht dazu kommen, dass sogenannte Schwarze Sheriffs oder dergleichen bestimmten Menschen nicht mehr den Zugang zu diesen Einkaufsbereichen gestatten – gerade denjenigen, die nicht einkaufen wollen, sondern sich möglicherweise nur dort aufhalten möchten. Zum Beispiel gibt es immer mehr ältere Menschen, die sagen: Ich möchte in der Innenstadt unter Menschen sein. Ich will aber nicht unbedingt etwas kaufen. Ich möchte mich dort auch nur aufhalten können.

Wenn der gesamte öffentliche Raum ökonomisiert würde, hätten wir da Bedenken. Aber grundsätzlich stehen wir jetzt zu dem Gesetzentwurf.

Wir haben dringenden Bedarf, bestimmte vernachlässigte Einkaufsgebiete bzw. Stadtteilzentren wieder aufzuwerten. An dieser Stelle bewirkt das Ladenöffnungs-gesetz NRW natürlich genau das Gegenteil dessen, was eigentlich sinnvoll wäre; denn es führt zu einer Stärkung der großen Einkaufszentren, die mit sehr wenigen Kassier-erinnen oder sogar nur einer Kassierer-in auf einer großen Fläche ein Riesenangebot aufrechterhalten können, während der kleine Unternehmer dies in einem kleinen La-den gerade nicht kann, weil das Verhältnis von Verkaufsfläche und eingesetztem Personal völlig unverhältnismäßig ist – mit der Folge, dass die Menschen natürlich immer stärker in die großen Einkaufszentren fahren und sich daran gewöhnen, zumal dort im Zweifel ausreichend Parkplätze vorhanden sind und man auch sehr schnell mit dem Einkaufen fertig ist. Beides ist in ganz normalen Ladengebieten nicht der Fall – was dazu führt, dass solche Ladengebiete immer stärker vernachlässigt wer-den.

Dies ist auch deswegen eine Katastrophe, weil wir – der demografische Wandel ist eben schon angesprochen worden – in die Situation kommen werden, dass immer mehr Menschen nicht die notwendige Mobilität haben, um mit dem Auto in Einkaufs-zentren zu fahren, sondern auf stadtteilnahe Einkaufsmöglichkeiten angewiesen sind. Wenn wir diese Geschäfte jetzt wegbrechen lassen – sie brechen zurzeit ja weg, und wir tun nichts dagegen –, wird es für die älteren Menschen immer schwieriger sein, ihr Leben in dem bisherigen Wohngebiet zu führen. Das wollen wir aber ei-

gentlich alle. Deswegen ist es umso wichtiger, dass wir solche Initiativen stützen. Daher sind wir sehr dafür.

Lassen Sie mich nun noch einiges zu den Beteiligten sagen. Eben ist ja schon das Mietrecht angesprochen worden. Eine Umlage auf die Mieter ist schon deswegen nicht möglich, weil so etwas eben keine Betriebskosten sind. Und ich glaube nicht, dass irgendeiner von uns eine Veränderung des Betriebskostenrechts fertig kriegt. Wir hätten es auch ganz gerne, wenn die eine oder andere Betriebskostenart dort gestrichen würde, weil wir sagen: Das ist eigentlich Aufgabe des Vermieters. – Den Katalog sogar noch erweitern zu wollen, hat jedenfalls wenig mit der Realität zu tun.

Gleichwohl sind wir der Auffassung, dass Mieter und Banken dringend in diesen Prozess einbezogen werden müssen. Ein Kollege hat eben schon darauf hingewiesen, wie schwierig es manchmal ist, den Grundstückseigentümer ausfindig zu machen; denn er wohnt möglicherweise ganz woanders und sagt: Ich kriege ja meine Miete. Was interessiert mich das? – Wir haben nun einmal ein sehr problematisches Gewerberaummietrecht. In der Regel werden Zeitverträge abgeschlossen. Solange diese Zeitverträge laufen, bekommt der Vermieter sein Geld. Wenn der Mieter nicht mehr kann und sagt: „Mein Betrieb lohnt sich nicht mehr; ich bin aber mietzahlungsverpflichtet“, nimmt er höchstens irgendeinen billigen Jakob herein. Und der Vermieter sagt: Hauptsache, ich kriege die Miete, ob Leerstand oder nicht, ob der pleitegeht oder nicht; ich presse ihn so lange aus, bis er pleitegeht; erst dann mache ich mir Gedanken. – Das heißt, dass er auch den Leerstand akzeptiert; denn wenn er den Mieter aus dem Vertrag herausließe, würde er bei dem Nachfolgemmieter diesen Mietvertrag nicht mehr bekommen, weil der Nachfolger natürlich sagt: Nein, zu den Bedingungen will ich nicht. – Das ist oft der Grund für einen erheblichen Leerstand.

Deswegen müssen Mieter, die unmittelbar vor Ort aktiv sind, mit an den Tisch. Die kleinen Läden werden in der Regel ja nicht durch die Eigentümer selbst genutzt, sondern durch Mieter. Deswegen sind die Mieter für diese Prozesse durchaus notwendig – unabhängig davon, wer letztlich bezahlt.

Auch die Beteiligung der Banken ist notwendig – und jetzt hören Sie von mir ein Verteidigungswort für die Eigentümer in dieser Situation –; denn wenn der Erwerb des Hauses von Banken finanziert worden ist und der Eigentümer einen Zeitvertrag abgeschlossen hat, ist es häufig wie folgt: Wenn der Vermieter mit der Miete heruntergehen will, weil an diesem Standort keine höhere Miete realistisch ist, fordert die Bank Kredite zurück. Daher müssen die Banken mitmachen; denn sonst sagt der Vermieter: Wenn ich auf bestimmte Mietforderungen verzichte und die Miete damit wieder auf eine vor Ort realistische Höhe bringe, geht mir die Bank in den Nacken.

Also muss die Bank auch mitmachen und sagen: Sie haben eine neue Planung und eine neue Perspektive aufgebaut; deswegen ist es notwendig, dass wir gegebenenfalls auf etwas verzichten und uns an den notwendigen Umschuldungsmaßnahmen und Finanzierungsmaßnahmen auch tatsächlich in realistischem Umfang beteiligen.

Das ist leider zunehmend nicht der Fall, weil auch Banken sehr weit von der Realität vor Ort entfernt sind. Deswegen ist es schwierig, diese Prozesse in Gang zu kriegen,

ohne dass man diese Beteiligten, die eine wesentliche Rolle spielen, mit an den Tisch bekommt.

Lassen Sie mich noch ein wenig zur Ausdehnung auf die Wohnbereiche sagen. Wir sind grundsätzlich sehr dafür. Leider haben wir ja eine Amerikanisierung der Stadtentwicklung. Es gibt also Gebiete, in denen immer mehr ärmere Leute wohnen, und Gebiete, in denen die reicheren Menschen wohnen. In der Folge wird die Situation in einigen Gebieten immer schlechter. Natürlich ist es notwendig, in diesen Gebieten gemeinsam zu überlegen, was man dagegen tun kann, dass es dort immer schlechter wird. Deswegen ist es sehr sinnvoll, dort Vermieter oder Eigentümer – Privateigentümer, große Wohnungsbaugesellschaften und kleinere Vermieter – zusammenzubringen, um sich Maßnahmen zur Verbesserung eines solchen Gebietes auszudenken.

Es darf aber nicht dazu kommen, dass sie sich darauf einigen, nicht mehr an einkommensschwächere Leute zu vermieten oder auf Belegungsrechte zu verzichten, damit sie zulasten einer bestimmten Mieterschicht andere Mieter dorthin bekommen. Dazu dürfen diese Gespräche auch nicht führen.

Außerdem ist es natürlich notwendig, diese Dinge in städtische Maßnahmen einzubinden und auch andere Gesprächspartner einzubeziehen – zum Beispiel Menschen, die sich um Schulentwicklung, Bildung, Jugendpolitik und Sozialpolitik kümmern. Das heißt: Wenn das Ganze in einen gesamten Aufwertungsmechanismus für einen Stadtteil eingebunden ist, dann ist es auch sinnvoll. Ich habe meine Bedenken, ob es ausreichend wäre, dies allein den Hauseigentümern zu überlassen.

Helmut Lierhaus (Mieterforum Ruhr): Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Mein Thema ist die Übertragung des Ansatzes der Immobilien- und Standortgemeinschaften im Sinne von Housing Improvement Districts und die Beteiligung der Bewohner, Nutzer und Kunden im Satzungsgebiet. Es geht mir also nicht so sehr um die Eigentümer, die ich von Amts wegen auch nicht vertrete, sondern um alle die Menschen darum herum.

Das Mieterforum Ruhr, eine Arbeitsgemeinschaft von Mietervereinen im Ruhrgebiet, unterstützt den Antrag der SPD-Fraktion. Regierung und Opposition sind hier aber möglicherweise auch nicht so weit auseinander.

Die Landesregierung hat – hierfür spreche ich ihr einmal mein Lob aus – dankenswerterweise Modellversuche für HIDs gestartet. Dazu gehört auch das Brunnenstraßen-Viertel in der Dortmunder Nordstadt. Herr Faller und die empirica werden dieses Projekt wissenschaftlich begleiten. Ich bin dort Anwohner und sehr gespannt darauf, was da passieren wird. Hier könnte es eine gute Ergänzung für die bereits laufende kleinräumige Standortbeobachtung und Intervention der Stadt Dortmund geben. Ich denke allerdings, dass Herr Neuhaus als Leiter des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Dortmund dazu Stellung nehmen wird. Dem möchte ich im Prinzip nicht vorgreifen.

Diese BIDs und HIDs, mit denen man so schön spielen kann, sind aus einem staatsfernen Territorium, aus den USA, übernommen worden. Man mag denken, dass es

dabei um einen Paradigmenwechsel von der Staatsintervention zur Privatinitiative geht. Die Landesregierung ist ja auch angetreten, unter der Parole „Privat vor Staat“, wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen einzuschränken. Bei Wohnungsleerständen kann schon nicht mehr eingegriffen werden, und bei dem kleiner werdenden sozialen Wohnungsbestand ist die Kontrolle überhaupt nicht mehr gegeben.

Nach meiner Einschätzung wird oft nicht wahrgenommen – wer solche städtebaulichen Prozesse schon sehr lange verfolgt, erkennt das aber; ich bin von Anfang an in das URBAN-II-Programm in Dortmund eingebunden –, dass sich das Handeln der Kommunen in den letzten Jahren rapide gewandelt hat. Es gibt einen deutlich kooperativeren Ansatz. In der Regel mündet das in einvernehmlichen städtebaulichen Verträgen oder zumindest informellen Vereinbarungen. Von Zwang oder Verordnung ist schon lange nicht mehr viel zu spüren. In der Praxis – da bin ich vielleicht anderer Meinung als Sie; allerdings ist das hier auch schon einmal gesagt worden – wird durch BIDs und HIDs allenfalls das Instrumentarium der Städte um eine Handlungsmöglichkeit erweitert.

Ich teile nicht die Erwartung, dass die Initiative allzu sehr von den privaten Eigentümern und Erbbauberechtigten ausgehen wird. Die Anträge zur Gründung von Immobilien- und Standortgemeinschaften müssen natürlich von ihnen gestellt werden; das ist nun einmal der formale Weg. Aber wie mag es in der Praxis aussehen, wenn sie sich erst einmal entwickelt hat? Ich greife vielleicht vor. Aber ich habe meine persönliche Meinung dazu. Die Realität der Städte ist so, dass die Standortprobleme mit der räumlichen Entfernung der Eigentümer zunehmen und diese Verfügungsberechtigten gar nicht mehr greifbar sein werden. Daher halte ich den Gesetzentwurf und auch die Position der SPD für etwas idealtypisch. In der Regel werden sich die Städte und Gemeinden Ankerpartner suchen, um die herum sie das Netzwerk für Standortstabilisierung und -weiterentwicklung aufbauen. Insoweit wird bei BIDs und HIDs keine planerische Wende vollzogen werden. Vielmehr werden – da bin ich mir ziemlich sicher – die Kommunen weiterhin Handelnde bleiben.

Und die Wohn- und Gewerbemieter? Sie sind schließlich die Bewohner, Kunden und Nutzer in den Satzungsgebieten; eigentlich die weitaus größere Zahl, um die es dort geht. Wir wollen ihre Einbeziehung: nicht rechtlich – das wird wahrscheinlich kaum möglich sein –, aber informativ: Bürgerinformation, Ideen-Workshops, ein Quartiersmanagement für alle. Vielleicht steckt in BIDs und HIDs auch ein demokratischer Impuls für mehr Selbstverwaltung und eine neue Beteiligungskultur. Das wäre der Hit.

Heinz Sahren (CDU): Frau Sinz, Sie betonen zu Recht, dass Eigentum verpflichtet. Das ist völlig klar; so steht es auch im Grundgesetz. Dann haben Sie in diesem Zusammenhang aber die Stichworte Kindergarten, Bildung usw. usf. genannt, also einen ganzen sozialpolitischen Katalog aufgezählt. Meine Frage lautet: Überfrachten wir an dieser Stelle nicht die Erwartung an die Möglichkeiten, die man aufgrund von derartigen – um diesen Aspekt aufzugreifen – freiwilligen Gemeinschaften in einem bestimmten Quartier hat? Ist das nicht von vornherein überdimensioniert? Sind nicht eigentlich andere Partner gefordert, um derartige Herausforderungen anzugehen?

Zu den Betriebskosten haben wir interessanterweise zwei unterschiedliche Auffassungen gehört. Herr von Grünberg sagte, das seien keine Betriebskosten; entsprechend könnten sie auch nicht auf die Miete umgelegt werden. Frau Sinz habe ich so verstanden, dass es Betriebskosten sind.

(Roswitha Sinz schüttelt den Kopf.)

– Entschuldigung; dann müssen Sie es berichtigen. – Aber unabhängig davon frage ich: Wer soll denn die hier entstehenden Kosten – darüber, dass Kosten anfallen, sind wir uns wohl einig – tragen, wenn es nicht der Steuerzahler sein soll?

Herr Lierhaus, wenn ich Ihre Ausführungen im Einzelnen bewerte, komme ich zu dem Schluss, dass Sie eigentlich sagen: Ob derartige freiwillige Zusammenschlüsse der richtige Weg sind, würde ich sehr bezweifeln; wir brauchen aktive Sozialpolitik und Wohnungsbaupolitik, um bestimmte Dinge zu regeln. – Einerseits führen Sie zwar aus, dass dies ein Weg wäre. In Ihren inhaltlichen Ausführungen habe ich letzten Endes aber doch deutlich die Frage gehört, ob so etwas überhaupt Sinn macht.

Horst Becker (GRÜNE): Frau Sinz, ich hätte gerne auch von Ihnen eine Antwort auf die Frage, die ich vorhin an Herrn Keller gerichtet habe. Der wesentliche Dissens bezieht sich ja offensichtlich auf die HIDs. Sie haben sich massiv dafür ausgesprochen, sie in den Gesetzentwurf einzubeziehen. Als Gegenargument wird immer wieder vorgetragen, man müsse erst noch Erfahrungen sammeln. Warum sind Sie der Auffassung, dass es nicht notwendig ist, weitere Erfahrungen zu sammeln, sondern dass jetzt an diesem Punkt gehandelt werden sollte?

Dieter Hilser (SPD): Zunächst bin ich Frau Sinz sehr dankbar für ihre Klarstellung, dass hier nicht gesetzlich etwas vorgeschrieben wird, sondern ein Rahmen geschaffen wird, innerhalb dessen ein freiwilliger Zusammenschluss erfolgen kann. Das ist ein ganz wesentlicher Unterschied zu anderen Gesetzesvorhaben.

Ich habe eine ähnliche Frage wie der Kollege Becker. Aus Erfahrung klug geworden, gehe ich davon aus, dass der Gesetzentwurf im Grundsatz wahrscheinlich nicht mehr verändert wird. Von daher stelle ich die Frage des Kollegen Becker etwas variiert. Wie lange, glauben Sie, ist es nach der Verabschiedung dieses Gesetzes noch notwendig, Erfahrungen mit Blick auf die Einbeziehung von HIDs zu sammeln?

Roswitha Sinz (Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen): Herr Sahnen, vielleicht habe ich etwas zu schnell gesprochen, sodass es zum Missverständnis gekommen ist. Ich habe versucht, sehr deutlich zu machen, was öffentliche Aufgaben sind und was Aufgaben von HIDs sein können. Gerade die ganzen Bildungs- und sozialen Einrichtungen – Kindergärten, Schulen, öffentliche Erschließung, öffentliche Plätze usw. – habe ich als weiterhin öffentliche Aufgaben bezeichnet. Das sollen nicht Aufgaben von HIDs werden. Ich reiche Ihnen das Manuskript meiner Ausführungen aber gerne noch nach.

Genauso deutlich habe ich gesagt: Das ist kein Gegenstand von Betriebskosten. Es kann nicht umgelegt werden. – Natürlich müssen die Kosten getragen werden. Wir

halten das Ganze allerdings für ein Gebot der wirtschaftlichen Vernunft. Denn wo mache ich HIDs? Dort, wo ich einen Wertverlust annehme oder wo ein Wertverlust droht. Das heißt, dass ich investiere, um den Wert meiner Immobilie, meines Grundstückes, zu halten. Dafür lohnt es sich allemal, diese Kosten aufzuwenden. Es geht wirklich um den Erhalt und die Stabilisierung von Werten. Ich denke, dass es der wirtschaftlichen Vernunft entspricht, nicht tatenlos zuzusehen, wie Werte instabil werden. In einigen Gegenden passiert das – durch Leerstand. Sie wissen, wann eine Abwärtsspirale anfängt. Dann müssen Eigentümer etwas tun. Sie müssen es aber gemeinsam tun; denn dann ist der Effekt umso größer.

Herr Becker, in Bezug auf die möglicherweise noch zu sammelnden Erfahrungen habe ich eben versucht, Folgendes deutlich zu machen: Uns ist unklar, welche Erfahrungen denn noch gesammelt werden sollten, weil uns auch nicht klar ist – ich sage es noch einmal –, welche Unterschiede zwischen einem Grundstückseigentümer des Wohnens und einem Grundstückseigentümer eines Büro- oder gemischten Gebäudes bestehen.

Im Übrigen gab es nur zwei mögliche Fragestellungen. Meines Erachtens sind diese beiden Fragen aber in den ganzen Workshops und Hintergrundgesprächen in Hamburg erschöpfend diskutiert worden. Daran haben übrigens auch Vertreter aus Nordrhein-Westfalen – zumindest aus dem Bereich der Ministerien – teilgenommen.

Zum einen war das die Frage, wie man Mieter beteiligen muss. Dazu ist in Hamburg in einem Experten-Workshop eindeutig gesagt worden: Im Grunde beteiligt man diejenigen, die auch bezahlen. Eine Mieterbeteiligung, eine Bürgerbeteiligung oder ein Einbezug findet in dem Sinne statt, wie eine Kommune auch allgemein im Rahmen von Öffentlichkeitsarbeit oder Planungsänderungen usw. eine Bürgerbeteiligung herbeiführt. – Dies ist in Hamburg ausführlich erörtert worden und auch nachzulesen.

Zum anderen war das die Frage der Umlage. Diese Frage ist in Hamburg stark diskutiert worden, aber rechtlich eindeutig zu beantworten.

Wir wissen also nicht, welche Erfahrungen noch gesammelt werden sollen – insbesondere vor dem Hintergrund, dass es eine ganze Reihe freiwilliger Bündnisse und Zusammenschlüsse von Wohnungsunternehmen gibt. Gehen Sie nach Dortmund; gehen Sie nach Lünen; gehen Sie nach Herne; gehen Sie nach Essen. Dort sind auch nicht nur Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes tätig. Es gibt auch gemeinsame Aktionen unter Einbeziehung privater Einzeleigentümer, die anderswo organisiert sind. Man kann dort studieren, wie schwierig es war, die Kommune mit ins Boot zu bekommen, wie schwierig es war, eine ausreichende Zahl zu finden, und wie schwierig es war, sich abzustimmen. Daraus kann man schon noch eine ganze Menge an Erfahrungen entnehmen.

Der Hauptgrund ist aber in der Tat, dass es von der Struktur her keinen Unterschied zu den anderen Gewerbetreibenden gibt. Die Erfahrungen, die man in den 22 freiwilligen ISGen gesammelt hat, kann man genauso gut für Gebiete des Wohnens auswerten.

Somit fällt es mir auch schwer, die Frage zu beantworten, wie lange wir denn noch Erfahrungen sammeln sollen; denn uns ist, wie gesagt, gar nicht klar, welche Erfahrungen man denn überhaupt noch sammeln will.

Ich möchte an dieser Stelle allerdings nicht missverstanden werden. Wenn der Gesetzentwurf um Regelungen zu den HIDs erweitert würde, würden wir das begrüßen. Ich bin aber auch Realist. Die Aktion, jetzt solche Projekte anzustoßen und sie unter wissenschaftlicher Begleitung durchzuführen, kann sehr gut dazu dienen, einen Transfer von Wissen und Know-how zu starten. Gerade bei den ISGen auf freiwilliger Basis gab es zu Beginn ja eine massive öffentliche Förderung und Unterstützung. Man muss diese Projekte auch publik machen. Man muss sie anschieben, damit sie auf den Weg kommen. Im Übrigen hat außer über unseren Verband noch nirgendwo ein solcher Know-how-Transfer stattgefunden. Insofern begrüße ich die Modellprojekte – parallel zu einem schon erweiterten Gesetz; das wäre unser großer Wunsch – in diesem Sinne der Vermittlung von Wissen durchaus. Wir werden dort auf jeden Fall konstruktiv mitarbeiten – in welcher Form auch immer Sie das Gesetz beschließen werden.

Helmut Lierhaus (Mieterforum Ruhr): Zur Verdeutlichung bzw. Klarstellung: Ich bin für die HIDs; denn sie sind eine sinnvolle Ergänzung des Instrumentariums der Städte und Gemeinden – eine Ergänzung und, wie ich in meinem Beitrag auch gesagt habe, ein Ersatz für Dinge, die den Städten und Gemeinden weggenommen worden sind.

Ich verstehe mich eher als Praktiker. Vor diesem Hintergrund muss ich darauf hinweisen, wie schwer es ist, die Basis für diese Instrumente aufzubauen. Man muss ja ein Netzwerk aufbauen und sich die Partner teilweise selbst schaffen. Ich bin in zwei Städten, in Castrop-Rauxel-Deininghausen und in Lünen-Gahmen, Beauftragter der Stadt für eine Mieterbasis. Der Hauptwohnungsbestand in dem einen Stadtteil gehört einer weit entfernt lebenden und nicht greifbaren Eigentümerin, und der Hauptwohnungsbestand in dem anderen Stadtteil steht unter Zwangsverwaltung. In diesen Stadtteilen stellt sich die Aufgabe, für Anträge für das Programm „Soziale Stadt“ eine Basis zu finden. Wir müssen uns bemühen, eine Mieterbasis zu finden, die das eigentlich Vorgesehene ersetzen kann, um dann auch antragsfähig zu sein. Das wird bei HIDs nicht greifen, weil dort eine andere Konstellation geplant ist. Aber auch bei dem Viertel in der Dortmunder Nordstadt, das jetzt Modellprojekt wird, muss man sich die Partner erst einmal suchen oder sie auch anfüttern. Man muss sie erst einmal dafür gewinnen, sich überhaupt an einem solchen Projekt zu beteiligen.

Das heißt, dass die Städte dort sehr stark in Vorleistung gehen werden. Sie werden die handelnden Partner bleiben. Das Ganze wird nicht automatisch auf die Privaten in dem entsprechenden Stadtteil übergehen. Darauf möchte ich einfach hinweisen. Wer das anders sieht, kann das natürlich auch gerne sagen.

Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer: Jetzt kommen wir zu den Sachverständigen des Blockes V.

Prof. Dr. Volker Eichener (InWIS/EBZ): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren Abgeordneten! Hier wurde die Darstellung von Erfahrungen mit HIDs und BIDs gewünscht. Daher will ich in meinem mündlichen Beitrag auch auf vorliegende Erfahrungen eingehen.

Das erste BID-Gesetz der Welt wurde im Jahre 1965 in Kalifornien verabschiedet. Der erste arbeitende BID ist im gleichen Jahr im kanadischen Toronto entstanden. Im amerikanischen Sprachgebrauch werden Sie den Begriff „Housing Improvement Districts“ relativ selten finden. Es gibt etwas in Minnesota; es gibt etwas in Dakota. Normalerweise spricht man dort aber von „Business Improvement Disctricts“; denn das englische Wort „business“ heißt „Geschäft“, und das schließt das Geschäft der Vermietung von Wohnraum natürlich mit ein. Die meisten US-amerikanischen und kanadischen BIDs befassen sich selbstverständlich auch mit dem Thema Wohnen. Diese BIDs sind nicht auf Innenstadt- und Zentrumsanlagen beschränkt, sondern finden sich in allen Quartieren, in denen es städtebauliche und soziale Probleme gibt. Der Grund ist folgender: Dort wird das Wohnen als integraler Bestandteil der Stadtteils- und Quartiersentwicklung gesehen. Insofern gibt es in Nordamerika keine künstliche Trennung zwischen Business und Housing.

Insofern hat mich bei dem vorliegenden Gesetzentwurf, den ich im Prinzip für sinnvoll und zweckmäßig halte, gewundert, warum man darin eine Einschränkung auf Zentrumsgebiete vornimmt und das Wohnen ausschließt.

Ein weiterer Erfahrungshintergrund ist, dass ich selber die Gründung eines Housing Improvement Districts auf freiwilliger Basis in Herne-Wanne begleite. Dabei handelt es sich um ein relativ kleines, überschaubares Gebiet, und zwar um einen Baublock in der Innenstadt. Wir haben dort eine gemischte, heterogene Eigentümersituation. Ungefähr die Hälfte der Wohnungen befindet sich in der Hand einer Wohnungsbau-gesellschaft. Die andere Hälfte ist in der Hand von privaten Eigentümern, darunter auch ein großer Teil Migranten.

Dort lässt sich eine Win-win-win-Situation schaffen, die für alle Beteiligten Vorteile bietet. Die privaten Eigentümer verfügen überwiegend nicht über Freiflächen. Die Mieter der privaten Eigentümer haben keinen Zugang zu Freiflächen und auch keine Parkplätze. Dagegen hat die Wohnungsbaugesellschaft die Verfügung über eine Freifläche. Sie bietet nun an, gemeinsam mit den privaten Eigentümern diese Freifläche zu entwickeln und zu gestalten sowie Parkplätze zu schaffen und ein leerstehendes Waschhaus zu einem Nachbarschaftstreff umzuwandeln, dort wohnbegleitende Dienstleistungen einzurichten und den Mietern der privaten Eigentümern auch den Zugang zu diesen Leistungen zu ermöglichen. Das Ganze ist also eine Situation, in der alle Beteiligten profitieren. Die Moderation des Prozesses wird übrigens durch das Stadtplanungsamt der Stadt Herne vorgenommen.

Dies ist ein konkretes Beispiel für einen solchen HID. Eine Befragung der Eigentümer hat große Zustimmung gezeigt. Eine erste Eigentümerversammlung hat bereits stattgefunden. Eine zweite ist für übermorgen terminiert.

Das Problem, das sich dort stellt, ist das übliche. Es gibt nämlich zwei Eigentümerinnen, die nicht greifbar sind, die weit entfernt leben und mit denen die Kommunikation schwierig ist. Das ist das typische Trittbrettfahrerproblem.

Im Übrigen ist die Bezeichnung „Trittbrettfahrer“, mit Verlaub, kein Kampfbegriff, sondern eine klassische Figur aus der Sozialforschung. Kollektives Handeln wird durch das Problem des Trittbrettfahrens häufig blockiert. Selbst eine kleine Zahl von Trittbrettfahrern reicht in der Regel aus, um kollektives Handeln zu verhindern – wobei es noch relativ einfach ist, eine Gemeinschaft zu gründen, auch wenn es ein paar Trittbrettfahrer gibt. Aber mit jedem, der aussteigt, verschlechtert sich die Relation für die Verbleibenden und steigt der Anreiz, ebenfalls auszusteigen. Daher sind solche Gemeinschaften nicht stabil. Das ist der Grund, weshalb auch in Nordamerika gesetzliche Regelungen erforderlich sind.

Gestatten Sie mir nun ein paar Bemerkungen zu möglichen Einwänden gegen die Gründung von Housing Improvement Districts.

Das erste Gegenargument lautet, es handele sich um Zwangsgemeinschaften. Jedoch ist das im Gesetzentwurf vorgesehene Quorum mit 75 % so hoch, dass man eigentlich nicht von Zwang sprechen kann. Es muss sich ja die große Mehrheit der individuellen Eigentümer dafür aussprechen, einen HID zu gründen. Daher ist es nur eine kleine Minderheit von Eigentümern – die in der Regel auch nicht erreichbar sind und häufig gar nicht kommunikationsfähig sind –, die dann in eine solche Gemeinschaft eingebunden werden.

Als zweites Gegenargument hört man gelegentlich die Befürchtung, dass private Eigentümer sich durch ein großes Wohnungsunternehmen oder mehrere große Wohnungsunternehmen dominiert fühlen könnten. Auch dies ist durch die Formulierung im Gesetzentwurf ausgeschlossen, weil dort ein doppeltes Negativquorum vorgesehen ist. Es muss also sowohl eine Mehrheit der Eigentümer als auch eine Mehrheit der Grundstücke vorhanden sein. Daher kann auch der umgekehrte Fall, dass ein Großeigentümer durch eine Mehrheit von Kleineigentümern dominiert würde, nicht eintreten. Das ist im Gesetz weise geregelt.

Ein drittes Gegenargument lautet, die Einführung von Housing Improvement Districts könne zu Mehrbelastungen und Nachteilen für die Mieter führen. In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass die HID-Abgabe keine Modernisierung der Wohnung darstellt, also nicht im Sinne einer Modernisierungsumlage umlagefähig ist. Die HID-Abgabe fällt auch nicht unter den Katalog der gesetzlich zulässigen Betriebskosten, ist also auch nicht über Betriebskosten erhebbar.

Könnte die HID-Abgabe denn zu einer Erhöhung der Miete führen? Das wäre möglich, wenn die Aktivitäten eines HIDs so erfolgreich wären, dass sich die Wohnlage eines HID-Quartiers um eine Stufe verbesserte. In meiner schriftlichen Stellungnahme habe ich eine Reihe von Mietspiegeln aus nordrhein-westfälischen Städten ausgewertet und dargestellt, dass die meisten Mietspiegel Kriterien für die Wohnlage beinhalten, die durch die Aktivitäten eines HIDs überhaupt nicht beeinflusst werden können. Dort geht es nämlich um Bebauungsdichte, Geschossigkeit sowie Lärmemissionen von Autobahnen und Bahnlinien. In Bezug auf alle diese Punkte kann ein

HID relativ wenig erreichen. Daher ist auch die Befürchtung, ein HID könne zu einer so nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität führen, dass die Miete erhöht werden kann, kaum begründet.

Die wohnungswirtschaftliche Motivation, sich an einem HID zu beteiligen, liegt nicht darin, Mieterhöhungspotenziale zu realisieren, sondern darin, die Attraktivität der Wohnungsbestände zu steigern und dadurch die Vermietbarkeit zu verbessern, um Leerstände zu verhindern bzw. abzubauen. Wohnungseigentümer sollten bereit sein, dafür auch eine HID-Abgabe zu leisten.

In Nordamerika gibt es die ganz klare immobilienwirtschaftliche Motivation, den Wert der Immobilien zu erhalten und möglicherweise zu steigern. Deshalb gründen private Eigentümer dort solche HIDs. Wenn sie die realistische Chance sehen, dass dieser Werterhalt bzw. diese Wertsteigerung möglich ist, dann wird das gemacht. Wird diese Chance nicht gesehen, wird es nicht gemacht. Es ist ja nur ein Optionsgesetz. Man muss solche HIDs nicht gründen.

Lassen Sie mich abschließend auf die Beteiligung der Öffentlichkeit eingehen. Richtigerweise ist gesagt worden: Wer die Musik bezahlt, bestimmt auch, was gespielt wird. – Das heißt, dass eine Körperschaft, die als Träger eines HIDs gegründet wird, natürlich von den Immobilieneigentümern dominiert wird. Von den BIDs wissen wir allerdings, dass sich häufig andere Akteure in eine solche Trägerorganisation einkaufen, indem sie sich ebenfalls an der Finanzierung eines HIDs beteiligen. Das kann die Kommune durch Förderung tun; das könnten Banken und Sparkassen tun; das könnten Stadtwerke tun, die ja auch ein Interesse an der Aufwertung der Wohnquartiere haben. Dann besteht natürlich auch die Möglichkeit, sich an diesen Entscheidungsgremien zu beteiligen.

Genau dies passiert auch in Herne-Wanne. Dort ist die Initiative vom „Arbeitskreis Wohnen“ ausgegangen. Das ist ein Gremium, das sich aus Vertretern sowohl der Stadt als auch der Wohnungswirtschaft zusammensetzt und die Politik mit einbezieht. Das Ganze wird durch das Stadtplanungsamt moderiert.

Von daher haben wir hier eine Chance, eine Public Private Partnership zu organisieren, die das gemeinsame Ziel verfolgt, Quartiere aufzuwerten, die Wohnqualität in Quartieren zu steigern, und dadurch Situationen schafft, in denen alle beteiligten Akteure profitieren. Wenn das nicht gelingt, wird sicherlich kein HID zustande kommen. Aber wenn eine solche Interessenlage besteht, gibt es eigentlich keinen Grund, warum der Gesetzgeber die Entstehung eines solchen HIDs ausschließen sollte.

Frithjof Büttner (Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt): Guten Tag, Herr Vorsitzender! Guten Tag, meine Damen und Herren! Ich komme zwar von einer Behörde, aber gehöre heute wohl mehr in den praktischen Block. Deswegen möchte ich von den praktischen Erfahrungen berichten, die wir in Hamburg mit dem Instrument der BIDs und HIDs gemacht haben.

Lassen Sie mich aber zuerst sagen, wie sehr wir uns darüber freuen, dass auch andere Bundesländer eine solche BID-Gesetzgebung in Erwägung ziehen. Das „wir“ bezieht sich in diesem Fall nicht nur auf die Verwaltung, sondern auf alle in Hamburg

am Thema BID Beteiligten – die Kammern, die Grundeigentümer und die Einzelhändler. Alle haben an dieser Idee mitgewirkt – auch an der Gesetzgebung sowie an der jetzt gerade abgeschlossenen Änderung des BID-Gesetzes. Das ist also ein Gemeinschaftswerk.

Insbesondere freuen wir uns auch darüber, dass die in unserem BID-Gesetz enthaltenen Eckpunkte in den Gesetzen der verschiedenen anderen Bundesländer wieder vorkommen und die Prinzipien erhalten geblieben sind – zum Beispiel die Regelung, dass man die Grundeigentümer, die dann auch zahlen sollen, als Erste einbezieht, das Negativquorum und die begrenzte Laufzeit.

Schließlich freuen wir uns auch über Abwandlungen, also darüber, dass es in den einzelnen Landesgesetzen Unterschiede gibt; denn wir gehen davon aus, dass wir durch verschiedene Erfahrungen voneinander lernen können und so zu einem Optimierungsprozess kommen, von dem später alle Länder profitieren werden.

Deswegen haben wir in unserer Stellungnahme – mit „wir“ ist jetzt natürlich die Verwaltung gemeint – nicht zu diesem Gesetzentwurf im Einzelnen Stellung genommen. Vielmehr wollten wir von unseren Erfahrungen berichten. Im Sommer dieses Jahres haben wir einen Erfahrungsbericht veröffentlicht, der aus zwei Teilen besteht. Erstens werden allgemeine Erfahrungen dargestellt, die wir mit der BID-Einführung gemacht haben. Zweitens wird auf die Kostenauswirkungen in der Verwaltung eingegangen.

Lassen Sie mich kurz etwas zum Stand der BID-Einführung in Hamburg sagen. Wir haben zwei BIDs, die förmlich durch Rechtsverordnung eingerichtet sind. Das sind das Sachsentor mit einem kleinen Budget von 150.000 € und der Neue Wall mit einem Budget von knapp 6 Millionen €, also ein sehr großes Projekt. Wir haben vier BIDs in sehr konkreter Vorbereitung. Dazu gehört inzwischen auch Hamburg-Harburg, das hier ja schon Erwähnung gefunden hat. Vier weitere BIDs sind in der Anfangsphase; Mönckebergstraße und Reeperbahn sind nur zwei Beispiele. Es gibt noch viele weitere Zentren in Hamburg, wo BIDs diskutiert werden und wo wir uns in unterschiedlichen Stadien der Vorbereitung befinden. Insgesamt gibt es in weitaus mehr als einem Drittel aller Hamburger Zentren BID-Aktivitäten. Im Augenblick diskutieren wir eine Investitionssumme von 6 Millionen € durch Private.

Wie hier bereits erwähnt worden ist, sind zwei Gerichtsverfahren gegen die beiden laufenden BIDs anhängig. Diese Verfahren stehen allerdings erst ganz am Anfang. Da ist noch nicht viel passiert; das wird sich noch hinziehen.

Auch wenn unser Gesetz in Hamburg als Erfolg angesehen wird, gab es natürlich im Einzelnen doch erhebliche Kritik.

Erstens. Wenn man einen BID ehrenamtlich vorbereitet, ist die Vorbereitungszeit einfach zu lange. Wir rechnen mit ungefähr zwei Jahren – je nachdem, was sich ein solcher BID vornimmt.

Zweitens. Das Budget unterliegt der Umsatzsteuer, sodass es um fast 16 % gemindert ist. Für alle vorsteuerabzugsberechtigten Grundeigentümer haben wir zusammen mit der Finanzbehörde in Hamburg allerdings eine Lösung gefunden. Das ist ein

Novum in Deutschland. Wir sind auch nicht sicher, ob wir das durchhalten können. Im Augenblick gilt diese Regelung aber. Sie ist auch öffentlich im Internet nachzulesen.

Drittens. Wir hatten das Problem der überdurchschnittlich großen Grundstücke, das Herr Pangels ja schon angesprochen hat. Die Eigentümer dieser Grundstücke hätten so hohe Abgaben leisten müssen, dass sie sie nie wieder durch einen Zuwachs an Kunden oder einen höheren Umsatz hereinbekommen könnten. Daher haben sie sich oft zurückgezogen, auch wenn sie eigentlich Fürsprecher oder Initiator eines BIDs waren. Die kleineren Grundeigentümer, die an den BIDs sehr interessiert waren, haben sich dann für eine Kappungsgrenze ausgesprochen. Darauf gehe ich gleich noch genauer ein.

Viertens. Der Datenschutz bereitet uns besondere Schwierigkeiten, da wir nur den Einheitswert als Bemessungsmaßstab für die Abgabe haben. Probleme treten insbesondere dann auf, wenn es um die Gebietsabgrenzung geht und wenn es darum geht, in Verhandlungen mit einzelnen Grundeigentümern darüber zu sprechen, ob sich für sie die Teilnahme an einem BID lohnt oder nicht.

Fünftens. Gerade für BIDs in der Vorbereitungsphase besteht großer Finanzierungsbedarf. Häufig bekommen sie kein Geld. In Hamburg gilt die strikte Regel: keine öffentlichen Mittel zur Förderung von BIDs. Also musste man sich etwas anderes überlegen. Die Geschäftsbanken waren nicht bereit, BIDs im Vorwege zu finanzieren, auch nicht in der Umsetzungsphase. Nach langen Diskussionen hat sich jetzt die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt bereit erklärt, dieses Marktversagen – darum handelt es sich im Grunde ja – erst einmal auszugleichen. Sie hat bestimmte Bedingungen formuliert, unter denen BID-Initiativen einen Kredit zur Vorbereitung eines BIDs bekommen können.

Sechstens. Die Verwaltungspauschale wurde von den Privaten prinzipiell abgelehnt. Sie haben gesagt: Wenn wir schon in den öffentlichen Raum investieren, dann soll die Stadt nicht auch noch Geld dafür nehmen.

Wir haben die Verwaltungskosten anhand von vier Pilotprojekten, den beiden laufenden und zwei in Vorbereitung befindlichen, dezidiert untersucht. Dabei kam heraus, dass der Verwaltungsaufwand bei allen Projekten ungefähr gleich groß ist, egal ob das Budget bei 150.000 € oder bei 6 Millionen € liegt.

Die Verwaltungskosten, die wir erheben – 1 % der Maßnahmensumme, maximal 20.000 € –, waren in keinem einzigen Fall auskömmlich. Wenn wir die verursachten Kosten weitergegeben hätten, hätte zum Beispiel das BID Sachsentor knapp die Hälfte seines Budgets von 150.000 € für Verwaltungskosten aufwenden müssen. Das mag daran liegen, dass es sich um ein neues Instrument handelt, mit dem vielleicht noch ein bisschen mehr Arbeit verbunden ist.

Insgesamt haben wir festgestellt, dass der Aufwand in der Verwaltung bei 35.000 € pro Jahr und Projekt liegt. Das verteilt sich in Hamburg auf drei Behörden und in diesen Behörden wiederum auf verschiedene Dienststellen. Es verteilt sich also sehr. Insgesamt ist nicht eine Dienststelle mit diesen 35.000 € konfrontiert.

In der Kosten-Nutzen-Abwägung haben wir aber gesagt, dass die Vorteile überwiegen. Neue Netzwerke entstehen; die Identifikation mit den Zentren steigt; wir erreichen eine positive Aufbruchstimmung in den Zentren. Dies ist mit Geld häufig nicht zu bezahlen.

Wir werden weiter evaluieren und in zwei Jahren auf Basis einer größeren Zahl von Projekten vielleicht neue Ergebnisse haben.

Die Erfahrungen, die wir in den letzten drei Jahren gemacht haben, haben zu einer Änderung unseres BID-Gesetzes geführt. Die Gesetzesänderung ist zum 1. Dezember dieses Jahres in Kraft getreten. Neben geringfügigen Modifikationen sind zwei große Änderungen vorgenommen worden.

Zum Ersten haben wir das BID-Modell nun auch für Gewerbegebiete eingeführt. Dafür brauchte man im Gesetz nicht viel zu ändern. Es reichte, das Wort „Gewerbegebiete“ einzufügen.

Zum Zweiten haben wir eine Kappungsgrenze aufgenommen. Jetzt wird die Abgabe bei einem überdurchschnittlich großen Grundstück gekappt, sobald sein Einheitswert das Dreifache des durchschnittlichen Einheitswertes eines Grundstücks übersteigt. Mehr muss ein Grundeigentümer dann nicht mehr zahlen. Wie Herr Pangels dargestellt hat, ist das ungefähr die Hälfte dessen, was vorher zu zahlen gewesen wäre.

Die weiteren Änderungen dienen der Verfahrenstransparenz. Während der öffentlichen Auslegung sind jetzt der Hebesatz und der durchschnittliche Einheitswert bekannt zu geben, sodass jeder Grundeigentümer bei der öffentlichen Auslegung kalkulieren kann, wie hoch seine Abgabe später sein wird.

Zu den Housing Improvement Districts möchte ich nicht viel sagen. Dazu ist heute schon alles gesagt worden, sodass ich fast nichts Neues beisteuern könnte. Ich würde nur gerne kurz unser Modellprojekt vorstellen, mit dem wir im Rahmen unseres HID-Gesetzgebungsverfahrens auch eine Menge Erfahrung gesammelt haben. Wir sprechen übrigens nicht von HID. Bei uns heißt das Innovationsquartier. Wir versuchen, diesen englischen Ausdruck zu umgehen. Es fällt nicht leicht; aber immer mehr Menschen gewöhnen sich daran.

Unser Pilotprojekt ist Hamburg-Steilshoop, eine Großwohnsiedlung der 70er-Jahre mit 6.400 Wohnungen und knapp 15.000 Einwohnern. In den 80er-Jahren traten dort die typischen Probleme solcher Siedlungen auf. Steilshoop wurde dann Sanierungsgebiet. Während der Sanierung, die bis zum Jahr 2000 dauerte, wurde die Situation besser. Danach wurde sie sofort wieder schlechter. Es gab einen Abwärtstrend und Imageprobleme.

Seit Februar dieses Jahres existiert dort ein Lenkungsausschuss. Er besteht aus Vertretern der verschiedenen Grundeigentümer dieser Siedlung. Dabei handelt es sich um die GAGFAH, das kommunale Unternehmen SAGA und Genossenschaften. Neuerdings ist auch ein Vertreter des ortsansässigen Shoppingcenters dabei. Insofern ist HID natürlich auch immer ein Thema für den Einzelhandel. Außerdem ist ein Vertreter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt beteiligt. Zusammen mit ihr bereiten wir dieses Innovationsquartier sehr intensiv vor.

Unsere Handlungsfelder sind folgende: Wir wollen das Umfeld des Shoppingcenters verbessern und aufwerten. Zusammen mit dem Shoppingcenter wollen wir vielleicht auch innen etwas tun; das wird sich zeigen. Weitere Ziele sind eine einheitliche Pflege der Grünflächen, eine Erhöhung des Pflegestandards insgesamt, eine Neuordnung der halböffentlichen und öffentlichen Räume in der Siedlung und eine eindeutige Verbesserung des Sauberkeitsstandards. Ferner wollen wir das individuelle Sicherheitsgefühl der Bewohner erhöhen. Auch wenn es dort keine erhöhte Kriminalität gibt, fühlen sich die Bewohner teilweise unsicher. Wir lassen das unter dem Titel „mobile Loge“ laufen. Das Image der Siedlung soll verbessert werden, damit man als Grundeigentümer weniger Fluktuationen hat. Dafür sind Marketingmaßnahmen vorgesehen.

Als wichtigste Maßnahme ist außerdem die Umgestaltung der zentralen fußgänger- und familienfreundlichen Mittelachse, die das gesamte Gebiet erschließt, vorgesehen. Das Ganze wird ein echtes PPP-Projekt. Die Stadt wird sich finanziell beteiligen. Erste Schätzungen lagen bei 7 Millionen €. Es geht darum, die Siedlung in Zukunft besser zu erschließen und diese Achse wieder schöner zu machen.

Ziel ist es, Mitte des nächsten Jahres einen Antrag für ein Innovationsquartier zu stellen.

Lassen Sie mich abschließend noch auf Ihre dritte Frage in Bezug auf die HIDs eingehen. Ich persönlich bin – wie auch viele andere in Hamburg – Überzeugungstäter. Wie Frau Sinz schon sagte, hatten wir damals das Modell nicht. Deswegen haben wir es auch gar nicht diskutiert. Wir haben die Erfahrungen mit den BIDs gemacht. Es ist gut, wenn man Projekte hat und Erfahrungen sammelt. Das kann in einen solchen Gesetzgebungsprozess mit einfließen. Ich halte es aber auch für durchaus denkbar, den Gesetzentwurf so zu nehmen, wie er jetzt ist, das Ganze anhand von Projekten erst einmal auszuprobieren – wir versuchen das ja auch; wir hatten nur ein einziges Projekt – und das Gesetz dann zu ändern. Mit dem BID-Gesetz hat das auch ganz gut geklappt. Wenn man gemeinsam mit den verschiedenen Akteuren zusammenarbeitet, so wie wir das in Hamburg gemacht haben, kommt man immer wieder zu guten Erfolgen.

Dass man den in gemischten Lagen tätigen Initiativen möglicherweise hilft, wenn sie die Wahl zwischen HID und BID haben, ist ein weiterer kleiner Aspekt, der eine Rolle spielen kann.

Hans-Peter Neuhaus (Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen): Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Zunächst bedanke auch ich mich recht herzlich für die Beteiligung an dieser öffentlichen Anhörung. – Da ich mich vollinhaltlich den Ausführungen von Herrn Keller zum Gesetzentwurf anschließe, möchte ich mich in meiner mündlichen Stellungnahme überwiegend dem Thema HID und den drei Fragen, die diesbezüglich gestellt worden sind, widmen.

Die stetige Veränderung auf den Wohnungsteilmärkten und das zunehmend differenzierte Nachfrageverhalten stellen die qualitative Entwicklung und Aufwertung von Wohnungsbeständen insbesondere mit Blick auf kleinräumige Wohnquartiere immer

stärker in den Vordergrund. Die kleinräumige Weiterentwicklung von Wohnstandorten wird bislang in der Regel von den ortsansässigen Wohnungsunternehmen allein getragen. Jedoch kommen die hieraus resultierenden positiven Wirkungen auch den privaten Einzeleigentümern in der Nachbarschaft zugute.

Aus unserer Sicht kann die Einrichtung von HIDs gerade in kleinräumigen Stadtentwicklungsquartieren bislang kaum genutzte Selbsthilfepotenziale der privaten Eigentümer definieren, bündeln und unterstützen.

Sie kann die Eigenverantwortung der privaten Eigentümer stärken, aber auch einfordern und somit das oftmals hohe Engagement ortsansässiger Wohnungsunternehmen flankieren.

Sie kann Einzeleigentümer zu einem Kollektiv verbinden, das Trittbrettfahren verhindert, zur gleichberechtigten Kostenverteilung verpflichtet und zur Mitbestimmung der Investitions- bzw. Finanzierungsentscheidungen berechtigt. Im Übrigen haben diese Eigentümer detaillierte Orts- und Quartierskenntnisse als kreatives Basiswissen. Dieses kann genutzt werden, um es zielgerichtet in umsetzbare Handlungskonzepte zur Aufwertung von Quartieren umzusetzen.

Einzelne Eigentümer sind in der Regel nicht in der Lage, finanziell in Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, in Imagekampagnen oder in die Anpassung der Infrastruktur zu investieren. Ein HID würde hier aus unserer Sicht die erforderlichen Rahmenbedingungen bieten, um eine faire Realisierung kollektiven Engagements als Standortgemeinschaft zu unterstützen, deren Initiierung aus Sicht der Stadt Dortmund längst überfällig ist. Das engagierte Handeln von privaten Einzeleigentümern als Gemeinschaft unterstützt grundsätzlich die individuellen Interessen jedes Einzelnen und natürlich auch die der jeweiligen Kommune.

In Dortmund gibt es hervorragende Erkenntnisse im Rahmen einer freiwilligen Standortgemeinschaft, die aus vier Wohnungsunternehmen besteht; Frau Sinz hat schon darauf hingewiesen. Auch wenn dies nicht 1:1 mit einem HID vergleichbar ist, stellen das freiwillige kollektive Handeln, ein gemeinsam erarbeitetes Aufwertungs- bzw. Entwicklungskonzept, die gemeinsame Finanzierung von Teilprojekten und eine gemeinsam entwickelte Imagekampagne übereinstimmende strukturelle Elemente und Anforderungen dar.

Wir erwarten von einem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften eine verbindliche Gestaltung privater Initiativen. Aus unserer Sicht kann hierdurch ein Impuls für die Erneuerung innerstädtischer Gebiete mit kleinteiliger Eigentümerstruktur ausgehen. Diese Gebiete haben aus Sicht der Kommune in der Regel hohe Priorität, aber auch städtebauliche Qualität. Ihr Erneuerungsprozess schreitet jedoch häufig aufgrund der Schwierigkeiten, einen großen Teil der Eigentümer zu abgestimmtem Handeln zu motivieren, nur schleppend voran. Der durch Einrichtung eines HID vorgegebene normierte Prozess garantiert die finanzielle Umsetzung gemeinsam entwickelter Konzepte und wandelt das oft wirkungslose Handeln Einzelner in eine hohe Schlagkraft der Gemeinschaft.

Dabei ist es aus unserer Sicht selbstverständlich, dass private Initiativen nicht Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge ersetzen können und dürfen. Sie dürfen

auch nicht zum Rückzug des Staates aus seiner Verantwortung für den öffentlichen Raum führen.

Daher halte ich es für sinnvoll, HIDs in das laufende Gesetzgebungsverfahren einzu-beziehen. Insofern unterstütze ich den Antrag der SPD-Fraktion. Eine entsprechende Erweiterung des Gesetzentwurfes bietet aus unserer Sicht die Chance, freiwilliges Engagement sowohl privater Eigentümer als auch von Wohnungsunternehmen zu koordinieren und zu bündeln.

Dieter Hilser (SPD): Herr Büttner, wer war Initiator des Projekts Steilshoop – die Kommune oder ein beteiligtes Wohnungsunternehmen? Von wem ging die Initiative aus?

Frithjof Büttner (Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt): Wer Initiator war, ist schwer zu sagen. Es gab dort einen Kreis von Grundeigentümern, die sich durch die Sanierung schon lange kannten und überlegt haben, Marketingmaßnahmen für ihren Standort zu ergreifen, damit sich die Vermietungssituation verbessert – obwohl wir dort keinen Leerstand haben. Gleichzeitig hat die Stadt die Initiative „Lebenswerte Stadt Hamburg“ aufgelegt, in deren Rahmen in diesem Jahr erheblich in sozial benachteiligte Gebiete investiert worden ist.

Im Zuge der Initiative „Lebenswerte Stadt Hamburg“ hat man versucht, in jedem der dafür ausgesuchten Gebiete etwas Mustergültiges zu erproben. Also hat man die Grundeigentümer vor Ort gefragt, ob sie Interesse hätten, einen solchen HID auszu-probieren. Sie haben sich beraten und dann dafür entschieden. So ist das entstan-den.

Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer: Nunmehr kommen wir zum Block VI und damit zur letzten Gruppe von Sachverständigen.

Dieter Wagner (Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich zähle mich zum Praxisteil. Unser Büro hat in Nordrhein-Westfalen zwei Modell-ISG-Projekte bearbeitet. Eines davon, das Projekt Graf-Adolf-Straße, liegt ganz in der Nähe des Landtags, das andere in der Innenstadt von Bergisch Gladbach. Unsere schriftliche Stellungnahme beruht auf den Erfahrungen, die wir in diesen ISG-Städten, aber auch in Diskussionen mit Kollegen aus anderen Städten gewonnen haben.

Das ISG-Projekt Graf-Adolf-Straße ist nach drei Jahren schon recht weit. Damit ent-spricht es einer gesetzlichen ISG, zumal es – gemeinsam mit der Stadt – eine Reihe von investiven Maßnahmen umgesetzt hat. Eine größere Umbaumaßnahme – die Erneuerung des Bürgersteigs mit neuen Übergängen und allem, was dazugehört – ist initiiert worden. Sie soll im März 2008 abgeschlossen sein. Private haben 50 % dazu beigesteuert. Es war Bedingung der Stadt, dass sich alle Privaten beteiligen. Rund 360.000 € sind von den Privaten dafür investiert worden.

Gerade die Erfahrung mit der Akquisition der Mittel für diese private Beteiligung hat den eher vorsichtigen und konservativen Vorstand – Eigentümer sind in der Regel ja eher vorsichtig und konservativ – dazu bewogen, die mit diesem Gesetz eingeräumte Möglichkeit zur Gründung einer ISG – nicht dass man es machen muss, sondern dass man diese Möglichkeit hat – sehr zu begrüßen. Es war nämlich sehr teuer und immens aufwendig, die letzten Eigentümer davon zu überzeugen, dass die Straße renoviert werden sollte. Im Übrigen tragen die Trittbrettfahrer nicht nur nicht zur Finanzierung bei, sondern verhindern möglicherweise auch die gesamte Aktion. Wir hatten zig Anrufe von Eigentümern, zum Teil aus dem Ausland, die gefragt haben: Was passiert denn, wenn sich nicht alle an der Finanzierung beteiligen? – Weil der Prozess so mühsam war, hat der Vorstand also gesagt: Das ISG-Gesetz – oder BID-Gesetz; wie sie wollen – ist eine gute Möglichkeit, um in diesem Bereich weiterzukommen.

Wir als Büro unterstützen diesen Gesetzentwurf auf jeden Fall. – Lassen Sie mich nun zu ein paar Einzelpunkten kommen.

Zur Widerspruchsberechtigung in § 3 Abs. 3: Nach dieser Regelung können die un-terrichteten Personen Widerspruch erheben. Uns ist nicht klar, wie das bei Erbenge-meinschaften und bei Teileigentum ist. Können dann alle Erben oder alle Teileigen-tümer widersprechen? In der Graf-Adolf-Straße haben wir einen solchen Fall von Teileigentum in einem Gebäude. Es kann doch wohl nicht sein, dass mehrere Teilei-gentümer jeweils das gleiche Stimmrecht haben wie beispielsweise die Galeria Kauf-hof mit einem Eigentümer. Die Intention des Gesetzes ist ja, dass einem Eigentums-bereich, also einem Grundstück bzw. einem Gebäude, ein Widerspruchsrecht zu-steht – und nicht mehreren Teileigentümern. Wir bitten, dies sicherzustellen.

Zum sogenannten Ablehnungsquorum in § 3 Abs. 3, das hier schon diskutiert worden ist: Wenn Sie mich vor ein paar Wochen gefragt hätten, hätte ich gesagt: 33 %, mög-lichst noch ein bisschen höher; denn dann kriegen wir die Leute ran. – Nach Diskus-sion der hessischen Erfahrungen und nach Gesprächen mit dem Vorstand bin ich in-zwischen skeptisch geworden. Wir könnten als Büro auch gut mit den 25 % leben. Das hat folgenden Hintergrund: Mit 24,9 % Widerstand können Sie keine ISG erfolg-reich führen. In der Praxis brauchen Sie eine viel höhere Zustimmung. Die 8 Prozent-punkte Unterschied zwischen 25 und 33 % machen den Speck auch nicht fett. Sie sind an sich nur ein Drohpotenzial.

Ich habe mich in Hessen schlaugemacht. Bisher sind dort vier ISGen in der Stadt Gießen umgesetzt worden. Eine hohe Zahl von Innovationsbereichen befindet sich in Vorbereitung. Einige sind auch gescheitert. Die Aussage der IHKs in Hessen ist: Wenn ISGen gescheitert sind, dann sind sie in der Regel nicht allein oder überwie-gend am Quorum gescheitert, sondern weil die ganze Maßnahme nicht in Ordnung war.

Wer in der Lage ist, 25 % Widerstand zu organisieren, der kann auch 33 % organi-sieren. Das heißt: Wenn der Gesetzgeber hier in Nordrhein-Westfalen ein Ableh-nungsquorum von 33 % festlegt, ist das umso besser. Wenn er bei 25 % bleibt, wird dies den Prozess meines Erachtens auch nicht maßgeblich erschweren.

Zu den wesentlichen Änderungen in § 3 Abs. 5: Treten wesentliche Änderungen im Budget oder im Maßnahmenprogramm ein, muss der gesamte Genehmigungsprozess, Anhörungsprozess usw. wiederholt werden. Im Grunde genommen ist das auch richtig; denn es wird ja etwas geändert. Auf der anderen Seite ist es in der Praxis nicht so einfach, auf fünf Jahre – oder selbst auf zwei Jahre – im Voraus genau zu wissen, was denn laufen soll und wie das Budget verteilt werden soll.

Deswegen hat man beispielsweise in Hessen die Budgets sehr flau und weich formuliert und sehr große Etatposten geschaffen, sodass man später in der Praxis die Möglichkeit hat, Mittel hin und her zu schieben. Bei kontroversen Projekten, bei denen es wirklich um Investitionen geht und die Leute sehen möchten, wofür ihr Geld ausgegeben werden soll, weil sie dann möglicherweise Widerspruch erheben wollen, ist das aber keine gute Lösung.

Daher sollte man diese Regelung besser so definieren, dass die Schwelle, was denn tatsächlich eine wesentliche Änderung ist, etwas höher liegt. Es hat nämlich auch schon Projekte gegeben – beispielsweise aus Hamburg wurde mir das berichtet –, bei denen man Dinge sein lassen musste, weil man diesen ganzen Prozess nicht wieder durchlaufen wollte.

Jetzt möchte ich noch ein paar Punkte ansprechen, die die Implementierung des Gesetzes sehr fördern würden.

Zum einen ist das die Landesförderung. Wie bereits gesagt worden ist, sollte die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen für die Modellprojekte weitergeführt werden – sowohl für freiwillige als auch für gesetzliche ISGen. Diese Förderung hat sich sehr bewährt. Und gerade die gesetzliche ISG braucht eine erhebliche Vorbereitung, was relativ teuer ist.

Außerdem sollte es möglich sein, schon in der Vorbereitungsphase nicht nur die Moderation zu fördern, wie das jetzt der Fall ist, sondern – sicherlich auch mit einer gewissen prozentualen Begrenzung des Förderbudgets – kleinere investive Maßnahmen. Es ist Privaten kaum zu vermitteln, dass sie nur für die Moderation Mittel ausgeben sollen und für investive Maßnahmen quasi noch einmal in die Tasche greifen müssen. Das ist sehr ungünstig. Ein gewisser Anteil von Investitionen sollte also möglich sein.

Ferner sollte in Gemeinden mit einem Haushaltssicherungskonzept die Möglichkeit bestehen, dass die Privaten, wenn sie das denn wollen, dort auch den Mindestanteil von 10 % übernehmen können – zumal möglicherweise gerade in den Innenstädten von Gemeinden, die finanziell in einer schlechten Lage sind, der Bedarf nach einer ISG-Lösung besteht.

Darüber hinaus sollte überlegt werden, ob es möglich ist, in Bezug auf die Vorbereitungskosten der Privaten später eine Refinanzierung aus dem Etat der gesetzlichen ISG – wenn sie denn zustande kommt – vorzunehmen. Wenn die ISG nicht zustande kommt, war es eben das eigene Risiko der Privaten. Wenn sie zustande kommt, wäre es aber sinnvoll, diese Kosten aus dem Etat zu refinanzieren.

Der letzte Punkt betrifft das Thema „Beratung und Begleitforschung“. Das Projekt der freiwilligen ISGen ist ja intensiv durch einen Gedankenaustausch und durch Dokumentationen begleitet worden. Wie ich schon gesagt habe, wird die gesetzliche ISG von den fachlichen Fragen her deutlich schwieriger sein. Zum einen muss man vorher viele Punkte abklären; zum anderen dauert es lange, bis man die Zustimmung hat. Deswegen sollte es anders als bei den freiwilligen ISGen nicht nur einen Erfahrungsaustausch geben, sondern auch eine intensive Beratung und eine Netzwerkbildung – bis hin zu Handbüchern aus der Praxis. Es macht keinen Sinn, wenn die Beratungsbüros alle sagen: „Wir können das“, und jeder werkelt erst mal vor sich hin. Wenn man frühzeitig ein solches Forum und auch eine Beratung bietet, wäre das sicherlich besser.

In die Begleitforschung – so sie denn kommt; wenn man eine Berichtspflicht für den Landtag hat, muss es sie ja geben – sollten auf jeden Fall nicht nur die laufenden Projekte einbezogen werden, sondern auch Projekte, die sich in der Vorbereitung befinden bzw. die in der Vorbereitungsphase scheitern; denn nur so kann man erfahren, was zum Scheitern geführt hat.

Abschließend möchte ich noch auf den Antrag der SPD-Fraktion zum Thema HID eingehen. Als Büro haben wir Erfahrung mit den Projekten „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“. Deswegen begrüßen wir generell auch eine solche gesetzliche Möglichkeit. Man muss sich natürlich darüber im Klaren sein, dass dies – genau wie bei den ISGen – nur in Bereichen möglich ist, die noch wirtschaftlich leistungsfähig sind. Wir haben ja Gebiete, in denen bis zu 30 % der Wohnungen unter Zwangsverwaltung stehen. Dort kann man von einem HID nicht allzu viel Mitfinanzierung erwarten.

In diesem Zusammenhang sind drei ergänzende Fragen gestellt worden. Die wesentliche Frage war, ob man HIDs in das ISG-Gesetz integrieren sollte. Das HID geht in seinem Umfang der Möglichkeiten ja doch deutlich weiter. Beispielsweise sollen Banken einbezogen werden. Außerdem soll ein Abrissausgleich stattfinden; wenn Wohnungen abgerissen werden, tragen andere Eigentümer das mit, weil sich in der Folge die Verwertungsmöglichkeit des Gebietes erhöht. Im Zusammenhang mit BIDs sprechen wir ja nicht über Abrisse in der Innenstadt. Von daher ist der Aufgabenbereich schon größer. Deswegen ist nach unserer Einschätzung möglicherweise doch etwas mehr Vorbereitungszeit erforderlich.

Unsere größte Sorge ist allerdings, dass man mit der Integration des HID-Verfahrens in das ISG-Gesetz die Verabschiedung des ISG-Gesetzes möglicherweise – wie lange auch immer – verschieben und verzögern würde. Das wäre für die Praxis sehr schade.

Harald Hahn (Immobilien- und Standortgemeinschaft Oberstadt Siegen): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Die ISG Oberstadt Siegen begrüßt die Schaffung eines Gesetzes zur Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft in NRW. Wir bedanken uns für die Einladung zu diesem Dialog und möchten im Folgenden zu einigen Gesetzespassagen Stellung beziehen und unseren Stand-

punkt, der auf der Erfahrung unserer ISG fußt, genauer erläutern. Dabei geht es um die §§ 3 und 4 des Gesetzentwurfs.

Das Quorum ist heute schon mehrfach angesprochen worden. Auch wir halten die 25 % für zu niedrig angesetzt – und zwar vor dem Hintergrund der gewonnenen Erfahrungen bei bereits bestehenden ISGen, deren Organisationsgrad teilweise minimal ist. Dort stellen die nicht Organisierten ein sehr hohes Potenzial dar, das eigentlich noch mit herangezogen werden könnte.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass Besitzer mehrerer Immobilien eine höhere Stimmgewalt haben und somit entscheidend zu einer Ablehnung beitragen könnten. Durch das angehobene Quorum erhoffen wir uns eine Reduktion dieser Ungleichheit.

Der hier ebenfalls bereits thematisierte Nachweis der finanziellen Mittelverwertung muss nach unserer Meinung so gefasst werden, dass der ISG ein möglichst großer Handlungsspielraum zur Verfügung steht und sie auf Veränderungen im Abgabezeitraum jederzeit reagieren kann. Die finanziellen Mittel dürfen nicht für originäre Aufgaben der Stadtverwaltung verwendet werden bzw. dort einfließen. Ich denke da zum Beispiel an anfallende Sanierungen.

Auf eine Kostenpauschale – dazu haben wir heute auch schon einige Male etwas gehört – zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands sollte verzichtet werden, damit die privaten Mittel in vollem Umfang zur Gestaltung des Quartiers zur Verfügung stehen. Sollte es trotzdem zur Festschreibung einer solchen Kostenpauschale kommen, halten wir es für enorm wichtig, dass eine klare Obergrenze fixiert wird, die prozentualer Art sein kann. An und für sich ist es allerdings ein Widerspruch, dass Mittel, die akquiriert werden, um Dinge zu bewegen, für die eigentlich die Öffentlichkeit verantwortlich ist, dann wieder von der Öffentlichkeit abgeschöpft werden. Deshalb haben wir uns strikt dagegen gewandt.

Herangezogen werden sollten alle Immobilien in dem Quartier, das dann zu einer ISG ernannt werden soll. Hier denke ich an den Nutzungsmix; teilweise gibt es Geschäftshäuser, teilweise Wohnhäuser. Im Sinne der Gerechtigkeit – auch in Bezug auf den Einheitswert – sollten alle Immobilien dazu herangezogen werden.

Stellv. Vorsitzender Bernhard Schemmer: Wortmeldungen sehe ich nicht mehr. Daher darf ich mich recht herzlich bei Ihnen allen dafür bedanken, dass Sie mit dazu beigetragen haben, die Fragen zum Thema „Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren“ hier ausführlich unter Darlegung Ihrer eigenen Erfahrungen und Standpunkte zu erörtern.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bauen und Verkehr werden die sich aus der heutigen Anhörung ergebenden Erkenntnisse in die anstehenden weiteren Beratungen im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren einbringen. Dabei werden das Anhörungsprotokoll und die vorliegenden schriftlichen Stellungnahmen für uns eine wichtige Rolle spielen. Dies gilt auch für die Mitglieder der mitberatenden Ausschüsse für Mittelstand, Wirtschaft und Energie sowie für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform.

Das Anhörungsprotokoll, das nunmehr erstellt wird, werde ich Ihnen im Übrigen nach Fertigstellung direkt zuleiten – mit der Bitte, uns eventuell erforderliche Anmerkungen oder Ergänzungen umgehend mitzuteilen, damit wir die Auswertung dann abschließen können.

Ich sage von hier aus noch einmal ein herzliches Dankeschön und wünsche Ihnen alles Gute und uns allen einen schönen Restabend. – Die Sitzung ist geschlossen.

gez. Wolfgang Röken
Vorsitzender

gez. Bernhard Schemmer
Stellv. Vorsitzender

14.01.2008/08.02.2008

309



Ausschuss für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform

49. Sitzung (öffentlich)

2. April 2008

Düsseldorf – Haus des Landtags

13:30 Uhr bis 14:35 Uhr

Vorsitz: Edgar Moron (SPD)

Protokoll: Michael Roeßgen

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

1 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) 5

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/4582

Ausschussprotokoll 14/560

Wegen Beratungsbedarfs der Koalitionsfraktionen setzt der Ausschuss auf Vorschlag der CDU-Fraktion den Punkt einvernehmlich von der Tagesordnung ab.

Aus der Diskussion

1 **Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)**

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/4582

Ausschussprotokoll 14/560

Wegen Beratungsbedarfs der Koalitionsfraktionen setzt der Ausschuss auf Vorschlag der CDU-Fraktion den Punkt einvernehmlich von der Tagesordnung ab.

2 **Landesregierung benachteiligt arme Kommunen – Nothaushaltsrecht darf sinnvolles Wirtschaften von Kommunen nicht behindern!**

Antrag
der Fraktion BÜNDIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/6156

Vorsitzender Edgar Moron trägt vor, der Antrag sei am 21. Februar vom Plenum zur alleinigen Beratung an den AKV überwiesen worden.

Horst Becker (GRÜNE) bezieht sich zu Beginn seiner Ausführungen auf die gemeinsame Sitzung des AKV mit den Nothaushaltskommunen. Nach den Schilderungen der Nothaushaltskommunen müsse man zu dem Ergebnis kommen, dass sie sich aus verschiedenen Gründen benachteiligt bzw. mit ihren besonderen Problemen nicht entsprechend ernst genommen fühlten. Ein Handlungsfeld seien etwa Investitionen, die mit Zuschüssen erfolgten und bei denen Nothaushaltskommunen die erforderlichen Eigenmittel nicht aufbringen könnten, sodass sie wegen des Vorgehens der Kommunalaufsicht oft nicht in die Lage versetzt würden, rentierliche Investitionen zu erbringen.

Zur Lösung dieser Problematik könnte man zum einen auf das Erbringen von Eigenmitteln verzichten; worauf die Kommunen immer hinwiesen. Man könnte aber auch den Maßstab für eine Genehmigung so fassen, dass eine Reihe von Maßnahmen, die ausgesprochen rentierlich seien, durchgeführt werden könnten. Die Genehmigung sollte nicht in das Belieben der Kommunalaufsicht gestellt sein.

Von CDU-Bürgermeistern habe er nach Verschickung dieses Antrages Antworten erhalten, nach denen sie ausgesprochen froh wären, wenn das im Antrag beschriebene Vorgehen beschlossen würde.



Ausschuss für Bauen und Verkehr

62. Sitzung (nichtöffentlich)

3. April 2008

Dortmund Airport, Dortmund

13:30 Uhr bis 15:00 Uhr

Vorsitz: Wolfgang Röken (SPD)

Protokoll: Thilo Rörtgen

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

Vor Eintritt in die Tagesordnung

5

Einstimmig beschließt der Ausschuss, die Punkte 2 und 3 von der Tagesordnung abzusetzen.

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen beschließt der Ausschuss, Punkt 1 nicht von der Tagesordnung abzusetzen.

1 Fünftes Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes (5. ÄndG-WBFG)

9

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/5336
Vorlage 14/1684
Ausschussprotokoll 14/578

Abstimmung gemäß Vereinbarung der Fraktionen

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen empfiehlt der Ausschuss dem Landtag, dem Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen zuzustimmen.

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen empfiehlt der Ausschuss dem Landtag, dem Gesetzentwurf in geänderter Fassung zuzustimmen.

2 Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln! 11

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 14/2583

Von der Tagesordnung abgesetzt.

3 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) 12

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/4582
Ausschussprotokoll 14/560

Von der Tagesordnung abgesetzt.

4 Modernisierung des Hauptbahnhofs in Siegen 13

Vorlage 14/1706

– Bericht durch Staatssekretär Günter Koslowski (MBV) 13

5 Rhein-Ruhr-Express: Finanzierung durch den Bund 14

Vorlage 14/1705

– Bericht durch Staatssekretär Günter Koslowski (MBV) 14

– Aussprache 14

3 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/4582
Ausschussprotokoll 14/560

Von der Tagesordnung abgesetzt.



Ausschuss für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform

53. Sitzung (öffentlich)

28. Mai 2008

Düsseldorf – Haus des Landtags

15:15 Uhr bis 15:55 Uhr

Vorsitz: Edgar Moron (SPD)

Protokoll: Michael Roeßgen

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

1 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) 5

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 14/4582

Ausschussprotokoll 14/560

- Abschließende Beratung zur Abgabe eines Votums an den federführenden Ausschuss für Bauen und Verkehr gemäß Vereinbarung der Fraktionen

Ohne Aussprache **empfiehlt** der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen von CDU und FDP gegen die Stimmen von SPD und Grünen dem federführenden Ausschuss für Bauen und Verkehr, den **Gesetzentwurf** der Landesregierung **anzunehmen**.

Aus der Diskussion

1 **Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)**

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 14/4582

Ausschussprotokoll 14/560

- Abschließende Beratung zur Abgabe eines Votums an den federführenden Ausschuss für Bauen und Verkehr gemäß Vereinbarung der Fraktionen

Ohne Aussprache **empfiehlt** der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen von CDU und FDP gegen die Stimmen von SPD und Grünen dem federführenden Ausschuss für Bauen und Verkehr, den **Gesetzentwurf** der Landesregierung **anzunehmen**.



Ausschuss für Bauen und Verkehr

63. Sitzung (öffentlich)

29. Mai 2008

Düsseldorf – Haus des Landtags

13:30 Uhr bis 16:15 Uhr

Vorsitz: Wolfgang Röken (SPD)

Protokoll: Thilo Rörtgen

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

1	HOAI	5
	- Bericht der Landesregierung	
	– Bericht durch Minister Oliver Wittke (MBV)	5
	– Aussprache	6
2	LEG-Verkaufsverfahren	8
	- Bericht der Landesregierung	
	– Bericht durch Minister Oliver Wittke (MBV)	8
	– Aussprache	8
3	Einzelhandelssteuerung im regionalen Maßstab	18
	- Bericht des Ministers für Bauen und Verkehr	

Landtag Nordrhein-Westfalen	- 2 -	APr 14/669
Ausschuss für Bauen und Verkehr		29.05.2008
63. Sitzung (öffentlich)		rt-hoe

	- Bericht durch Minister Oliver Wittke (MBV)	18
	- Aussprache	19
4	Sachstand zur Umsetzung des „Investitionspakt Bund-Länder-Kommunen zur energetischen Erneuerung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen“ auf Landesebene	21
	Vorlage 14/1721 - Bericht des Ministers für Bauen und Verkehr	
5	Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln!	22
	Antrag der Fraktion der SPD Drucksache 14/2583 <u>In Verbindung mit:</u>	
	Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)	22
	Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 14/4582 Ausschussprotokoll 14/560 - Abstimmung gemäß Vereinbarung der Fraktionen	
	Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen lehnt der Ausschuss den Antrag der SPD-Fraktion ab.	
	Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen lehnt der Ausschuss Nr. 1 des Änderungsantrages der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ab.	
	Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen lehnt der Ausschuss Nr. 2 des Änderungsantrages der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ab.	

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie bei Stimmenthaltung der Oppositionsfraktionen stimmt der Ausschuss dem Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen zu.

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie bei Stimmenthaltung der Oppositionsfraktionen empfiehlt der Ausschuss dem Landtag, dem Gesetzentwurf in geänderter Fassung zuzustimmen.

**6 Treibhausgasemissionen bei Dienstreisen ausgleichen -
Vorbildfunktion der öffentlichen Hand erfüllen 26**

Antrag
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/6000

- Abstimmung gemäß Vereinbarung der Fraktionen

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen lehnt der Ausschuss den Antrag ab.

**7 Verkehrsminister Oliver Wittke (CDU) muss endlich Wort halten:
Einhaltung der Nachtflugregelung schärfer kontrollieren und
verspätete Flüge am Flughafen Düsseldorf wirksam sanktionieren 30**

Antrag
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/6161

- Abstimmung gemäß Vereinbarung der Fraktionen

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen lehnt der Ausschuss den Antrag ab.

8 Fahrradstationen in NRW 39

Vorlage 14/1816

- Bericht des Ministers für Bauen und Verkehr

5 Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln!

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 14/2583

In Verbindung mit:

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/4582
Ausschussprotokoll 14/560

- Abstimmung gemäß Vereinbarung der Fraktionen

Vorsitzender Wolfgang Röken teilt mit, der Antrag der Fraktion der SPD sei nach Beratung im Plenum am 27. September 2006 zur abschließenden Beratung in öffentlicher Sitzung an den Ausschuss für Bauen und Verkehr - federführend - sowie mitberatend an den Ausschuss für Wirtschaft, Mittelstand und Energie sowie für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform überwiesen worden.

Der mitberatende Wirtschaftsausschuss habe am 8. November 2006 einvernehmlich beschlossen, kein Votum abzugeben.

Im Ausschuss für Kommunalpolitik sei der Antrag am 18. Oktober 2006 mit den Stimmen von CDU und FDP gegen die Stimmen der SPD sowie bei Stimmenthaltung der Grünen abgelehnt worden.

Der Gesetzentwurf der Landesregierung sei nach Beratung im Plenum am 22. August 2007 federführend an den Ausschuss für Bauen und Verkehr überwiesen worden. Mitberatend seien der Ausschuss für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform sowie der Ausschuss für Wirtschaft, Mittelstand und Energie.

Eine Anhörung habe stattgefunden.

Der Ausschuss für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform habe in seiner Sitzung am 28. Mai 2008 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen empfohlen, dem Gesetzentwurf zuzustimmen.

Zu dem Gesetzentwurf liege ein Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vor, der als Vorlage 14/1685 verteilt worden sei.

Darüber hinaus hätten die Koalitionsfraktionen einen Änderungsantrag vorgelegt (**Anlage zu TOP 5**).

Minister Oliver Wittke (MBV) trägt vor:

Ich möchte mir die eigentliche Debatte ersparen, weil wir diese bereits mehrfach geführt haben, und zwar sowohl im Parlament als auch im Ausschuss. Ich will lediglich einen Nachtrag machen, weil wir ja angekündigt hatten, dass wir für den Bereich von Housing Improvement Districts, also für die Einbeziehung von Wohngebäuden, Modellprojekte starten wollen. Mittlerweile haben wir drei Modellprojekte gestartet, nämlich in Dortmund, Köln und Wuppertal. Diese drei Modellprojekte wollen wir mit ähnlichen Initiativen vergleichen, die es auf freiwilliger Basis in den Städten Königswinter, Castrop-Rauxel, Unna, nämlich der Gartenvorstadt, Herne, Viersen und Hamm gibt. Bevor wir den nächsten Schritt tun, möchten wir die Erfahrungen, die aus dem ISG-Gesetz zu sammeln sind - in Hamburg und woanders gab es ein Vielzahl von Klagen gegen dieses Gesetz, die zum Teil noch nicht entschieden sind -, und die Ergebnisse dieser Modellversuche abwarten.

Grundsätzlich halte ich es für überlegenswert, auch Gebiete im Bereich von Wohnungen einzubeziehen. Dies haben wir ja von Anfang an gesagt. Wir glauben aber, dass die Widerstände dort deutlich größer sind, sodass es einfacher ist, wenn man Überzeugungsarbeit leisten will, zunächst einmal die Ergebnisse der Modellprojekte abzuwarten. Ähnlich haben wir es ja auch bei den Immobilienstandortgemeinschaften gemacht. Dort gab es zunächst Modellversuche in 22 Städten. Erst nach einer Evaluierung haben wir uns auf ein gesetzliches Verfahren eingelassen. Damit ist die Akzeptanz vor Ort deutlich höher. Diese Akzeptanz ist dringend notwendig, denn unser ISG ist so angelegt, dass es von unten kommen muss. Es kann nicht von oben übergestülpt werden. Es ist nicht zuvörderst ein Instrument der Kommunen, sondern zunächst einmal ein Instrument der Immobilienbesitzer. Nur wenn diese das wollen, kann die Kommune dieses Instrument einsetzen. So würden wir es auch bei einer Erweiterung um Wohnimmobilien machen. Darum macht es meines Erachtens Sinn, zunächst abzuwarten, wie die Modellprojekte in Köln, Dortmund und Wuppertal laufen und wie die Vergleiche mit den von mir genannten Städten ausgehen.

Dieter Hilser (SPD) führt aus, die Anhörung habe deutlich gemacht, dass der Gesetzentwurf der Landesregierung in die richtige Richtung gehe. Die Anzuhörenden hätten für eine schnelle Umsetzung plädiert. Seine Fraktion werde sich bei der Abstimmung der Stimme enthalten. Zwar halte auch seine Fraktion den Gesetzentwurf für richtig, allerdings kritisiere man die Ungleichbehandlung von HIDs und BIDs. Dies gelte insbesondere für die Unterschiede bezüglich der finanziellen Unterstützung, Öffentlichkeitsarbeit, Werbung und Betreuung im weiteren Sinne. Es mache jedoch keinen Sinn, sich zu streiten, wenn man im Wesentlichen eine Meinung vertrete.

Heinz Sahren (CDU) begrüßt, dass es bezüglich der Frage, ob Standortgemeinschaften gebildet werden sollten, einen Konsens gebe. Seine Fraktion habe die Anhörung ausgewertet, was zu der Vorlage eines Änderungsantrags geführt habe. Beispielsweise solle eine Begrenzung der Kostenpauschale auf maximal 3 % vorge-

nommen werden. Dies sei sowohl mit den kommunalen Spitzenverbänden als auch zwischen den beteiligten Ministerien abgestimmt.

Darüber hinaus solle ein Quorum von 25 % gelten.

Was die Bildung von Wohngemeinschaften angehe, unterstütze er die Ausführungen des Ministers. Es würden drei Modellversuche gestartet. Seine Fraktion halte es nicht für sinnvoll, die Regelungen auch auf Wohngemeinschaften auszudehnen, weil es hierdurch schwieriger würde, eine Akzeptanz zu erreichen. Er finde sozusagen einen Startschuss für die Innenstädte dringend notwendig, was durch die Regelung in der derzeitigen Fassung am einfachsten zu erreichen sei. Ein anderer Grund bestehe darin, dass derzeit noch Gerichtsverfahren anhängig seien.

Auch er plädiere dafür, nach Auswertung der drei Modellversuche weitergehende Initiativen zu entwickeln. Seine Fraktion werde dem Gesetzentwurf der Landesregierung zustimmen und den Antrag der SPD-Fraktion ablehnen.

Horst Becker (GRÜNE) legt dar, an dem Änderungsantrag seiner Fraktion werde deutlich, dass seine Fraktion die Anhörung sehr genau ausgewertet habe. Beispielsweise habe man auch die Anregungen bezüglich der Wohnungen aufgegriffen. Wenn er die Zwischentöne richtig deute, so werde sich auch die Koalition in absehbarer Zeit in diese Richtung bewegen.

Er stelle fest, dass die Reise des Ministers nach Amerika offensichtlich eine Wende eingeleitet habe, denn die Ausführungen nach dieser Reise unterschieden sich von denen zum Beispiel in Wuppertal. Er begrüße diese Wende, plädiere aber dafür, möglichst bald den nächsten Schritt zu tun. Es möge sein, dass der eine oder andere Modellversuch noch notwendig sei, aber er hoffe, in ein oder zwei Jahren zu einer Umsetzung zu kommen. Wenn dies vernünftig gestaltet werde, dann werde man dem sicherlich zustimmen. Heute werde er sich bei der Abstimmung der Stimme enthalten.

Christof Rasche (FDP) kündigt an, dass seine Fraktion dem Gesetzentwurf zustimmen werde. Die Anzuhörenden hätten den Gesetzentwurf begrüßt, ebenso die Opposition. Dass die Opposition dem Gesetzentwurf nicht zustimme, liege an dem typischen politischen Geplänkel.

Minister Oliver Wittke (MBV) lässt verlauten, zum Modellversuch: Das ganze Projekt werde nur funktionieren, wenn man die Immobilieneigentümer mitnehme. Es habe bereits jetzt große Bedenken bei Haus- und Grundeigentümerverbänden und anderen gegeben. Diese habe man mittlerweile halb ins Boot hineinbekommen. Bei der in Rede stehenden Angelegenheit müsse ein Stück weit um Vertrauen geworben werden, denn dies werde nur mit der Immobilienwirtschaft und nicht gegen die Immobilienwirtschaft funktionieren. Diese Modellversuche dienten dazu, Vorbehalte abzubauen. Er halte dies für den richtigen Weg. Dies sei bei den BIDs ebenfalls der erste Schritt gewesen.

Er gebe dem Abgeordneten Becker Recht, dass er in Wuppertal noch anders geredet habe. Die Einsichten, die er in Amerika gewonnen habe, hätten bei ihm in der Tat eine Wende herbeigeführt. Nun müsse gemeinsam vor Ort dafür geworben werden, denn die Arbeit beginne erst nach Verabschiedung des Gesetzes.

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen lehnt der Ausschuss den Antrag der SPD-Fraktion ab.

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen lehnt der Ausschuss Nr. 1 des Änderungsantrages der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ab.

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen lehnt der Ausschuss Nr. 2 des Änderungsantrags der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ab.

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie bei Stimmenthaltung der Oppositionsfraktionen stimmt der Ausschuss dem Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen zu.

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen sowie bei Stimmenthaltung der Oppositionsfraktionen empfiehlt der Ausschuss dem Landtag, dem Gesetzentwurf in geänderter Fassung zuzustimmen.

LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN

14. Wahlperiode

Ausschuss für Bauen und Verkehr

XX.XX.2008

Änderungsantrag**der Fraktion der CDU****der Fraktion der FDP**

zum Gesetzentwurf der Landesregierung

Drucksache 14/4582

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Die Fraktionen der CDU und der FDP beantragen, das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften in der Fassung des Gesetzentwurfes der Landesregierung, Drucksache 14/4582, wie folgt zu ändern:

§ 4 wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 5 wird das Wort „unverhältnismäßige“ durch das Wort „unbillige“ ersetzt.
2. In Absatz 6 wird der Satz 5 wie folgt gefasst:
Die Übermittlung von Daten durch die Finanzbehörden an die Gemeinde erfolgt nach § 31 Abs. 1 Abgabenordnung.
3. Absatz 7 wird wie folgt gefasst:
Die Gemeinde kann zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale in Höhe von maximal 3 vom Hundert der beantragten Maßnahmensumme durch Satzung festlegen.
4. Es wird folgender § 4 Abs. 9 (neu) eingefügt: Die Anfechtungsklage gegen einen Abgabenbescheid nach § 4 Abs. 1 hat keine aufschiebende Wirkung.

5. Es wird folgender § 4 Abs. 10 (neu) eingefügt: Die Abgabe nach Abs. 1 ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall des § 4 Abs. 3 Satz 2 auf dem Erbbaurecht.
6. Der bisherige Absatz 9 wird Absatz 11.

Begründung:**Zu 1.:**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Der Begriff „unbillige Härte“ wird schon im Zusammenhang mit Erschließungsbeiträgen im Baugesetzbuch verwendet (§ 135 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der eingeführt unbestimmte Rechtsbegriff soll übernommen werden.

Zu 2.:

Klarstellung der Rechtsgrundlage. § 31 Abs. 1 Abgabenordnung (AO) regelt die Verpflichtung der Finanzbehörden, Besteuerungsgrundlagen an Körperschaften des öffentlichen Rechts zur Festsetzung von solchen Abgaben mitzuteilen, die an diese Besteuerungsgrundlagen anknüpfen.

Zu 3.:

Im Rahmen der Anhörung des Ausschusses für Bauen und Verkehr am 11.12.2007 wurde der Erfahrungsbericht der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg zu „BID-Pilotprojekte und Kostenauswirkungen in der Verwaltung“ (Stellungnahme 14/1685) vorgelegt. Nach dem Erfahrungsbericht kann eine Berücksichtigung aller Personal- und Sachkosten in der Verwaltung dazu führen, dass ein unverhältnismäßig großer Anteil des Abgabeaufkommens für die Verwaltungskosten bei den Gemeinden verbleibt. Um sicherzustellen, dass ein hoher Anteil des Abgabeaufkommens für die vorgesehenen Maßnahmen verwendet wird, wird eine Begrenzung der Kostenpauschale auf maximal 3 vom Hundert vorgenommen.

Zu 4.:

Mit der Einfügung wird einer Forderung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in der Anhörung am 11.12.2007 (Stellungnahme 14/1687) entsprochen. Zur Sicherung einer sachgerechten Finanzierung der Maßnahmen und aus Gründen der Rechtssicherheit wird in § 4 Abs. 9 (neu) aufgenommen, dass die Anfechtungsklage gegen einen Abgabenbescheid nach § 4 Abs. 1 keine aufschiebende Wirkung hat.

Zu 5.:

Mit der Einfügung wird einer Forderung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in der Anhörung am 11.12.2007 (Stellungnahme 14/1687) entsprochen. Durch die Festlegung, dass die Abgabe als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, ist im Insolvenzfall eines Abgabepflichtigen ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG). Dies ermöglicht die Vermeidung von Zahlungsausfällen. Dadurch wird nicht die Umlagefähigkeit der Abgabe im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter bewirkt. Die Abgabe nach § 4 entsteht einmalig, so dass es sich nicht um eine laufende öffentliche Last i. S. v. § 2 Nr. 1 BetriebskostenVO handelt.

Zu 6.:

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

30.05.2008

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Bauen und Verkehr

zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung
- Drucksache 14/4582

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

2. Lesung

Beschlussempfehlung

Der Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 14/4582 - wird mit folgenden Änderungen des § 4 angenommen:

1. In Absatz 5 wird das Wort „unverhältnismäßige“ durch das Wort „unbillige“ ersetzt.
2. In Absatz 6 wird der Satz 5 wie folgt gefasst:

"Die Übermittlung von Daten durch die Finanzbehörden an die Gemeinde erfolgt nach § 31 Abs. 1 Abgabenordnung."
3. Absatz 7 wird wie folgt gefasst:

"(7) Die Gemeinde kann zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale in Höhe von maximal 3 vom Hundert der beantragten Maßnahmensumme durch Satzung festlegen."

Datum des Originals: 30.05.2008/Ausgegeben: 02.06.2008

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

4. Es wird folgender neuer Absatz 9 eingefügt:

"(9) Die Anfechtungsklage gegen einen Abgabenbescheid nach § 4 Abs. 1 hat keine aufschiebende Wirkung."

5. Es wird folgender neuer Absatz 10 eingefügt:

"(10) Die Abgabe nach Absatz 1 ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall des § 4 Abs. 3 Satz 2 auf dem Erbbaurecht."

6. Der bisherige Absatz 9 wird Absatz 11.

Bericht

A Allgemeines

Der Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 14/4582 - wurde nach der 1. Lesung im Plenum am 22. August 2007 federführend an den Ausschuss für Bauen und Verkehr sowie mitberatend an den Ausschuss für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform zur Beratung und Vorlage einer Beschlussempfehlung zur 2. Lesung überwiesen.

B Inhalt des Gesetzentwurfs

Zahlreiche Geschäftsbereiche in unseren Innenstädten leiden unter Wettbewerbsnachteilen gegenüber Ansiedlungen auf der Grünen Wiese und zunehmend auch gegenüber professionell geführten Einkaufszentren in unmittelbarer Nachbarschaft. In Nordrhein-Westfalen wurde in den letzten Jahren in 22 Modellvorhaben zu Immobilien- und Standortgemeinschaften versucht, auf freiwilliger Basis durch private Initiativen von Gewerbetreibenden, Mietern und Grundstückseigentümern vor Ort in Anlehnung an die im kanadischen und US-amerikanischen Raum praktizierten Business Improvement Districts eine wirtschaftliche Stabilisierung und Stärkung dieser traditionellen Geschäftslagen zu erreichen. Die Modellvorhaben haben gezeigt, dass diese freiwilligen Zusammenschlüsse an organisatorische und finanzielle Grenzen stoßen, die eine erfolgreiche Umsetzung der beabsichtigten Maßnahmen erheblich erschweren. Die freiwillige Beteiligung insbesondere der Grundeigentümer erfolgte nur in einem geringen Umfang; dieses Problem hemmte das private Engagement auch derer, die grundsätzlich bereit gewesen wären, sich zu engagieren.

Durch eine gesetzliche Regelung soll ein Rechtsrahmen für verstärktes privates Engagement geschaffen werden. Eine gesetzliche Regelung schafft Planungssicherheit für die privaten Initiativen, weiterhin können durch eine gesetzliche Regelung die Personen eingebunden werden, die durch die Maßnahmen wirtschaftlich profitieren. Die in privater Verantwortung durchgeführten Maßnahmen sollen in Ergänzung zu Maßnahmen und Aufgaben der öffentlichen Hand erfolgen und in enger Abstimmung mit den Kommunen entwickelt und umgesetzt werden.

C Beratungen im Ausschuss für Bauen und Verkehr

In der **Sitzung am 11. Oktober 2007** teilte der **Ausschussvorsitzende** mit, Im Sprecherkreis habe man sich darauf verständigt, heute das Beratungsverfahren abzustimmen, wobei bereits ein Antrag auf Durchführung einer öffentlichen Anhörung angekündigt worden sei.

Der **Sprecher der CDU-Fraktion** schlug daraufhin vor dem Hintergrund, dass eine öffentliche Anhörung durchgeführt werden solle, vor, nach der Anhörung über das in Rede stehende Thema zu beraten. Dazu sagte eine **SPD-Sprecherin**, Anhörungen seien ja dazu da, den Sachverstand zu nutzen. Ihre Fraktion habe bereits vor einem Jahr ein Immobilien- und Standortgemeinschaftengesetz gefordert, aber unter Hinzuziehung der Wohnimmobilien. Für

diese Hereinnahme habe damals auch der Verband der Wohnungswirtschaft ganz klar votiert. Sie wünsche sich, dass die Sachargumente in der Anhörung gehört und berücksichtigt würden. Dieses aufgreifend merkte der **FDP-Sprecher** an, die Anhörung könne ja nicht nur auf den Gesetzentwurf der Landesregierung, sondern auch auf den Antrag der SPD-Fraktion bezogen werden.

Für die **GRÜNEN** führte deren **Sprecher** an, seines Wissens habe der Minister für den Bereich der Wohnimmobilien zwei Modellprojekte angekündigt. Aufgrund der unterschiedlichen Städte-, Raum- und Wohnungstypen könnten jedoch mehr als zwei Modellprojekte notwendig sein.

Der **Minister für Bauen und Verkehr** erläuterte, Grund für zwei Modellprojekte sei, dass zum einen eine Wachstumsregion und zum anderen eine Schrumpfungsregion Nordrhein-Westfalens haben umfasst werden sollen. Seiner Meinung mache es wenig Sinn, auch noch zwischen Stadt und Land und zwischen einzelnen Regionen zu unterscheiden. Ihm scheinen Schrumpfungsregionen und Wachstumsregionen die beiden Grundtypen zu sein. In Wachstumsregionen gebe es nämlich andere Probleme als in Schrumpfungsregionen, aber in beiden Bereichen werde Handlungsbedarf gesehen. Er sei aber nicht auf diese zwei Typen festgelegt. Sollten in Zukunft mehr Grundtypen identifiziert werden, dann werde man dies berücksichtigen.

Auf den Einwurf des **Sprechers** der **GRÜNEN**, der einen Aufruf des Ministers für sinnvoll hielt, mehr als zwei Modellprojekte zu machen, da es seiner Meinung nach nämlich mehr als zwei Grundtypen gäbe, führte der **Minister** fort, bei Wohnimmobilien sei die Eigentümerstruktur völlig anders als bei Gewerbeimmobilien. Bei Gewerbeimmobilien seien oftmals sozusagen Profis Eigentümer der Immobilien, wohingegen es im Bereich der Wohnimmobilien, wenn es keine Wohnungsbaugesellschaften seien, in der Regel weniger Ansprechpartner und Sachkompetenz gebe. Dies sei auch der Grund dafür, weshalb er zum jetzigen Zeitpunkt nicht das ISG-Gesetz auf Wohnimmobilien ausdehnen wolle. Vom Grundsatz her habe er dafür Sympathie, aber zunächst müssten Erfahrungen gesammelt werden. Von daher wolle er Modellversuche durchführen. Diese Vorgehensweise halte er für seriös. Dies alles funktioniere sehr gut dort, und zwar auch auf freiwilliger Basis, wo es große Wohnungsbaugesellschaften gebe. Gerade in Bereichen, in denen es eine Vielzahl von Eigentümern von Kleinstwohnungsbeständen gebe, werde es jedoch sehr schwierig.

Der Ausschuss für Bauen und Verkehr hat zusammen mit dem Haushalts- und Finanzausschuss am 11. Dezember 2007 eine **öffentliche Anhörung** durchgeführt, bei der folgende Sachverständige unter Einbeziehung des Antrags der Fraktion der SPD - Drucksache 14/2583 - "**Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln!**" angehört wurden:

Organisation/Verband	Sachverständige/r	Stellungnahmen	Seite
Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW	Stephan Keller	14/1687	6, 12, 14
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen	Wilhelm Meier-Ebbers	14/1689	9, 15
Vereinigung der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen	Dr. Ulrich Biedendorf	14/1686	15, 23

Organisation/Verband	Sachverständige/r	Stellungnahmen	Seite
Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels	Rolf Pangels	14/1691	18, 23
Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen	Dr. Peter Achten	14/1688	20, 24
Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland	Andreas Schriefers	14/1690	25, 30
Haus & Grund NRW	Frank Pfeifer	14/1680 14/1683	27, 29
Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen	Roswitha Sinz	14/1703	31, 38
Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen	Bernhard von Grünberg	14/1696	34
Mieterforum Ruhr	Helmut Lierhaus	14/1697	36, 40
InWIS/EBZ	Prof. Dr. Volker Eichener	14/1699	41
Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Frithjof Büttner	14/1685	43, 49
Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen	Hans-Peter Neuhaus	14/1702	47
Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH	Dieter Wagner	14/1694	49
Immobilien- und Standortgemeinschaft Oberstadt Siegen	Harald Hahn	14/1693	52

Weitere Stellungnahmen	
Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen	14/1692
Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen e. V.	14/1695
Martin Schmid	14/1698

Einzelheiten zur Anhörung ergeben sich aus dem Ausschussprotokoll 14/560 und den oben aufgeführten Stellungnahmen.

D Mitberatungsergebnisse

Zur abschließenden Sitzung am 29. Mai 2008 lag folgendes Mitberatungsergebnis vor:

Ausschuss für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform

Sitzung am 28. Mai 2008

Annahme (CDU und FDP ja, SPD und GRÜNE nein)

E Änderungsanträge

Änderungsanträge wurden von der Fraktion der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP wie folgt gestellt:

"Änderungsantrag

der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

zum Gesetzentwurf der Landesregierung "Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)"

Drucksache 14/4582

Auch für Wohnbereiche privates und öffentliches Engagement zur Aufwertung von Stadtquartieren ermöglichen

Der Landtag beschließt:

- I. Im § 1 wird folgender Absatz 2 neu eingefügt und der bisherige Absatz 2 wird zu Absatz 3:

"Um in räumlich abgrenzbaren Wohnquartieren die Wohn- und Lebensqualität zu stärken und zu verbessern und um damit eine Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität der Quartiere zu erreichen, finden für Modellversuche zur praktischen Erprobung die Regelungen dieses Gesetzes Anwendung. Hierbei sollen die Satzungen Regelungen zur Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie für eine Beteiligung der örtlichen Interessenvertretungen der Mieterschutzverbände für die Laufzeit des Verfahrens enthalten. Die Aufwendungen der Grundstückseigentümer für das Verfahren gemäß § 4 sind von diesen zu tragen. Eine Umlage durch die Betriebskosten oder die Grundmiete ist ausgeschlossen."

- II. Im § 2 Absatz 3 werden folgende Sätze angefügt:

"Ein beauftragter Dritter darf für die Laufzeit des Verfahrens keine eigenen Interessen verfolgen. Treten zwischenzeitlich Änderungen ein, z. B. durch Erwerb von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten, so fällt mit dem Zeitpunkt des Bekanntwerdens die Aufgabenwahrnehmung auf die Immobilien- und Standortgemeinschaft zurück. Die Satzungen können hierzu nähere Regelungen treffen."

Begründung zu I.

Das vorliegende Gesetz kann in der bisherigen Fassung nur in Geschäftszentren angewendet werden. Seitens der Wohnungswirtschaft, den kommunalen Spitzenverbänden, den Industrie- und Handelskammern und den Mieterschutzverbänden wird gefordert den Anwendungsbereich des ISG-Gesetzes auch für die Aufwertung von Wohnbereichen einzusetzen. Eine vergleichbare landesgesetzliche Regelung ist in Hamburg am 30.11.2007 durch das "Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen" in Kraft getreten.

Um mit diesem Instrument auch in NRW Erfahrungen und Praxis zu sammeln, soll dies im Rahmen von Modellversuchen durch die Gesetzesänderung grundsätzlich ermöglicht werden. Die Landesregierung hat sich bereit erklärt zwei Modellversuche in diesem Zusammenhang durchzuführen. Entsprechende Initiativen aus der Stadt Dortmund und der Stadt Köln liegen außerhalb des landesgesetzlichen Regelungsvorschlages hierfür vor und nach bisherigem Sachstand sollen diese auch mit Genehmigung des Landes durchgeführt werden. Für das Land sollten jedoch neben den Großstädten auch in den anderen Stadt- und Regionstypen Erfahrung mit dem Instrument der Immobilien- und Standortgemeinschaften in Wohnbereichen nutzbar gemacht und evaluiert werden. Die Landesregierung beabsichtigt nach dem Gesetzentwurf im Jahr 2011 eine Evaluation und umfassende Berichterstattung über die Wirkungen des Gesetzes durchzuführen. Vor diesem Hintergrund bietet es sich an, bis zu diesem Zeitpunkt sowohl zu dem Bedarf für dieses Instrument wie auch zu der praktischen Anwendung landesweit Erfahrungen zu sammeln und diese auszuwerten. Auf Basis der Evaluation kann im Jahr 2011 auch unter Einbeziehung der Praxiserfahrungen in anderen Bundesländern sowohl über eine Nachjustierung der gesetzlichen Grundlagen wie auch über die generelle Einführung entschieden werden.

Im Unterschied zu den Immobilien- und Standortgemeinschaften in Geschäftszentren soll mit Satz 2 festgelegt werden, dass die kommunalen Satzungen Regelungen zur Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie eine Beteiligung der Mieterschutzverbände für die Laufzeit des Verfahren enthalten sollen. Damit wird ermöglicht, dass die konkrete Ausgestaltung zur Bewohnerbeteiligung sowie die Einbindung der örtlichen Mieterschutzverbände jeweils konkret vor Ort ausgehandelt und entsprechende Regelungen in den kommunalen Satzungen festzulegen sind.

Mit Satz 3 wird klargestellt, dass die Aufwendungen von den Grundstückseigentümern zu tragen sind. Grund ist, dass Aufwertungsstrategien von Stadtquartieren vor allem zur sozialen Stabilisierung beitragen und die Vermietbarkeit der Wohnimmobilien dauerhaft sicherstellen sollen. Vor diesem Hintergrund profitieren in erster Linie die Eigentümer von solchen Maßnahmen.

zu II.

Ein mit der Durchführung beauftragter Dritter ist zu besonderer Neutralität verpflichtet, um einen Interessenausgleich zwischen allen Beteiligten sicherzustellen. Aus einer bestehenden Immobilien- und Standortgemeinschaft in NRW ist ein Fall bekannt geworden, bei dem im laufenden Verfahren ein beauftragter Dritter durch zwischenzeitlichen Grunderwerb in eine andere Rolle geraten ist. Die Prüfung durch die Kommunalaufsicht hat ergeben, dass in diesem Fall durchaus Bedenken bestehen, aber derzeit keine Eingriffsregelungen zur Abhilfe existieren. Mit dieser Einfügung wird diese Regelungslücke beseitigt."

"Änderungsantrag

**der Fraktion der CDU
der Fraktion der FDP**

zum Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 14/4582

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Die Fraktionen der CDU und der FDP beantragen, das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften in der Fassung des Gesetzentwurfes der Landesregierung, Drucksache 14/4582, wie folgt zu ändern:

§ 4 wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 5 wird das Wort „unverhältnismäßige“ durch das Wort „unbillige“ ersetzt.
2. In Absatz 6 wird der Satz 5 wie folgt gefasst:
Die Übermittlung von Daten durch die Finanzbehörden an die Gemeinde erfolgt nach § 31 Abs. 1 Abgabenordnung.
3. Absatz 7 wird wie folgt gefasst:
Die Gemeinde kann zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale in Höhe von maximal 3 vom Hundert der beantragten Maßnahmensumme durch Satzung festlegen.
4. Es wird folgender § 4 Abs. 9 (neu) eingefügt: Die Anfechtungsklage gegen einen Abgabenbescheid nach § 4 Abs. 1 hat keine aufschiebende Wirkung.
5. Es wird folgender § 4 Abs. 10 (neu) eingefügt: Die Abgabe nach Abs. 1 ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall des § 4 Abs. 3 Satz 2 auf dem Erbbaurecht.
6. Der bisherige Absatz 9 wird Absatz 11.

Begründung:

Zu 1.:

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Der Begriff „unbillige Härte“ wird schon im Zusammenhang mit Erschließungsbeiträgen im Baugesetzbuch verwendet (§ 135 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der eingeführt unbestimmte Rechtsbegriff soll übernommen werden.

Zu 2.:

Klarstellung der Rechtsgrundlage. § 31 Abs. 1 Abgabenordnung (AO) regelt die Verpflichtung der Finanzbehörden, Besteuerungsgrundlagen an Körperschaften des öffentlichen Rechts zur Festsetzung von solchen Abgaben mitzuteilen, die an diese Besteuerungsgrundlagen anknüpfen.

Zu 3.:

Im Rahmen der Anhörung des Ausschusses für Bauen und Verkehr am 11.12.2007 wurde der Erfahrungsbericht der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg zu „BID-Pilotprojekte und Kostenauswirkungen in der Verwaltung“ (Stellungnahme 14/1685) vorgelegt. Nach dem Erfahrungsbericht kann eine Berücksichtigung aller Personal- und Sachkosten in der Verwaltung dazu führen, dass ein unverhältnismäßig großer Anteil des Abgabeaufkommens für die Verwaltungskosten bei den Gemeinden verbleibt. Um sicherzustellen, dass ein hoher Anteil des Abgabeaufkommens für die vorgesehenen Maßnahmen verwendet wird, wird eine Begrenzung der Kostenpauschale auf maximal 3 vom Hundert vorgenommen.

Zu 4.:

Mit der Einfügung wird einer Forderung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in der Anhörung am 11.12.2007 (Stellungnahme 14/1687) entsprochen. Zur Sicherung einer sachgerechten Finanzierung der Maßnahmen und aus Gründen der Rechtssicherheit wird in § 4 Abs. 9 (neu) aufgenommen, dass die Anfechtungsklage gegen einen Abgabenbescheid nach § 4 Abs. 1 keine aufschiebende Wirkung hat.

Zu 5.:

Mit der Einfügung wird einer Forderung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in der Anhörung am 11.12.2007 (Stellungnahme 14/1687) entsprochen. Durch die Festlegung, dass die Abgabe als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, ist im Insolvenzfall eines Abgabepflichtigen ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG). Dies ermöglicht die Vermeidung von Zahlungsausfällen. Dadurch wird nicht die Umlagefähigkeit der Abgabe im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter bewirkt. Die Abgabe nach § 4 entsteht einmalig, so dass es sich nicht um eine laufende öffentliche Last i. S. v. § 2 Nr. 1 BetriebskostenVO handelt.

Zu 6.:

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung."

Diese Anträge wurden im Einzelnen beraten und wie folgt abgestimmt:

Änderungsantrag BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

in Einzelabstimmung jeweils **abgelehnt** mit den Stimmen der Fraktionen der CDU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Änderungsantrag CDU und FDP

einstimmig angenommen mit den Stimmen der Fraktionen der CDU und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

F Gesamtabstimmung

In der Schlussabstimmung am 29. Mai 2008 nahm der Ausschuss für Bauen und Verkehr den Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 14/4582 - nach Maßgabe der beschlossenen Änderungen mit den Stimmen der Fraktionen der CDU und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN einstimmig an.

Wolfgang Röken
Vorsitzender

03.06.2008

Entschließungsantrag

der Fraktion der SPD
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

zum Gesetzentwurf der Landesregierung: Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)
(Drucksache 14/4582)

Die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsmärkte in NRW sichern - Immobilien- und Standortgemeinschaften des Wohnens aktiv fördern

Die gesetzliche Einführung von „Business-Improvement-Districts“ (BID) wurde noch zum Antritt der Landesregierung abgelehnt. Auf dem BID-Kongress im November 2005 in Wuppertal hat Minister Oliver Wittke dies mit Bürokratieabbau begründet. Erst nach einer Reise des Ministers in die USA wurde die Kehrtwende eingeleitet. Dabei liefen zu diesem Zeitpunkt bereits rund 21 NRW-Modellversuche zu Immobilien- und Standortgemeinschaften, von deren Erfolg sich die Landesregierung auch im eigenen Land hätte überzeugen können. Das NRW-Gesetz zu Immobilien- und Standortgemeinschaften ist auf die Geschäftszentren in den Städten und Gemeinden beschränkt. Für die Anwendung des Instruments zur Aufwertung von Wohnsiedlungen sollen nur zwei Modellversuche zugelassen werden. Diese Beschränkung ist nicht begründet, weil nur in einem breiten Modellversuch umfassende Erfahrungen für die Aufwertung von Wohnquartieren durch die Wohnungswirtschaft gemacht werden können. Das Bundesland Hamburg hat sog. „Housing-Improvement-Districts“ (HID) bereits gesetzlich eingeführt. Das Land NRW hinkt den bundesweiten Entwicklungen somit weiter hinterher.

I. Die Situation vieler Wohnungsmärkte in NRW wird sich verschlechtern

Die Situation auf den Wohnungsmärkten in NRW wird sich in einigen Regionen zukünftig dahingehend verschlechtern, dass es in bestimmten Stadtquartieren zu massiven Leerständen kommen wird. Insbesondere das Ruhrgebiet, aber auch Teile des Sieger- und Sauerlandes und des Bergischen Raums werden von dieser Entwicklung betroffen sein. Bereits heute

Datum des Originals: 03.06.2008/Ausgegeben: 04.06.2008

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

sind in einzelnen Stadtquartieren Leerstände in beträchtlichem Ausmaß zu verzeichnen. Selbst in Städten, die bekannt sind für ihre aktive und fortschrittliche Wohnungspolitik, gibt es bereits heute Stadtquartiere, die von Abwertungsprozessen betroffen sind.

Die Stadt Gladbeck hat sich im Januar dieses Jahres hilfeschend an den NRW Bauminister gewandt, weil ihr ein adäquates Instrument fehlt, mit dem sie gegen Bauruinen - im Bereich der Gewerbe- wie der Wohnbebauung - vorgehen kann, die zunehmend einen negativen Einfluss auf das Stadtbild haben.

Das von der Landesregierung in Auftrag gegebene Gutachten "Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in NRW 2005 bis 2013" macht deutlich, dass Leerstände insbesondere für das Ruhrgebiet zunehmend zu einem Problem werden. In den Stagnationsregionen wird es zu verstärkten Segregationstendenzen kommen, in denen mit einer Abwanderung von Familien und dem Mittelstand zu rechnen ist. Die Bildung von Slums kann nicht mehr ausgeschlossen werden.

Die Kommunen sind mithin dringend darauf angewiesen, Instrumente in die Hand zu bekommen, mit denen sie dieser Entwicklung wirksam entgegenzutreten können.

Dass hier auch die Entwicklung der Gewerbesituation in den einzelnen Stadtteilen eine wichtige Rolle spielt und daher Immobilien- und Standortgemeinschaften in diesem Bereich dazu beitragen können, dass Stadtteile sich in der Tendenz positiver entwickeln, ist unbestritten. Dieses Instrument allein ist aber nicht ausreichend, um Abwärtsspiralen in Quartieren mit einer hohen Leerstandquote zu durchbrechen.

Vielmehr muss es auch darum gehen, die Wohnungsbestände und das Wohnumfeld gezielt weiterzuentwickeln und Wohnungswirtschaft und Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern die Gelegenheit zu geben, eigeninitiativ aber doch koordiniert an der Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität im Quartier zu arbeiten. Das Engagement, das einzelne große Wohnungsbaugesellschaften - wie die erfolgreichen Initiativen einer Reihe von Wohnungsunternehmen in NRW - unter der Überschrift "Stadtrendite" entfalten, macht deutlich, zu welchen Verbesserungen es im Stadtteil kommen kann, wenn eine engagierte und verantwortliche Wohnungswirtschaft sich für die Stärkung der Wohnquartiere einsetzt.

Wenn einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer als sog. „Trittbrettfahrer“ hiervon profitieren, ohne sich selbst zu engagieren, ist das unakzeptabel. Wenn es aber zu dringend notwendigen, hochgradig nützlichen, den Stadtteil stabilisierenden oder aufwertenden Maßnahmen deshalb nicht kommt, weil ein kleiner Teil der Eigentümer meint, keine Verantwortung für das Quartier, in dem sein Eigentum liegt, tragen zu müssen, dann wird vielfach eine große Chance für den Stadtteil vertan.

Damit ist letztendlich auch denen geschadet, die sich einer Kooperation verweigert haben, denn schlussendlich führen alle Aktionen, die die Wohnungswirtschaft zur Stärkung der Wohnquartiere im Stadtteil durchführt, dazu, dass Werte gesichert werden.

Die Einführung eines erprobten Instruments nicht verhindern!

Eine Möglichkeit, diese Beteiligung aller Grundstückseigentümer zu organisieren, bieten die sogenannten "Immobilien- und Standortgemeinschaften des Wohnens" (Housing Improvement Districts, HIDs).

Dabei handelt es sich um ein Instrument, das koordinierten, auch mit der Kommune abgestimmten Aktivitäten einen für alle verbindlichen Rahmen gibt. Es wird von Städten, Mietervertretern und dem Großteil der Wohnungswirtschaft als geeignet angesehen, um alle

Grundstückseigentümer, die von solchen Aktivitäten profitieren, sowohl an der Planung der Aktivitäten als auch an ihrer Finanzierung zu beteiligen. Beispielhaft sei hier die Freie und Hansestadt Hamburg genannt, die mit ihrem "Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen" solchen Quartiersinitiativen einen verbindlichen Rahmen gibt.

Über zwei Modellversuche in Köln und Dortmund hinaus verhält sich die NRW-Landesregierung bislang diesem Modell gegenüber sehr zurückhaltend. In dem vorliegenden Gesetzentwurf findet es keine Berücksichtigung. Damit wird eine wichtige Chance vertan, den Kommunen rechtzeitig eine Hilfestellung zu geben, die dringend benötigt wird, um die prognostizierten Entwicklungen nicht eintreten zu lassen.

II. Der Landtag beschließt:

1. Die Landesregierung wird aufgefordert, einen breit angelegten Modellversuch für die Einführung von „Immobilien- und Standortgemeinschaften des Wohnens“ umzusetzen. Über die zwei geplanten Modellversuche in Dortmund und Köln hinaus soll dieses Instrument allen Städten und Gemeinden zur Praxiserprobung eröffnet werden, um Abwertungsprozessen in betroffenen Stadtteilen entgegen zu können.
2. Für die Umsetzung einer breit angelegten Praxiserprobung soll die Landesregierung ein Artikelgesetz für die Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften des Wohnens als Modellversuche innerhalb von einer Frist von drei Monaten nach Inkrafttreten des ISG-Gesetzes dem Landtag zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen.

Darüber hinaus wird die Landesregierung aufgefordert, dem Landtag zeitnah einen Bericht vorzulegen, mit welchen weiteren Maßnahmen sie den prognostizierten Wohnungsleerständen in den benannten Regionen begegnen will. HIDs stellen dabei nur einen Baustein eines umfassenden Maßnahmenpakets dar.

Hannelore Kraft
Carina Gödecke
Dieter Hilser

und Fraktion

Sylvia Löhrmann
Johannes Rimmel
Horst Becker

und Fraktion



92. Sitzung

Düsseldorf, Mittwoch, 4. Juni 2008

Mitteilungen der Präsidentin	10877	Annette Watermann-Krass (SPD) ...	10901
		Friedhelm Ortgies (CDU)	10902
1 Die Hochschullandschaft in Nordrhein-Westfalen bis 2020 zukunftsfest machen: Studienplätze schaffen, Fachhochschulen stärken, Gebäude modernisieren		Holger Ellerbrock (FDP)	10904
		Minister Eckhard Uhlenberg	10905
			10912
Unterrichtung		Svenja Schulze (SPD)	10906
durch die Landesregierung.....	10877	Josef Wirtz (CDU).....	10908
		Dr. Stefan Romberg (FDP)	10909
		Heinrich Kemper (CDU).....	10910
Minister Prof. Dr. Andreas Pinkwart	10877	3 Mitbestimmung ist mehr als ein Wort – Landespersonalrätekonferenzen im Hochschulbereich erhalten	
	10895	Antrag	
	10898	der Fraktion der SPD	
Karl Schultheis (SPD).....	10880	Drucksache 14/6863.....	10913
Manfred Kuhmichel (CDU)	10883		
Christian Lindner (FDP).....	10885	Karl Schultheis (SPD).....	10913
Dr. Ruth Seidl (GRÜNE).....	10889		10917
	10897		10923
Dr. Michael Brinkmeier (CDU).....	10892	Dr. Michael Brinkmeier (CDU)	10914
Ralf Witzel (FDP).....	10894		10924
Rüdiger Sagel (fraktionslos).....	10894	Christian Lindner (FDP).....	10914
			10919
2 Aktuelle Stunde			10924
Warum schweigt Landwirtschaftsminister Uhlenberg zu den Forderungen und zum Lieferstopp der Milchbauern?		Ewald Groth (GRÜNE)	10915
Antrag			10920
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN			10922
Drucksache 14/6899		Minister Prof. Dr. Andreas Pinkwart	10916
			10920
<u>In Verbindung mit:</u>			10925
Versorgungskrise durch Streik der Milchbauern		<i>Ergebnis</i>	10925
Antrag			
der Fraktion der SPD		4 Sofortige Beendigung des Probetriebs mit 45 Starts und Landungen auf der Haupt-Start- und -Landebahn des Flughafens Düsseldorf – Die Landesregierung muss den kommunalen Resolutionen folgen und darf die Kommunen beim Lärmschutz nicht im Stich lassen	
Drucksache 14/6901.....	10899		
Johannes Rimmel (GRÜNE).....	10899		
	10910		

Antrag
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/6858.....10925

Horst Becker (GRÜNE)10925
10931
Hannelore Brüning (CDU)10927
Bodo Wißen (SPD).....10927
Christof Rasche (FDP)10929
Minister Oliver Wittke10930

Ergebnis.....10932

**5 Gesetz über Immobilien- und Standortge-
meinschaften (ISGG NRW)**

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/4582

Beschlussempfehlung und Bericht
des Ausschusses
für Bauen und Verkehr
Drucksache 14/6455

Entschließungsantrag
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/6912

zweite Lesung.....10932

Heinz Sahnen (CDU).....10932
Monika Ruff-Händelkes (SPD)10933
Christof Rasche (FDP)10934
Horst Becker (GRÜNE)10934
Minister Oliver Wittke10935

Ergebnis.....10936

**6 Exzellenzinitiative II benötigt eine breite
Debatte**

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 14/6006

Beschlussempfehlung und Bericht
des Ausschusses
für Innovation, Wissenschaft,
Forschung und Technologie
Drucksache 14/6639.....10937

Dr. Anna Boos (SPD)10937
Dr. Michael Brinkmeier (CDU).....10937

Christian Lindner (FDP).....10938
Dr. Ruth Seidl (GRÜNE).....10939
Minister Prof. Dr. Andreas Pinkwart 10940

Ergebnis.....10941

**7 25 % können nicht schwimmen! Das Schul-
schwimmen darf nicht untergehen! Schwimm-
unterricht in Qualität und Quantität sichern!**

Antrag
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/6860.....10942

Ewald Groth (GRÜNE)10942
10948
Holger Müller (CDU)10943
Hans-Theodor Peschkes (SPD)10944
Christof Rasche (FDP)10945
10948
Ministerin Barbara Sommer.....10947

Ergebnis.....10948

**8 Vielfalt statt Einfalt – Bestandsgarantie für
Kleine Fächer**

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 14/6862.....10948

Ulrike Apel-Haefs (SPD).....10949
Prof. Dr. Thomas Sternberg (CDU) .10950
Christian Lindner (FDP).....10951
Dr. Ruth Seidl (GRÜNE).....10952
Minister Prof. Dr. Andreas Pinkwart 10953
(auch zu Protokoll) *Siehe Anlage*10963

Ergebnis.....10954

**9 Verkehrsminister Oliver Wittke (CDU) muss
endlich Wort halten: Einhaltung der Nacht-
flugregelung schärfer kontrollieren und
verspätete Flüge am Flughafen Düsseldorf
wirksam sanktionieren**

Antrag
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/6161

Beschlussempfehlung und Bericht
des Ausschusses
für Bauen und Verkehr
Drucksache 14/6876.....10954

Horst Becker (GRÜNE)	10954
Hannelore Brüning (CDU)	10955
Bodo Wißen (SPD)	10957
Christof Rasche (FDP)	10958
Minister Oliver Wittke	10959

14/5709 (EA) -	ASchW
14/5723 (EA) -	ASchW
14/5778 -	AUNLV
14/6000 -	ABV
14/6293 -	HFA
14/6321 -	AUNLV
14/6697 -	AUNLV
14/6753 (EA) -	AUNLV
14/6777 (EA) -	AUNLV

Ergebnis..... 10960

Drucksache 14/6877 10961

**10 Erstes Gesetz zur Änderung des Forstdienst-
ausbildungsgesetzes Nordrhein-Westfalen**

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/6795

Ergebnis..... 10961

erste Lesung..... 10960

Minister Eckhard Uhlenberg..... 10961

Ergebnis..... 10961

13 Beschlüsse zu Petitionen

Übersicht 14/42..... 10962

Ergebnis..... 10962

**11 Zugang zu Prüfungen während einer Beur-
laubung aufgrund von Familienarbeit er-
möglichen**

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 14/6864..... 10961

Ergebnis..... 10961

Entschuldigt waren:

Ministerpräsident Dr. Jürgen Rüttgers

(ab 14:00 Uhr)

Minister Dr. Helmut Linssen

(bis 14:00 Uhr)

Minister Dr. Ingo Wolf

(ab 13:00 Uhr)

Lothar Hegemann (CDU)

(bis 12:00 Uhr)

Thomas Jarzombek (CDU)

Prof. Dr. Gerd Bollermann (SPD)

Michael Groschek (SPD)

Wolfgang Große Brömer (SPD)

Wolfram Kuschke (SPD)

(bis 13:00 Uhr)

12 In den Ausschüssen erledigte Anträge

Übersicht 37

Abstimmungsergebnisse
der Ausschüsse zu Drucksachen

14/2583 -	ABV
14/5580 -	ASchW

ist die Frage, warum eigentlich Ihre eigenen Parteifreunde, Herr Schittges und Herr Kaiser – ich hatte Sie genannt – hier aus dem Landtag, die alten Kamellen, wie Sie es nennen, aufwärmen. Die haben nämlich die Resolution zur Einstellung des Probebetriebes gestellt, wie Sie ihn hier durchführen.

(Beifall von den GRÜNEN)

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Kollege Becker. – Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen. Wir sind am Ende des Tagesordnungspunktes 5.

Wir kommen zur Abstimmung. Der **Antrag Drucksache 14/6858** soll an den **Ausschuss für Bauen und Verkehr überwiesen** werden. Wer ist dafür? – Wer ist dagegen? – Wer Enthält sich? – Damit ist die Überweisung einstimmig angenommen.

Wir kommen zu Tagesordnungspunkt

5 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 14/4582

Beschlussempfehlung und Bericht
des Ausschusses
für Bauen und Verkehr
Drucksache 14/6455

Entschließungsantrag
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 14/6912

zweite Lesung

Ich eröffne die Beratung und erteile für die CDU-Fraktion Kollegen Sahnen das Wort.

Heinz Sahnen (CDU): Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Mit dem Gesetz zur Bildung von Immobilien- und Standortgemeinschaften wird den Händlern, Grundeigentümern und den Städten ein neues Instrument an die Hand gegeben. Dieses Gesetz ist ein sinnvoller und innovativer Weg, um vor allem innerstädtische Geschäftsquartiere zu entwickeln, zu fördern und aufzuwerten.

Die Initiative zur Bildung eines Business Improvement Districts – BID genannt – sollte vor allem von den Händlern und Grundeigentümern eines bestimmten Quartiers ausgehen. Hierzu ist ein

breiter Konsens notwendig, um die langfristige Unterstützung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft sicherzustellen.

Der Gesetzentwurf sieht daher eine Sperrminorität von mehr als 25 % der betroffenen Eigentümer oder Erbbauberechtigten vor, die notwendig ist, um der Errichtung einer ISG zu widersprechen. Spricht sich also eine Mehrheit von 75 % oder mehr für die Einrichtung einer ISG aus, kann der Stadtrat einen Satzungsbeschluss zur Gründung eines BID herbeiführen.

Zentraler Teil dieser Satzung ist die Verpflichtung, dass für die Umsetzung der gemeinsam beschlossenen Maßnahmen dann eine zweckgebundene Abgabe von Grundeigentümern und Händlern erhoben werden kann.

Mit der verbindlichen Grundlage zur Finanzierung von selbst festgelegten Aktivitäten wird vor allem dem Trittbrettfahrertum entgegengetreten. Der Verwaltungskostenanteil für die Stadt wird per Gesetz auf 3 % der Gesamtsumme festgelegt.

Das neue Gesetz wird auf der Grundlage einer Novelle des Bundesbaugesetzes vom 1. Januar 2007 ermöglicht und ist bereits in den Ländern Hamburg, Hessen, Schleswig-Holstein und Bremen umgesetzt. Bei uns in Nordrhein-Westfalen wurden in 22 Pilotprojekten Erfahrungen gesammelt, die im Gesetzentwurf Berücksichtigung finden.

Mit dem neuen Gesetz wird vor allem den Geschäftsleuten ein Instrument an die Hand gegeben, auf freiwilliger Basis – das ist ein wichtiger Punkt – und durch Eigeninitiativen ihren Standort zu stabilisieren und attraktiver zu gestalten.

Kaufleute und Hauseigentümer können durch einen mehrheitlichen Beschluss in einem eindeutig definierten Bezirk Maßnahmen zur Wertsteigerung ihrer Geschäfte und Immobilien und zur Steigerung des Umsatzes ergreifen. Die gemeinsam definierten Maßnahmen zur Sauberkeit, zur Sicherheit, zu Marketing und Werbung, zur Stadtmöblierung oder zur Fassadengestaltung werden solidarisch angegangen und gelten dann aber auf der Grundlage einer Satzung für alle Beteiligten als verbindlich. Wenn für ein bestimmtes Quartier eine BID-Satzung beschlossen worden ist, ist jeder Partner verpflichtet, sich finanziell zu beteiligen.

Die gesetzliche Grundlage durch das Land ist erforderlich, um den Städten und Gemeinden eine rechtliche Grundlage für ein kommunales Satzungsrecht zu verschaffen.

Der vorliegende Gesetzesentwurf wurde im Ausschuss Bauen und Verkehr von allen Fraktionen grundsätzlich begrüßt; der Entschließungsantrag von SPD und Grünen wurde hingegen von der Mehrheit von CDU und FDP abgelehnt.

Der Gesetzesentwurf wurde im Rahmen der parlamentarischen Beratungen sehr intensiv vorbereitet. Zum einen konnte man, wie schon erwähnt, auf positive und negative Erfahrungen aus 22 Modellversuchen zurückgreifen, zum anderen wurde die Anhörung, die am 11. Dezember 2007 hier im Hause stattgefunden hat, eingehend berücksichtigt. Man kann an verschiedenen Punkten belegen, dass im vorliegenden Entwurf mehrere Hinweise aus der Anhörung aufgenommen worden sind.

Der Entschließungsantrag von SPD und Grünen fordert die Landesregierung dazu auf, einen breit angelegten Modellversuch für die Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften für den Bereich Wohnen umzusetzen. Die CDU-Fraktion lehnt diesen Antrag ab. Wir wollen zu Housing-Gemeinschaften erst Erfahrungen sammeln. Deshalb unterstützen wir die Initiative des Ministeriums für Bauen und Verkehr, zunächst einmal mit wenigen Pilotprojekten zu starten.

Zu den sogenannten HIDs gibt es bisher keine verwertbaren Erfahrungen. Unser Weg ist, in Modellversuchen Erfahrungen zu sammeln und dann nach einer Auswertung gegebenenfalls einen notwendigen gesetzlichen Rahmen zu schaffen. Im Übrigen wurde in der schon erwähnten Anhörung zum Ausdruck gebracht, dass Erfahrungen mit Immobilien- und Standortgemeinschaften, also Hausgemeinschaften, nicht ohne Weiteres auf Wohnquartiere zu übertragen sind.

Fazit: Der vorliegende Gesetzesentwurf ist ausgewogen, mit vielen Partnern – insbesondere mit den kommunalen Spitzenverbänden – abgestimmt und fand bei Enthaltung der Opposition die breite Zustimmung des Ausschusses für Bauen und Verkehr.

Klar ist, dass das Gesetz Händlern und Grundeigentümern in bestimmten Quartieren Chancen eröffnet. Sie haben die Möglichkeit, gemeinsam ihre Umgebung aufzuwerten und so auch einen innerstädtischen Bereich als attraktive Alternative zum Geschäftszentrum auf der grünen Wiese, der eigentlichen Konkurrenz von innerstädtischen Gemeinschaften und Quartieren, zu präsentieren.

Die CDU-Fraktion stimmt dem Gesetzesentwurf zu und lehnt den Entschließungsantrag von SPD und Grünen ab.

(Beifall von CDU und FDP)

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Kollege Sahnen. – Für die SPD-Fraktion spricht nun Frau Ruff-Händelkes.

Monika Ruff-Händelkes (SPD): Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Herr Sahnen hat dankenswerterweise schon Einzelheiten des Gesetzesentwurfs erklärt, sodass ich mich darauf nicht weiter beziehen muss.

Dieses Gesetz zur Bildung von Immobilien- und Standortgemeinschaften soll den gesetzlichen Rahmen für die Initiativen vor Ort in einem räumlich begrenzten Bereich schaffen. Und das ist ganz wichtig: Es gilt für innerstädtische Geschäftsbereiche.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, wir wissen alle, dass es diese Standortgemeinschaften schon seit 2003 gibt. Bis 2006 waren es 20, bis heute sind es offiziell 22. Darüber hinaus haben sich einige Kommunen auf den Weg gemacht, ganz ähnliche Wege zu beschreiten, um innerstädtische Bereiche aufzuwerten. Ziel ist für alle die Planungssicherheit für private Initiativen, die – das ist ganz wichtig – in Zusammenarbeit mit der entsprechenden Kommune erfolgen sollen. So weit, so gut. Wir begrüßen das als SPD-Fraktion ausdrücklich.

Aber wie ich eben ausgeführt habe, beschränkt sich das Gesetz auf die Geschäftszentren. Das reicht uns nicht. Wir wollen eine Ausweitung auf den Wohnungsbereich, und ich will Ihnen auch sagen, warum.

Spätestens seit die Landesregierung das sogenannte Pestel-Gutachten in Auftrag gegeben hat, ist deutlich geworden, dass es vor allem im Ruhrgebiet, aber auch in anderen Teilen des Landes sehr wichtig ist, Wohnungsbestände und das Wohnumfeld zu verbessern, das heißt aufzuwerten, um Leerstände zu vermeiden und Abwanderungsbewegungen entgegenzuwirken.

Die von uns geforderten Immobilien- und Standortgemeinschaften des Wohnens, sogenannte HIDs, sind dazu geeignet. Auch hier wird mit privaten Initiativen ein Rahmen gesetzt, und zwar wieder in enger Abstimmung mit den Kommunen. Der Minister wird sicher gleich darauf hinweisen: Dazu gibt es in Nordrhein-Westfalen bisher zwei offizielle Modellprojekte in Köln und Dortmund. Dazu gleich!

Herr Minister Wittke, ich fordere Sie auf, einmal mit denjenigen zu sprechen, die sich schon etwas

länger im Bereich Stadtentwicklung tummeln. Sie werden Ihnen bestätigen, dass wir in Nordrhein-Westfalen einmal Vorreiter im Bund für diesen Bereich waren. Heute zeigt uns leider die Hansestadt Hamburg, wie es funktionieren kann.

Meine Damen und Herren, jetzt zu den eben genannten Modellversuchen in Dortmund und Köln. Eigentlich hat der Minister – ich habe, glaube ich, genau zugehört – in der letzten Fachausschusssitzung durchblicken lassen, dass er vier weitere Kommunen im Boot hat. Aber mit welchem Ziel? Geht es um Geschäftsimmobilien, um Wohnimmobilien oder um beides?

Herr Minister Wittke, wenn Sie für die von uns im Antrag geforderte Ausweitung auf den Bereich der Wohnimmobilien Sympathie zeigen, dann lassen Sie uns in weiteren Modellkommunen, die dann von Ihnen auch offiziell benannt werden, Erfahrungen sammeln. Willensbezeugungen im Ausschuss reichen nicht. Es ist wichtig, wie es auch die allermeisten Fachleute in der Anhörung deutlich gemacht haben, dieses Instrument auszuweiten.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, vielleicht ist es wirklich ein mühsamer Weg, so wie es der Minister angedeutet hat, die Beteiligten, die Eigentümer von Wohnungen, an einen Tisch zu holen. Dass es sich lohnt, kann man aber am Beispiel von vielen Wohnungsunternehmen sehen. Initiativen unter dem Begriff „Stadtrendite“ stärken den Stadtteil nicht nur für die Bewohner, sondern steigern den wirtschaftlichen Wert. Ich kann mich erinnern, hier vor anderthalb Jahren gestanden und zu Herrn Minister Wittke gesagt zu haben: Reisen bildet. – Er war damals in den USA, und da kam unser erster Vorstoß zu den Standortgemeinschaften.

Ich würde Ihnen jetzt raten, lieber Herr Minister: Reisen Sie doch einmal durch Nordrhein-Westfalen! Eröffnen Sie den Städten und Gemeinden im Land, die ganz unterschiedliche Ansätze und Problemlösungen vorzuweisen haben, die Möglichkeit der Praxiserprobung. Die Kommunen warten darauf.

Meine Damen und Herren, wir werden uns bei der Abstimmung über den Gesetzentwurf der Landesregierung enthalten, weil wir ihn nicht für ausreichend erachten. Natürlich stimmen wir dem Entschließungsantrag von Bündnis 90/Die Grünen und unserer Fraktion zu. – Danke schön.

(Beifall von der SPD)

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Frau Kollegin Ruff-Händelkes. – Für die FDP-Fraktion hat jetzt Herr Kollege Rasche das Wort.

Christof Rasche¹⁾ (FDP): Herr Präsident! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich freue mich, dass wir heute ein Gesetz beschließen, das große Chancen für die Entwicklung unserer Innenstädte bietet und zudem breite Zustimmung im Landtag und in den Städten unseres Landes findet. Die bisherigen Initiativen zur Aufwertung der Geschäftszonen reichen oft nicht aus. Viele Städte forderten weitere Instrumente für eine bessere Entwicklung ihrer Zentren.

Da uns die positiven Erfahrungen in vielen anderen Ländern, zum Beispiel in den USA, und ebenso gute Erfahrungen in anderen Bundesländern überzeugt haben, kommen wir dieser Forderung gerne nach. Mit dem Einsatz von Business-Improvement-Districts, kurz gesagt BID, geben wir den Bürgern, Geschäftsbetreibern und Eigentümern in unseren Städten eine neues Stadtmarketing-Werkzeug an die Hand, um dauerhaft die Stadtzentren aufzuwerten.

In der durchgeführten Anhörung erhielt der Gesetzentwurf breite Zustimmung. Kleinere Anregungen wie die Beschränkung der gemeindlichen Kostenpauschale für den Aufwand der Kommunen auf maximal 3 % haben wir mit unseren Änderungen berücksichtigt. Nach unserer Auffassung sollten die Kommunen jedoch in der Regel zugunsten eines erfolgreichen Projektes auf eine eigene Kostenpauschale verzichten.

Erfahrungen zu Housing-Improvement-Districts, kurz HID, also zu einer Erweiterung auf Wohnquartiere, gibt es bislang in Deutschland nur in Hamburg. Diese Erfahrungen reichen nicht aus. Deshalb werden wir zunächst die Ergebnisse der Modellprojekte in Nordrhein-Westfalen bewerten, bevor eine gesetzliche Verankerung von HIDs erfolgen kann.

Der Unterschied zur Opposition wird wieder einmal deutlich: Bei CDU und FDP gilt der Grundsatz „Qualität vor Schnelligkeit“. Das Gesetz ist gut. Es trifft auf breite Zustimmung im Land. Schade, dass sich die Opposition zu keiner Zustimmung durchringen kann. – Herzlichen Dank.

(Beifall von FDP und CDU)

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Kollege Rasche. – Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen spricht Herr Kollege Becker.

Horst Becker (GRÜNE): Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Es ist ein Schritt in die richtige Richtung, was wir heute mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sehen. Das will ich ganz deutlich

am Anfang sagen. Ich habe das auch schon im Ausschuss geäußert. Es ist allerdings aus unserer Sicht ein etwas mutloser Schritt. Denn das, was wir in den letzten zweieinhalb, drei Jahren diskutiert haben und was immerhin zu einer Meinungsänderung bei dieser Regierung geführt hat, hätte aus unserer Sicht eigentlich zu einer weiter gehenden Meinungsänderung führen müssen. Wir hinken wieder ein Stück weit hinter der Entwicklung hinterher.

Ich erkenne aber ausdrücklich an, Herr Minister, dass Sie lernfähig sind vor dem Hintergrund, dass Sie Ende 2005 noch gesagt haben, ein solcher „bürokratischer Unsinn“ käme mit Ihnen nicht nach Nordrhein-Westfalen.

(Minister Oliver Wittke: In der Tradition meines Vorgängers!)

– Nein, eben nicht.

(Minister Oliver Wittke: Doch!)

Ich sage Ihnen direkt etwas dazu, was Intention Ihres Vorgängers war. Er hat den ersten bundesweiten BID-Kongress in Nordrhein-Westfalen stattfinden lassen. Vorher hat er einen sehr erfolgreichen Modellversuch durchgeführt, der in Nordrhein-Westfalen die Grundlagen gelegt hat. Sie hätten an dem Punkt direkt anknüpfen können, als Sie Minister geworden sind. Da sind nämlich in Nordrhein-Westfalen 21 Immobilien- und Standortgemeinschaften auf freiwilliger Basis entstanden.

Insofern muss man sagen: Ehre, wem Ehre gebührt. – Nordrhein-Westfalen war damals vorneweg in der Bundesrepublik. Nordrhein-Westfalen ist jetzt eben nicht mehr vorneweg. Nordrhein-Westfalen liegt nun hinter Hamburg, das den Weg der Standortgemeinschaften für Wohnimmobilien geht.

Innerhalb der Koalition mag man unterschiedliche Meinungen haben – ich glaube, da liegt in Wahrheit auch der Hase im Pfeffer –, aber hinsichtlich der Probleme in Nordrhein-Westfalen – die Kollegin Ruff-Händelkes hat an der Stelle völlig zu Recht auf das Pestel-Gutachten hingewiesen – muss man feststellen, dass wir eigentlich schon einen Schritt weiter hätten gehen müssen.

Um auch das zu sagen: Ein Modellversuch in Dortmund und ein Modellversuch in Köln nützen Ihnen für Standortgemeinschaften für Wohnimmobilien nur begrenzt. Denn wenn Sie das in wenigen Jahren auswerten, dann haben Sie nichts zu den Mittel- und Kleinstädten. Wir haben aber lernen müssen, dass es aufgrund des demografischen Wandels ganz erhebliche Probleme gibt

und dass man eigentlich das Instrument der Standortgemeinschaften haben müsste, um da etwas zu bewegen.

(Beifall von Monika Ruff-Händelkes [SPD])

Ich will also ganz deutlich sagen: Wir sind heute an einem Punkt, an dem wir Sie zu Ihrer Einsichtsfähigkeit beglückwünschen müssen. Wir sind heute an einem Punkt, an dem ich sage: Reisen hat in diesem Fall offensichtlich gebildet, auch wenn die Reise nach Amerika ging, von der Sie geläutert zurückgekommen sind. Ich würde Sie im Gegensatz zur Kollegin Ruff-Händelkes nicht dazu auffordern, mehr durch NRW zu reisen. Mit Blick auf Ihre Politik glaube ich, dass Sie hier bis jetzt nicht genug haben lernen können.

(Gerhard Lorth [CDU]: Unverschämtheit!)

Ich würde Sie vielmehr gerne dazu auffordern, nach Hamburg zu reisen und dann unserem Entschließungsantrag zuzustimmen. Diese beiden Dinge zusammen könnten einen ähnlichen Aha-Effekt auslösen wie seinerzeit Ihre Reise in die USA. Ich glaube, das wäre eine gute Sache für Nordrhein-Westfalen.

(Beifall von GRÜNEN und SPD)

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Kollege Becker. – Für die Landesregierung hat jetzt Herr Minister Wittke das Wort.

Oliver Wittke, Minister für Bauen und Verkehr: Herr Präsident! Liebe Kolleginnen, liebe Kollegen! Zwei Vorbemerkungen:

Erstens. Herr Kollege Becker, das ist kein mutloser Schritt, sondern es ist ein weitreichender Schritt, den wir heute gehen, und es ist vor allem ein Schritt, den wir gemeinsam mit der kommunalen Familie und den Akteuren gehen. In der Tat: Wir haben uns mit dem Gesetz viel Mühe gegeben. Das ist nicht mal eben so zwischen Kaffee und Abendbrot entstanden. Vielmehr bringen wir hier heute eine Entwicklung zum Abschluss, die viele Diskussionen und Modelle vor Ort und viele unterschiedliche Versuche beinhaltet hat. Darum ist es ein richtiger und ein großer Schritt.

Zweitens. Jawohl, reisen bildet. Man sollte auch nach Hamburg reisen. Insbesondere sollte man dort das Verwaltungsgericht aufsuchen. Denn vor dem Verwaltungsgericht Hamburg werden zurzeit von unterschiedlichen Business Improvement Districts und auch Housing Improvement Districts Klagen geführt. Wir wollen diese Klagen abwarten, weil wir Sicherheit für die Akteure haben und nicht mal eben schnell etwas hinrotzen wollen.

Wir wollen, dass diejenigen, die mit im Boot sein sollen, nämlich die Akteure der Immobilienwirtschaft und die Akteure seitens der Haus- und Grundeigentümer, Rechtssicherheit haben hinsichtlich dessen, was hier geschieht.

Was passiert jetzt mit diesem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften? Ja, es ist wahr: Wir binden hier zusammen, was zusammengehört. Wir machen aus Profiteuren Akteure. Denn wir wollen nicht nur, dass diejenigen, die es angeht, mitfinanzieren, sondern wir wollen insbesondere, dass diejenigen, die es angeht, konzeptionell mitarbeiten. Das ist etwas Neues. Denn damit gibt die Kommunalpolitik ein Stück weit Kompetenz und, wenn Sie so wollen, auch ein Stück weit Macht ab. Wir wollen, dass Masterpläne, dass Entwicklungspläne gemeinsam und nicht mehr nur von der öffentlichen Hand erarbeitet werden. Wir wollen, dass diejenigen, die es angeht, auf kommunaler Ebene mitbestimmen. Und wir wollen auch, dass sie sich finanziell beteiligen.

Jetzt können Sie sagen, das sei alles schon in den 21 Modellversuchen geschehen und eigentlich nichts Neues. Ja, richtig. Es ist gut, dass es diese Modellversuche gab, es ist gut, dass wir auf dem aufbauen konnten, was an ersten Schritten – zugegebenermaßen: von meinem Vorgänger – eingeleitet wurde. Aber das reicht nicht aus. Denn wir haben festgestellt, dass in keinem einzigen Fall einer Immobilienstandortgemeinschaft der Anteil derer, die sich auf freiwilliger Basis beteiligt haben, bei über 20 % lag. Oder wenn Sie es umgekehrt haben wollen: In jedem Fall gab es einen Anteil von Trittbrettfahrern, der bei über 80 % lag.

Wir wollen mehr Verbindlichkeit in diese Angelegenheit bringen. Darum haben wir diesen Gesetzesentwurf eingebracht, den – Herr Becker, hören Sie jetzt gut zu! – mein Vorgänger sich nicht auf den Weg zu bringen traute.

(Gerhard Lorth [CDU]: So ist es! – Horst Becker [GRÜNE]: Ah!)

Michael Vesper wollte keine gesetzliche Regelung, er wollte auf der freiwilligen Stufe verweilen. Wir haben uns entschlossen, mehr Verbindlichkeit hineinzubringen. Falls Sie es richtig provokativ haben wollen – vielleicht gelingt es mir ja noch, Sie zum Zuhören zu bewegen, Herr Kollege Becker –:

(Horst Becker [GRÜNE]: Niemals!)

Es ist eine bürgerliche Koalition, die hier Mut zur Planung hat, während die vorhergehende rot-grüne Landesregierung in dieser Frage mutlos war.

(Beifall von CDU und FDP)

Genau so, wie wir es mit den Immobilienstandortgemeinschaften machen, werden wir es mit den Wohnimmobilien machen. Wir werden zuerst in einer Phase des Modells und des Versuchs ausprobieren, worauf wir Rücksicht nehmen müssen. Wir wollen vor allem von Anfang an die Akteure mit einbinden. Wir wollen nicht von oben etwas überstülpen, sondern wir wollen von unten etwas wachsen lassen.

Es gibt nicht nur die drei Modellversuche in Dortmund, in Köln und in Wuppertal, von denen Sie gesprochen haben. Vielmehr wollen wir darüber hinaus eine Vielzahl von Modellverfahren in diesem integrierten Erfahrungsaustausch von Parallelbeispielen begleiten, beispielsweise in Königswinter, in Castrop-Rauxel, in Unna, in Herne, in Viersen und in Hamm.

Ich glaube, dass das genau der richtige Weg ist. Wenn man Menschen davon überzeugen will, mitzugestalten, wenn man die Immobilienwirtschaft mit ins Boot holen will, dann kann man ihnen das nicht per Gesetz vorschreiben, sondern dann man muss sich zuerst einmal der Mühe unterziehen, Überzeugungsarbeit zu leisten. Genau das wollen wir in den kommenden Monaten und Jahren machen. Danach können wir uns gerne über einen zweiten Schritt unterhalten, ob nämlich aus diesem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften für Business-Bezirke künftig eine entsprechende gesetzliche Regelung für Housing-Bezirke resultiert. – Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

(Beifall von CDU und FDP)

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Herr Minister Wittke. – Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen.

Wir kommen zur Abstimmung. Ich lasse erstens über die **Beschlussempfehlung Drucksache 14/6455** abstimmen. Der Ausschuss für Bauen und Verkehr empfiehlt in seiner Beschlussempfehlung, den Gesetzesentwurf in der Fassung seiner Beschlüsse anzunehmen. Wer ist für diese Empfehlung? – CDU und FDP. Wer ist dagegen? – Niemand. Wer enthält sich? – Es enthalten sich die SPD und die Grünen. Damit ist die Beschlussempfehlung mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen **angenommen**.

Wir kommen zweitens zur Abstimmung über den **Entschließungsantrag** der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen **Drucksache 14/6912**. Wer ist für diesen Antrag? – SPD und Grüne. Wer ist dagegen? – CDU und FDP. Wer

enthält sich? – Niemand. Damit ist dieser Entschließungsantrag mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen **abgelehnt**.

Wir kommen zu:

6 Exzellenzinitiative II benötigt eine breite Debatte

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 14/6006

Beschlussempfehlung und Bericht
des Ausschusses
für Innovation, Wissenschaft,
Forschung und Technologie
Drucksache 14/6639

Ich weise darauf hin, dass dieser Antrag gemäß § 79 Abs. 2 Ziffer b unserer Geschäftsordnung vom Plenum an den Ausschuss für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie überwiesen wurde mit der Maßgabe, dass eine Beratung und Abstimmung erst nach Vorlage der Beschlussempfehlung erfolgt. Diese liegt nunmehr vor.

Ich eröffne die Beratung und erteile für die SPD-Fraktion Frau Kollegin Dr. Boos das Wort. – Die Kolleginnen und Kollegen darf ich um ein bisschen mehr Ruhe bitten, damit die Rednerin jetzt Gelegenheit hat, die Meinung ihrer Fraktion vorzutragen. – Bitte schön, Frau Kollegin Boos.

Dr. Anna Boos (SPD): Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Die abschließende Debatte am 24. April im Fachausschuss für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie hat leider nicht zu einem einvernehmlichen Votum für diesen Antrag geführt. Die im Verfahren der Exzellenzinitiative I aufgetretenen Mängel, nämlich die Nichtbeachtung unterschiedlicher Ausgangsbedingungen, das Übergewicht der technischen und naturwissenschaftlichen Fächer und die regionale Unausgewogenheit, werden offensichtlich durch Landesregierung und Landtagsmehrheit verdrängt.

Im Jahr 2009 werden Bund und Länder auf der Grundlage eines Evaluationsberichtes zum Exzellenzprogramm über dessen Fortsetzung nach 2011 entscheiden. Bereits im Oktober 2007 haben sich die Wissenschaftsminister von Bund und Ländern grundsätzlich für eine Fortführung ausgesprochen.

Für die erste und zweite Förderlinie stehen für die im Wettbewerb erfolgreichen NRW-Hochschulen

350 Millionen € bis 2011 zur Verfügung. Hiervon muss das Land Nordrhein-Westfalen 87,5 Millionen € erbringen. Wir müssen feststellen, dass der Anteil des Landes nicht auskömmlich finanziert ist und die im Wettbewerb erfolgreichen Universitäten durch das MIWFT zur Eigenbeteiligung angehalten werden.

Bundesweit wurden neun Zukunftskonzepte von Universitäten ausgezeichnet, also neun Exzellenzhochschulen ausgewählt. Prof. Winnacker, der ehemalige DFG-Präsident, fordert, den Kreis der Exzellenzhochschulen zu reduzieren. Er sagt, die Zahl von neun Hochschulen sei zu hoch. Insofern ist die seitens des Ministeriums angekündigte Phalanx von Spitzenuniversitäten in Nordrhein-Westfalen unrealistisch. Das bestätigt auch das letzte CHE-Ranking, das erneut eindrucksvoll feststellt, dass es eine über alle Fächer hinweg exzellente Hochschule nicht gibt und wohl auch nur im absoluten Ausnahmefall geben könnte.

Schwerpunkt der Exzellenzaktivitäten muss deshalb der Aufbau weiterer Exzellenzcluster und Graduiertenschulen sein und eine damit verbundene Exzellenzinitiative Lehre. Hier stimmen wir dem ebenfalls vorliegenden Antrag zum Thema „Exzellenz in der Lehre“ von Bündnis 90/Die Grünen voll und ganz zu. Auch hochschulübergreifende Exzellenzcluster und die Einbeziehung außeruniversitärer Forschungseinrichtungen müssen möglich sein.

Wir erwarten deshalb durch Sie, Herr Minister Pinkwart, die rechtzeitige Vorlage eines Konzepts, mit dem die Landesregierung in die Verhandlungen über die Ausgestaltung der Exzellenzinitiative II im Jahr 2009 eintreten wird. Nur ein mit den Hochschulen abgestimmtes Konzept bietet Gewähr dafür, dass die Interessen Nordrhein-Westfalens erfolgreich wahrgenommen werden können. – Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

(Beifall von SPD und GRÜNEN)

Vizepräsident Oliver Keymis: Vielen Dank, Frau Kollegin Dr. Boos. – Für die CDU-Fraktion spricht Herr Kollege Dr. Brinkmeier.

Dr. Michael Brinkmeier (CDU): Herr Präsident! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Der SPD-Antrag beschäftigt sich sehr wohl mit einem Zukunftsthema, der Exzellenzinitiative, ist aber trotzdem nach unserer Ansicht vor allem in der Argumentation und den Folgerungen und damit in der Antragstellung an sich rückwärts gewandt. Wir sollten festhalten, dass die Exzellenzinitiative II grundsätzlich schon im Oktober letzten Jahres beschlossen worden ist. Natürlich – das ist richtig – werden die Rahmenbe-

Der Landtag Nordrhein-Westfalen hat am 4. Juni 2008 folgendes Gesetz beschlossen:

G e s e t z
über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

**Noch nicht
im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW
veröffentlicht
Nachträgliche redaktionelle Berichtigungen zu dieser Ausfertigung
sind nicht auszuschließen**

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 1

Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch kann die Gemeinde auf Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- und Standortgemeinschaft) durch Satzung Gebiete festlegen, in denen durch eine Immobilien- und Standortgemeinschaft in privater Verantwortung und in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren dienen.

(2) Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch.

§ 2

Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Für ein räumlich abgegrenztes Gebiet kann eine Immobilien- und Standortgemeinschaft gegründet werden. Die Beteiligung der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke und der in dem Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten an der Immobilien- und Standortgemeinschaft ist zu ermöglichen. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft bestimmt die für sie geltende Rechtsform.

(2) Als Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes gelten alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen.

(3) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft kann die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und die Durchführung der standortbezogenen Maßnahmen Dritten übertragen.

§ 3

Verfahren zum Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft beantragt bei der Gemeinde schriftlich den Erlass einer Satzung nach § 1 Abs. 1. Mit dem Antrag sind ein Vorschlag für eine Gebietsabgrenzung mit Begründung und der Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts vorzulegen.

(2) Soll das Satzungsverfahren eingeleitet werden, unterrichtet die Gemeinde alle Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im vorgesehenen Gebiet gelegenen Grundstücke schriftlich über die Absicht, durch Satzung ein Gebiet für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft festzulegen. Sie hat dabei insbesondere über die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung (Maßnahmen- und Finanzierungskonzept) zu unterrichten.

(3) Die unterrichteten Personen können der beabsichtigten Satzung innerhalb eines Monats ab Zugang der Unterrichtung gegenüber der Gemeinde widersprechen. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer widerspruchsberechtigt. Widersprechen mehr als 25 vom Hundert der Widerspruchsberechtigten oder die Widerspruchsberechtigten von mehr als 25 vom Hundert der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen, darf die Satzung nicht erlassen werden.

(4) Die Gemeinde hat die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor Erlass der Satzung in geeigneter Weise zu beteiligen.

(5) Ändern sich wesentliche Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts, ist das Verfahren nach den Absätzen 2 bis 4 zu wiederholen.

(6) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft muss sich vor dem Satzungsbeschluss nach Absatz 7 in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde mindestens verpflichten, die sich aus diesem Gesetz, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

(7) Die Gemeinde beschließt die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft als Satzung. Der Beschluss der Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen.

§ 4

Abgabefestsetzung, -erhebung und -verwendung

(1) Zur Finanzierung der Maßnahmen kann die Gemeinde aufgrund einer Satzung eine Abgabe erheben. §§ 2 Abs. 1 Satz 2, 12 und 13 des Kommunalabgabengesetzes gelten entsprechend.

(2) Die Satzung muss neben den in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Kommunalabgabengesetzes geforderten Angaben mindestens auch

1. den Geltungsbereich und die Geltungsdauer einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 3),
2. die Ziele und Maßnahmen (§ 1 Abs. 1),
3. die Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 2),
4. die Höhe der Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde (Absatz 7) und
5. die Mittelverwendung (Absatz 8)

festlegen.

(3) Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer abgabepflichtig.

(4) Die Gemeinde hat in der Satzung Ausnahmen von der Abgabepflicht vorzusehen, wenn

- a) Grundstücke wirtschaftlich nicht genutzt werden können,
- b) die Nutzung der Grundstücke ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird, oder
- c) Abgabepflichtige nach Absatz 3 erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können.

(5) Die Gemeinde kann Abgabepflichtige von der Abgabe befreien, wenn die Heranziehung zu der Abgabe eine unbillige Härte begründen würde.

(6) Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben von den Abgabepflichtigen zu erheben. Zulässige Verteilungsmaßstäbe sind

1. der Einheitswert des Grundstücks;
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks;
3. die Grundstücksflächen;
4. die Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. Die Höhe der Abgabe darf für die Dauer von fünf Jahren insgesamt 10 vom Hundert des Einheitswerts eines Grundstücks nicht überschreiten. Die Übermittlung von Daten durch die Finanzbehörden an die Gemeinde erfolgt nach § 31 Abs. 1 Abgabenordnung.

(7) Die Gemeinde kann zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale in Höhe von maximal 3 vom Hundert der beantragten Maßnahmensumme durch Satzung festlegen.

(8) Das Aufkommen aus der Abgabe steht der Immobilien- und Standortgemeinschaft abzüglich der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands nach Absatz 7 zu. Sie hat die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen ausschließlich für die geplanten Maßnahmen zu verwenden. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft hat der Gemeinde die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.

(9) Die Anfechtungsklage gegen einen Abgabenbescheid nach § 4 Abs. 1 hat keine aufschiebende Wirkung.

(10) Die Abgabe nach Absatz 1 ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall des § 4 Abs. 3 Satz 2 auf dem Erbbaurecht.

(11) Nicht verwendete Mittel hat die Immobilien- und Standortgemeinschaft der Gemeinde zu übertragen. Die Gemeinde zahlt die übertragenen Mittel an die Abgabepflichtigen zurück.

§ 5

Geltungsdauer

(1) Die Satzung über die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft tritt mit dem Ende ihrer Geltungsdauer, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten, außer Kraft. Damit endet auch das Recht zur Abgabenerhebung.

(2) Eine Änderung der Satzung oder eine Verlängerung der Satzung ist unter denselben Voraussetzungen wie der erstmalige Erlass möglich.

§ 6

Inkrafttreten, Berichtspflicht

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft. Die Landesregierung berichtet dem Landtag bis zum 31. Dezember 2011 über die Auswirkungen dieses Gesetzes.



Gesetz- und Verordnungsblatt

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

62. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 20. Juni 2008	Nummer 19
---------------------	---	------------------

Glied.-Nr.	Datum	Inhalt	Seite
102	3. 6. 2008	Verordnung über die Zuständigkeit in Staatsangehörigkeitsangelegenheiten	468
2030	26. 5. 2008	Verordnung über beamtenrechtliche und disziplinarrechtliche Zuständigkeiten im Geschäftsbereich des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales (Zuständigkeitsverordnung MAGS – ZustVO MAGS)	471
205	10. 6. 2008	Gesetz zur Änderung des Polizeigesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (PolÄndG)	473
2170	10. 6. 2008	Verordnung über die Regelsätze der Sozialhilfe	473
25	3. 6. 2008	Verordnung zur Aufhebung der Zuständigkeitsverordnung BWGöD	468
7134	6. 3. 2008	Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Ausbildung und Prüfung im öffentlichen Dienst für den Ausbildungsberuf Kartograph/Kartographin	468
7134	6. 3. 2008	Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Ausbildung und Prüfung für den Ausbildungsberuf Vermessungstechniker/Vermessungstechnikerin	469
231	10. 6. 2008	Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)	474

Seit 1. Januar 2007 ist die **CD-ROM** neu gestaltet und preisgünstiger.
 Die CD-ROM wird jetzt als Doppel-CD „SGV. NRW. und SMBl. NRW.“ herausgegeben.
 Sie enthält somit stets das gesamte Landesrecht und alle Verwaltungsvorschriften (Erlasse) auf dem aktuellen Stand.
 Im Abonnement kostet diese Doppel-CD nicht mehr als früher eine Einzel-CD, nämlich nur 77 € pro Jahr.
 Die aktuelle CD-ROM, Stand **1. Januar 2008**, ist seit Anfang Februar erhältlich.
 Das **Bestellformular** mit den Preisen befindet sich im **GV-Blatt 2006 Nr. 29, S. 472**.
 Informationen zur CD-ROM finden Sie auch im Internet über das Portal: <http://sgv.im.nrw.de>.

Hinweis:

Die Gesetz- und Verordnungsblätter, die Ministerialblätter, die Sammlung aller Gesetze und Verordnungen des Landes NRW (SGV. NRW.) sowie die Sammlung der in Teil I des MBl. NRW. veröffentlichten Erlasse (SMBl. NRW.) stehen **im Intranet des Landes NRW** zur Verfügung.

Dasselbe wird **auch im Internet angeboten**. Die Adresse ist: <http://sgv.im.nrw.de>. Hingewiesen wird auf die kostenlosen Angebote im Internet unter der genannten Adresse. Dort finden Sie Links zu vielen qualitativ hochwertigen Rechtsangeboten.

Wollen Sie die Inhaltsangabe eines jeden neuen Gesetzblattes oder Ministerialblattes per Mail zugesandt erhalten? Dann können Sie sich in das **Newsletter-Angebot** der Redaktion eintragen. Adresse: <http://sgv.im.nrw.de>, dort: kostenlose Angebote.

Westfalen und des Landesbesoldungsgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 29. März 2007 (GV. NRW. S. 137), wird wie folgt geändert:

§ 15 a wird wie folgt geändert:

Absatz 5 erhält folgende Fassung

„(5) §15 a tritt am 31. Juli 2013 außer Kraft.“

Artikel 2

Einschränkung von Grundrechten

Aufgrund dieses Gesetzes kann das Recht auf informationelle Selbstbestimmung (Artikel 2 Abs. 1 i.V.m. Artikel 1 Abs. 1 des Grundgesetzes) eingeschränkt werden.

Artikel 3

Inkrafttreten des Gesetzes

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Düsseldorf, den 10. Juni 2008

Die Landesregierung
Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident

(L. S.)

Dr. Jürgen Rüttgers

Der Minister
für Innovation, Wissenschaft,
Forschung und Technologie

Prof. Dr. Andreas Pinkwart

Der Innenminister

Dr. Ingo Wolf

Die Justizministerin

Roswitha Müller-Piepenkötter

- GV. NRW. 2008 S. 473

231

**Gesetz
über Immobilien- und Standortgemeinschaften
(ISGG NRW)**

Vom 10. Juni 2008

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

**Gesetz
über Immobilien- und Standortgemeinschaften
(ISGG NRW)**

§ 1

Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch kann die Gemeinde auf Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- und Standortgemeinschaft) durch Satzung Gebiete festlegen, in denen durch eine Immobilien- und Standortgemeinschaft in privater Verantwortung und in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren dienen.

(2) Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch.

§ 2

Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Für ein räumlich abgegrenztes Gebiet kann eine Immobilien- und Standortgemeinschaft gegründet werden. Die Beteiligung der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke und der in dem Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten an der Immobilien- und Standortgemeinschaft ist zu ermöglichen. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft bestimmt die für sie geltende Rechtsform.

(2) Als Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes gelten alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen.

(3) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft kann die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und die Durchführung der standortbezogenen Maßnahmen Dritten übertragen.

§ 3

Verfahren zum Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft beantragt bei der Gemeinde schriftlich den Erlass einer Satzung nach § 1 Abs. 1. Mit dem Antrag sind ein Vorschlag für eine Gebietsabgrenzung mit Begründung und der Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts vorzulegen.

(2) Soll das Satzungsverfahren eingeleitet werden, unterrichtet die Gemeinde alle Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im vorgesehenen Gebiet gelegenen Grundstücke schriftlich über die Absicht, durch Satzung ein Gebiet für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft festzulegen. Sie hat dabei insbesondere über die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung (Maßnahmen- und Finanzierungskonzept) zu unterrichten.

(3) Die unterrichteten Personen können der beabsichtigten Satzung innerhalb eines Monats ab Zugang der Unterrichtung gegenüber der Gemeinde widersprechen. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer widerspruchsberechtigt. Widersprechen mehr als 25 vom Hundert der Widerspruchsberechtigten oder die Widerspruchsberechtigten von mehr als 25 vom Hundert der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen, darf die Satzung nicht erlassen werden.

(4) Die Gemeinde hat die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor Erlass der Satzung in geeigneter Weise zu beteiligen.

(5) Ändern sich wesentliche Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts, ist das Verfahren nach den Absätzen 2 bis 4 zu wiederholen.

(6) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft muss sich vor dem Satzungsbeschluss nach Absatz 7 in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde mindestens verpflichten, die sich aus diesem Gesetz, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

(7) Die Gemeinde beschließt die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft als Satzung. Der Beschluss der Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen.

§ 4

Abgabenfestsetzung, -erhebung und -verwendung

(1) Zur Finanzierung der Maßnahmen kann die Gemeinde aufgrund einer Satzung eine Abgabe erheben. §§ 2 Abs. 1 Satz 2, 12 und 13 des Kommunalabgabengesetzes gelten entsprechend.

(2) Die Satzung muss neben den in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Kommunalabgabengesetzes geforderten Angaben mindestens auch

1. den Geltungsbereich und die Geltungsdauer einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 3),

2. die Ziele und Maßnahmen (§ 1 Abs. 1),
3. die Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 2),
4. die Höhe der Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde (Absatz 7) und
5. die Mittelverwendung (Absatz 8)

festlegen.

(3) Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer abgabepflichtig.

(4) Die Gemeinde hat in der Satzung Ausnahmen von der Abgabepflicht vorzusehen, wenn

- a) Grundstücke wirtschaftlich nicht genutzt werden können,
- b) die Nutzung der Grundstücke ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird, oder
- c) Abgabepflichtige nach Absatz 3 erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können.

(5) Die Gemeinde kann Abgabepflichtige von der Abgabe befreien, wenn die Heranziehung zu der Abgabe eine unbillige Härte begründen würde.

(6) Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben von den Abgabepflichtigen zu erheben. Zulässige Verteilungsmaßstäbe sind

1. der Einheitswert des Grundstücks;
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks;
3. die Grundstücksflächen;
4. die Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. Die Höhe der Abgabe darf für die Dauer von fünf Jahren insgesamt 10 vom Hundert des Einheitswerts eines Grundstücks nicht überschreiten. Die Übermittlung von Daten durch die Finanzbehörden an die Gemeinde erfolgt nach § 31 Abs. 1 Abgabenordnung.

(7) Die Gemeinde kann zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale in Höhe von maximal 3 vom Hundert der beantragten Maßnahmensumme durch Satzung festlegen.

(8) Das Aufkommen aus der Abgabe steht der Immobilien- und Standortgemeinschaft abzüglich der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands nach Absatz 7 zu. Sie hat die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen ausschließlich für die geplanten Maßnahmen zu verwenden. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft hat der Gemeinde die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.

(9) Die Anfechtungsklage gegen einen Abgabenbescheid nach § 4 Abs. 1 hat keine aufschiebende Wirkung.

(10) Die Abgabe nach Absatz 1 ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall des § 4 Abs. 3 Satz 2 auf dem Erbbaurecht.

(11) Nicht verwendete Mittel hat die Immobilien- und Standortgemeinschaft der Gemeinde zu übertragen. Die Gemeinde zahlt die übertragenen Mittel an die Abgabepflichtigen zurück.

§ 5

Geltungsdauer

(1) Die Satzung über die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft tritt mit dem Ende ihrer Geltungsdauer, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten, außer Kraft. Damit endet auch das Recht zur Abgabenerhebung.

(2) Eine Änderung der Satzung oder eine Verlängerung der Satzung ist unter denselben Voraussetzungen wie der erstmalige Erlass möglich.

§ 6

Inkrafttreten, Berichtspflicht

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft. Die Landesregierung berichtet dem Landtag bis zum 31. Dezember 2011 über die Auswirkungen dieses Gesetzes.

Düsseldorf, den 10. Juni 2008

Die Landesregierung
Nordrhein-Westfalen
Der Ministerpräsident

(L. S.)

Dr. Jürgen R ü t t g e r s

Der Finanzminister
zugleich für
die Ministerin für Wirtschaft,
Mittelstand und Energie
Dr. Helmut L i n s s e n

Der Innenminister
Dr. Ingo W o l f

Der Minister
für Bauen und Verkehr
Oliver W i t t k e

28.11.2007

Ausschuss für Bauen und Verkehr
Wolfgang Röken

NEUDRUCK

Einladung

58. Sitzung (öffentlich)
des Ausschusses für Bauen und Verkehr
am Dienstag, dem 11. Dezember 2007,
nachmittags 14.00 Uhr, Plenarsaal
Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Gemäß § 52 Abs 1 der Geschäftsordnung des Landtags berufe ich den Ausschuss ein und setze folgende Tagesordnung fest:

Tagesordnung

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 14/4582

in Verbindung mit

Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln!

Antrag der Fraktion der SPD
Drucksache 14/2583

- **Öffentliche Anhörung von Sachverständigen**

gez. Wolfgang Röken
- Vorsitzender -

F. d. R.

(Harald Holler)
Ausschussassistent

Diese Einladung geht nachrichtlich an den Ausschuss für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturereform sowie an den Ausschuss für Wirtschaft, Mittelstand und Energie.

Anlagen:

Liste der Sachverständigen
Fragenkatalog

Verteiler

Städtetag Nordrhein-Westfalen
Herr Dr. Stephan Articus
Köln

Nordrhein-Westfälischer
Städte- und Gemeindebund
Herr Dr. Bernd Jürgen Schneider
Düsseldorf

Landkreistag NRW
Düsseldorf

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Herrn Hartmut Miksch
Düsseldorf

Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Vereinigung der Industrie und Handelskammer
in Nordrhein-Westfalen e. V.
Herr Hans Georg Crone-Erdmann
Düsseldorf

Bundesarbeitsgemeinschaft der
Mittel- und Großbetriebe
des Einzelhandels e.V. (BAG)
Berlin

Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen
Herr Dr. Peter Achten
Düsseldorf

Bundesvereinigung für City-
und Stadtmarketing Deutschland e. V.
Herr Dr. Florian Birk
Wirtschaftsagentur Artland GmbH
Quakenbrück

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Berlin

Landesverband Freier
Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Nordrhein-Westfalen e.V.
Bonn

Haus und Grund NRW
Düsseldorf

Verband der Wohnungswirtschaft
Rheinland-Westfalen e.V.
Düsseldorf

Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e. V.
Düsseldorf

Mieterforum Ruhr e. V.
Bochum

Herrn
Prof. Dr. Volker Eichener
Geschäftsführung InWIS GmbH
Herne

Freie und Hansestadt Hamburg,
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Herrn Frithjof Büttner
BID-Beauftragter der Stadt Hamburg
Hamburg

Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Verkehrsplanung
Herrn Christian Schowe
Münster

Stadt Gelsenkirchen
Herrn Stadtdirektor
Michael von der Mühlen
Gelsenkirchen

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen
Herrn Amtsleiter
Hans-Peter Neuhaus
Dortmund

Stadt Köln
Herrn Stadtrat
Bernd Streitberger
Köln

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH
Herr Dieter Wagner
Köln

Immobilien- und Standortgemeinschaft
Oberstadt Siegen e.V.
Herr Christian Weber
Herr Harald Hahn
Siegen

Herr Martin Schmid
Bonn

Fragenkatalog

Welche Auswirkungen haben die Zugriffe auf das Volumen der Investitionsförderungen im Wohnungsbau des Landes und welche positiven und welche negativen Effekte sind erkennbar?

Bereits mit der letzten Gesetzesänderung wurde der Präzedenzfall dafür geschaffen, dass auf das Wohnungsbauvermögen für die Finanzierung allgemeiner Aufgaben des Landeshaushaltes zurückgegriffen werden kann. Welche dringend notwendigen Aufgabenstellungen werden unter den Stichworten Energetische Sanierung der Bestände und demografischer Wandel seitens der Wohnungswirtschaft gesehen, die mit einer Unterstützung eines revolving-Fonds durch das Land voran getrieben werden könnten?

Die Verwaltungskostenbeiträge der Wohnungsunternehmen an die Wfa sind in den Mietkosten einkalkuliert. Werden Mieterinnen und Mieter in NRW damit doppelt über die Steuern sowie über die Mietkosten zu der Finanzierung des Landeshaushaltes heran gezogen?

- 147 -

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
14. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
14/ 1 4 7 6

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen



KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen · Postfach 19 02 26 · 40112 Düsseldorf

alle Abg.

■ PRÄSIDENT

19. September 2007

An den
Vorsitzenden des Ausschusses für
Bauen und Verkehr
des nordrhein-westfälischen Landtags
Herrn Wolfgang Röken MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Immobilien- und Standortgemeinschaftengesetz (ISGG) Drucksache 14/4882 Beteiligung der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen im Gesetzgebungsverfahren

Sehr geehrter Herr Röken,

der Ältestenrat des nordrhein-westfälischen Landtags hat am 22.08.2007 in erster Lesung die Überweisung des Entwurfs eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) der Landesregierung Drucksache 14/4582 an den Ausschuss für Bauen und Verkehr sowie an den Ausschuss für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform empfohlen. Ohne Debatte wurde die Überweisungsempfehlung einstimmig beschlossen.

Immobilien- und Standortgemeinschaften können einen entscheidenden Beitrag zur planungsrechtlichen Stadtentwicklung und einen Lösungsansatz zur Aufwertung von Geschäftslagen darstellen; sie können schließlich auch eine Werterhaltung und -steigerung für die dortigen Grundstücke herbeiführen.

Bereits vor der Gesetzesinitiative der Landesregierung hat sich die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen intensiv mit dem Revitalisierungsinstrument der Immobilien- und Standortgemeinschaften und deren Implementierung befasst. Die AKNW unterstützt den ISGG-Gedanken als positiven Ausdruck einer öffentlich-privaten Partnerschaft mit dem Ziel einer Verbindung von Baukultur, öffentlicher Aufgabenerfüllung und privatem Engagement.

Wesentlich erscheint uns allerdings, dass ISGG-Vorhaben nicht losgelöst von städtebaulichen Konzepten in den jeweiligen Kommunen Nordrhein-Westfalens betrachtet werden dürfen. Nach Überzeugung der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen sollte jeder Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft eine umfassende und differenzierte architektonische wie städtebauliche Beratung vorausgehen.

Darum spricht sich die Kammer dafür aus, den Gesetzentwurf so zu modifizieren, dass Architekten und Stadtplaner nicht nur fakultativ in die Arbeit der Immobilien- und Standortgemeinschaften einbezogen werden. Vielmehr sollte in § 2 Absatz 3 ein zusätzlicher Passus bezüglich der notwendigen Beteiligung von Architekten und Stadtplanern definiert werden.

- 148 -

- 2 -

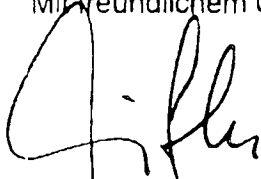
Ferner sollten die in der Begründung zum Gesetzentwurf aufgelisteten Maßnahmenbündel insgesamt in ein nachhaltiges Handlungskonzept einbezogen werden.

In § 1 Absatz 1 ist der Verweis auf die städtebaulichen Ziele einer Gemeinde gegeben. Da jedoch zu erwarten sein wird, dass ISGs sich da etablieren werden, wo besondere Problemlagen vorherrschen und Gemeinden oftmals nur sehr grobe programmatische Zielvorgaben für Stadtteilzentren oder innerstädtische Geschäftslagen haben, dürfte es im Regelfall erforderlich sein, den stadtplanerischen, stadtgestalterischen und architektonischen Sachverstand gesetzlich verbindlich zu verankern. Nur durch integrierte, abgestimmte qualitativ hochwertige Lösungen sind die mit dem Gesetzauftrag intendierten Ziele zu erreichen.

In NRW stehen Ihnen mit der Kompetenz unserer vier Fachrichtungen die besten Voraussetzungen zur Verfügung, dieses sehr ambitionierte Gesetz umzusetzen, wie es sich zum Beispiel aus den positiven Erfahrungsberichten im Umgang mit sogenannten BID's im Aus- und Inland belegen lässt. Unsere Sorge, dass nur vereinzelte, fachlich nicht integrierte Maßnahmen umgesetzt werden können und so der Baukultur kein langfristiger Dienst erwiesen wird, würde man durch eine den § 2 Abs. 3 ergänzende Formulierung beheben können. Der hier angesprochene Hinweis auf die geforderte städtebaulich-architektonische Konzeption im Gesetzestext erscheint uns für die Langfristigkeit und Effektivität einer nachhaltigen Planung dringend geboten.

Ich bitte Sie um die Unterstützung dieser Vorschläge und stehe Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Hartmut Miksch

Haus & Grund NRW, Aachener Straße 172, 40223 Düsseldorf

Präsidentin des Landtages Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43

40002 Düsseldorf



Haus & Grund NRW
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 416317-60
Telefax (0211) 416317-89

E-Mail: info@haus-und-grund-nrw.de
Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Durchwahl
Ansprechpartner/in
Datum 28. November 2007 Pf/hi

**Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)
Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 14/4582
Ihr Schreiben vom 13.11.2007 / Ihr Zeichen I.1**

Sehr geehrte Frau Präsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Verband Haus & Grund NRW, der landesweit die Interessen von über 180.000 privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern vertritt, nimmt zu dem geplanten Gesetzentwurf wie folgt Stellung:

- A. 1.** Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer lehnen die zwangsweise Einbeziehung in Immobilien- und Standortgemeinschaften, BIDs, auch HIDs, einschließlich der Kostenpflicht ab. Wer als innerstädtischer Grundstücksnutzer eine Immobilien- und Standortgemeinschaft anstrebt, mag dies mit Gleichgesinnten gemeinsam und vor allem auf eigene Kosten tun.

Der gern gebrachte Bezug auf die USA verkennt, daß dort die Kommunen keine oder nur gegenüber unseren Verhältnissen äußerst niedrige Grundsteuern einziehen.

Doch selbst in den USA, wo anders als bei uns mit den hier sehr hohen Grundsteuern, eine Berechtigung für solche Standortgemeinschaften (oft auch BIDs genannt) eher gegeben ist, sind die Voraussetzungen enger. So wird beispielsweise in Mississippi ein Positiv-Quorum von 70 % der Grundeigentümer verlangt.

Sollte der Gesetzgeber gleichwohl an seinem Vorhaben festhalten, so wäre für unsere Verhältnisse ein **Positiv-Quorum von mindestens 80 % unerläßlich.**

2. Des weiteren wäre eine Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen über den **Bundesrat** hilfreich, das Mietrecht insoweit zu ändern, daß auch bei Mietverträgen, welche keine entsprechende Regelung enthalten, die vom Grundstückseigentümer erhobenen **Abgaben** für die Immobilien- und Standortgemeinschaften gemäß § 556 BGB bzw. § 2 der Betriebskostenverordnung auf die Wohn- und Gewerberaummieter als **Betriebskosten** umgelegt werden können.

Dies vorausgeschickt sind für uns folgende Punkte von besonderer Bedeutung:

- B. 1.** In § 2 Abs. 2 ist vorgesehen, die Grundstückseigentümer im betreffenden Gebiet schriftlich zu unterrichten.
Dieser Begriff ist unklar. Es wird aus dem Gesetz nicht ersichtlich, ob Schriftform, Textform, die öffentliche Bekanntmachung oder die öffentliche Auslegung ausreicht.
- 2.** Soweit in § 2 Abs. 3 eine **Übertragung auf Dritte** vorgesehen ist, muß klar in das Gesetz aufgenommen werden, ob diese Übertragung ganz oder teilweise erfolgt. Weiter muß eine Kostenbegrenzung vorgesehen sein.
Insbesondere muß sichergestellt sein, daß der öffentliche oder private Aufgabenträger nach § 2 Abs. 3 keinen Gewinn aus seiner Tätigkeit ziehen darf.
Private Aufgabenträger müssen auch mit ihrem **Privatvermögen** haften.
Für die privaten Aufgabenträger muß ein Bonitätsnachweis einschließlich einer öffentlich – rechtlich abgesicherten **Bürgschaft** in das Gesetz aufgenommen werden.
Alternativ dazu muß der private Aufgabenträger den Abschluß und das Aufrechterhalten einer umfassenden Haftpflichtversicherung nachweisen, die auch Vermögensschäden abdeckt.
- 3.** Das in § 3 Abs. 3 genannte Negativ-Quorum von 25 % ist zu hoch. Es müssen **20 % als Negativ-Quorum** ausreichen; nämlich spiegelbildlich zum oben unter A.1. genannte Positiv-Quorum von 80 %.
Soweit in § 3 Abs. 4 davon gesprochen wird, die Öffentlichkeit sei in geeigneter Weise zu beteiligen, muß dies präzisiert werden.
Hier wäre etwa in das Gesetz einzufügen, daß die entsprechenden Unterlagen usw. zumindest öffentlich, und vor allem zur kostenfreien Einsicht ausgelegt werden.
- 4.** In § 3 Abs. 6 ist einzufügen, daß die Interessen der privaten Grundeigentümer, denn dies sind die Hauptbetroffenen, zu wahren sind.
- 5.** Im Hinblick auf die Abgabenerhebung nach § 4 Abs. 1 muß eingefügt werden, daß die Abgabe i.S. des § 315 BGB angemessen sein muß.
Des weiteren ist in § 4 eindeutig zu regeln, daß die Abgabe als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht.
Damit können bei entsprechender Mietvertragsgestaltung (also unabhängig von oben B.2.) diese Kosten zumindest auf die Gewerbemieter umgelegt werden.
- 6.** In § 4 Abs. 3 ist des weiteren aufzunehmen, daß eine regelmäßige Überprüfung durch den **Landesrechnungshof** erfolgen muß.
Nachzahlungen aufgrund von Kostenüberschreitungen müssen mit Sicherheit ausgeschlossen sein.

7. Sollte es zu einem Fehlschlag der Immobilien- und Standortgemeinschaft kommen, so muß per Gesetz dem privaten Hauseigentümer, von dem Abgaben nach § 4 erhoben wurden, die Möglichkeit **des Regresses gegenüber der Gemeinde** eingeräumt werden.

8. Soweit Baumaßnahmen durchgeführt werden, muß sichergestellt sein,

- a. daß die Gewährleistungspflicht mindestens mit fünf Jahren vereinbart wird und
- b. daß erkannte und auch erkennbare Baumängel raschestmöglich gegenüber den bauausführenden Unternehmen geltend gemacht und Ersatzansprüche im Klagewege auch zügig durchgesetzt werden.

9. Im Gesetz muß sodann geregelt werden, wer die **Folgekosten** von Baumaßnahmen zu übernehmen hat; solche Folgekosten wären etwa **Unterhaltung**, Wartung, Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung.

10. In § 4 Abs. 4 Buchstabe a müssen auch die Grundstücke aufgeführt sein, die - während der Laufzeit der Standortgemeinschaft - überhaupt nicht genutzt werden können.

11. In § 4 Abs. 5 ist die dort genannte Härteregelung zu unbestimmt. Sie muß durch Regelbeispiele ergänzt werden. Denkbar wäre etwa folgende Regelung:

„Eine solche Härte liegt insbesondere dann vor, wenn bei vermietbaren Objekten ein Anteil von 25 % der vermietbaren Räume bzw. vermietbaren Flächen nicht vermietet ist (Leerstand).“

Zu § 4 Abs. 6 ist einzufügen, daß die Berechnung der Abgabe vernünftig, plausibel und nachvollziehbar zu erläutern ist.

12. Die in § 4 Abs. 6 Satz 2 geregelte 10-Jahresregelung ist unklar.

Es ist nämlich nicht ersichtlich, ob die Höhe der Abgabe in den fünf Jahren fünf mal 10 % des Einheitswertes ausmachen darf oder auf die gesamten fünf Jahre nur einmal 10 % des Einheitswertes.

13. Soweit die Gemeinde in § 4 Abs. 7 ermächtigt wird, eine Kostenpauschale festzulegen, muß dieses Verfahren transparent gehalten sein.

Hier muß geregelt werden, daß nur nachweisliche Kosten zu berücksichtigen sind, die auch dem Wirtschaftlichkeitsprinzip genügen müssen; und weiter, daß die Kostenfestlegung der Überprüfung durch den Landesrechnungshof unterworfen wird. Des weiteren muß sichergestellt sein, daß die Grundstückseigentümer, die das alles bezahlen müssen, nicht nur ein Mitspracherecht, sondern auch ein Widerspruchs- und Klagerecht gegen eine solche Kostenpauschale haben müssen.

14. In § 4 Abs. 8 ist zu regeln, daß die entsprechenden Nachweise nicht nur der Gemeinde gegenüber nachzuweisen sind, sondern daß sie zusätzlich öffentlich auszulegen sind.

15. Soweit in § 4 Abs. 9 die Rückzahlung von Mitteln an die Hauseigentümer geregelt wird, muß eine bindend kurze Frist zur Rückzahlung sowie eine Pflicht zu einer Verzinsung in das Gesetz aufgenommen werden.

16. Damit die Grundstückseigentümer überhaupt von der Möglichkeit oder von der Absicht der Mittelrückzahlung erfahren, sind diese in entsprechender Anwendung des § 2 Abs. 3 zu unterrichten.

Zumindest muß eine ortsübliche Bekanntmachung zuzüglich Auslegung erfolgen. Die Interessenvertreter der privaten Hauseigentümer, etwa die örtlichen Vereine von Haus & Grund sind auf jeden Fall schriftlich zu unterrichten.

17. Soll die Satzung nach § 5 verlängert werden, sind dieselben Bedingungen in genau der gleichen Weise einzuhalten wie bei dem Ersterlaß der Satzung. Die im Entwurf verwendete Formulierung „unter denselben Voraussetzungen“ ist nicht treffsicher genug.

Sofern die Satzung nach fünf Jahren ausläuft und das Recht zur Abgabenerhebung endet, muß auch eine Nacherhebung von Abgaben mit Sicherheit ausgeschlossen sein.

18. Soweit nach § 6 eine Berichtspflicht bis zum 31. Dezember 2011 vorgesehen ist, müssen vor Erstellung des Berichts die betroffenen Hauseigentümer hierzu gehört werden.

Die Interessenvertreter der Hauseigentümer, etwa die Vereine von Haus & Grund, müssen das Recht erhalten, diesem Bericht ihr eigenes Votum, evtl. auch als Minderheitsvotum, hinzuzufügen.

Mit freundlichen Grüßen



RA Frank Pfeifer



Haus & Grund NRW e.V.
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Vereinigung der Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümerverbände
in Nordrhein-Westfalen

Stellungnahme

- I. zum Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) – Drucksache 14/4582 und
- II. zum Antrag der Fraktion der SPD zur Einführung von Housing Improvement Districts (HIDs) – Drucksache 14/2583

Zu I. Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) – Drucksache 14/4582

1. Grundsätzlich begrüßt die Organisation der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Nordrhein-Westfalen jede Initiative des Landes, die das private Engagement in der Stadtentwicklung im weitesten Sinne fördert, insbesondere, wenn dies auf freiwilliger Basis der Beteiligten erfolgt.
2. Der vorliegende Gesetzentwurf kommt unseren Vorstellungen jedoch nur in Ansätzen nach. So schreibt § 1 Abs. 1 fest, dass die Initiative in privater Verantwortung durchgeführt wird. Zwar kann die Aufgabenwahrnehmung nach § 2 Abs. 3 auch Dritten übertragen werden, ist jedoch nicht zwingend vorgegeben. Hier nähert sich der Gesetzgeber dem amerikanischen Vorbild am deutlichsten an.
Weiterhin sieht der Gesetzentwurf in § 1 Abs. 1 vor, dass die Maßnahmen in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde erfolgen sollen. Die Übernahme öffentlicher Aufgaben durch private Initiativen soll jedenfalls nach dem Gesetzeswortlaut hierdurch ausgeschlossen werden. In der Praxis wird es daher entscheidend auf die klare Abgrenzung der öffentlichen Aufgaben zu den Aufgaben einer ISG ankommen. Hier scheint angesichts der leeren kommunalen Kassen der Ärger vorprogrammiert zu sein.
Ebenso gibt es einen räumlichen Bezug. Maßnahmen sollen sich demnach auf die Bereiche der Innenstadt sowie Stadtteilzentren beziehen.
3. An anderer Stelle des Entwurfes finden sich jedoch Regelungen, die eine Unterstützung des Gesetzentwurfs durch Haus & Grund NRW unmöglich machen. So zeigt bereits die Problem-

definition im Abschnitt A, dass dem Gesetzentwurf eine fehlerhafte Wahrnehmung über die Motivation privaten Engagements voraus geht. Freiwillige Zusammenschlüsse, bisher vordergründig durch Gewerbetreibende initiiert, stießen demnach an organisatorische und finanzielle Grenzen. Ursächlich hierfür sei die mangelnde freiwillige (Anmerkung: finanzielle) Beteiligung der Grundeigentümer. Sie würden privates Engagement hemmen und gleichzeitig einen wirtschaftlichen Nutzen aus den Maßnahmen ziehen. Sie werden daher in der Öffentlichkeit auch vielfach als „Trittbrettfahrer“ bezeichnet.

Die Lösung des Problems der mangelnden freiwilligen Beteiligung gibt Abschnitt B vor: Durch die Schaffung eines Rechtsrahmens und der damit einhergehenden Planungssicherheit soll privates Engagement verstärkt werden.

Privates Engagement zeichnet sich jedoch vor allem dadurch aus, die Freiheit zu besitzen, selbst über die Beteiligung an bestehenden Initiativen zu entscheiden. Gesetzliche Regelungen, die vordergründig den Zweck verfolgen, die Entscheidungsfreiheit über das eigene Handeln zu beschränken, sind die denkbar schlechteste Voraussetzung zur Unterstützung privaten Engagements. ISGs sind Zwangsvereinigungen zur Erhebung kommunaler Sonderabgaben. Stattdessen sollte vielmehr nach den wahren Ursachen mangelnder Beteiligung gesucht werden. Bekanntermaßen sind die Ursachen für fehlende Investitionskraft der geringfügige finanzielle Spielraum privater Grundeigentümer, begleitet durch hohe Belastungen öffentlicher Abgaben.

4. Mangelndes Interesse und geringe freiwillige (finanzielle) Beteiligung einzelner Eigentümer in den betroffenen Gebieten darf daher auch nicht dazu missbraucht werden, diesen Personenkreis als „Trittbrettfahrer“ zu brandmarken. Dieser demagogisch besetzte Begriff suggeriert, dass ein von der Mehrheit für aussichtsreich gehaltenes Projekt damit auch bereits erfolgreich ist. Der Begriff klingt so wie ähnlich wie „Schwarzfahrer“. Um dennoch in diesem Jargon zu bleiben, müsste man eher bei der Minderheit einschließlich finanziell nicht verpflichteter Beteiligter, die eine von einer schweigenden Mehrheit nicht positiv befürwortete aber wesentlich von ihr bezahlten ISG profitieren, von „Schmarotzern“ reden.
5. Nur am Rande sei hier angemerkt, dass die immer wieder zitierten kanadischen und US-amerikanischen Vorbilder der BIDs völlig fehl gehen. Dort werden vergleichsweise geringe kommunale Abgaben erhoben, und es existieren sehr wenige bau- und bauordnungsrechtliche Vorschriften. Stadtplanung und Stadtentwicklung sind im Vergleich zu Europa unterentwickelt. Aus diesem Grunde kam es in den siebziger Jahren in den USA zu einer Verödung der Innenstädte. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurden dort die Business Improvement Districts geschaffen.
6. Bei der Verursachung des beklagten Phänomens der Benachteiligung der Geschäftsbereiche der Innenstädte durch den Wettbewerb gegenüber der Ansiedlung auf der grünen Wiese und gegenüber den professionell geführten Einkaufszentren in unmittelbarer Nachbarschaft haben die Kommunen in der Vergangenheit eine wesentliche, wenn auch zumeist unrühmliche Rolle gespielt. Schließlich sind sie es, die nach wie vor das Monopol haben, durch einen Bebauungsplan ein Stück saure Wiese in ein Gewerbegebiet zu verwandeln.

Von dieser Gelegenheit wurde reichlich und großzügig Gebrauch gemacht. Teilweise wurden Gewerbeansiedlungen regelrecht angelockt und auch noch mit niedrigen Gewerbesteuer-Hebesätzen und befristeten Steuerbefreiungen beschenkt. Danach wurde jahrelang, wenn nicht jahrzehntelang, fleißig Gewerbesteuer von den Märkten auf der grünen Wiese kassiert, die den innerstädtischen Gewerbetreibenden Konkurrenz machten und diese vielfach zur Aufgabe des Geschäftsbetriebes veranlassten. Verschuldet haben viele Gemeinden die beklagte Benachteiligung der Innenstädte auch dadurch, dass Parken in innerstädtischen Bereichen verhindert oder erschwert wurde, sei es durch großzügige Parkverbote, hohe Parkgebühren oder Vereitelung der Schaffung von zusätzlichem Parkraum. Jetzt sollen Privatinitiativen auf Kosten der benachteiligten Grundeigentümer die Reparaturen vielfacher kommunaler Fehlplanungen finanzieren. In diesem Zusammenhang mutet es wie Hohn, dass der Gemeinde auch noch ein Verwaltungsaufwand zugestanden wird.

7. Der Begründung zum Allgemeinen Teil des Gesetzentwurfs ist zu entnehmen, wer tatsächlich einen Nutzen aus privat finanzierten Maßnahmen zieht. So soll die Wirtschaft gefördert und eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen erzielt werden. Bessere Rahmenbedingungen für Betriebe sollen entstehen und die Attraktivität für Kunden und Besucher erhöht werden. Hieraus ist nicht erkennbar, in welcher Form private Grundeigentümer profitieren und welchen Grund es gibt, Sie allein gesetzlich zu verpflichten, die Maßnahmen zu finanzieren. Dem Gesetzgeber gelingt es nicht, den viel besagten Vorteil für private Grundeigentümer herauszustellen, der die Erhebung von Abgaben rechtfertigen würde. In der Begründung zu § 1 wird deutlich, dass die durchzuführenden standortbezogenen Maßnahmen nicht eigentümerbezogene Vorhaben betreffen wie Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit des öffentlichen Raumes (öffentliche Aufgabe!), Werbekonzept, Sitzgelegenheiten, Ruhezone, Events. Dies sind keine Eigentümergelegenheiten. Der Gesetzgeber ist in der Formulierung des Gesetzestextes vielmehr bemüht, den gesamtgesellschaftlichen Nutzen hervorzuheben. Art. 14 Grundgesetz regelt zwar, dass Eigentum verpflichtet. Es verpflichtet aber nur bezüglich des eigenen Eigentums und dessen Auswirkungen, nicht zu sonstigen Aktionen, Umfeldgestaltungen und ähnlichem.
8. Hinzu kommt die Vorgabe des § 2 Abs. 1 des Gesetzentwurfes, dass ansässige Gewerbetreibende, Freiberufler und Dritte zu beteiligen sind. Die Begründung dafür ist der enge lokale Bezug der Gewerbetreibenden im Gegensatz zum Grundeigentümer. Dieses Verfahren wird auch in den Bestimmungen zum Erlass einer Satzung nach § 3 Abs. 5 angewandt. Vor Erlass der Satzung hat die Gemeinde die Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange einzubeziehen. Ändern sich dadurch wesentliche Bestandteile der Satzung, muss das Verfahren nach § 3 Abs. 5 wiederholt werden. Hiermit wird ein Mitspracherecht für gesellschaftliche Gruppen eingeräumt, welche die Kosten der Maßnahmen nicht zu tragen haben. Dieses Mitspracherecht geht nach § 3 Abs. 5 sogar soweit, dass eine Änderung des Satzungsinhaltes möglich ist. Der private Eigentümer ist der Gefahr ausgesetzt, Maßnahmen zu finanzieren, bei denen er seine Interessen nicht mehr vertreten sieht. Die Begründung für das Mitspracherecht Dritter wird darin gesehen, dass die Maßnahmen sich auf den öffentlichen Raum beziehen. Grundeigentümer finanzieren also Maßnahmen im öffentlichen Raum, de-

ren Zweck auch vielmehr ein öffentlicher ist. Hier besteht kein ausreichender Grund, warum nicht auch Dritte an der Finanzierung beteiligt werden sollten wie zum Beispiel der Gewerbetreibende Mieter. Mittelfristig muss auch gefragt werden, ob durch das geplante Gesetz der Eigentumserwerb in der Innenstadt noch attraktiv ist und folglich Maßnahmen zur Behebung innerstädtischen Leerstands konterkariert.

9. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist auch sonst nicht ohne weiteres immer die zwangsläufige Folge einer ISG. Was für einen Gewerbetreibenden vorteilhaft ist, muss nicht zwangsläufig für den anderen zutreffen. Mag der wirtschaftliche Vorteil bei einem Gewerbetreibenden auch tatsächlich ankommen, wird er den abgabepflichtigen Grundeigentümer nicht zwangsläufig erreichen. Dies wäre praktisch nur durch höhere Mieteinnahmen zu realisieren. Für einen Vermieter, der sich an einer ISG beteiligt, sind aber Mieterhöhungen in der Regel nicht realisierbar. Allenfalls denkbar ist dies bei besonderen Vertragsgestaltungen. Für Vermieter von Wohnungen im dem Bereich einer ISG ist die Umlage auf Wohnungsmieter generell ausgeschlossen. Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung bzw. Wohnwertverbesserung nach § 559 Abs. 1 BGB scheidet aus. Deshalb müssen Wohnungen, die in einer ISG liegen, generell bei der Berechnung der Umlage der Kosten auf die Eigentümer herausgenommen werden. Auch die Umlage auf gewerbliche Mieter wird sich zumeist schwierig gestalten. In der Mehrzahl der Gewerbemietverträge sind langfristige Laufzeiten vereinbart, die außerordentliche Mieterhöhungsmöglichkeiten (= Vertragsänderungen) nur bedingt zulassen. Mieterhöhungen sind teilweise generell ausgeschlossen, teilweise an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten gekoppelt. Ein wirtschaftlicher Vorteil wäre daher nicht zwangsläufig für den Eigentümer realisierbar.
10. Eine Besonderheit des vorliegenden Entwurfes ist, dass es nach § 3 Abs. 3 kein erforderliches Quorum an positiv zustimmenden Eigentümern gibt, welches den Erlass einer Satzung und damit die ISG legitimiert. Stattdessen wird ein Negativquorum eingerichtet. Widersprechen mehr als 25 Prozent der Eigentümer oder die Eigentümer von mehr als 25 Prozent der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksfläche, darf die Satzung nicht erlassen werden. Die Festschreibung der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit, die die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund NRW mindestens bei mehr als 75 Prozent sieht, fehlt auch in diesem Gesetzentwurf. Das Mindestmaß demokratischer Legitimation wird auch hier nicht erfüllt. Darüber hinaus lässt § 3 Abs. 6 mit den Bestimmungen zur Ausgestaltung der Satzung erahnen, dass das Engagement innerhalb einer Initiative sich nicht auf die gesetzlich vorgegebene Laufzeit beschränken muss. In der Begründung zu § 3 Abs. 6 wird empfohlen Vereinbarungen u. a. zu Folgekosten zu treffen, woraus hervorgeht, dass langfristige Verpflichtungen nicht auszuschließen sind.
11. Aus § 4 zur Aufgabenfestsetzung, -erhebung und -verwendung geht hervor, dass private Eigentümer zusätzlich zur Sonderabgabe auch eine Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde zahlen sollen. Die Erhebung einer Verwaltungspauschale als Ausgleich zu administrativen Anstrengungen wirkt allerdings destruktiv. Berücksichtigt man, dass durch das neue Gesetz Anreize für private Investitionen gesetzt werden sollen, werden

diese durch gleich bleibende Belastungen durch Steuern, Abgaben und Beiträge sowie eben jener Verwaltungspauschale wieder geschwächt.

Zu II. Antrag der Fraktion der SPD zur Einführung von Housing Improvement Districts (HIDs) – Drucksache

Die unter „Zu I.“ gemachten Ausführungen gelten erst recht für einen erweiterten Anwendungsbereich des ISGG in Wohngebieten (Housing Improvement Districts – HIDs). Hier verschärft sich die Situation noch dadurch, dass von derartigen Maßnahmen insbesondere die vielen „kleinen“ Hauseigentümer betroffen sein werden, die eh schon durch das restriktive Mietrecht, die hohen finanziellen Aufwendungen im energetischen Bereich aufgrund sich verschärfender Umweltgesetzgebung und vielfach verfehlte kommunale Stadtentwicklungspolitik ihren Grundbesitz am Rand der finanziellen Leistungsfähigkeit bewirtschaften müssen.

Zusammenfassung:

Der Gesetzentwurf und der Antrag der SPD-Fraktion kommen den bisherigen Forderungen der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund in einigen Ansätzen nach. Es sind sicherlich gut gemeinte Ansätze zur Generierung von Maßnahmen, die jedoch ausschließlich auf Kosten und auf dem Rücken der betroffenen Grundeigentümer ausgetragen werden sollen. Dies halten wir nicht nur für extrem ungerecht, sondern auch für rechtsstaatlich äußerst bedenklich, insbesondere im Hinblick auf das undemokratische Entscheidungs- und Beschlussverfahren zum Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft.

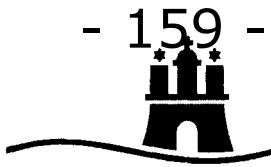
Will man private Investitionen auf freiwilliger Basis tatsächlich unterstützen, so kann dies nur durch die gleichzeitige Entlastung von öffentlichen Steuern, Abgaben und Gebühren erfolgen. Gesetzliche Regeln, wie in der vorliegenden Form, sind dafür nicht geeignet.

Dortmund, 4. Dezember 2007



Michael W. Mönig
Rechtsanwalt

Hauptgeschäftsführer
Haus & Grund Nordrhein und Westfalen e.V., Dortmund
für Haus & Grund NRW e.V., Düsseldorf



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Postfach 11 21 09,
D - 20421 Hamburg

Harald Holler
Landtag Nordrhein-Westfalen
via email

Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Referat Gesamtstädtische thematische Entwicklungs-
planung – LP 11

Alter Steinweg 4
D - 20459 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 - 8020 Zentrale - 11
Telefax 040 - 4 28 40 - 8396
e-mail: Frithjof.Buettner@bsu.hamburg.de
Internet: www.bsu.hamburg.de

Az.: LP 11

Büttner

Hamburg, den 5. Dezember 2007

Öffentliche Anhörung zum Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW). Stellungnahmen zum Gesetzentwurf (Drs. 14/4582) und dem Fragenkatalog der Drs. 14/2583

Sehr geehrter Herr Holler,

anliegend erhalten Sie zu den oben genannten Drucksachen unsere schriftliche Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Frithjof Büttner



Anlagen

- Stellungnahme
- BID-Erfahrungsbericht als Anlage zur Stellungnahme

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
BID-Beauftragter – LP 1/B

5.12.2007
Büttner
040-428-40-8020

Öffentliche Anhörung zum Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW). Stellungnahmen zum Gesetzentwurf (Drs. 14/4582) und dem Fragenkatalog der Drs. 14/2583

1. Stellungnahme zum Gesetzentwurf

Am 1. Januar 2005 ist in Hamburg das Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) in Kraft getreten. Damit wurde das Modell der Business Improvement Districts (BID) erfolgreich in Hamburg eingeführt. Mit den beiden bislang eingerichteten und den vielen in Vorbereitung befindlichen BIDs hat die Stadt in Zusammenarbeit mit den privaten Akteuren wichtige Erkenntnisse gewonnen, die in einen im September 2007 veröffentlichten BID-Erfahrungsbericht (siehe Anlage) eingeflossen sind. Sie waren zudem Grundlage und Ursache für die Änderung des GSED, die am 1. Dezember 2007 in Kraft getreten ist. Im Wesentlichen ist Folgendes geändert worden:

- Das BID-Prinzip ist mit der Gesetzesänderung auch auf Gewerbegebiete anwendbar.
- Für überproportional große Grundstücke wurde die Abgabenhöhe begrenzt. Damit wurden überdurchschnittlich hohe Abgabenlasten für einzelne Grundeigentümer auf ein angemessenes Maß reduziert. Übersteigt der Einheitswert eines Grundstücks den Mittelwert der im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte um mehr als das Dreifache, ist bei der Berechnung der Abgabenhöhe anstelle des tatsächlichen Einheitswertes eines Grundstücks der dreifache Mittelwert anzusetzen. Der Mittelwert errechnet sich aus der Division der Summe aller im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte durch die Anzahl der im Innovationsbereich zu veranlagenden Grundstücke.
- Der Hebesatz ist in den Antragsunterlagen anzugeben. Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass insbesondere die Grundeigentümer, die nicht aktiv an der Vorbereitung eines BID beteiligt waren, Schwierigkeiten hatten, während der öffentlichen Auslegung der Antragsunterlagen die voraussichtliche individuelle Abgabenhöhe zu bestimmen. Die Angabe des voraussichtlichen Hebesatzes bereits in den Antragsunterlagen ermöglicht den betroffenen Grundstückseigentümern, frühzeitig die vermutliche Abgabenhöhe zu errechnen.

Statt einer Stellungnahme wird auf die in Hamburg gemachten Erfahrungen verwiesen.

2. Stellungnahme zum Fragenkatalog

Frage 1: Welchen Beitrag können Housing Improvement Districts (HIDs) zur Stadtentwicklung leisten?

Die positiven Ergebnisse der bislang bestehenden privaten Initiativen sind in Hamburg im BID Neuer Wall sowie im BID Sachsenator bereits sichtbar. In vielen weiteren Zentren werden zur Zeit BIDs intensiv vorbereitet. Mit dem seit dem 1. Januar 2007 neu in das Baugesetzbuch eingeführten § 171 f hat der Bund klargestellt, dass der Landesgesetzgeber auch die Gesetzgebungskompetenz dazu innehat, so genannte private Initiativen der Stadtentwicklung zu ermöglichen, also das Modell der BIDs unter anderem auch auf Wohnquartiere zu übertragen. Von diesem Recht hat Hamburg Gebrauch gemacht. Das entsprechende „Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ ist am 1. Dezember 2007 in Kraft getreten.

Die Aufgaben eines Innovationsquartiers – so der Hamburger Name für HIDs – können sowohl rein privater Natur, z.B. Stadtteilmarketing, als auch öffentlichprivate Partnerschaften, z.B. Baumaßnahmen im öffentlichen Raum, sein. Denkbar sind alle Aufwertungsmaßnahmen, solange sie nicht Belangen der Stadtentwicklung widersprechen oder Rechte Dritter beeinträchtigen. Zu beachten ist, dass es sich bei den Maßnahmen nicht um eine Abwälzung der Aufgaben der Daseinsvorsorge auf die Grundeigentümer handeln darf. Von Seiten der Beitragspflichtigen dürfen nicht Maßnahmen finanziert werden, deren Durchführung oder Finanzierung Dritten obliegt oder von Dritten freiwillig übernommen wird. Das Instrument HID ist nicht dafür vorgesehen, öffentlich bereitgestellte Mittel z.B. im Rahmen des Straßenbaus, der Städtebauförderung oder der Lärmvorsorge oder -sanierung zu ersetzen. Möglich sind nur zusätzliche Maßnahmen, die vom Inhalt oder vom Umfang diejenigen der öffentlichen Daseinsvorsorge überschreiten, also „on-top“ Maßnahmen.

Die Intention des Modells HID besteht darin, Grundeigentümern, die sich in ihrem und für ihr Quartier engagieren, Hilfestellung zu geben. In Ergänzung zu den Programmen der Stadtteilentwicklung und Stadterneuerung können hiermit Grundeigentümer in eigener Initiative gemeinsam Maßnahmen zur Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität der Quartiere entwickeln und umsetzen. In jedem Fall ist also der Kreis der betroffenen Grundeigentümer durch die Einrichtung eines Innovationsquartiers begünstigt: Zum einen durch die Durchführung der konkreten Maßnahmen vor Ort. Zum anderen besteht neben der Aussicht auf Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität des Gebiets und der Vermietungssituation die Möglichkeit, dass sich aus den umgesetzten Maßnahmen ein Werterhalt bzw. eine Wertsteigerung des Grundstücks ergibt.

Die auf diese Weise erreichte Aufwertung oder Stabilisierung abgrenzbarer Wohnquartiere liegt im öffentlichen Interesse. Denn nicht nur die Grundeigentümer profitieren von Wohnumfeldverbesserungen, sondern auch die Mieter, die selbst nicht mit der Abgabe belastet wer-

den. Gleichzeitig dient jede Aufwertung oder Stabilisierung von Stadtteilen oder Quartieren ebenfalls dem Gemeinwohl. Die zusätzlichen Investitionen sind auch im weiteren Umfeld spürbar. HIDs können überdies öffentliche Investitionen oder Maßnahmen, z.B. im Rahmen der Stadterneuerung, auf privater Basis verstetigen. Diese Möglichkeit bestand vor der gesetzlichen Einführung nur dann, wenn sich alle Beteiligten freiwillig engagierten.

Frage 2: Gibt es positive Erfahrungen mit HIDs aus anderen Bundesländern?

Hamburg hat als Vorreiter in Deutschland und Europa das BID-Modell gesetzlich auf Wohngebiete übertragen. Parallel zur Gesetzgebung gibt es bereits ein Modellprojekt: das geplante Innovationsquartier Steilshoop.

Steilshoop ist ein Musterbeispiel einer Großwohnsiedlung nach dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ mit heute 6.400 Wohnungen und etwa 14.800 Einwohnern. Mitte der 80er Jahre setzen die typischen Probleme von Großsiedlungen dieser Art ein, so dass ein Sanierungsgebiet für die Jahre von 1991 bis 2000 festgelegt wurde. Dies führte zu spürbaren Verbesserungen der Situation. Seit Beendigung der Sanierung ist jedoch wieder ein Abwärtstrend und Imageproblem erkennbar. In Steilshoop soll gemeinsam mit den Wohnungseigentümern das Modell HID erprobt werden. Zur Vorbereitung des Innovationsquartiers ist ein Lenkungsausschuss mit Vertretern der Stadt und den Grundeigentümern (Gagfah, SAGA/GWG, drei Vertretern der Genossenschaften) sowie einem sozialen Träger im Februar 2007 gebildet worden. Mittlerweile nehmen darüber hinaus ein Vertreter des ortsansässigen Shopping-Centers und ein Vertreter der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt teil.

In einem eintägigen Workshop sind im Mai 2007 die folgenden Handlungsfelder und Maßnahmen vom Lenkungsausschuss bestimmt worden:

- Das zentrale Shopping-Center und sein Umfeld sollen aufgewertet werden. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität zu verbessern, das Center im Bestand zu sichern und einen ausgewogenen Branchenmix zu erreichen.
- Durch eine einheitliche Pflege der Grünflächen, durch regelmäßige Fassadenreinigung und durch eine über dem Hamburger Standard liegende Wegereinigung soll der öffentliche und halböffentliche Raum geordnet und der Sauberkeitsstandard verbessert werden.
- Das individuelle Sicherheitsbedürfnis der Bewohner soll durch eine Erweiterung des erfolgreichen Logenkonzeptes unter dem Stichwort „mobile Loge“ erhöht werden.
- Das Image der Siedlung soll durch Marketingmaßnahmen verbessert werden.
- Durch eine Umgestaltung und neu organisierte Pflege soll die zentrale Mittelachse in ihrer ursprünglichen Funktion als fußgänger- und familienfreundliche Erschließung der Siedlung gestärkt werden. Dies ist die zentrale Maßnahme. Für diese Maßnahme ist eine Kostenteilung zwischen der Stadt und den privaten Grundeigentümern vorgesehen. Sie entspricht der Flächenaufteilung von 60 % für die Stadt und 40 % für die Grundeigentümer.

Derzeit werden die entsprechenden Maßnahmen näher definiert, abgestimmt und kalkuliert. Ziel ist es, den Antrag zur Einrichtung eines HID Anfang/Mitte 2008 zu stellen.

Die HafenCity Universität (HCU) wird das Pilotprojekt bis Mitte 2008 wissenschaftlich begleiten. Erste Ergebnisse und Diskussionspunkte sind bereits in die Vorbereitung des Gesetzgebungsverfahrens eingeflossen. Ein ausführlicher Bericht darüber wird Anfang 2008 vorliegen. Das Projekt ist außerdem als eines von acht ExWoSt-Modellvorhaben vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ausgewählt worden.

Frage 3 Was spricht aus Ihrer Sicht für und was gegen eine unmittelbare Einführung von HIDs im Zuge des jetzt vorliegenden Gesetzentwurfs der Landesregierung?

Gegen die Einführung von HIDs im Zuge des jetzt vorliegenden Gesetzentwurfs der Landesregierung spricht, dass bundesweit abgesehen von einem sich in Vorbereitung befindlichen Projekt noch keine Erfahrungen vorliegen. Das könnte dazu führen, dass ein solches Gesetz unvollständig oder nicht sachgerecht ist. Möglicherweise müsste es nach ersten Erfahrungen mit Pilotprojekten bereits wieder geändert werden.

Für eine Einführung im Zuge des jetzt vorliegenden Gesetzentwurfs spricht, dass auf diese Weise in einem Gesetzgebungsverfahren neben dem BID-Prinzip auch die HIDs gesetzlich in nur einem Verfahren eingeführt werden. In Hamburg sollten zuerst die Erfahrungen mit der Einführung der BIDs abgewartet werden. Außerdem war es bei der gesetzlichen Einführung der BIDs noch nicht möglich, dieses Prinzip auch für Wohngebiete durch ein Landesgesetz zu regeln. Erst mit der Änderung des Baugesetzbuchs durch die kompetenzabsichernde Regelung des § 171 f besteht nun diese Möglichkeit. In der Praxis hätten private Initiativen insbesondere in gemischten Lagen einen größeren Handlungsspielraum, wenn sie die Wahl zwischen einem BID und einem HID hätten. Sie könnten auch dann das eigene Quartier aufwerten, wenn der Wohnanteil höher als der gewerblich genutzte Gebäudeanteil ist. Diese Flexibilität erleichtert nicht nur privaten Akteuren die Arbeit bei der Vorbereitung eines BID / HID, sondern auch den Genehmigungsbehörden die Entscheidung über die Zulässigkeit einer derartigen Initiative.

gez.

Frithjof Büttner

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

BID-Pilotprojekte und Kostenauswirkung in der Verwaltung

- Erfahrungsbericht -

1. Anlass

Die Bürgerschaft hat am 28. Dezember 2004 das Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) beschlossen. Das Gesetz ist am 1. Januar 2005 in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz ist in Hamburg die Einrichtung von Business Improvement Districts (BID) - im Gesetz Innovationsbereiche genannt - ermöglicht worden. BIDs sind klar begrenzte Geschäftsgebiete (Business Districts), in denen auf Veranlassung der Betroffenen in einem festgelegten Zeitraum (maximal 5 Jahre) in Eigenorganisation Maßnahmen zur Quartiersaufwertung (Improvement) durchgeführt werden. Finanziert werden BIDs durch eine kommunale Abgabe, die alle im Gebiet ansässigen Grundeigentümer zu leisten haben.

Mit dem entsprechenden Senatsbeschluss vom 28. September 2004 wurden die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (federführend) und die Finanzbehörde beauftragt, dem Senat nach zwei Jahren einen Erfahrungsbericht vorzulegen, in dem neben der Auswertung der BID-Pilotprojekte auch auf die Kostenauswirkung in der Verwaltung und deren Deckung durch die erhobene Verwaltungspauschale eingegangen wird.

2. Einführung BID auf Länderebene

Mit dem GSED hat die Freie und Hansestadt Hamburg als erstes Land die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von BIDs erfolgreich geschaffen. Damit nimmt Hamburg eine Vorreiterstellung in Deutschland ein. Mittlerweile haben auch andere Bundesländer vergleichbare Gesetze erlassen oder bereiten entsprechende Gesetze vor:

- Hessen: Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) vom 21. Dezember 2005;

- Bremen: Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 13. Juli 2006;
- Schleswig-Holstein: Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT) vom 13. Juli 2006;
- Nordrhein-Westfalen: Entwurf für ein Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW);
- Saarland: Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung von Bündnissen für Innovation und Dienstleistung (BIDG).

Diskussionen über eine mögliche BID-Gesetzgebung finden zurzeit in Niedersachsen und in Sachsen statt. In Niedersachsen hat das Kabinett beschlossen, das Gesetz vorzuschlagen. Grundlage all dieser Gesetze bzw. Gesetzesvorhaben ist mit einigen geringen Abweichungen immer das Hamburger GSED. Darüber hinaus hat der Bund – auch auf Initiative Hamburgs – im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) mit Wirkung vom 1. Januar 2007 den Ländern ermöglicht, nicht nur für Dienstleistungs- und Einzelhandelszentren, sondern auch für andere Gebiete entsprechende Gesetze zu erlassen (§ 171 f BauGB). Die BSU bereitet zurzeit ein Gesetz zur Einführung des Modells für Wohngebiete vor. Zudem ist beabsichtigt, auch Innovationsbereiche für Gewerbegebiete einzuführen. Beides soll noch in dieser Legislaturperiode der Bürgerschaft zugeleitet werden.

3. Einführung BID in Hamburg

Hamburg hat mit der City ohne die Nahversorgungszentren insgesamt 31 Zentren. In 14 dieser Zentren und in zwei Nahversorgungszentren gibt es bereits BID-Aktivitäten: Zwei Innovationsbereiche, das BID Sachsentor und das BID Neuer Wall, sind im Sommer 2005 durch Rechtsverordnung eingerichtet worden. Darüber hinaus haben sich für den Wandsbeker Markt, die Lüneburger Straße, Rissen, die Alte Holstenstraße (Bergedorf) und die Osterstraße BID-Initiativen zusammengefunden, die sich in der Phase der konkreten Vorbereitung befinden. Die Vorbereitungen von BIDs für den Steindamm, die Mönckebergstraße und für das Zentrum Ochsenzoll befinden sich in der Anfangsphase. Außerdem werden ergebnisoffene Diskussionen über die Einrichtung eines BID für die Colonnaden, für Eppendorf, Neugraben-Fischbek, Rahlstedt, Sasel, Volksdorf und den Eidelstedter Platz geführt. Dies zeigt, wie schnell die Neueinführung des Modells BID in den Quartieren verankert worden ist. Dabei wird und soll in einem nicht unerheblichen Maß in den Zentren investiert werden. Neben den über 6 Mio. Euro für den Neuen Wall und das Sachsentor ist im Rahmen der in Vorbereitung und Anfangsphase befindlichen BIDs vorsichtig geschätzt mit weiteren 6 Mio. Euro zu rechnen. Gleichzeitig hat sich durch die verschiedenen BID-Initiativen ein für die jeweiligen

Zentren positiv wirkendes Netzwerk der Beteiligten ergeben. Angesichts dieser Aktivitäten wird die Hamburger BID-Initiative auch auf lokaler Ebene durchweg als Erfolg angesehen.

Musterbeispiel für ein erfolgreiches BID ist der Neue Wall. Hier wurden ohne öffentliche Mittel knapp 6 Mio. Euro investiert. Die gesamte Straße einschließlich der Gehwege wurde umgestaltet, ein neuer Platz angelegt, ein Service für Mieter, Kunden und Besucher des Neuen Wall eingerichtet und umfangreiche Marketingmaßnahmen durchgeführt. Das geplante BID Wandsbek wird eine ähnliche Dimension annehmen; dafür sind derzeit Investitionen von mehr als 4 Mio. Euro vorgesehen. Aber auch geringere Investitionen, wie sie für Rissen und die Lüneburger Straße geplant sind, tragen erheblich zur Standortaufwertung bei. Das zeigt das BID Sachsenator: Nachdem die Stadt für etwa 1 Mio. Euro die Fußgängerzone neu gepflastert hatte, sahen sich Grundeigentümer und Einzelhändler ihrerseits veranlasst, den traditionellen Einkaufsort stärker im Bewusstsein der Kunden zu verankern und kleinere Missstände zu beseitigen. Eine Konzeptentwicklung für den Standort durch einen Gutachter liegt bereits vor, es wird Leerstands- und Flächenmanagement betrieben, die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit wurde verstärkt, Graffiti entfernt, die Stadtgeschichte Bergedorfs visualisiert, Info-Punkte und ein Passanten-Leitsystem aufgebaut und Anpflanzungen vorgenommen. Dafür stand dem BID ein Budget von knapp 150.000 Euro zur Verfügung. Alle diese Aufwertungen dienen gleichzeitig auch dem Allgemeinwohl, da die Lebensumwelt der Kunden, Besucher und Bewohner verbessert wird und sich die Identifikation mit dem eigenen Zentrum erhöht.

Es hat sich in den letzten zwei Jahren gleichwohl gezeigt, dass die Vorbereitung eines BID nicht einfach und vor allem ein langwieriger Prozess ist. Experten schätzten, dass mit einer Vorbereitungsphase von etwa zwei Jahren zu rechnen sei. Wird dieser vorläufige Erfahrungswert als Maßstab genommen, sind die ersten beiden Hamburger BIDs sogar überdurchschnittlich schnell eingerichtet worden. Die Vorbereitungsphase hat in beiden Fällen von der Idee bis zur Antragstellung etwas weniger als eineinhalb Jahre gedauert. Bis zur offiziellen Einrichtung durch Rechtsverordnung sind dann noch weitere drei Monate durch die öffentliche Auslegung, die Prüfung der eingegangenen Widersprüche und durch die erforderliche Senatsbefassung vergangen. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass noch keine weiteren Innovationsbereiche in Hamburg offiziell eingerichtet worden sind.

In folgenden Punkten wird von den lokalen Akteuren an einzelnen Regelungen des GSED und dem BID-Verfahren Kritik geäußert:

- Bei der Umsetzung der BID-Maßnahmen fällt die Umsatzsteuer an, z.B. 870.000 Euro für das BID Neuer Wall (pauschaliert, da bis Ende 2006 nur 16% anfielen). Dies ist für Ak-

teure, die Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum vornehmen wollen, ärgerlich, da der Aufwertungsgewinn ohnehin der Stadt und somit der Allgemeinheit zugute kommt. Die darauf hin in Hamburg eingeführte Zurückerstattung der Umsatzsteuer an Vorsteuerabzugsberechtigte (siehe anliegendes Merkblatt „Umsatzsteuer“) stellt nur eine Teillösung dar. Im BID Neuer Wall betrifft das 50 % bis 70 % des Umsatzsteueraufkommens. Noch nicht geklärt ist die Frage der umsatzsteuerlichen Behandlung, wenn nach Ende der durch Gesetz oder Verordnung vorgesehenen Laufzeit des BID die im Rahmen der Aufwertungsmaßnahme geschaffenen Einrichtungen kostenlos der Freien und Hansestadt Hamburg anheim fallen. Es wird davon ausgegangen, dass der durch die Maßnahme geschaffene Vorteil von den Grundstückseigentümern wirtschaftlich verbraucht und somit der Freien und Hansestadt Hamburg entzogen wird; es käme mithin nicht zu einer umsatzsteuerlich relevanten Wertabgabe. Mit der Einrichtung von Innovationsbereichen wird insbesondere umsatzsteuerliches Neuland betreten. Hamburg betätigt sich insoweit als Pionier. Mit dem Hamburger Lösungsansatz sollen die Belange der Wirtschaft im Rahmen des rechtlich vertretbaren so weit wie möglich berücksichtigt werden. Da aber mit einem BID vergleichbare Innovationsbereiche zwischenzeitlich auch in anderen Bundesländern entstehen, ist nicht auszuschließen, dass die gesamte Thematik auf Bundesländer-Ebene erörtert werden muss. Dabei könnten sich andere als die von der Finanzbehörde Hamburg vertretenen Auffassungen durchsetzen, die dann allerdings für Hamburg ebenfalls verbindlich wären.

- Ein nicht unerheblicher Verwaltungsaufwand entsteht bei BIDs bei der Feststellung der Einheitswerte der Grundstücke. Die jeweils aktuellen Informationen liegen dem Finanzamt für Grundbesitz vor, das die Grundsteuer einzieht, bei deren Berechnung auf den Einheitswert zurückgegriffen wird. Diese Daten darf das für die BID-Abgabe zuständige Landesabgabenamt nicht nutzen, sondern ermittelt die Eigentümer durch Einsicht in das Grundbuch. Dort stehen nicht immer die aktuellen Adressen, so dass Bescheide unzustellbar zurückkommen, aktuelle Anschriften ermittelt und neue Bescheide zugestellt werden müssen. Bei Erbengemeinschaften kann das für ein Grundstück allein eine größere Anzahl von Miteigentümern ausmachen, die wiederum häufig einen Zustellungsbevollmächtigten oder Verwalter haben. Neben dem Aufwand entstehen so Verzögerungen, die Auswirkungen auf den Zahlungsfluss (Fälligkeit erst nach Zustellung) und damit auf die Finanz- und Liquiditätsplanung des BID haben.
- In der Anwendung des GSED hat sich gezeigt, dass Eigentümer von sehr großen, tiefen oder mit einem Hochhaus bebauten Grundstücken überproportional hohe Abgaben leisten müssen, da die Bemessung der Abgabe an den Einheitswert der Grundstücke / Bebauung geknüpft ist. Während etwa der Neue Wall eine sehr homogene Struktur mit Blick auf die Grundstücksgröße und Grundstücksausnutzungen aufweist, sind z.B. am Wands-

beker Markt, im Bereich der Lüneburger Straße oder in Rissen extreme Unterschiede hinsichtlich der Grundstücksgröße, der Bebauung und der Wertigkeit der Gebäudesubstanz festzustellen. Bei diesen ausgesprochen heterogenen Binnenstrukturen in potenziellen BIDs besteht die Gefahr, dass die Einrichtung eines Innovationsbereichs schon aufgrund eines einzigen Grundeigentümers an der Sperrminorität gemäß § 5 Abs. 8 GSED scheitert, obwohl eine grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung und Mitfinanzierung besteht. Die Grundeigentümer dieser überdurchschnittlich großen und werthaltigen Grundstücke müssen sehr hohe Abgaben zahlen, die in einigen Fällen im Bereich eines Viertels der gesamten Maßnahmensumme eines BID liegen können. Eine derartig hohe Abgabe ist in der Regel auch dann nicht rentierbar für den betroffenen Grundeigentümer, wenn sich der Innovationsbereich als überdurchschnittlich erfolgreich erweist. Die BID-Initiativen in Wandsbek, Harburg und eventuell auch in Rissen sind hierdurch gefährdet. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt wurde deshalb gerade auch von den Eigentümern kleinerer Grundstücke gebeten, unter Einbeziehung privater BID-Akteure zu prüfen, ob eine Kostenbegrenzung für überdurchschnittlich große Grundstücke in das GSED aufgenommen werden könnte. Die rechtliche Prüfung unter Einbeziehung privater BID-Akteure hat ergeben, dass das GSED angepasst werden soll.

- In der Kritik stand auch die von der Stadt erhobene Verwaltungspauschale. Insbesondere dann, wenn BID-Initiativen Maßnahmen zur Aufwertung im öffentlichen Raum planen oder durchführen. Diese Frage wird im Folgenden unter Ziffer 4 ausführlich erörtert.

4. Verwaltungskosten

4.1 Anlass und Auftrag

Über Umfang und Höhe des notwendigen Verwaltungsaufwands im Zusammenhang mit der Einrichtung und Durchführung eines BID gab es in Deutschland im Jahr 2005 bei der Einführung des Modells BID noch keine vergleichbaren Erfahrungen, da Hamburg hier eine Vorreiterrolle übernommen hatte. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und die Finanzbehörde wurden deshalb vom Senat beauftragt, über einen Zeitraum von zwei Jahren die durchgeführten Pilotprojekte auszuwerten und dem Senat zu berichten. Der Bericht soll auch die Auskömmlichkeit der erhobenen Verwaltungspauschale behandeln.

Nach § 8 Abs. 1 GSED ist die Erhebung einer Verwaltungspauschale gesetzlich vorgesehen. In den bisher erlassenen Verordnungen zur Einrichtung der Innovationsbereiche Sachsen tor und Neuer Wall wurde 1% der beantragten Maßnahmensumme zu Grunde gelegt, allerdings mit einer Höhenbegrenzung auf maximal 20.000 Euro.

4.2 Ausgangslage / Fragestellungen

Verwaltungsaufwand entsteht in der Regel in den Bezirksämtern (Fachämter für Wirtschaftsförderung) und in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BID-Beauftragter) durch die Betreuung der Initiatoren in der Vorbereitungs- und Durchführungsphase und beim Landesabgabenamt durch die Einziehung der BID-Abgabe von den Grundeigentümern des Innovationsbereiches sowie bei der Steuerverwaltung durch Zusammenstellung der Einheitswerte. Zu den Aufgaben der Bezirke gehören insbesondere:

- Ermittlung der Grundeigentümer;
- Anschreiben / Kontaktaufnahmen;
- intensive Beratung in der Vorbereitungszeit (formell und inhaltlich). Während dieser Zeit ist eine kontinuierliche Beratung durch das Bezirksamt erforderlich;
- Unterstützung beim Maßnahmen- und Finanzierungskonzept;
- Öffentlichkeitsarbeit;
- Aushandlung des gesetzlich vorgeschriebenen öffentlich-rechtlichen Vertrages;
- öffentliche Auslegung und Prüfung der eingegangenen Widersprüche;
- Prüfung der jährlichen Maßnahmen- und Wirtschaftspläne;
- Teilnahme an Lenkungsgruppen-Sitzungen, Arbeitskreisen etc.;
- Absprache mit anderen Behörden (insbesondere BSU, Finanzbehörde).

Diese Aufgabenwahrnehmung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der BSU. Die Zusammenarbeit zwischen Bezirksamt und BSU sowie dem Landesabgabenamt im Rahmen des BID-Prozesses funktioniert reibungslos. Daher ist die Entscheidung richtig, den Bezirksämtern den Status der BID-Aufsichtsbehörde zu geben.

In der Pauschale wird bisher nicht unterschieden zwischen dem Aufwand des Landesabgabenamtes einerseits und dem Abstimmungs- und Durchführungsaufwand in der fachbehördlichen und bezirklichen Verwaltung andererseits. Bei den beiden inzwischen offiziell eingerichteten Innovationsbereichen war die Ausgangslage im Hinblick auf den

- zur Verfügung stehenden Finanzrahmen (Neuer Wall: rd. 6 Mio. Euro, Sachsentor: rd. 150.000 Euro),
 - die Maßnahmenplanung (Neuer Wall: Umgestaltung des Straßenraums, umfangreicher Service, Sachsentor: Gutachten und Marketing)
 - und die geographische Lage (Neuer Wall in der City, Sachsentor im Bezirkszentrum)
- sehr unterschiedlich.

Aufgrund dieser unterschiedlichen Ausgangslagen und des Umstands, dass in der Gründungsphase dieser Projekte keine belastbaren Erfahrungswerte vorlagen, wurde im Hinblick auf die Verwaltungskosten von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Es wurde angenommen, dass BIDs mit einem hohen Budget tendenziell einen höheren Verwaltungsaufwand auslösen als BIDs mit einem relativ kleinen Budget.
- Erhoben wurden einmalige Verwaltungspauschalen,
 - für das BID Neuer Wall: 20.000 Euro
 - für das BID Sachsentor: 1.500 Euro.
- Der Personalaufwand der Verwaltung zur Beratung und Begleitung des jeweiligen BIDs sollte im Rahmen des bestehenden Personalbudgets aufgefangen werden. Nach Auswertung der Pilotphase sollte überprüft werden, ob der für die Bezirksämter und Fachbehörden entstehende Verwaltungsaufwand Anlass für eine Erhöhung von Personalbudgets gibt.

4.3 Methodik

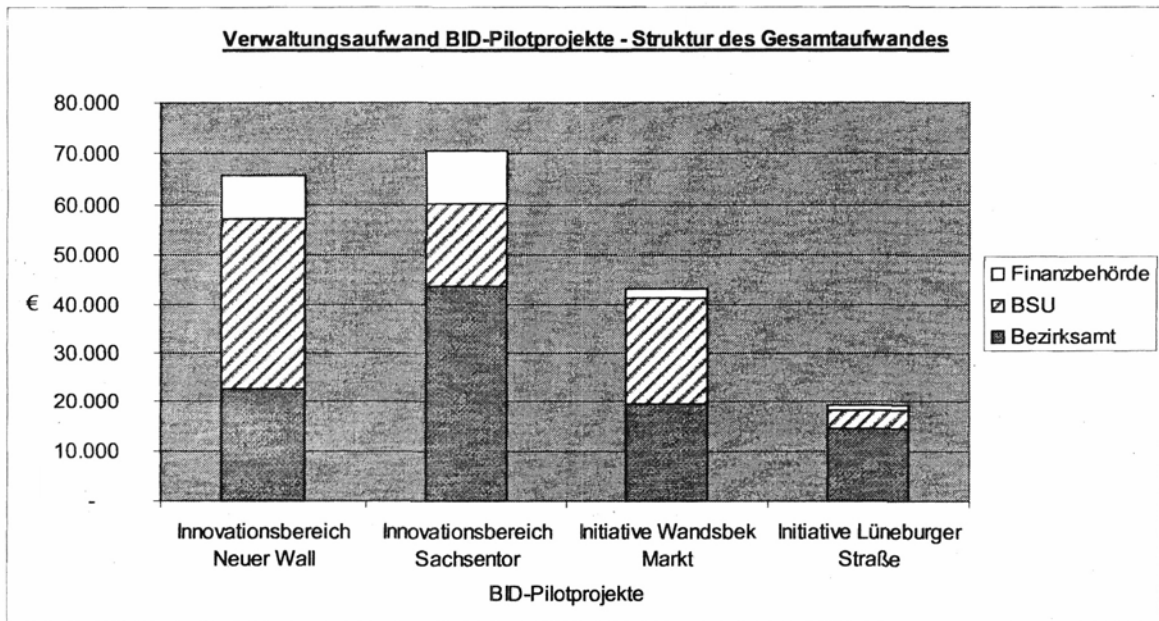
Unter Berücksichtigung eines vertretbaren Ermittlungsaufwandes wurde im Beobachtungszeitraum 1. Quartal 2005 bis zum 4. Quartal 2006 in den betroffenen Bezirksämtern Hamburg-Mitte, Bergedorf, Wandsbek und Harburg, der BSU und der Finanzbehörde ein einfaches Zeitaufschreibungsmodell in Verbindung mit den jeweils aktuellen Stundenverrechnungssätzen aus den Gebührenrundschriften der Finanzbehörde angewendet. Die jeweilige Zeitaufschreibung für die einzelnen Projekte begann mit dem Zeitpunkt, ab dem sich eine Gruppe von Initiatoren zur Gründung eines BID konstituiert hatte. Für die Zeitaufschreibung berücksichtigt wurden nur Tätigkeiten, die unmittelbar mit den konkreten Projekten zu tun hatten. Dementsprechend nicht erfasst wurde die Zuarbeit von Behördenmitarbeitern und Behördenmitarbeiterinnen im Rahmen ihrer üblichen Tätigkeit sowie Tätigkeiten, die ihren Schwerpunkt bei der grundsätzlichen Einführung des BID-Modells hatten.

Nach Abschluss des Erfassungszeitraums wurden die Gesamtaufwendungen pro Projekt ermittelt und der Summe der erhobenen Verwaltungspauschalen gegenüber gestellt. Um die gewonnenen Erfahrungen aus weiteren Projekten zu nutzen, wurden die beiden BID-Initiativen Lüneburger Straße und Wandsbek Markt ergänzend in die Zeitaufschreibung einbezogen. Für diese beiden Initiativen gab es allerdings noch keine konkreten Festlegungen zum Finanzrahmen und zur Verwaltungskostenpauschale.

4.4 Ergebnisse der Untersuchung

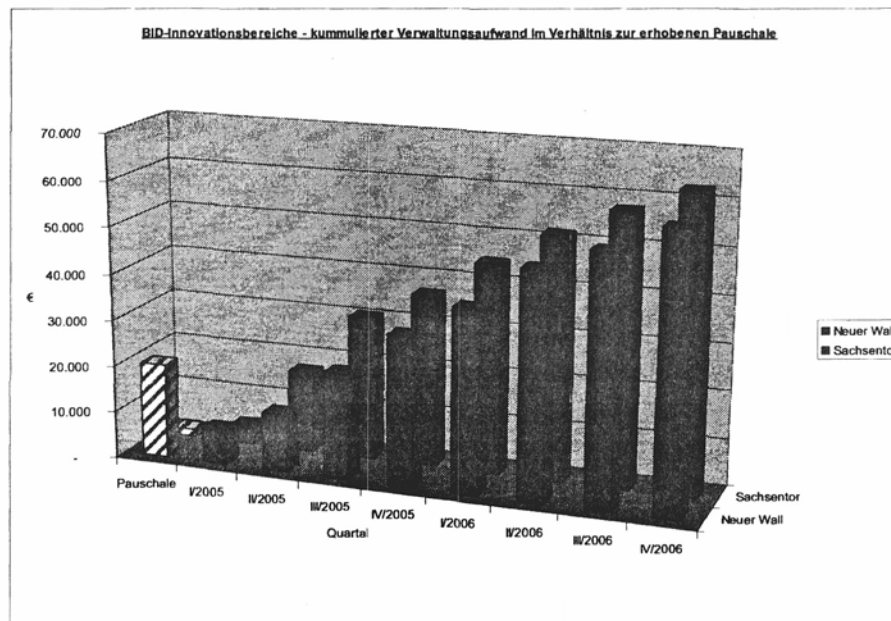
Die Auswertung der Zeitaufschreibung hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Der Gesamtaufwand aller an den beiden Innovationsbereichen Sachsentor und Neuer Wall beteiligten Verwaltungseinheiten bewegt sich mit jeweils rd. 70.000 Euro in der gleichen Größenordnung.



- Die Aufteilung des Gesamtaufwands auf die beteiligten Verwaltungseinheiten ist bei beiden Projekten allerdings unterschiedlich. Der in dem jeweiligen Bezirksamt verursachte Verwaltungsaufwand ist beim Innovationsbereich Sachsentor mit 44.000 Euro fast doppelt so hoch wie beim Innovationsbereich Neuer Wall mit 23.000 Euro. Dies hängt von der jeweiligen Aufgabenteilung zwischen Bezirksamt und Fachbehörde und von den vorgesehenen Maßnahmen ab. Durch die umfangreichen Baumaßnahmen im Neuen Wall und die damit verbundenen grundsätzlichen Fragestellungen war der fachbehördliche Anteil entsprechend größer. Dem entsprechend war die Entwicklung des Verwaltungsaufwands in der BSU gegenläufig zur Entwicklung in den Bezirksamtern. Der in der BSU verursachte Verwaltungsaufwand für den Innovationsbereich Neuer Wall war mit 35.000 Euro deutlich höher als für den Innovationsbereich Sachsentor mit 17.000 Euro. Dieses Ergebnis wird auch durch die beiden in die Ermittlung des Verwaltungsaufwands einbezogenen BID-Initiativen bestätigt. Der fachbehördliche Anteil für das Wandsbeker Projekt ist schon in der Vorbereitungsphase erheblich höher als für das Harburger Projekt, weil für das Wandsbeker Projekt auch umfangreiche Baumaßnahmen im öffentlichen Raum vorgesehen sind.

- Der Verwaltungsaufwand in der Finanzbehörde ist für beide Innovationsbereiche annähernd gleich hoch und liegt bei 8.000 Euro für den Neuen Wall und bei rd. 10.000 Euro für das Sachsentor. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass ein gewisser Anteil an Pilotaufgaben in der Zeitaufschreibung enthalten ist, der zukünftig entfallen könnte.
- Die veranschlagte Verwaltungskostenpauschale ist bei beiden eingerichteten Innovationsbereichen nicht auskömmlich. Die für den Neuen Wall veranschlagte Pauschale in Höhe von 20.000 Euro war im dritten Berichtsquartal und die für das Sachsentor veranschlagte Pauschale in Höhe von 1.500 Euro bereits im ersten Berichtsquartal verbraucht. Auch die in Vorbereitung befindlichen BIDs werden nicht auskömmlich sein, falls die Obergrenze von 20.000 Euro für die Verwaltungspauschale bestehen bleiben sollte. Am Ende des Untersuchungszeitraums lagen die Verwaltungskosten für die Wandsbeker BID-Initiative bereits bei 43.000 Euro und für die Harburger BID-Initiative bei knapp unter 20.000 Euro. Die voraussichtliche Verwaltungspauschale für die Harburger Initiative wird tatsächlich aber nur bei rd. 3.300 Euro liegen, da derzeit mit einem Maßnahmenbudget von 330.000 Euro geplant wird.



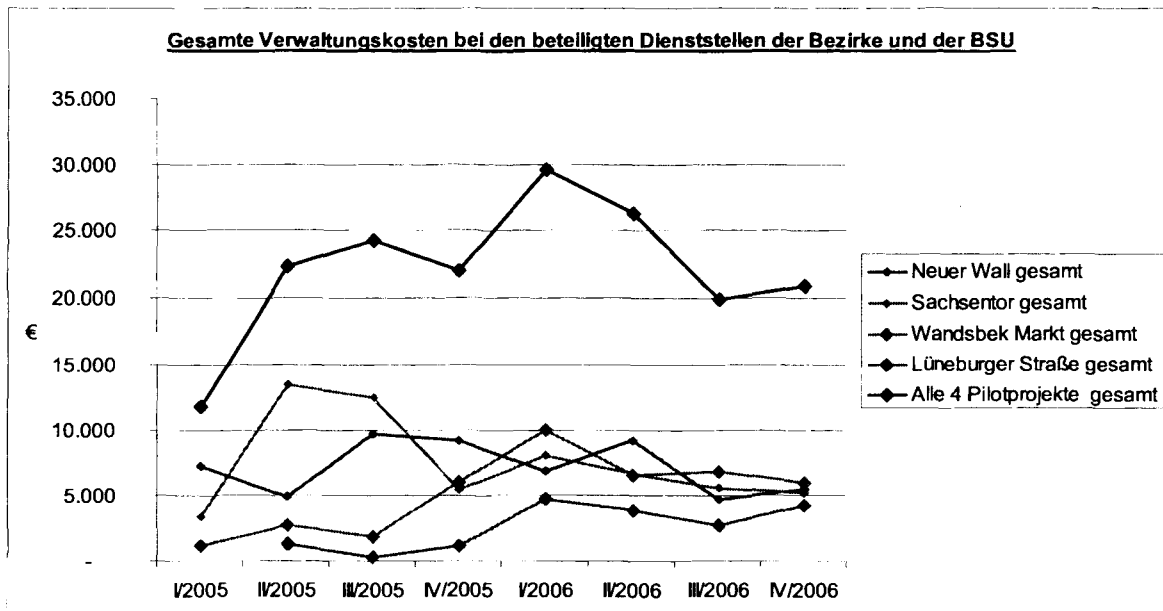
Der Aufwand des Landesabgabenamtes ist im obigen Schaubild nicht enthalten.

4.5 Bewertung

Diese schmale Datenbasis von zwei eingerichteten und zwei in Gründung befindlichen BIDs lässt nur eine Bewertung mit begrenzter grundsätzlicher Aussagekraft zu. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich die vier Pilotprojekte in unterschiedlichen Projektphasen befinden. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache lassen sich die Ergebnisse wie folgt einordnen:

- Die Auswertung der Innovationsbereiche hat ergeben, dass BIDs mit sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen insgesamt annähernd gleich hohe Verwaltungskosten verursacht haben. Daraus kann die Empfehlung abgeleitet werden, bereits in der Frühphase eines Projekts eine kritische Erfolgsabschätzung im Sinne stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen vorzunehmen, um nicht kostendeckende Verwaltungsaufwendungen zu minimieren.
- Eine Korrelation zwischen der Größe des Budgets eines BID und des dafür erforderlichen Verwaltungsaufwands als Grundlage für die künftige Festsetzung einer Verwaltungskostenpauschale kann auf Basis der erhobenen Daten nicht hergeleitet werden. Der Innovationsbereich Neuer Wall verfügte über ein Budget von rd. 6 Mio. Euro und verursachte einen Verwaltungsaufwand von rd. 66.000 Euro. Zur Kostendeckung hätte also eine nicht begrenzte Verwaltungskostenpauschale in Höhe von etwas mehr als 1% des Finanzrahmens erhoben werden müssen. Der Innovationsbereich Sachsentor mit seinem wesentlich kleineren Budget in Höhe von 150.000 Euro hat einen Verwaltungsaufwand von rd. 71.000 Euro verursacht. Dieses hätte theoretisch eine kostendeckende Pauschale in Höhe von 47 % des Finanzrahmens erfordert. D.h. also, die eingangs dargestellte Annahme, dass BIDs mit einem hohen Budget tendenziell einen höheren Verwaltungsaufwand auslösen als BIDs mit einem kleinen Budget, hat sich nicht bestätigt. Vermutlich wirkt sich die Anzahl der Grundstücke aus: Bergedorfs BID umfasst gut doppelt so viele Grundstücke wie der Neue Wall.
- Die Eingangsprämisse, dass kostendeckende Verwaltungskostenpauschalen nicht darstellbar sind, hat sich - insbesondere für den kleineren Innovationsbereich Sachsentor - bestätigt. Betrachtet man die nicht gedeckten Verwaltungskosten allerdings als Finanzierungsanteil der Stadt zur Realisierung einer Rendite im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen sowohl auf gesamtstädtischer wie auf lokaler Ebene, so kann dieses durchaus wirtschaftlich sinnvoll sein: Die Identifikation mit den eigenen Zentren steigt, es bilden sich zwischen den öffentlichen und privaten Beteiligten neue Netzwerke zum Nutzen der Standorte, es herrscht in BIDs und bei deren Vorbereitung eine Aufbruchstimmung, die den jeweiligen Zentren sehr zu gute kommt, und es werden auch zum Nutzen der Allgemeinheit private Investitionen in den Zentren vorgenommen.
- Bei einer Kosten-Nutzen-Abwägung im Sinne der Stadtentwicklungsziele sind die Verwaltungskosten eine überschaubare Größe. Der Gesamtaufwand der Freien und Hansestadt Hamburg bei den beiden Innovationsbereichen Neuer Wall und Sachsentor in dem zweijährigen Betrachtungszeitraum beträgt ca. 140.000 Euro, also 70.000 Euro im Jahr und somit rd. 35.000 Euro pro Projekt im Jahr. Das entspricht etwa dem Budget-Jahreswert einer halben Stelle des höheren Dienstes (ca. 32.000 Euro) pro Projekt im Jahr. Diese halbe Stelle ist auf drei Behörden und mehrere Dienststellen aufgeteilt. Der Verwaltungs-

aufwand dürfte aber in den Folgejahren deutlich fallen, da etwa am Neuen Wall die Bau-
maßnahmen abgeschlossen sind und in den drei Folgejahren „nur“ noch Unterhaltungs-
und Marketingmaßnahmen anstehen, die keine nennenswerte Abstimmung mit der Ver-
waltung erfordern. Nach Abzug der erhobenen Verwaltungspauschalen verbleiben als Fi-
nanzierungsanteil der Stadt an den beiden Projekten ca. 115.000 Euro. Mit ähnlichen
Werten wird auch bei den beiden Projekten in Vorbereitung zu rechnen sein. Die vorge-
nannten Ergebnisse und Schlüsse könnten bei Erwartung einer positiven „Stadtentwick-
lungsrendite“ sogar den völligen Verzicht auf die Erhebung einer Verwaltungspauschale
rechtfertigen. Im Sinne des Public-Private-Partnership-Gedankens wären die Verwal-
tungsleistungen dann der Beitrag der öffentlichen Hand zur Realisierung eines Stadtent-
wicklungsprojektes in Kooperation mit Privaten.

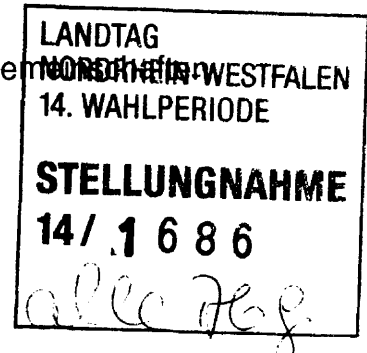


- Diese Regelung kommt vor allem kleineren BIDs wie dem Innovationsbereich Sachsentor entgegen, die bei einer kostendeckenden Verwaltungspauschale gar nicht erst zustande kommen würden. Auch im Hinblick auf die beschriebenen positiven Effekte in den Zentren ist der Verzicht auf Kostendeckung gut begründbar.

4.6 Empfehlung

Es wird vorgeschlagen, aufgrund der schmalen Datenbasis die Evaluierung über den Verwaltungsaufwand aller laufenden und in Vorbereitung befindlichen (ab Bildung einer Steuerungsgruppe) Projekte für zwei weitere Jahre fortzuführen und dem Senat danach erneut zu berichten. Für diesen Zeitraum wird an der bisherigen Regelung zu Erhebung der Verwaltungspauschale von 1% der Maßnahmensumme, jedoch maximal 20.000 Euro, festgehalten.

Stellungnahme
der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen
zum
Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinden
(ISGG-NRW)



A. Allgemeines

Die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen hat den Entwurf des ISGG vorgelegt. Sie greift damit Forderungen der Industrie- und Handelskammern (IHKs) des Landes auf, nach nordamerikanischem Vorbild gesetzliche Regelungen zu schaffen, mit denen alle Personen in privat initiierte und durchgeführte Stadt- oder Quartierentwicklungsmaßnahmen eingebunden werden können, die davon profitieren (Stellungnahme der IHKs vom 20. November 2006 und 30. Mai 2007). Insofern begrüßen die IHKs die Initiative der Landesregierung ausdrücklich und unterstützen sie. Dies umso mehr als sich im Entwurf viele Einzelforderungen der IHKs wiederfinden. Das gilt etwa mit Blick auf den Wunsch der IHKs, ein Rahmengesetz zu schaffen, welches den Akteuren vor Ort Spielraum bei der Ausgestaltung des konkreten Handelns gewährt. Auch der Verzicht des Landesgesetzgebers auf einen abschließenden Aufgabenkatalog, die Öffnung von Initiativgruppen und Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGs) für Personen, die nicht Grundeigentümer oder Erbbauberechtigte sind, die Beschränkung der Entscheidung über die Gründung einer ISG im Rahmen des Widerspruchquorums auf Grundeigentümer und Erbbauberechtigte, die Beschränkung der Abgabepflicht ebenfalls auf Grundeigentümer und Erbbauberechtigte und die zeitliche Begrenzung von ISGs sind in diesem Zusammenhang zu erwähnen. Mit dem vorgelegten Text ist ein innovativer, von den bisherigen Gesetzen abweichender Entwurf gelungen, der die Besonderheiten der Pilotphase in Nordrhein-Westfalen aufgreift. Gleichwohl haben die IHKs zu einzelnen Passagen des Gesetzes Anmerkungen, die in Kapitel B dargelegt werden. Dem Fragenkatalog der Fraktion der SPD widmen sich die IHKs in Kapitel C.

B. Anmerkungen zur Entwurffassung

1. a. Irritierend ist die Begriffswahl in § 1 Abs. 1 ISGG-E. Dort werden sowohl Initiativkreise als auch solche Vereinigungen als ISGs bezeichnet, die bereits auf der Basis eines Satzungsbeschlusses standortbezogene Maßnahmen durchführen. Das ist insofern unglücklich als nach hiesiger Auffassung der Begriff ISG in relativ kurzer Zeit nach Verabschiedung des hier diskutierten Gesetzes zur Abgrenzung von Werbe- und Interessengemeinschaften umgangssprachlich nur noch mit den Gemeinschaften gleichgesetzt wird, bei denen von Rechts wegen Abgabepflicht für alle Grundeigentümer oder Erbbauberechtigten eines Quartiers besteht. Die IHKs plädieren deshalb dafür, nur solche Gruppen als ISGs zu bezeichnen, die auf der Basis von Satzungen und damit unter dem Schutz des ISGG ar-

beiten. Dadurch erhalten sie nicht nur rechtlich sondern auch semantisch ein Alleinstellungsmerkmal und können deutlich von anderen Gemeinschaften unterschieden werden, die auf die Privilegien des ISGG freiwillig oder wegen der Ablehnung eines Satzungsantrages verzichten. Möglicherweise können Initiativgruppen als „ISG in Gründung“ bezeichnet werden. Alternativ könnte die Klammer in Zeile 2 von § 1 Abs. 1 ISGG-E weggelassen werden. Sollte der Gesetzgeber eine der beiden Anregungen aufgreifen, wären auch § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 ISGG-E anzupassen.

b. § 1 Abs. 1 ISGG-E bestimmt, dass ISGs nur in Innenstadtbereichen und in Stadtteilzentren entstehen dürfen. Begründet wird dies mit den Erfahrungen aus dem Modellprojekt des Landes für 22 ISGs, die in den Gesetzentwurf eingeflossen seien. Dieses Argument überzeugt allerdings nicht. In Innenstadt- und Stadtteilbereichen gewonnene Erfahrungen können vielmehr nach Auffassung der IHKs auch genutzt werden, um vergleichbare Gemeinschaften in anderen städtischen Bereichen zu gründen und erfolgreich zu führen. Als Beleg wird auf die aktuellen Initiativen des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg verwiesen. Dort ist nicht nur beabsichtigt, ein „Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ (so genannte Housing Improvement Districts - HIDs) zu verabschieden; daneben soll auch das am 28. Dezember 2004 von der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg erlassene „Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ (das zumindest mittelbar als Vorbild für das ISGG gelten kann) dergestalt geändert werden, dass es auch auf Gewerbegebiete anwendbar ist. Die zuletzt genannte Initiative wird ausdrücklich mit dem Erfolg bei der Einführung von Business Improvement Districts (BIDs) in Zentren der Freien und Hansestadt Hamburg begründet. Über vergleichbare Erfahrungen verfügen die Akteure in Nordrhein-Westfalen durch die seit Jahren laufenden Modellprojekte auch. Insofern besteht aus Sicht der IHKs kein Grund, in Nordrhein-Westfalen anders als in Hamburg zu verfahren.

Die IHKs plädieren deshalb dafür, den Gestaltungsspielraum des § 171f BauGB uneingeschränkt auszunutzen und fordern, ISGs in allen städtischen Bereichen, auch zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten, zuzulassen. Andernfalls ist die erste Änderung des ISGG – analog zum Hamburger Beispiel - bereits absehbar: Nämlich dann, wenn sich ISGs erfolgreich etabliert haben und der Druck von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden aus Standorten außerhalb der Zentren zunimmt, ebenfalls auf das erfolgreiche Konzept zurückgreifen zu dürfen. Als Kompromiss bietet sich möglicherweise eine Experimentierklausel im Gesetz für weitergehende städtebaulich relevante Anliegen an.

2. Der Gesetzgeber verzichtet in § 3 ISGG-E auf das in allen anderen vergleichbaren Landesgesetzen zu findende „Positivquorum“. Hiergegen werden zwar von einigen wenigen IHKs Bedenken erhoben, die deutliche Mehrheit unterstützt jedoch den Verzicht auf dieses Instrument der Meinungsfindung. Die IHKs regen allerdings an, den Gesetzentwurf so zu ändern, dass bereits der Initiativgruppe (§ 1 Abs. 1 ISGG-E) aus Gründen der Akzeptanz und der Praktikabilität von Rechts wegen Grundeigentümer beziehungsweise Erbbauberechtigte angehören müssen.

3. § 3 Abs. 2 ISGG-E regelt die Pflicht, die betroffenen Eigentümer über die geplante Errichtung einer ISG zu unterrichten. Nicht geregelt ist, was geschieht, wenn hierbei vereinzelt Fehler gemacht werden (zum Beispiel: Kommune vergisst Eigentümer oder schreibt nicht Berechtigte an). Die IHKs regen deshalb an, die „Fehlerfolge“ durch folgende Sätze 3 und 4 des § 3 Abs. 2 ISGG-E zu regeln: „Fehlerhafte Unterrichtungen sind unverzüglich nachzuholen. Sie führen nur dann zur Nichtigkeit der Satzung, wenn das Abstimmungsverhalten der fehlerhaft oder nicht unterrichteten Berechtigten das Ergebnis der Abstimmung hätte verhindern können“.

4. § 3 Abs. 4 ISGG-E fordert die Einbindung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor Erlass der Satzung. Das wird von den IHKs begrüßt. Sie empfehlen indes, die Norm so zu präzisieren, dass sich die entsprechenden Institutionen nur innerhalb einer vom Gesetzgeber genannten Frist äußern können. Generell sollte § 3 ISGG-E um eine Frist ergänzt werden, in der Anträge im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 ISGG-E zu prüfen und zu bescheiden sind, um private Initiatoren durch lange Verfahren nicht zu entmutigen.

5. Nach § 4 Abs. 4 ISGG-E hat die Gemeinde unter den in der Norm genannten Voraussetzungen in der ISG-Satzung Ausnahmen von der Abgabepflicht festzulegen. Vom Gesetzgeber werden in diesem Zusammenhang auch die Fälle herangezogen, bei denen Grundstücke nicht wirtschaftlich genutzt werden **können** oder bei denen erkennbar durch Maßnahmen einer ISG keine Vorteile für die Grundeigentümer beziehungsweise Erbbauberechtigten erreicht werden **können** (§ 4 Abs. 4 lit. a und c ISGG-E). Der Gesetzgeber trennt insoweit deutlich von den Fällen, in denen Grundeigentümer oder Erbbauberechtigte keine Vorteile erreichen **wollen**. Es wird demnach nicht auf den subjektiven Willen der Adressaten sondern auf externe Einflüsse abgestellt, die Grundeigentümer und Erbbauberechtigte nicht beeinflussen können. Da diese Fälle von uns nicht eindeutig zugeordnet werden können, bitten die IHKs zumindest in der Begründung um deren deutliche Konkretisierung beziehungsweise um deren Erläuterung. Wir sehen sonst die Gefahr, dass gerade diese Ausnahmen zu Streitfällen werden.

Im Übrigen gehen die IHKs davon aus, dass die Beitragsbefreiung mit dem Wegfall ihres Grundes endet.

6. In § 4 Abs. 7 ISGG-E sollte im Sinne der Berechenbarkeit anfallender Kosten ein Höchstbetrag, ausgedrückt als Prozentwert eines Jahresbudgets, benannt werden, den Kommunen bei Festlegung der dort verankerten Kostenpauschale nicht überschreiten dürfen.

7. Nach § 4 Abs. 8 ISGG-E hat die ISG der Gemeinde die ordnungs- und zweckgemäße Mittelverwendung nachzuweisen. Unklar ist, wie weit eine Überprüfung der ordnungs- und zweckgemäßen Mittelverwendung durch die Gemeinde gehen kann. Wir regen daher an, die Überprüfung auf eine ordnungsgemäße Geschäftsführung zu beschränken. Soll die zweckgemäße Mittelverwendung gleichwohl weiter Bestand haben, regen wir an dies darauf zu konzentrieren, dass lediglich die Einhaltung der im Maßnahmenplan niedergelegten generellen Ziele überprüft wird, nicht aber die Sinn-

haftigkeit der daraus ableitbaren konkreten Maßnahmen. In diesem Fall wäre die Begründung zu § 4 Abs. 8 ISGG-E entsprechend zu ergänzen.

C. Beantwortung der Fragen der Fraktion der SPD

1. Welchen Beitrag können Housing Improvement Districts (HIDs) zur Stadtentwicklung leisten?

HIDs können im Grunde genommen einen ähnlichen Beitrag zur Stadtentwicklung wie ISGs leisten. Sie beruhen nach Auffassung der IHKs ebenso wie ISGs auf freiwilliger Initiative vor Ort Betroffener, die Maßnahmen ergreifen, um ihre Wohnquartiere vor Verfall zu schützen oder aufzuwerten. Das Spektrum der Maßnahmen ist dabei weit. Zu verweisen ist auf den Maßnahmenkatalog des Entwurfes des § 2 Abs. 2 des „Gesetzes zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung vom 11. September 2007. Danach können HIDs etwa Handlungskonzepte für die Entwicklung des Quartiers erarbeiten und diese auf der Basis eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes finanzieren und durchführen, Dienstleistungen erbringen, Grundstücke bewirtschaften, gemeinschaftliche Werbemaßnahmen durchführen und Veranstaltungen organisieren. Solche Maßnahmen können ähnlich wie bei ISGs, wenn sie erfolgreich sind, weit über das Quartier - hier den Wohnbereich - hinaus wirken und das Image einer ganzen Kommune „aufpolieren“. Allerdings legen die IHKs Wert auf die Feststellung, dass diese Maßnahmen Kommunen nicht aus ihrer Pflicht entlassen, sich im Rahmen ihrer Aufgaben weiter um die einschlägigen Wohnbereiche zu kümmern. Insofern können die Aufgaben, die HIDs wahrnehmen, mit Blick auf kommunales Handeln lediglich additiven Charakter haben.

2. Gibt es positive Erfahrungen mit HIDs aus anderen Bundesländern

Positive Erfahrungen auf gesetzlicher Basis liegen, soweit ersichtlich, nicht vor. Allerdings könnte ein städtebauliches Modellprojekt in Hamburg, dort im Stadtteil Steilshoop, in absehbarer Zeit in ein HID münden. Bei dem Stadtteil handelt es sich um eine Großwohnsiedlung, die nach Mitteilung des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg Mitte der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts zu einem Sanierungsgebiet wurde. Sanierungsmaßnahmen in der Zeit von 1991 bis 2000 besserten zwar die Situation in dem Stadtteil, allerdings nicht auf Dauer. Seit Auslaufen der Sanierungsmaßnahmen ist der Stadtteil wieder zu einem Problemgebiet geworden. Er ist deshalb als Projektgebiet in die Initiative „Lebenswerte Stadt Hamburg“ aufgenommen worden; dort soll das Konzept HID erprobt werden. Die Vorbereitungen zur Gründung des HID laufen seit Anfang des Jahres und orientieren sich bisher an den Regelungen des „Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“.

3. Was spricht aus Ihrer Sicht für und was gegen eine unmittelbare Einführung von HIDs im Zuge des jetzt vorliegenden Gesetzentwurfes der Landesregierung?

In Nordrhein-Westfalen liegen mittlerweile Erfahrungen aus 22 Modellprojekten bei der Implementierung und Führung von ISGs vor. Diese Erfahrungen lassen sich nach Auffassung der IHKs nicht nur auf Gewerbegebiete – siehe das Beispiel Hamburg – sondern auch auf Wohngebiete übertragen. Hier (HID) wie dort (ISG) soll Grundeigentümern die Möglichkeit gegeben werden, sich unter rechtlich statuiertem Einschluss einer sich möglicherweise auf freiwilliger Basis verweigernden Minderheit für ihr Quartier zur Sicherung einer einmal erreichten Qualität oder zur Beseitigung von Missständen zu engagieren. Grundeigentümer können so in beiden Fällen (HID, ISG) bei enger Abstimmung mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen der einzelnen Kommunen einen wertvollen Beitrag zur Aufwertung der jeweiligen Städte und Gemeinden leisten. Vor diesem Hintergrund sind für die IHKs keine Gründe ersichtlich, die gegen die Einführung von HIDs sprechen.

Düsseldorf, den 05. Dezember 2007

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW

Städtetag
Nordrhein-Westfalen

 **LANDKREISTAG**
NORDRHEIN-WESTFALEN

 Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

An die Präsidentin
des Landtags Nordrhein-Westfalen
Frau Regina van Dinther, MdL
Platz des Landtags 1

40221 Düsseldorf

Ansprechpartner: Stephan Keller
(StGB NW)
Hartmut Thielen (ST NW)
Tel.-Durchwahl: - 0211 4587-239
Fax-Durchwahl: - 0211 4587-291
E-Mail: stephan.keller@kommunen-
in-nrw.de
hartmut.thielen@staedtetag.de
Aktenzeichen: II 624-24 ke/ko

Datum: 04.12.2007

**Öffentliche Anhörung zum Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG
NRW)**

Gesetzentwurf der Landesregierung Drs. 14/2583

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

für die Einladung zu der o. g. öffentlichen Anhörung und die Gelegenheit, zu dem
Gesetzentwurf der Landesregierung und dem damit verbundenen Antrag der Fraktion der
SPD Stellung zu nehmen, bedanken wir uns sehr herzlich. Beiliegend erhalten Sie unsere
schriftliche Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Bernd Jürgen Schneider



Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW



Ansprechpartner: Stephan Keller
(StGB NW)
Hartmut Thielen (ST NW)
Tel.-Durchwahl: - 0211 4587-239
Fax-Durchwahl: - 0211 4587-291
E-Mail: stephan.keller@kommunen-
in-nrw.de
hartmut.thielen@staedtetag.de
Aktenzeichen: II 624-24 ke/ko

Datum: 04.12.2007

Stellungnahme

zum

**Gesetzentwurf der Landesregierung für ein
Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)
Drs. 14/4582**

und zum Antrag der Fraktion der SPD

**„Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften
zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren
weiterentwickeln!“
Drs. 14/2583**

I. Allgemeine Einschätzung

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in NRW begrüßt die Initiative der Landesregierung, mit dem ISGG NRW einen Rechtsrahmen für privates Engagement der Eigentümer und Gewerbetreibenden in innerstädtischen Geschäftszentren zu schaffen. Die Erfahrungen der bislang 22 Modellprojekte in NRW haben gezeigt, dass insbesondere die „Trittbrettfahrer-Problematik“ ein großes Hemmnis für dauerhaftes privates Engagement darstellt, dem mit der im Gesetzentwurf geregelten Abgabepflicht wirkungsvoll begegnet werden kann. Das mit dem Gesetz zur Verfügung gestellte Instrumentarium stellt eine vernünftige Option dar, um diejenigen in die Revitalisierung eines Quartiers einzubinden, die auch wirtschaftlich maßgeblich hiervon profitieren.

Der vorgelegte Gesetzentwurf ist ein angemessenes Instrument zur Aktivierung, Einbindung und Stärkung privaten Engagements für die Revitalisierung innerstädtischer Geschäftsbereiche. Das Instrument der Immobilien- und Standortgemeinschaften auf der Basis des ISGG NRW kann der nachhaltigen finanziellen und organisatorischen Absicherung der erforderlichen Maßnahmenprogramme dienen und damit erheblich zur Verstetigung eigentümergezogener Prozesse der Zentrenaufwertung beitragen. Dies gilt insbesondere in Gebieten, in denen ein hoher Organisationsgrad der örtlichen Grundeigentümer und Gewerbetreibenden gegeben ist oder in denen bereits ISG ähnliche Strukturen oder Initiativen, z. B. in Folge von City-Management Projekten bestehen.

Wir begrüßen es, dass die Anregungen, die wir in der dem Gesetzentwurf vorangegangenen Diskussion gegeben haben, weitestgehend Eingang in den Gesetzentwurf gefunden haben. So halten wir es für richtig und notwendig, dass der Entwurf das Initiativrecht und die inhaltliche Ausgestaltung der Arbeit der ISG den privaten Akteuren überlässt. Darüber hinaus regelt das vorgesehene Gesetz die Verteilung der Aufgaben und Zuständigkeiten zwischen privaten Akteuren und Kommune ab Inkrafttreten der Satzung eindeutig. Es stellt zudem sicher, dass die Kohärenz zwischen den Zielen der privaten Initiative und den städtebaulichen Entwicklungszielen gewahrt bleibt, indem die Kommune das Recht hat, die Zielsetzungen der ISG mit ihren eigenen Vorstellungen abzugleichen und ggf. den Satzungsbeschluss abzulehnen.

Die Möglichkeit, den gemeindlichen Aufwand im Rahmen des ISG-Prozesses durch die Abgabe zu finanzieren, entspricht unseren Forderungen.

Die Höhe des Widerspruchsquorums war innerhalb der kommunalen Spitzenverbände ein Thema, das in der Diskussion um den Gesetzentwurf eine herausgehobene Bedeutung eingenommen hat. Nach intensiven Diskussionen und insbesondere nach eindringlichen Hinweisen der Praktiker vor Ort schlagen wir vor, das Widerspruchsquorum auf 33% festzusetzen. Ein geringeres Quorum birgt die Gefahr, dass sich das neue Instrumentarium in der Praxis kaum entfalten wird. Auch bei einem Quorum von 33% handelt es sich immer noch um eine „Sperrminorität“, d. h. eine ISG kann von einer Minderheit der Betroffenen im Quartier verhindert werden. Es steht daher nicht zu befürchten, dass mit der Gründung einer ISG eine „schweigende Mehrheit“ von einer aktiven Minderheit dominiert werden wird.

Aus den gleichen Gründen plädieren wir dafür, für das Erreichen des Widerspruchsquorums den Widerspruch von 33% der Widerspruchsberechtigten „nach Köpfen“ und nach der im Satzungsgebiet gelegenen Fläche zu verlangen. Die derzeitige Formulierung „oder“ in § 3 Abs. 3, Satz 3 führt dazu, dass u. U. ein einziger großer Flächeneigentümer eine ISG blockieren kann. Umgekehrt könnte in sehr kleinteiligen Strukturen eine Gruppe von Eigentümern, die über wenig Flächen verfügt, ebenfalls eine ISG blockieren.

Mit dem Gesetzentwurf wird rechtlich und stadtentwicklungspolitisch Neuland betreten. Wir regen daher an, die Akzeptanz und die praktischen Auswirkungen der Regelung genau zu beobachten und nach angemessener Zeit zu evaluieren.

II. Hinweise zu einzelnen Formulierungen

Im Hinblick auf einzelne Formulierungen des Gesetzentwurfes sehen wir noch Diskussionsbedarf bzw. die Möglichkeit, den Entwurf weiter zu präzisieren. Es handelt sich hierbei um folgende Punkte:

1. zu § 3 Abs. 2, Satz 2

§ 4 Abs. 6 räumt der Gemeinde mehrere Möglichkeiten zur Festlegung eines Verteilungsschlüssels ein. Der künftige Verteilungsschlüssel dürfte ein wichtiges Kriterium für die Bewertung der ISG durch die Betroffenen sein. Deshalb sollte in § 3 Abs. 2 geregelt werden, dass hierüber in der Unterrichtung durch die Gemeinde zu informieren ist. Der letzte Satz in § 3 Abs. 2 sollte daher wie folgt lauten:

“Sie hat dabei insbesondere über die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung (Maßnahmen- und Finanzierungskonzept) sowie über den geplanten Verteilungsschlüssel gem. § 4 Abs. 6 zu unterrichten.“

2. zu § 4 Abs. 4

Die Ausnahmetatbestände werfen Auslegungsfragen auf. Insbesondere lit a) halten wir für zu unbestimmt, weil nicht klar ist, was eine wirtschaftliche Nutzung im Sinne der Vorschrift sein soll. Unklar ist z. B., ob der selbst nutzende Wohneigentümer von der Ausnahme erfasst sein soll. Als Alternative bietet sich unseres Erachtens an, darauf abzustellen, ob ein Grundstück baulich genutzt werden kann oder nicht.

Auch lit c) erscheint nur schwer bestimmbar zu sein. Jedenfalls sollte noch der Begriff „dauerhaft“ ergänzt werden.

3. Fehlende „Konfliktregelung“

Anders als etwa die gesetzlichen Regelungen in Hamburg oder Hessen enthält der Entwurf keine Aussage dazu, wie im Falle möglicher Konfliktfälle zwischen ISG und Kommune zu verfahren ist. Zu nennen sind insbesondere Schlecht- oder Nichterfüllung der vertraglichen Pflichten durch die ISG, deren Insolvenz oder deren Auflösung aus anderen Gründen. Unseres Erachtens sollten im Gesetz ein Kündigungsrecht für die Kommune sowie die Möglichkeit, die Satzung aufzuheben, ausdrücklich erwähnt werden. Auch die Möglichkeit, dass die Kommune die

Aufgaben der ISG in diesen Fällen weiterführen kann, könnte eine sinnvolle Ergänzung sein. Es fehlen zudem Regelungen bezüglich der Haftung für etwaige Rückzahlungsforderungen der Abgabeschuldner. Keinesfalls dürfen solche Forderungen die Städte und Gemeinden treffen. In allen bestehenden Gesetzen findet sich zudem eine Regelung, nach der die ISG/der Aufgabenträger der Aufsicht der Kommune (in Hamburg der Handelskammer) unterliegt.

III. Abgabenrechtliche Anforderungen

Der Gesetzentwurf wirft mit Blick auf die Rechtssicherheit der Abgabenerhebung eine Reihe von Detailfragen auf, die aus unserer Sicht noch einer weitergehenden Klärung bedürfen:

1. Der Gesetzentwurf nimmt bewusst Abstand vom System der herkömmlichen Beitragserhebung nach § 127 ff. BauGB bzw. § 8 KAG. Er geht offenbar davon aus, dass bereits mit Beginn der Maßnahme gem. dem Maßnahmenkonzept die Abgabepflicht entsteht. Der Gesetzentwurf verlangt aber mittelbar die Erstellung einer „Schlussrechnung“ (Vgl. § 4 Abs. 9). Denn danach sind nicht verwendete Mittel im Ergebnis den Abgabepflichtigen zurückzuzahlen. Dies ist sicherlich dem Grunde nach sachgerecht. Allerdings wird der Gesetzentwurf der Realität insoweit nicht gerecht, als dass er den umgekehrten Fall der Kostenunterdeckung im weitesten Sinne nicht erfasst. Eine solche kann sich aus mehreren Gründen ergeben. Hier sei – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – z.B. auf die Auswirkungen einer Härtefallentscheidung nach Maßgabe des § 4 Abs. 5, auf die Möglichkeit einer Insolvenz des Abgabepflichtigen sowie einer negativen Abweichung vom Finanzierungskonzept hingewiesen. Da die Gemeinden nach dem gesetzgeberischen Willen wohl als Sachwalter der Immobilien- und Standortgemeinschaft angesehen werden, hat der Gesetzgeber dafür Sorge zu tragen, dass im Falle von Kostenunterdeckung im weitesten Sinne dies nicht zu Lasten der Gemeinde geht. Ob dies durch eine Nachveranlagung oder auf anderem Wege erfolgt, sollte der Gesetzgeber rechtssicher im Gesetz regeln.
2. Es muss sichergestellt sein, dass Entscheidungen der Gemeinde auf der Grundlage des § 4 Abs. 5 nicht zugleich eine drittbeschützende Wirkung der anderen Abgabepflichtigen bedingen. Denn eine solche Entscheidung führt dazu, dass ein für das Finanzierungskonzept mit eingerechneter Beitrag nachträglich ausfällt. Dies könnte finanzielle Auswirkungen auf die übrigen Abgabepflichtigen haben. Es empfiehlt sich, dass die ISG auch für diese Fälle im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept eine Regelung trifft. Seitens des Gesetzgebers sollte jedenfalls deutlich gemacht werden, dass eine Entscheidung der Gemeinde in diesem Sinne die Rechtsposition der anderen Abgabepflichtigen nicht verändert, d.h., die anderen Abgabepflichtigen können die Härtefallentscheidung der Gemeinde nicht gerichtlich angreifen.
3. Es muss im Sinne einer sachgerechten Finanzierung der Maßnahmen geregelt werden, dass eine Anfechtungsklage gegen entsprechende Abgabenbescheide keine aufschiebende Wirkung hat. Ob dies auf der Grundlage des § 80 Abs. 2 Nr. 1, 2. Altern. VwGO gegeben ist, ist zumindest zweifelhaft. Denn aufgrund der bisherigen Rechtsprechung wird unter dem Begriff der öffentlichen Abgaben eine hoheitlich geltend gemachte öffentlich-rechtliche Geldforderung

verstanden, die zur Deckung eines Finanzbedarfs eines Hoheitsträgers für die Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben dient (sog. Finanzierungsfunktion). Vor diesem Hintergrund dürfte dies bei der ISG-Sonderabgabe aber nicht eindeutig gegeben sein. Denn die Gemeinde wird hier als Sachwalter der Immobilien- und Standortgemeinschaft tätig und verfolgt daher primär deren Interessen. Vor diesem Hintergrund sollte aus Gründen der Rechtssicherheit in einem neuen § 4 Abs. 9 ISGG formuliert werden, dass Anfechtungsklagen gegen Entscheidungen der Gemeinde auf der Grundlage des ISG-Gesetzes i.V.m. der Satzung keine aufschiebende Wirkung haben. Der bisherige § 4 Abs. 9 würde dann § 4 Abs. 10 des Gesetzentwurfs.

4. Der derzeitige § 4 Abs. 9 sollte um einen Satz 3 erweitert werden. Dieser sollte lauten:

„Abgabepflichtiger i.S.v. Satz 2 ist derjenige, welcher zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Erstattungsbescheides Eigentümer oder Erbbauberechtigter ist.“

Es wird Fälle geben, in denen sich zwischen Entstehung der Abgabepflicht und dem Eintritt der gesetzlichen Erstattungspflicht nach dem derzeitigen § 4 Abs. 9 ISG-E z.B. die Eigentumsverhältnisse ändern. Aus Gründen der Verwaltungspraktikabilität ist es den Kommunen aber nicht zumutbar, dann den jeweiligen Alteigentümer zu ermitteln, um diesem dann den Betrag zu erstatten. Dieses Ergebnis wird im Regelfall auch aus Sicht des Käufers bzw. Verkäufers sachgerecht sein. Denn regelmäßig kann davon ausgegangen werden, dass im Falle eines Eigentumswechsels der Verkäufer die Verpflichtungen aus der Satzung nach dem ISG-G auf den Erwerber faktisch übertragen wird und zwar insbesondere durch die jeweilige Gestaltung des Kaufpreises.

5. Es sollte festgelegt werden, dass die Abgabe als öffentliche Last auf dem Grundstück liegt. Dies hätte den Vorteil, dass im Insolvenzfall eines Abgabepflichtigen ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gesichert wäre (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG). Dies ermöglicht die Vermeidung von Zahlungsausfällen. Dadurch wird auch nicht die Umlagefähigkeit der Abgabe auf die Mieter bewirkt. Denn diese Abgabe entsteht einmalig, so dass es sich nicht um eine laufende öffentliche Last i.S.v. § 2 Nr. 1 BetriebskostenVO handelt.
6. Es erscheint unklar, in welchem Umfang das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept verbindlich ist bzw. der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle unterliegt. Es wäre für die Praxis problematisch, wenn über die Anfechtung von Abgabenbescheiden inzident die Konzepte gerichtlich überprüft werden könnten.

IV. Housing-Improvement-Districts mit einbeziehen

Im Hinblick auf den ergänzenden Fragenkatalog zu einer möglichen Einführung von Housing Improvement Districts im Rahmen des vorliegenden Gesetzentwurfes sprechen wir uns für eine entsprechende Erweiterung des Gesetzentwurfes aus. Im Einzelnen möchten wir zu den gestellten Fragen folgende Anmerkungen machen:

1. Welchen Beitrag können Housing Improvement Districts (HIDs) zur Stadtentwicklung leisten?

Durch die Einführung von HIDs kann die Bildung privater Initiativen für die Verbesserung des Wohnumfelds und des sozialen Zusammenhalts in den Wohnquartieren aktiviert und unterstützt werden. Auf diese Weise würde ein Instrument zur Verfügung stehen, das es ermöglicht, in Zukunft alle Wohnungseigentümer, die von den Maßnahmen profitieren, in die Umsetzung einzubeziehen und an den Kosten zu beteiligen. Die in vielen Wohnungsunternehmen vorhandene Bereitschaft, Verantwortung für die Entwicklung der Quartiere zu übernehmen, würde so gestärkt. Dabei sind die HIDs selbstverständlich kein Allheilmittel zur Attraktivierung und Stabilisierung der Wohnquartiere, sondern nur ein zusätzlicher Baustein, denn sie können (und sollen) die Aktivitäten der öffentlichen Hand zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse nicht ersetzen. Privates Engagement der Wohnungsunternehmen und Hauseigentümer kann die städtischen Maßnahmen aber in vielen Fällen sinnvoll flankieren und ergänzen.

Neben kleineren Maßnahmen, wie etwa der Durchführung gemeinsamer Imagekampagnen oder der Entwicklung gemeinsamer Vermarktungsstrategien sind auch umfassendere Maßnahmen, wie z.B. die gemeinsame Um- bzw. Neugestaltung der Freiflächen, gemeinsame Beratungs- und Betreuungsangebote für die Mieter im Quartier und die Umsetzung abgestimmter Konzepte zur Fassadengestaltung im Rahmen von Modernisierungen denkbar.

2. Gibt es positive Erfahrungen mit HIDs aus anderen Bundesländern?

Im Unterschied zu den BIDs wurden HIDs bisher in anderen Bundesländern noch nicht eingeführt. Als erstes Land hat Hamburg durch Beschluss der Bürgerschaft vom 08.11.2007 mit dem „Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ eine rechtliche Grundlage für die Bildung von HIDs geschaffen. Das Gesetz tritt am 01.01.2008 in Kraft.

In der Hamburger Großwohnsiedlung Steilshop, einem Gebiet mit inhomogener Eigentümerstruktur, wurde auch das erste HID-Modellprojekt initiiert. Dort sollen die Aktivitäten der öffentlichen Hand zur Attraktivierung und Stabilisierung der Siedlung durch gemeinsame Maßnahmen der Eigentümer (Stadtteilmarketing, Pflege und Reinigung von Grünflächen und Wegen aus einer Hand, Beteiligung an Maßnahmen zur Aufwertung der Stadtteilmitte etc.) flankiert werden. Das mit der Begleitforschung beauftragte Institut für Städtebau und Quartiersplanung der Hafencity-Universität hat in einem Ende Juni veröffentlichten Gutachten ein positives Zwischenfazit für das Modellprojekt gezogen.

In vielen der in Frage 1 aufgezählten und weiteren Handlungsfeldern gibt es darüber hinaus bereits gute Beispiele für freiwillige Kooperationen vom Wohnungsunternehmen. Sie sind aber regelmäßig nur dort möglich, wo die Eigentumsverhältnisse im Quartier weitgehend homogen sind. Insbesondere in den innerstädtischen und innenstadtnahen Wohnquartieren mit häufig komplexeren Eigentümerstrukturen erweist sich die Bildung freiwilliger Zusammenschlüsse dagegen als schwierig.

3. Was spricht aus Ihrer Sicht für und was gegen eine unmittelbare Einführung von HIDs im Zuge des jetzt vorliegenden Gesetzentwurfes der Landesregierung?

Bezüglich des Zusammenschlusses von Einzelhändlern zu Business Improvement Districts wird sowohl in den Gesetzentwurf der Landesregierung als auch im Antrag der SPD-Fraktion zu Recht darauf hingewiesen, dass freiwillige Zusammenschlüsse häufig an organisatorische und finanzielle Grenzen stoßen, die eine erfolgreiche Umsetzung der beabsichtigten Maßnahmen erheblich erschweren. Dies trifft auch auf freiwillige Kooperationen im Bereich der Wohnquartiere zu. Auch dort gibt es die Schwierigkeit, dass ein Teil der Wohnungsunternehmen und Hauseigentümer vom Engagement einiger aktiver Wohnungsunternehmen profitiert, ohne sich selbst inhaltlich und finanziell einzubringen. Wegen der vergleichbaren Problemlage halten wir es für sehr sinnvoll, im Rahmen des laufenden Gesetzgebungsverfahrens eine gesetzliche Grundlage nicht nur für die Bildung von BIDs zu schaffen, sondern auch die HIDs mit einzubeziehen.

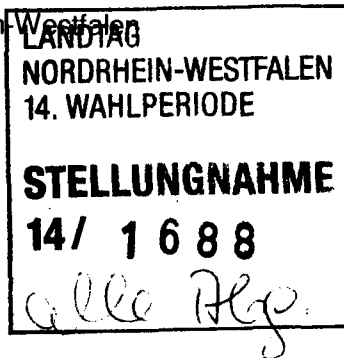
Der Hauptgeschäftsführer



Einzelhandelsverband NRW · Kaiserstr. 42a · 40479 Düsseldorf

An die
Präsidentin des Landtags Nordrhein-Westfalen
Frau Regina van Dinther
Postfach 10 11 43

40002 Düsseldorf



**Einzelhandelsverband
Nordrhein-Westfalen**

Kaiserstraße 42 a
40479 Düsseldorf
Telefon (0211) 498 06-27
Telefax (0211) 498 06-36
eMail: info@einzelhandelnrw.de

05.12.2007
Dr.A/Ga

**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)
Öffentliche Anhörung**

Sehr geehrte Frau van Dinther,

für die Übersendung des Entwurfes für das ISGG-NRW bedanke ich mich. Bekanntlich zählt der Einzelhandelsverband Nordrhein-Westfalen zu den Unterstützern und Initiatoren einer gesetzlichen Regelung zur Begleitung von Immobilien und Standortgemeinschaften. Wir sind der Überzeugung, dass von bürgerschaftlichem Engagement getragene lokale Partnerschaften von Händlern, Grundeigentümern und Stadt so manchem Quartier zu einem Weg aus der Misere verhelfen können. Der öffentlich-privaten Organisationsform muss dabei eine rechtliche Absicherung zuteil werden, weshalb wir eine gesetzliche Basis, wie sie nun mit vorliegendem Entwurf auf den Weg gebracht wird, für unverzichtbar erachten. Wir stehen dem vorliegenden Gesetzentwurf daher grundsätzlich sehr positiv gegenüber.

Nach unserer Auffassung wird es durch den vorliegenden Entwurf leichter möglich sein, Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen zu beantragen bzw. zu begründen, da in Abweichung zu den Gesetzen der anderen Bundesländer **kein ausdrückliches Zustimmungsquorum** bereits für die Antragstellung verankert worden ist.

Ebenfalls weist der vorliegende Gesetzentwurf nochmals ausdrücklich darauf hin, dass durch die Einrichtung und Förderung von Immobilien- und Standortgemeinschaften **keine**

Substitution bislang öffentlicher Aufgaben durch Privatinitiativen vorgesehen ist (Begründung zu §1 Abs. 1). Diese Klarstellung wird von unserer Seite nachdrücklich begrüßt.

Das vorgeschlagene Beteiligungsverfahren zum Erlass einer Satzung halten wir für sinnvoll. Insbesondere begrüßen wir die in der Begründung zu § 3 Abs. 4 als „regelmäßig fachlich gebotene“ **Beteiligung der Einzelhandelsverbände**, da häufig Immobilien- und Standortgemeinschaften maßgeblich auch durch Einzelhandelsbetriebe initiiert und finanziert werden.

Ein Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung kann, wie im § 1 Abs. 2 formuliert, nicht bestehen. Um die Transparenz von Entscheidungen zu fördern, erachten wir es jedoch für sinnvoll, im entsprechenden Begründungsteil des ISG-Gesetzes die Gemeinden zur **schriftlichen Begründung** ihrer Entscheidung zu verpflichten.

Kritisch ist nach unserer Auffassung die in § 4 Abs. 7 beschriebene Ermächtigung der Gemeinden zur Festlegung einer Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand zu betrachten. Der Personal- und Sachaufwand einer Kommune bei der Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft sollte durchaus als öffentlicher Beitrag zur Unterstützung von privaten Investitionen in die öffentliche Infrastruktur verstanden werden, weshalb wir uns für eine **Streichung der Kostenpauschale** aussprechen möchten. Im Falle einer Beibehaltung der Kostenpauschale regen wir gerade auch im Hinblick auf eine gewisse Einheitlichkeit der Regelung eine **Begrenzung** einer derartigen Kostenpauschale in ihrer Höhe an. Damit könnte auch der Gefahr entgegengewirkt werden, in Form einer überhöhten Kostenpauschale eine Hürde für Antragsteller zu schaffen.

Weiterhin ist die Bemessungsgrundlage zur Festsetzung einer derartigen Kostenpauschale weder im Gesetzentwurf noch in der Begründung geregelt. Wir schlagen daher – sollte an einer Kostenpauschale festgehalten werden – hilfsweise vor, zumindest in der Gesetzesbegründung sowohl Bemessungsgrundlage als auch Berechnungsweise der Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand **näher zu bestimmen**, um auch hier auf eine im Grundsatz möglichst einheitliche Regelung hinzuarbeiten.

Die Gestaltung des Verteilungsmaßstabes wird durch § 4 Abs. 6 und seine Begründung in die Verantwortung der Gemeinde gelegt. Unseres Erachtens sollte den Mitgliedern der Interessen- und Standortgemeinschaft hier ein **Mitspracherecht** eingeräumt werden.

Zumindest sollte im Rahmen der Antragstellung die Möglichkeit eingeräumt werden, einen Verteilungsschlüssel vorzuschlagen, dessen Änderung durch die Gemeinde entsprechend zu begründen ist.

Bezüglich einer Einschätzung zur Leistungsfähigkeit von **Housing Improvement Districts** und deren unmittelbare Einführung im Zuge des ISGG NRW erachten wir die Erfahrungen in der Landschaft der Einzelhandelsverbände für nicht ausreichend, um qualifizierte Anregungen oder Kritik hierzu zu äußern.

Für Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichner jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



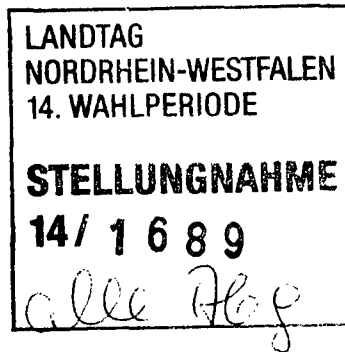
Dr. Peter Achten

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen · Postfach 19 02 26 · 40112 Düsseldorf

■ PRÄSIDENT

An den Vorsitzenden
des Ausschusses für Bauen und Verkehr
im Landtag Nordrhein-Westfalen
Herrn Wolfgang Röken MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

4. Dezember 2007



Öffentliche Anhörung zum Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

für die Einladung zur öffentlichen Anhörung am 11. Dezember 2007 danke ich Ihnen. Leider kann ich persönlich nicht an der Anhörung teilnehmen. Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen wird durch ihr Vorstandsmitglied Meier-Ebberts vertreten. Herr Meier-Ebberts wird unsere Stellungnahme mündlich erläutern.

1. Stellungnahme der AKNW zum Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften

Immobilien- und Standortgemeinschaften können einen entscheidenden Beitrag zu Stadtentwicklung und Städtebau sowie einen Lösungsansatz zur Aufwertung von Geschäftslagen darstellen; sie können schließlich auch eine Werterhaltung und -steigerung für die dortigen Grundstücke herbeiführen. Gerade innerstädtische Geschäftslagen mit Entwicklungsbedarf stehen oft im Zusammenhang mit Wohnnutzung in Form klassischer Wohn- und Geschäftshäuser. Eine Stärkung des Einzelhandels trägt mithin auch zu einer Stärkung des Wohnangebots in Innenstadtlagen und umgekehrt bei.

Bereits vor der Gesetzesinitiative der Landesregierung hat sich die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen intensiv mit dem Revitalisierungsinstrument der Immobilien- und Standortgemeinschaften und deren Implementierung befasst. Die AKNW unterstützt den ISG-Gedanken als positiven Ausdruck einer öffentlich-privaten Partnerschaft mit dem Ziel einer Verbindung von Baukultur, öffentlicher Aufgabenerfüllung und privatem Engagement.

Wesentlich erscheint uns allerdings, dass ISG-Vorhaben nicht losgelöst von städtebaulichen Konzepten in den jeweiligen Kommunen Nordrhein-Westfalens betrachtet werden dürfen. Nach Überzeugung der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen sollte jeder Gründung ei-

ner Immobilien- und Standortgemeinschaft eine umfassende und differenzierte städtebauliche wie architektonische Beratung vorausgehen.

Darum spricht sich die Architektenkammer dafür aus, den Gesetzentwurf so zu modifizieren, dass Architekten und Stadtplaner nicht nur fakultativ in die Arbeit der Immobilien- und Standortgemeinschaften einbezogen werden. Vielmehr sollte in § 2 Absatz 3 ein zusätzlicher Passus bezüglich der notwendigen Beteiligung von Architekten und Stadtplanern definiert werden. Ferner sollten die in der Begründung zum Gesetzentwurf aufgelisteten Maßnahmenbündel insgesamt in ein nachhaltiges Handlungskonzept einbezogen werden.

Wir schlagen vor, § 2 Abs. 3 wie folgt zu ergänzen: "Zur Vorbereitung der standortbezogenen Maßnahmen lässt die Immobilien- und Standortgemeinschaft geeignete städtebauliche Konzeptionen erarbeiten."

In § 1 Absatz 1 ist der Verweis auf die städtebaulichen Ziele einer Gemeinde gegeben. Da jedoch zu erwarten sein wird, dass ISGs sich da etablieren werden, wo besondere Problemlagen vorherrschen und Gemeinden oftmals nur sehr grobe programmatische Zielvorgaben für Stadtteilzentren oder innerstädtische Geschäftslagen haben, dürfte es im Regelfall erforderlich sein, den stadtplanerischen, stadtgestalterischen und architektonischen Sachverstand gesetzlich verbindlich zu verankern. Nur durch integrierte, abgestimmte qualitativ hochwertige Lösungen sind die mit dem Gesetzesauftrag intendierten Ziele zu erreichen.

In NRW stehen Ihnen mit der Kompetenz unserer vier Fachrichtungen die besten Voraussetzungen zur Verfügung, dieses sehr ambitionierte Gesetz umzusetzen, wie es sich zum Beispiel aus den positiven Erfahrungsberichten im Umgang mit so genannten BIDs im Aus- und Inland belegen lässt. Unsere Sorge, dass nur vereinzelte, fachlich nicht integrierte Maßnahmen umgesetzt werden können und so der Baukultur kein langfristiger Dienst erwiesen wird, würde man durch eine den § 2 Abs. 3 ergänzende Formulierung beheben können. Der hier angesprochene Hinweis auf die geforderte städtebaulich-architektonische Konzeption im Gesetzestext erscheint uns für die Langfristigkeit und Effektivität einer nachhaltigen Planung dringend geboten.

2. Ergänzender Fragenkatalog zur Housing Improvement Districts (HIDs)

Mit den so genannten HIDs können Aufwertungs- und Stabilisierungsstrategien in vom Wohnen geprägten oder in gemischten städtischen Quartieren angestoßen werden, während Business Improvement Districts (BIDs, Immobilien- und Standortgemeinschaften nach dem ISGG) Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Geschäftsbereiche der Innenstädte umfassen. Insoweit können HIDs die räumliche Einschränkung des ISGG auf Geschäftslagen in den Innenstädten und Stadtteilzentren ergänzen.

Auch HIDs können privates Engagement mit den öffentlichen Interessen verbinden. Eine gesetzliche Regelung könnte Hemmnisse überwinden, die zurzeit noch bestehen, wenn Wohnungsunternehmen im Rahmen von freiwilligen Kooperationen gemeinsam mit Dritten Wohnquartiere aufwerten wollen. Ein besonderes Hemmnis besteht dabei insbesondere in der fehlenden Einbeziehung aller in einem Aufwertungsgebiet ansässigen Eigentümer von Wohnimmobilien. Das Problem der sogenannten "Trittbrettfahrer" wird bereits im ISGG angesprochen und besteht auch in Wohnquartieren bei Eigentümern, die von einer Aufwertung ohne jede Gegenleistung und Mitwirkung profitieren.

Ebenso wie bei ISG bietet es sich an, dass die Gemeinschaft über ein Ablehnungsquorum zur Gründung gelangt. Zur Vorbereitung der standortbezogenen Maßnahmen sollte die Gemeinschaft ebenfalls städtebauliche Konzeptionen erarbeiten lassen.

Mittelfristig sollten BID's und HID's auf gleicher gesetzlicher Grundlage basieren, weil Aufwertungsstrategien für den Einzelhandel und Wohnquartiere mit einander verzahnt sein müssen. Die Aufwertung von Wohnquartieren, Mischgebieten und Einzelhandelsbereichen muss koordiniert erfolgen.

Nach unserer Einschätzung sollte die Einführung von HIDs dann erfolgen, wenn Modellprojekte in vom Wohnen geprägten Quartieren durchgeführt wurden und erste Erfahrungen mit dem ISGG vorliegen. Das MBV hat entsprechende Modellprojekte angekündigt. Diese Modellprojekte sollten von der Wohnungswirtschaft, aber auch von der Architektenkammer begleitet werden können. Auf letzteres war leider bei den 22 Modellprojekten zum ISGG verzichtet worden.

Mit freundlichen Grüßen



Hartmut Miksch



bcsd

Wir bringen Leben in die Städte!

bundesvereinigung city- und stadmarketing deutschland e. V.

Berlin, 05.12.2007
Geschäftsstelle bcsd

Gemeinschaftliche Stellungnahme der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e. V. (bcsd), der Landesgruppe NRW der bcsd und des Rechtsanwalts Andreas Schriefers, LSM Rechtsanwälte Steuerberater Neuss zum Entwurf des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Die Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V. (bcsd) ist bundesweite Interessenvertretung und anerkannter Berufsverband der in Citymanagement und Stadtmarketing tätigen Personen, Institutionen und Unternehmen. Sie vertritt damit diejenigen Akteure in den Städten, die den Weg der kooperativen Innenstadt- und Standortentwicklung in den letzten Jahren maßgeblich mitgeprägt haben. Die bcsd ist auch im BID-Bereich für die als Aufgabenträger tätigen Gruppen und Personen als Ansprechpartner und Interessenvertreter aktiv.

City- und Stadtmarketing ist in den letzten 15 Jahren zu einer festen Größe in der Entwicklung und Positionierung von Gemeinden und Städten und zu einem wichtigen Standortfaktor für Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer geworden. Die Mitwirkung von Privaten an City- und Stadtmarketing-Aktivitäten geschah bisher auf freiwilliger Basis. Dadurch gab es stets auch Nutznießer, die sich weder ideell noch finanziell an den Aktivitäten beteiligten („Trittbrettfahrer“). Teilweise blieb es deshalb bei guten Ansätzen, für eine wirkungsvolle Umsetzung fehlte immer wieder das Geld. Dies insbesondere weil die entsprechende Verbindlichkeit und Wirksamkeit nicht erreicht werden konnte.

Die Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V. (BCSD) schlug deshalb schon 2003 den neuen Weg der Einführung von räumlich und zeitlich begrenzten Bündnissen für Investitionen und Dienstleistungen (BIDs) vor. In diesen werden die Finanzmittel für die Standortaufwertung und -belebung von allen nutznießenden Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern für einen begrenzten Zeitraum eingezogen und in dem jeweiligen Gebiet eingesetzt. Die Verfasser begrüßen die Einrichtung von BID-Modellen in Deutschland zum Zwecke der Quartiersentwicklung und unterstützen den BID-Gedanken als positiven Ausdruck einer öffentlich-privaten Partnerschaft mit dem Ziel einer Verbindung von öffentlicher Aufgabenerfüllung und privatem Engagement.

Der vorliegende Entwurf für das ISGG NRW wird deshalb ausdrücklich begrüßt und unterstützt.

Unsere Empfehlungen lauten:

§2 (3) Sitz der ISG

Um sicherzustellen, dass die Steuerung und Kontrolle der ISG bei dem Aufgabenträger (Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibende) verbleibt, sollte der Aufgabenträger zudem grundsätzlich seinen Sitz im ISG-Bereich haben, während ein z.B. als Dienstleister eingesetztes externes, d.h. von außerhalb des ISG-Bereichs der Stadt kommendes, Beratungsunternehmen lediglich das Management des Aufgabenträgers durchführen sollte. Anderenfalls bestünde die Gefahr, dass die Eigentümer, welche sich zu einer ISG zusammenschließen und Maßnahmen umsetzen wollen, durch ein gewerblich tätiges Dienstleistungsunternehmen lediglich verwaltet werden, aber nicht mehr selbsthandelnd tätig sind.

Zu § 3 (1) Quorum zur Beantragung einer ISG

Es wird angeregt, im Interesse der Gemeinden, eine Qualifizierung des Antrags zur Einrichtung eines BIDs an ein Quorum zu koppeln, z.B. 10 von Hundert des in §3 (3) Berechtigten bzw. Flächen.

Zu § 3 (7) Ablehnung des Antrags für eine ISG

Ein BID wird von den betroffenen Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern in einem Quartier selbst zur Aufwertung des Standortes initiiert und verantwortet. Es stärkt damit die Eigenverantwortung der Privaten, insbesondere der Grundeigentümer in der Quartiersentwicklung. BIDs erhalten ihre demokratische Legitimation üblicherweise durch Abstimmung der Betroffenen.

Das Gesetz sollte den Ermessensspielraum der Gemeinde, in dem sie über den Antrag der privaten Initiative und die Satzungsinhalte entscheidet, näher fassen. Vorgeschlagen wird, die Ermessensausübung auf eine Prüfung formaler und inhaltlicher Aspekte nach dem vorliegenden Gesetz zu beschränken.

§ 4 (3) Öffnung der Regelung zu den Abgabepflichtigen

Es ist zu beobachten und demgemäß bereits auf der Ebene des Landesgesetzgebers zu beachten, dass die Initiative zur Einrichtung eines BIDs in einigen Fällen stärker oder nahezu ausschließlich von den Eigentümern ausgeht, während in anderen Städten oder Stadtteilen eher Gewerbetreibende die Initialisierungsprozesse beschleunigen. Wegen der Unterschiedlichkeit der BID-Vorhaben, aber auch der BID-Umfeldbedingungen sollte der Landesgesetzgeber eine Abgabepflicht sowohl für Eigentümer als auch für Gewerbetreibende als auch für nur eine der beiden Personengruppen vorsehen. Damit könnte auf der kommunalen Ebene eine für den jeweiligen BID-Bereich „passende“ Satzung von denjenigen beantragt bzw. gefördert werden, die ein BID-Vorhaben maßgeblich umsetzen bzw. finanzieren wollen.

Zu § 4 (7) Streichung oder Begrenzung der Kostenpauschale

Die Kommune, in der sich eine ISG gründet, sollte sich als fördernder Partner dieser Privatinitiative verstehen. Insofern halten wir die grundsätzliche, insbesondere aber die in ihrer Bemessungsgrundlage nicht näher begrenzte Möglichkeit der Gemeinde

zur Festlegung einer Kostenpauschale für die Abgeltung des gemeindlichen Aufwands für hinderlich.

Landesweiter Erfahrungsaustausch

In der Gründungsphase einer ISG sind neben der Erstellung eines tragfähigen Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes zunächst wichtige formale Fragen wie Wahl der geeigneten Rechtsform, Satzung usw. zu klären. Bereits zu diesem Zeitpunkt entsteht in nennenswertem Umfang Beratungsbedarf. Hilfe kann durch Förderung des Landes bzw. der Städte oder Stadtmarketingorganisationen erfolgen, gleichzeitig erscheint aber die Gründung eines landesweiten „Kompetenzzentrums für ISGs“ oder einer anderen geeigneten Austauschplattform mit entsprechendem Informationspool wünschenswert und effizient. Hier könnten sich Gründungswillige zentral informieren und beraten lassen. Die bcsd bietet hierzu ihre Unterstützung als Verband an.

Braunschweig, Berlin, Hilden, Essen, Neuss, den 05.12.2007

gez. Volker Hillebrand, bcsd Landesgruppe NRW, Vorsitzender

gez. Dieter Groppe, bcsd Landesgruppe NRW, stllv. Vorsitzender

gez. Gerold Leppa, bcsd-Bundesvorsitzender

gez. Andreas Schriefers, Rechtsanwalt

Kontakt:

bcsd Landesgruppe NRW
c/o Stadtmarketing Hilden GmbH
Bismarckpassage 4
40721 Hilden

Telefon 02103 91 03 44

Telefax 02103 91 03 45

info@stadtmarketing-hilden.de

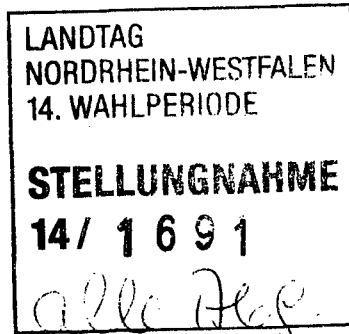
www.stadtmarketing-hilden.de

Handelsverband **BAG**

Handelsverband BAG · Friedrichstr. 60 · 10117 Berlin

An die Präsidentin
des Landtags Nordrhein-Westfalen
Frau Regina van Dinther
Postfach 10 11 43

40002 Düsseldorf



Bundesarbeitsgemeinschaft
der Mittel- und Großbetriebe
des Einzelhandels e.V. (BAG)

Atrium Friedrichstraße
Friedrichstraße 60
10117 Berlin
Telefon: 0 30 / 20 61 20-0
Telefax: 0 30 / 20 61 20-88
Internet: www.bag.de
E-Mail: handelsverband@bag.de

Berlin, 05. Dezember 2007

**Stellungnahme des Handelsverband BAG
Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e.V. und
Landesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Nord-
rhein-Westfalen e.V. zum Entwurf des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemein-
schaften (ISGG NRW)**

Sehr geehrte Frau van Dinther,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW).

Sie finden unsere Stellungnahme in der Anlage zu dieser E-Mail. Der Unterzeichner wird als Vertreter des Handelsverband BAG an der öffentlichen Anhörung am 11. Dezember 2007 im Düsseldorfer Landtag teilnehmen.

Für Fragen stehen wir natürlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Die Hauptgeschäftsführung

gez. Rolf Pangels

Anlage

**Gemeinsame Stellungnahme des Handelsverband BAG
Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels
e.V. und Landesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels
in Nordrhein-Westfalen e.V. zum Entwurf des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)**

I. Grundsätzliche Ausführungen

1. Tendenzen der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung

In vielen Städten Nordrhein-Westfalens bietet sich das gleiche Bild:

- Wohn- und Einzelhandelsstandorte werden nach wie vor an den Stadtrand auf die Grüne Wiese verlagert,
- Verkehrs- und Umweltprobleme nehmen ständig zu,
- die Leerstände im Einzelhandel nehmen ebenfalls zu,
- ein permanenter Flächenzuwachs im Einzelhandel führt zu sinkenden Flächenproduktivitäten,
- die Verödung und Verwahrlosung vieler Stadtquartiere kann nicht entscheidend verhindert bzw. gestoppt werden,
- Sicherheits- und Sauberkeitsprobleme verunsichern nach wie vor die Menschen,
- die Entmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Freizeitgestaltung schreitet voran - es entstehen Monostrukturen.

Mit der „reinen“ Stadtplanung allein lassen sich diese Probleme nicht mehr lösen. Stadt- und Citymarketing hat sich bei der Bewältigung der vielfältigen Probleme in den Städten Nordrhein-Westfalens in den letzten Jahren daher als wesentliches Instrument zur Bündelung der öffentlichen und privaten Kräfte herauskristallisiert. Stadt- und Citymarketing begreift die „Aufgabe Stadt“ als kooperativen Prozess einer Vielzahl von Akteuren. Allerdings beteiligt sich nahezu immer ein gleicher Kreis von Aktiven am Stadt- und Citymarketing. Andere, die für die Lösung der Probleme in den Städten wichtige Partner darstellen, wie etwa Grundstückseigentümer und Immobilienbesitzer, aber auch beispielsweise Gastronomen und Hoteliers, bleiben oftmals noch außen vor. Zudem gibt es eine Reihe von Nutznießern, die sich weder ideell noch finanziell an den Aktivitäten beteiligen („Trittbrettfahrer“).

Der Handelsverband BAG begrüßt vor diesem Hintergrund grundsätzlich jede Initiative, die darauf abzielt, Immobilien- und Grundstückseigentümer verstärkt in Prozesse zur Attraktivitätssteigerung der Städte einzubinden. Sollen die vielfältigen Probleme in den Städten nachhaltig gelöst werden, müssen diese Gruppen mehr zur Verantwortung herangezogen werden.

Um die Missstände zu beseitigen und die beschriebenen Probleme in den Städten zu bewältigen, soll mit dem ISGG NRW eine gesetzliche Regelung für ein verstärktes privates Engagement geschaffen werden. Durch das Gesetz soll einerseits Planungssicherheit für private Investitionen geschaffen werden andererseits aber auch Personen miteingebunden werden, die durch die Maßnahmen wirtschaftlich profitieren.

Als Vorbild dienen die so genannten "Business Improvement Districts" (BIDs). Das Kürzel BID steht in vielen anderen Ländern (vor allem USA und Kanada) seit 30 Jahren für ein Modell zur Zusammenführung der am Standort agierenden Akteure und daraus folgernd zur allgemeinen Belebung der Städte bzw. Innenstädte. Es geht insbesondere darum, Immobilien- und Grundeigentümer in die Entwicklung der Stadtzentren einzubinden.

2. Chancen und Risiken/Grenzen von Immobilien- und Standortgemeinschaften

Mit der Etablierung von Immobilien- und Standortgemeinschaften werden in Nordrhein-Westfalen hohe Erwartungen in Bezug auf die Revitalisierung innerstädtischer Geschäftslagen verbunden. Der Handelsverband BAG beobachtet diese Entwicklung aufmerksam, sieht neben den sich aus dem Konzept bietenden Chancen aber eine Reihe von Risiken sowie ungelösten Fragen.

Chancen von Immobilien- und Standortgemeinschaften

- Immobilien- und Standortgemeinschaften stellen eine Möglichkeit dar, die negativen Entwicklungen der Stadtentwicklung abzuschwächen. Ausschlaggebend ist die flankierende Eindämmung des ungebremsten Wachstums an Einzelhandelsflächen an städtebaulich ungeeigneten Standorten. Hier sind die Kommunen im Rahmen des Bauplanungsrechts gefordert.
- Immobilien- und Standortgemeinschaften können als eine in Nordrhein-Westfalen neue Form eines Public Privat Partnership-Modells (PPP) genutzt werden. Grundvoraussetzung aller neuen Formen des PPP ist jedoch die Einsicht und die Bereitschaft der Immobilien- und Grundstückseigentümer, sich aktiv am Standort zu engagieren. Es wird daher die permanente Aufgabe aller Akteure sein, bei den Immobilien- und Grundstückseigentümern Überzeugungsarbeit für eine gemeinsame Stadtentwicklungspolitik zu leisten, unabhängig davon, ob im Rahmen eines BIDs oder einer jeden anderen Standortgemeinschaft. Bei allen denkbaren und in Fachkreisen diskutierten und teilweise publizierten „Vorurteilen“ über Immobilieneigentümer dürfen sie in diesem Prozess jedoch nicht zu „sonstigen Akteuren“ werden, sondern müssen Konzept gestaltend im Akteurskreis wirklich willkommen sein.

- Stärker als bei bisherigen Stadt- und Citymarketingkonzepten steht bei Immobilien- und Standortgemeinschaften die gezielte Umsetzung konkreter Maßnahmen in einem klar definierten zeitlichen und räumlichen Rahmen im Mittelpunkt.
- Immobilien- und Standortgemeinschaften können dem Stadt- und Citymarketing neue Impulse der Arbeitsschwerpunkte geben (z. B. Leerstandsmanagement, Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und -gestaltung, Quartiersmarketing sowie Sicherheit und Sauberkeit und nicht zuletzt die Werterhaltung bzw. -steigerung der Immobilien).
- Auf „Trittbrettfahrer“ kann mit Hilfe des Konzepts der Immobilien- und Standortgemeinschaften Zwang oder zumindest Druck ausgeübt werden, sich an Maßnahmen zur Revitalisierung bzw. Aufwertung innerstädtischer Geschäftslagen zu beteiligen.
- Durch gemeinsames Engagement können Einzelhändler und Immobilieneigentümer die Wettbewerbsnachteile, die sie als Einzelakteure vor allem gegenüber neuen großen Playern haben, ausgleichen. Durch Kooperation kann die Wettbewerbsfähigkeit der kleinen Anbieter verbessert und der Tendenz des Rückzugs kleiner inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe entgegengewirkt werden.

Risiken bzw. Grenzen von Immobilien- und Standortgemeinschaften

- Die aktuellen makroökonomisch bedingten negativen Einflüsse auf die Zentren können durch die Einrichtung von Immobilien- und Standortgemeinschaften nicht beeinflusst werden. Ebenso wenig können Immobilien- und Standortgemeinschaften die marktstrukturellen Änderungen im Handelssektor umkehren.
- Immobilien- und Standortgemeinschaften dürfen eine vernünftige Einzelhandelsflächenplanung nicht konterkarieren bzw. ersetzen. In vielen BID-Beispielstädten in anderen Bundesländern ist es in den letzten Jahrzehnten zu massenhaften Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gekommen. Die Kommunen haben die vorhandenen Planungsvorschriften oftmals allzu lasch angewandt. Als Ergebnis dieser Entwicklung manifestieren sich viele der geschilderten Probleme. Es ist paradox, wenn die durch diese Entwicklung betroffenen Einzelhändler nunmehr mittels der BIDs/ Immobilien- und Standortgemeinschaften zusätzlich zur Kasse gebeten werden. Mit anderen Worten: Die Einzelhändler zahlen die Zeche für die Probleme, die ihnen von anderen Stellen bereitet wurden.
- Vor dem Hintergrund gesamtstädtischer Probleme müssen andere Stadtbeiriche außerhalb der organisierten und finanziell gut ausgestatteten Immobilien- und Standortgemeinschaften sorgfältig beobachtet werden. Immobilien- und Standortgemeinschaften dürfen nicht dazu führen, dass die ohnehin

schon vorhandene Kluft zwischen „guten“ und „schlechten“ Stadtbereichen noch erweitert wird.

- Die Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften darf nicht dazu führen, dass die öffentliche Hand die Daseinsvorsorge in den entsprechenden Gebieten einschränkt oder die Finanzierung notwendiger Sanierungsmaßnahmen auf private Akteure abwälzt. Die Leistungen der Immobilien- und Standortgemeinschaften sollen die grundsätzlichen kommunalen Versorgungsaufgaben nicht ersetzen, sondern zielführend ergänzen.
- Ob der Weg einer „Selbst- und Zwangsverpflichtungskollektivierung“ erfolgreich sein wird, muss sich in Zukunft zeigen. Immobilien- und Standortgemeinschaften müssen so erfolgreich werden, dass sich eine Mitgliedschaft quasi von selbst ergibt. Andere zielführende Lösungsmöglichkeiten müssen aber ebenso ausgelotet werden.
- Damit es durch die Immobilien- und Standortgemeinschaften nicht nur zur bloßen Gründung einer weiteren Institution/Einrichtung kommt, die die Arbeit anderer bestehender Gruppierungen (Werbegemeinschaften, Stadt- und Citymarketing, Wirtschaftsförderungsämter, Kammern etc.) kopiert und somit zusätzliche überreglementierte Strukturen geschaffen werden, ist eine Koordinierung und Anpassung unabdingbar.
- Durch die Pflichtmitgliedschaft in den Industrie- und Handelskammern ist eine Organisationsform für Gewerbetreibende und Einzelhändler schon "verpflichtend" gegeben. Insbesondere die Verpflichtung aller zur anteiligen Finanzierung des Konzepts ist eine Belastung, die einer überzeugenden Begründung bedarf.

II. Ausführungen zu den einzelnen Paragraphen des Gesetzes

§ 1 Satzung für eine Immobilien – und Standortgemeinschaft

Zu Abs. 1: Für uns erscheint es wichtig, dass die Inhalte einer Immobilien- und Standortgemeinschaft mit den städtischen Zielen einer Gemeinde abgestimmt werden bzw. integrale Bestandteile dieser sein sollten. Die Inhalte und Ziele der Immobilien- und Standortgemeinschaften dürfen die grundsätzlichen Stadtentwicklungskonzeptionen der Kommunen aber weder ersetzen noch wesentlich verändern.

§ 2 Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

Zu Abs. 1: Wir begrüßen ausdrücklich die Möglichkeit neben den Grundstückseigentümern/innen, Erbbauberechtigten und Gewerbetreibenden auch freiberuflich Tätige sowie andere Dritte an den Immobilien- und Standortgemeinschaften zu beteiligen. Diese „Gruppen“ bzw. Akteure im Rahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaften auszuklammern wäre nicht im Sinne des Gesetzes.

§ 3 Verfahren zum Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

Zu Abs. 3: Die Möglichkeit zum Widerspruch gegen eine Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft wird von uns begrüßt. Die festgelegte Quote, ab der eine Satzung zur Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft erlassen werden kann, wird von uns ebenfalls unterstützt.

Zu Abs.4: Wir begrüßen die in der Begründung formulierte gebotene Beteiligung der Einzelhandelsverbände im Vorfeld der Erstellung einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft.

§ 4 Abgabefestsetzung, -erhebung und -verwendung

Zu Abs.6: Die Festlegung des Verteilungsmaßstabes für die Abgabenerhebung ausschließlich durch die Gemeinden bzw. Kommunen entspricht unserer Auffassung nach nicht der Intension des Gesetzes. Wir regen an, auch den an den Immobilien- und Standortgemeinschaften Beteiligten die Möglichkeit zur Mitgestaltung eines Verteilungsmaßstabes der Abgaben einzuräumen.

Zu Abs. 7: Wir plädieren für die Streichung der Möglichkeit der Kommunen, eine Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwandes festlegen zu können. Es erscheint paradox, wenn das private Engagement im Rahmen von Immobilien- und Standortgemeinschaften, welches den Kommunen zweifelsohne Vorteile bringt, wiederum mit einer zusätzlichen Abgabe belastet wird.

Wenn eine Streichung nicht erfolgt, sollte jedoch eine Begrenzung der Kostenpauschale sowie eine Pflicht zum Verwendungsnachweis in Betracht gezogen werden.

§ 5 Geltungsdauer

Zu Abs.2: Es sollte nochmals überlegt werden, ob für eine Verlängerung bzw. Änderung der Satzung zu einer Immobilien- und Standortgemeinschaft zwingend der gesamte Prozess neu durchgeführt werden muss. Wenn sich alle Beteiligten einig sind, sollte unbürokratisch eine Änderung und/oder Verlängerung ermöglicht werden.

gez. Rolf Pangels
Hauptgeschäftsführer

gez. Martin H. Scheier
Geschäftsführer

04.12.2007

An die
Präsidentin des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf



Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

Hauptgeschäftsführer

05.12.2007

**Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Landesregierung Drs. 14/4582
Ihr Schreiben vom 13. November 2007**

Sehr geehrte Frau Präsidentin,
sehr geehrter Herr Vorsitzender,

für die Möglichkeit, zu dem vorbezeichneten Gesetzentwurf Stellung zu nehmen, danken wir Ihnen sehr.

Die Ingenieurkammer-Bau NRW als berufsständische Selbstverwaltungskörperschaft von über 10.000 im Bauwesen tätigen Ingenieurinnen und Ingenieuren misst dem Entwurf für ein Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften erhebliche Bedeutung zu.

Immobilien- und Standortgemeinschaften können einen wesentlichen Anteil an der Stadtentwicklung und der Aufwertung von Standorten haben. Die IK-Bau NRW begrüßt daher den Gedanken einer öffentlich-privaten Partnerschaft im ISGG NRW mit dem Ziel einer Verbindung von Baukultur, öffentlicher Aufgabenerfüllung und privatem Engagement ausdrücklich. Es ist sinnvoll, dass alle Beteiligten in privat initiierte und durchgeführte Stadt- oder Quartierentwicklungsmaßnahmen eingebunden werden können, die davon profitieren.

Deshalb regen wir auch an, dass nicht nur in innenstädtischen Bereichen und Stadtteilzentren solche Gemeinschaften gebildet werden können, sondern auch in allen anderen städtischen Bereichen, da sie auch zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten beitragen können.

Die Mitglieder der IK-Bau NRW stehen gerne zur Verfügung, jeder Immobilien- und Standortgemeinschaft mit einer umfassenden und differenzierten Beratung unterstützend beiseite zu stehen. Sie sind aufgrund ihrer Qualifikation und Arbeitspraxis wichtige Partner für die Standortgemeinschaften.

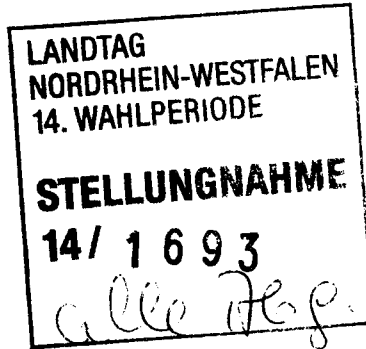


Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

Aus diesem Grund spricht sich die IK-Bau NRW nachdrücklich dafür aus, dass nicht nur architektonische und stadtplanerische Aspekte in einer solchen Gemeinschaft berücksichtigt werden, sondern auch die ingenieurspezifischen Themenstellungen, wie z.B. Energie- und Gebäudeeffizienz, gewinnbringend in solche Gemeinschaften einbezogen werden. Wir regen an, im Gesetzestext zumindest die Empfehlung auszusprechen, sachkundige Beratung durch im Bauwesen tätige Ingenieure zu suchen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Wolfgang Appold



Sehr geehrte Damen und Herren,

die ISG Oberstadt Siegen begrüßt die Schaffung eines Gesetzes zur Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft in NRW. Wir bedanken uns für die Einladung zu diesem Dialog und möchten im Folgenden zu einigen Gesetzespassagen Stellung beziehen und unseren Standpunkt, der auf der Erfahrung unserer ISG fußt, genauer erläutern.

Zu §3, Absatz 3:

Wir vertreten die Ansicht, dass das Quorum nicht bei 25 von 100 sondern bei 33 von 100 angesetzt werden sollte. Dies begründen wir mit den gewonnen Erfahrungen bei bereits bestehenden ISG, deren Organisationsgrad deutlich unter dem möglichen vorhandenen Potenzial liegt (siehe Anlage 1). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Besitzer mehrerer Immobilien eine höherer Stimmgewalt haben und somit entscheidend zu einer Ablehnung beitragen könnten. Durch das angehobene Quorum erhoffen wir uns eine Reduktion dieser Ungleichheit.

Zu § 4, Absatz 2

Der Nachweis der finanziellen Mittelverwendung muss so gefasst werden, dass der ISG ein möglichst großer Handlungsspielraum zur Verfügung steht und sie auf Veränderungen im Abgabezeitraum jederzeit reagieren kann. Die finanziellen Mittel dürfen nicht für originäre Aufgaben der Stadtverwaltung verwendet werden bzw. einfließen (z.B. anfallende Sanierungen, etc.).

Auf eine Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands sollte verzichtet werden, damit die privaten Mittel im vollen Umfang zur Gestaltung des Quartiers zur Verfügung stehen. Sollte eine Abgabe unabwendbar sein, empfehlen wir dringendst eine fixierte Obergrenze der zu entrichtenden Aufwandspauschale.

Des weiteren kann es durch eine Kostenpauschale zu einer negativen Einstellung gegenüber einer gesetzlichen ISG kommen, welche zu vermeiden ist.

Zu § 4, Absatz 4:

Herangezogen werden sollten alle Immobilien, in denen eine Wertschöpfung stattfindet, gleichgültig ob es sich um Gewerbeimmobilien oder Immobilien der reinen Wohnnutzung handelt, da durch eine Attraktivitätssteigerung des Quartiers auch Wohnungseigentümer partizipieren.

Siegen, den 05.12.2007

Harald Hahn, Geschäftsführer ISG Oberstadt Siegen e.V.

Mitgliederstruktur der Immobilien- und Standortgemeinschaft Siegen

Immobilien-Eigentümer (Vermieter)	22	40,0%
Immobilien-Eigentümer (Selbstnutzer)	9	16,4%
Einzelhändler (Mieter)	15	27,2%
Fördermitglieder	9	16,4%
Summe	55	

Organisationsgrad:

Potenzial (Gesamtbestand Immobilien) 207/55 26,6% (Stand: Dez. 2007)

Potenzial (Immobilien-Eigentümer) 186/31 16,7%





**Stellungnahme im Rahmen der
öffentlichen Anhörung
zum Gesetzentwurf
Immobilien- und Standortge-
meinschaften (ISGG NRW)**



**des Ausschusses für Bauen
und Verkehr
am Dienstag, dem 11. Dezember
2007**

Dipl.-Volkswirt Dieter Wagner

Geschäftsführung:
Dr. Paul G. Jansen
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
HRB Köln 36154

Bachemer Str. 115
50931 Köln-Lindenthal
Postfach 41 05 07
50865 Köln
Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Stellungnahme zum Gesetzentwurf

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW), Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 14/4582

Zum Gesetzentwurf insgesamt:

Aus unseren Erfahrungen mit der Bearbeitung einer Vielzahl von Stadtmarketingprojekten der 1. Generation und den beiden Modellprojekten ISG Graf-Adolf-Straße e. V. (Düsseldorf) und ISG Hauptstraße e. V. (Bergisch Gladbach) begrüßen wir den Gesetzentwurf und die sich daraus ergebenden Chancen für die Innenstädte.

Es hat sich gezeigt, dass bisher eine Reihe von sinnvollen Maßnahmen nicht oder nur in reduzierter Form realisiert werden konnten, weil investitionswillige Eigentümer und Anlieger wegen absehbarer Trittbrettfahrer davon abgehalten wurden, die erforderlichen Mittel zur Verfügung zu stellen.

Selbst bei erfolgreichen Maßnahmen, wie beispielsweise der Neugestaltung des Bürgersteigs (neue Pflasterung, Gehwegleuchten, neue Möblierung, Verkürzung Abbiegespuren zugunsten Stellplätzen, neue Querungsmöglichkeit) der Graf-Adolf-Straße mit einer hälftigen Beteiligung der Privaten, war der Akquisitionsaufwand für die „letzten“ Beitragszahler unverhältnismäßig hoch. Bei der gesetzlichen ISG wird sich dieser Überzeugungsaufwand stärker in die Vorbereitungs- und Überzeugungsphase verlagern, die Umsetzung wird erleichtert.

Man kann davon ausgehen, dass sich - anders als bisher - bei der gesetzlichen Lösung auch desinteressierte Eigentümer mit ihrem Standort und dem Maßnahmenprogramm auseinandersetzen, weil sie zu Beiträgen herangezogen werden können.

Unsere Erfahrungen sprechen aber auch dafür, dass - wie vorgesehen - weiterhin die Möglichkeit für eine ISG auf freiwilliger Basis erhalten bleibt, da sie in der Vorbereitung und Umsetzung deutlich flexibler als die gesetzliche ist. In Abhängigkeit von der örtlichen Situation und der Eigentümerstruktur kann sie durchaus auch investive Projekte umsetzen. Die freiwillige ISG kann auch der Vorbereitung einer gesetzlichen ISG dienen.

Zu § 3 Abs. 3: Widerspruchsberechtigte

Bei dem Begriff der Widerspruchsberechtigten muss klar gestellt werden, dass bei Erbengemeinschaften und Eigentümergemeinschaften nur eine gemeinsame Stellungnahme pro Immobilie oder Grundstück möglich ist und dass sie nur als ein Widerspruchsberechtigter zählen.

Zu § 3 Abs. 3: Quorum

Im Gegensatz zu einigen anderen Bundesländern oder Stadtstaaten mit einem Ablehnungsquorum von einem Drittel ist das Ablehnungsquorum im Gesetzentwurf mit 25 Prozent eine relativ hohe Hürde für die Einrichtung der ISG. Die meisten Erfahrungen mit der Vorbereitung von gesetzlichen Lösungen liegen wohl für die hessischen Innovationsbereiche vor. Dort hat sich gezeigt, dass die Höhe des Quorums nicht entscheidend für die Aufgabe oder Zurückstellung von Innovationsbereichen war. Es sollten deshalb mit dem vorgesehenen Quorum von 25 Prozent Erfahrungen gesammelt werden.

Zu § 3 Abs. 5: Wesentliche Änderungen

Es ist zu erwarten, dass sich innerhalb von 5 Jahren wesentliche Änderungen im Maßnahmen- und Finanzierungsplan ergeben. Dafür wäre ein aufwändiges Anpassungsverfahren notwendig. In der Praxis wird dies vermieden, indem zu Beginn breite und eher allgemein definierte Maßnahmenfelder festgelegt werden, innerhalb derer Verschlebung leichter möglich sind. Dies widerspricht aber der Transparenz im Beteiligungsverfahren. Es sollte deshalb deutlicher werden, was eine wesentliche Änderung darstellt und diese Schwelle sollte ausreichend Flexibilität ermöglichen.

Zu § 4 Abs. 6: Verteilungsmaßstab

Es wird begrüßt, dass verschiedene Verteilungsmaßstäbe und deren Kombination möglich sind. Dies löst allerdings noch nicht das Problem, dass sich in der Praxis Höchst- und Mindestbeiträge bewährt haben. Höchstbeträge sind notwendig, um große Eigentümer nicht unverhältnismäßig zu belasten. Es ist fraglich, ob § 4 Abs. 5 dies löst. Dass dieses Problem besteht, zeigt sich auch an der geplanten Änderung des Hamburger „Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“, mit einer Kapfungsgrenze der Abgabe für überdurchschnittlich große Grundstücke.

Mindestbeiträge sind sinnvoll, da – unabhängig von der Größe der Bemessungsgrundlage – pro Immobilie oder

Grundstück gewisse Mindestaufwendungen anfallen. Dies lässt sich mit der vorgesehenen gesetzlichen Regelung nicht lösen.

Feste Verteilungsmaßstäbe werden bei größeren investiven Maßnahmen wegen der direkten Zurechnung Aufwand/Nutzen zu kleineren ISGs führen.

Es sollte deshalb geprüft werden, ob unter rechtlichen Gesichtspunkten flexible Verteilungsmaßstäbe möglich wären.

Zur Umsetzung des Gesetzes:

Landesförderung:

Die Vorbereitungsphase einer ISG ist zeit- und personalaufwändig, dieser Aufwand wird sich bei der gesetzlichen ISG wahrscheinlich erhöhen. Die Landesförderung hat sich bewährt, sie sollte weiterhin für freiwillige und gesetzliche ISGs möglich sein.

Bei der Knappheit der kommunalen Mittel war der private Eigenanteil in vielen Fällen bereits relativ hoch. Für Private ist es aber nur schwer vermittelbar, dass der Gesamtetat ausschließlich für Moderation eingesetzt werden darf. Auch in der Anfangsphase haben sich kleinere investive Maßnahmen bewährt. Die Förderrichtlinien sollten deshalb auch investive Maßnahmen ermöglichen, z. B. begrenzt auf 20 % der Fördermittel.

Für Gemeinden mit einem Haushaltssicherungskonzept ist es nicht möglich, den kommunalen Eigenanteil aufzubringen. Auf der anderen Seite können gerade in diesen Gemeinden Eigeninitiativen der Eigentümer zur Stärkung des Standorts notwendig sein. Die Förderrichtlinien sollten in diesen Fällen die Übernahme des kommunalen Anteils durch Private ermöglichen.

Refinanzierung der Vorbereitungskosten:

Es sollte möglich sein, die Vorbereitungskosten der Privaten und der Kommune aus dem Etat der gesetzlichen ISG zu refinanzieren.

Beratung:

Die gesetzliche ISG stellt höhere formale Anforderung als die freiwillige ISG. Es wird ein erhöhter Beratungsbedarf

entstehen, wobei es sich bei den einzelnen ISGs häufig um dieselben Fragen und Probleme handeln dürfte. Um das Instrument der gesetzlichen ISG zu stärken, ist deshalb frühzeitig und kontinuierlich eine kompetente Beratung notwendig. Ein lockerer Erfahrungsaustausch reicht dafür nicht aus. Mit der Verabschiedung des Gesetzes sind daher z. B. vorzusehen:

- Regelmäßige Informationsveranstaltungen mit Fachleuten
- Einrichtung eines Netzwerks mit der Möglichkeit eines internetbasierten Austauschs
- Erarbeitung von Handbüchern (siehe Beispiel Hamburg)

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 14/2583

Zum Antrag insgesamt:

Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH arbeitet seit 2000 in verschiedenen Projekten der Sozialen Stadt und seit 2005 im Rahmen von Stadtumbau West mit privaten Eigentümern zusammen, um gemeinsam mit ihnen die Sanierung von Privateigentum und eine Verbesserung des Umfelds zu erreichen. Das Besondere an vielen dieser Projekte ist, dass es sich um Wohnungseigentümergeinschaften handelt, in denen sich bis zu 250 Eigentümer auf eine Sanierungsmaßnahme und gemeinsame Finanzierungskonzepte einigen müssen. Daneben arbeiten wir auch im Rahmen von klassischen Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und der Bauleitplanung eng mit den betroffenen Eigentümern - von der Wohnungsgesellschaft über Wohnungseigentümergeinschaften bis zum privaten Einzeleigentümer - zusammen.

Auf Grund unserer Erfahrungen begrüßen wir Überlegungen, auch in Wohngebieten durch gemeinsame Maßnahmen und Investitionen die Standortbedingungen der Eigentümer zu verbessern und dabei Trittbrettfahrer zu vermeiden.

In Deutschland werden derzeit erste Erfahrungen mit HIDs in Hamburg gemacht, in verschiedenen Bundesländern werden Konzepte und Gesetzesvorhaben diskutiert, um die Wohn- und Lebensqualität in Wohnquartieren zu steigern. Dabei werden sowohl Wohnungen und Gebäude

als auch das Wohnumfeld und die soziale Infrastruktur verbessert. Wichtiges Ziel ist es, auch das Image eines Stadtteils und die Vermietbarkeit der Immobilien dauerhaft zu verbessern. Damit sind die Zielsetzungen mit den Förderprogrammen „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West/Ost“ vergleichbar.

Frage 1. Welchen Beitrag können Housing Improvement Districts (HID) zur Stadtentwicklung leisten?

Durch die Einrichtung eines Housing Improvement Districts (HID) sollen, nach dem Erfolg der in mehreren Bundesländern bereits eingeführten Business Improvement Districts (BID), Wohnquartiere aufgewertet werden, um die Lebensqualität der Bewohner zu steigern. Momentan gibt es deutschlandweit noch keine gesetzliche Grundlage für die Errichtung eines HID, in Hamburg soll das Gesetz am 01.01.08. in Kraft treten.

Vorraussetzung für ein HID ist das Interesse von leistungsfähigen Eigentümern an der Umgestaltung des Wohngebiets. Die Initiative muss, im Gegensatz zu anderen Möglichkeiten der Aufwertung von Stadtquartieren, wie den Stadtumbauprogrammen, von den Eigentümern kommen (bottom-up-Prinzip).

Quartiere oder Wohngebiete haben ein Image. Leidet dieses Image, dann hat dies negative Rückwirkungen auf einen ganzen Stadtteil. Um eine positive Entwicklung einzuleiten, sind Maßnahmen am und im Gebäudebestand notwendig. Diese Einzelmaßnahmen reichen aber nicht aus, auch das Umfeld muss verbessert werden, bis hin zu einem einheitlichen Marketing für das Quartier. Dies kann aber nicht isoliert von Einzeleigentümern organisiert, finanziert und umgesetzt werden. Notwendig ist dafür ein gemeinsam entwickeltes Konzept und eine gemeinsame Finanzierung. Da alle Beteiligten von diesen Maßnahmen profitieren, müssen auch alle zur Finanzierung beitragen.

Von einem HID können auch „on-top“-Maßnahmen umgesetzt werden, die von den Kommunen nicht finanziert werden können. Dies betrifft städtebauliche Maßnahmen, aber auch soziale Maßnahmen, wie ein Bürgertreffpunkt oder Ähnliches. Viele Mängel liegen auch im organisatorischen Bereich, beispielsweise ungeklärte Zuständigkeiten für Sicherheit und Sauberkeit auf öffentlichen und privaten Flächen. Ein HID kann Ansprechpartner für die Stadt sein, gemeinsam können Lösungen erarbeitet werden.

Ein HID kann das Handeln der öffentlichen Hand nicht ersetzen sondern nur ergänzen. Heute kann in einigen Stadtteilen noch Prävention geleistet werden, überlässt man sie sich selbst, kann die städtebauliche Qualität so stark leiden, dass sie ohne großen finanziellen Aufwand zukünftig nicht mehr hergestellt werden kann. Damit können HIDs einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten.

Entscheidend wird die Leistungsfähigkeit der Eigentümer sein. So liegen die Ausfälle in den von uns bearbeiteten Gebieten bei den Wohnungseigentümern bei 17 bis 30 %. Die Probleme eines solchen Gebiets würde ein HID nicht lösen können, da die Eigentümer die notwendigen Mittel überwiegend nicht aufbringen können. Ein HID kann in diesen Fällen möglicherweise bestehende Programme ergänzen.

Zu Frage 2: Gibt es positive Erfahrungen mit HIDs aus anderen Bundesländern?

Bisher gibt es nur erste Erfahrungen in Hamburg, wobei es sich immer noch um eine freiwillige Zusammenarbeit handelt, da das Gesetz erst ab dem 01.01.08 in Kraft tritt. Natürlich gibt es darüber hinaus auch in anderen Bundesländern Erfahrungen mit freiwilligen Kooperationen.

Zu Frage 3. Was spricht aus Ihrer Sicht für und was gegen eine unmittelbare Einführung von HIDs im Zuge des jetzt vorliegenden Gesetzentwurfs der Landesregierung?

Dafür:

Das HID-Modell basiert auf dem Prinzip des BID. Nachdem international - und jetzt auch in Deutschland - damit überwiegend gute Erfahrungen gemacht wurden und der Problemdruck in vielen Wohngebieten zunimmt, bietet sich die Übertragung an.

Wenn durch den zunehmenden Handel von institutionellen Anlegern mit größeren Immobilienbeständen ein häufigerer Eigentümerwechsel erfolgt, und bei diesen Eigentümern nur geringe Verbindung zum Standort besteht, dann sind längerfristige und verlässliche Rahmenbedingungen durch ein HID für die Entwicklung eines Gebiets wichtig.

Dagegen:

Der Einsatz des Instruments muss sorgfältig vorbereitet werden. Die wenigen Erfahrungen reichen noch nicht für eine gesetzliche Lösung. Ein Scheitern der gesetzlichen HID durch unzureichende Vorbereitung würde das Instrument auf lange Zeit diskreditieren.

Der BID-Gesetz Entwurf ist deutlich weiter entwickelt und durch Erfahrungen abgesichert, die Ergänzung durch ein HID-Gesetz, für das noch umfangreiche Vorarbeiten notwendig wären, würde die Verabschiedung unnötig verzögern.

Zur Vorbereitung eines HID-Gesetzes sollten mehr als nur zwei Modellprojekte mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen durchgeführt werden. Dabei sollten z. B. berücksichtigt werden:

- Unterschiedliche Eigentümerstrukturen (Wohnungsbaugesellschaften, Eigentümergemeinschaften)
- Unterschiedliche finanzielle Leistungsfähigkeit der Eigentümer
- Unterschiedliche kommunale/regionale Rahmenbedingungen (Wirtschaft, Demographie, Siedlungsstruktur).

Landesverband freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen NRW e.V.



Bonn, den 05.12.2007

**Stellungnahme
für die öffentliche Anhörung zum Gesetz über Immobilien- und
Standortgemeinschaften (ISGG NRW) am 11. Dezember 2007
im nordrhein-westfälischen Landtag**

Sehr geehrte Frau Abgeordnete,
sehr geehrter Herr Abgeordneter,

herzlichen Dank für die Möglichkeit zu dem o.g. Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können.

Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen hat bereits in den Vorgesprächen zu dem vorliegenden Gesetzentwurf über Immobilien- und Standortgemeinschaften dargelegt, dass er eine gesetzliche Regelung zu den auf freiwilliger Basis in Nordrhein-Westfalen bereits existierenden Immobilien- und Standortgemeinschaften für die innerstädtischen Geschäftslagen begrüßt.

Nach den Erfahrungen, die damit in anderen Bundesländern, insbesondere in Hamburg und Hessen, vorliegen, kann die Bündelung privater Initiativen in solchen Gemeinschaften einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung der Innenstädte leisten. Die nordrhein-westfälischen Versuche, zunächst auf freiwilligem Wege die Organisation solcher Gemeinschaftsinitiativen zu bewältigen, schienen nach den uns vorliegenden Erkenntnissen leider von nicht allzu großem Erfolg gekrönt zu werden. Wie man weiß, scheitern solche Projekte oft an den Trittbrettfahrern, die sehr wohl die Errungenschaften solcher privater Initiativen gerne mit in Anspruch nehmen wollen, aber eine Beteiligung an den Kosten scheuen.

Der nun vorgelegte Gesetzentwurf ist u.E. sehr gut gelungen, da er einerseits den notwendigen Rahmen klar regelt, andererseits von erfreulicher Kürze ist.

Mit dem Erlass einer kommunalen Satzung und den darin geregelten Bestimmungen zur Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer bzw. der Gewerbetreibenden, ist das Problem der Trittbrettfahrerei vom Tisch.

Die Festlegung einer Widerspruchsquote von mehr als 25 %, ab der eine Satzung nicht erlassen werden darf, kommt u.E. der Interessenwahrung der Grundstückseigentümer entgegen, ohne die Gründung einer ISG allzu sehr zu behindern.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Bestimmung des § 4 Abs. 5, nach der Abgabepflichtige von der Abgabe befreit werden können, wenn deren Heranziehung eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

Die Erfahrungen, die die anderen Bundesländer mit ähnlichen Gesetzen gemacht haben, lassen uns einerseits auch auf die nötige Akzeptanz und andererseits auf eine positive Entwicklung der Innenstädte hoffen.

Die Stadt Giessen hat alleine in diesem Jahr vier Entwicklungsbereiche im Rahmen des hessischen Gesetzes zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere (INGE) beschlossen.

Fast die gesamte Giessener Innenstadt ist damit zu einem business improvement district geworden.

Nach so vielen anerkennenden und positiven Berichten über die Einrichtung sogenannter business improvement districts in den Innenstädten liegt natürlich die Frage nahe, ob diese positiven Erfahrungen nicht auch ohne weiteres auf reine Wohnquartiere übertragen werden könnten.

In Diskussionen unserer Verbandsgremien zu dem Thema ist eine gewisse Zurückhaltung unserer Mitgliedsunternehmen deutlich geworden.

Es ist nicht zu verkennen, dass es gerade in den letzten Jahren vor allem in den Großwohnsiedlungen hier und da zu Fehlentwicklungen gekommen ist, die auch damit zu tun haben, dass sich große Wohnungsunternehmen, darunter auch landesbeteiligte, von einzelnen Objekten innerhalb von Großwohnsiedlungen getrennt haben.

Diese Bestände sind z.T. von Einzeleigentümern erworben worden, die sich offensichtlich der wohnungswirtschaftlichen Problematik eines solchen Objektes innerhalb einer verdichteten Großwohnsiedlung nicht im Klaren waren.

Oft führt das in diesen dann zu zusätzlichen sozialen Problemen, denen der einzelne Eigentümer alleine nicht gewachsen ist.

Hier spielt die Kooperation mit den Nachbarn, insbesondere auf dem Feld der sozialen Betreuung und Kontrolle, eine wichtige Rolle.

Wir sehen daher durchaus, dass es wünschenswert wäre, solche Situationen durch die Einführung von housing improvement districts im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung in den Griff zu bekommen.

Probleme sehen unsere Mitgliedsunternehmen in ihrer Mehrzahl allerdings in der Finanzierung der innerhalb dieser Standortgemeinschaften zu tragenden Kosten.

Anders als in den Geschäftszentren dürfte hier eine Beteiligung der Nutzer an der Finanzierung der innerhalb eines HIDs zu treffenden Maßnahmen kaum möglich sein.

Natürlich ist mit der besseren Vermietbarkeit der Wohnungen in diesen Lagen auf Grund der Aufwertung des Wohnumfeldes eine „Umwegrendite“ für die Vermieter zu erzielen, doch sind dazu zunächst einmal Kosten aufzuwenden, die dann, wenn es sich beispielsweise um Rückbau oder Abriss einzelner Gebäude handelt, zu hohen Investitionskosten bzw. Verlusten für die beteiligten Investoren führen können.

Das Land Hamburg hat als erstes Bundesland Eckpunkte eines Gesetzes zur Einführung von housing improvement districts vorgelegt, das zum 01.01.2008 in Kraft treten soll.

Modellvorhaben (unseres Wissens das bisher einzige) ist die Großsiedlung Hamburg-Steilshoop .

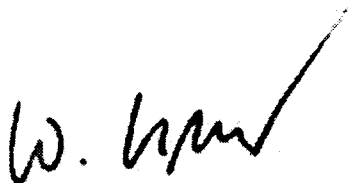
Hier haben sich bereits im Januar 2007 die großen Grundeigentümer unter Beteiligung der Stadt zu einem Lenkungskreis zur Vorbereitung eines HID zusammengefunden.

Erste bewertbare Ergebnisse liegen u.E. aus diesem Projekt noch nicht vor. Wir schlagen daher vor, der gesetzlichen Normierung der HIDs eine Phase der Erprobung an einigen nordrhein-westfälischen Standorten vorzuschalten.

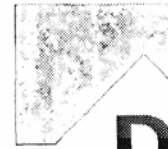
Dabei sollten auch die Erfahrungen berücksichtigt werden, die das Land mit der Förderung von baulichen Maßnahmen in hochverdichteten Sozialwohnungswohnungsbeständen der 60er und 70er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten (s. auch Runderlass vom 27. Mai 2002) gemacht hat.

Mit freundlichen Grüßen

Landesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen e.V.



Dr. Werner Küpper
Vorsitzender



DMB

Nordrhein-Westfalen e.V.

per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Ausschuss für Bauen und Verkehr
Landtag Nordrhein-Westfalen
Hartmut Holler
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

**Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.**

Oststraße 55
40211 Düsseldorf

Telefon 0211. 586 00 9.0
Telefax 0211. 586 00 9.29

E-Mail: mieter@dmb-nrw.de
web: www.dmb-nrw.de



06.12.2007

**Öffentliche Anhörung zum Gesetz über Immobilien- und
Standortgemeinschaften (ISSG-NRW) am 11.12.2007**

Sehr geehrter Herr Holler,

anliegend übersenden wir Ihnen die Stellungnahme des Deutschen
Mieterbundes Nordrhein-Westfalen e.V.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard von Grünberg
1. Vorsitzender





Nordrhein-Westfalen e.V.

Landtag NRW
Ausschuss für Bauen und Verkehr

**Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.**

Oststraße 55
40211 Düsseldorf

Telefon 0211. 586 00 9.0
Telefax 0211. 586 00 9.29

E-Mail: mieter@dmb-nrw.de
web: www.dmb-nrw.de

06.12.2007

Stellungnahme für den Ausschuss für Bauen und Verkehr des Landtages NRW

zur Vorbereitung auf die Öffentliche Anhörung

zum Gesetzentwurf der Landesregierung

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

(Drucksache 14/4582)

in Verbindung mit dem Antrag der SPD-Fraktion

Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und

Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und

Wohnquartieren weiterentwickeln!

(Drucksache 14/2583)

am 11.12.2007 um 14:00 Uhr im Landtag Nordrhein-Westfalen.

Zum Entwurf des ISSG-NRW

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) hatte bereits am 30.05.2007 eine Stellungnahme zum Gesetzentwurf über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISSG) abgegeben. Sie wird anliegend beigelegt.

Grundsätzlich hält der DMB NRW die Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften für zweckmäßig. Wir hatten bereits darauf hingewiesen, dass wir es für notwendig erachten, dass auch Mieter – sowohl gewerbliche als auch private – an den jeweiligen Standorten mit in den Diskussionsprozess einbezogen werden.

Mietrechtliche Fragen spielen bei vernachlässigten Gewerbestandorten oft eine wichtige Rolle. Im Gewerberaum-Mietrecht werden – anders als bei Wohnraummietverhältnissen – langfristige Mietverträge eingegangen. Sie sind nur einvernehmlich aufhebbar. Ermöglicht das geplante Gewerbe des Mieters dann nicht die vorgesehenen Renditen und kommt er auf Grund dessen mit den Mietzahlungen in Rückstand, so bleibt er dennoch an die Laufzeit des Mietvertrags gebunden. Die Gewerbemieter versuchen dann häufig, durch Untervermietung an Billig-Waren-Geschäfte wenigstens einen Teil der geschuldeten Miete hereinzuholen, was dem Stadtbild abträglich ist. Ansonsten bleibt das Gewerbemietobjekt leer stehen, weil der Vermieter lieber den Leerstand akzeptiert und dafür seinen Anspruch auf die vereinbarte Miete behält, als neu zu vermieten mit voraussichtlich geringerer Miete.

Das Ergebnis sind dann oft Gebiete mit hohem Leerstand oder einer Fülle von Läden, die nur kurzfristig „Ramschartikel“ vertreiben.

Die Immobilien- und Standortgemeinschaften ermöglichen es insoweit, vernünftige neue Konzepte auch mit den Grundeigentümern zu entwickeln, um sich neuen, langfristigen Aufgaben zu stellen und auf mögliche kurzfristige Renditen zu verzichten. Hier könnten die Eigentümer gegenseitig auf sich einwirken und durch die gegenseitige Abhängigkeit zu gemeinsamen Lösungen kommen. Denn das Aussehen der Innenstädte wirkt auch auf die anderen Ladeninhaber und deren

Vermieter. Lässt die Attraktivität einer Fußgängerzone nach, entsteht leicht ein Rutschbahn-Effekt, der schließlich ganze Straßenzüge erfasst.

Hierbei ist auch die Einbeziehung von Banken und Sparkassen notwendig, weil unter anderem deren Darlehenspolitik ebenfalls Einfluss auf den oben beschriebenen Prozess hat.

Die Eigentümer verhandeln die Konditionen für Kredite von den Banken auch in Abhängigkeit der zu erzielenden Miete aus. Der Verzicht auf eine bisher erzielte Miete kann deshalb dazu führen, dass ein Teil des Darlehens gekündigt und zurück gefordert wird. Solche Rückzahlungsforderungen können die Eigentümer nicht ohne weiteres leisten. Mit diesem Kreditdruck im Rücken tun sich die Eigentümer schwer, mit den Gewerbemieter flexible Lösungen zu erarbeiten. Die Darlehensgeber müssen sich daher an diesen Prozessen, die letztlich auch zu ihren Gunsten gehen, zu beteiligen.

Denn wenn die Gewerbemieter wegen der zu hohen Miete und des langfristigen Vertrags insolvent werden, fehlen auch den Eigentümern die Einnahmen, so dass diese nicht mehr ihre Kredittilgungen bedienen können.

Die oben beschriebenen Zusammenhänge sind auch der Grund für die immer stärkere Monotonie der Angebote in der Innenstadt durch Franchise-Unternehmen, weil diese großen Unternehmen die Risiken eines langjährigen Vertrages eher übernehmen können als mittelständische Einzelhändler. Den Eigentümern sind diese solventeren Partner lieber.

Wir möchten zusätzlich betonen, dass die Wiederbelebung von Innenstadt nahen Einkaufszonen nur möglich ist, wenn nicht auf der anderen Seite große Einkaufszentren „auf der grünen Wiese“ z.B. durch die Abschaffung der Ladenschlusszeiten gefördert werden. Diese Einkaufszentren können mit ihrem Personal auch große Verkaufsflächen offen halten, während die kleineren Einzelhändler in den Innenstädten diese Flächen nicht haben und sich daher Öffnungen in den Abendstunden nicht leisten können. Das hat zur Folge, dass die Käuferströme sich in diesen Zeiten in die großen Einkaufszentren verlagern. Eine

einmal eingeschlagene Einkaufsgewohnheit kann dann kaum wieder verändert werden. Erst recht nicht bei den heutigen Einkaufsgewohnheiten, die von dem Wunsch nach rascher Erledigung und nahen Parkmöglichkeiten geprägt sind. Eine Vernachlässigung innerstädtischer oder Wohnort naher Einkaufsmöglichkeiten wird aber bei einer stärkeren Überalterung der Gesellschaft immer problematischer, weil diese älteren Menschen gerade nicht über große individuelle Mobilität verfügen.

Wir hatten auch ausgeführt, dass Voraussetzung für die Wiederbelebung Wohnort naher Einkaufszentren ist, dass die Wohnungsbauentwicklung in diesen Regionen gefördert wird und Innenstadt nahes Wohnen auch tatsächlich durch entsprechende Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ergänzt wird. Insoweit haben die Immobilien- und Standortgemeinschaften immer auch mit Wohnraumplanung zu tun.

Zum Antrag der SPD-Fraktion

In diesem Zusammenhang begrüßt der DMB NRW es sehr, wenn neben den BIDs auch HIDs geschaffen werden.

Wir müssen leider feststellen, dass es immer stärker zu einer „Amerikanisierung“ der Stadtentwicklung in Deutschland kommt. Damit ist gemeint, dass einzelne Wohngebiete bestimmten sozialen Milieus zugeordnet und schließlich nur noch von ihnen bewohnt werden.

Durch die auseinander gehende Schere zwischen Arm und Reich wird sich diese Entwicklung noch verschärfen. Wegen der abnehmenden Zahl an Beschäftigten und der zunehmenden Zahl an Rentnern und anderen Transferleistungsempfängern besteht die Gefahr, dass die Lebenssituation vieler unausgebildeter und unterbeschäftigter Menschen immer schlechter wird, Kriminalität entsteht und dadurch die Lebensverhältnisse der Menschen in den Städten immer schlechter wird.

Programme wie „Soziale Stadt“ konnten bisher nur punktuell helfen, diese Tendenzen aufzuhalten. Es muss ein Zusammenwirken geben zwischen städtischen Planungsämtern, den Eigentümern von Wohnimmobilien und den sonstigen

Akteuren im Stadtteil, die sich für bessere Lebensverhältnisse einsetzen (Schulen, Jugendarbeit, Sozialarbeit, Kirchen, Mietervereine, ARGE etc.).

Planungsprozesse sollten daher gemeinschaftlich entwickelt werden. Zu integrierten Handlungskonzepten gehören auch die Fragen nach einer klaren Zuordnung der jeweiligen Verantwortlichkeiten und der Kostentragung. Auch private Grundeigentümer haben etwas davon, wenn ihr Stadtteil wieder attraktiv wird, weil durch zufriedeneren Mieter Leerstände vermieden werden.



Nordrhein-Westfalen e.V.

Ministerium für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

40190 Düsseldorf

Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.
Oststraße 55
40211 Düsseldorf
Telefon 0211.58 60 09.0
Fax 0211.58 60 09.29

mieter@deutscher-mieterbund-nrw.de
www.deutscher-mieterbund-nrw.de

30. Mai 2007
da-ho

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW zum
Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften
Aktenzeichen: V A 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Haus hat uns gebeten, bis zum 30.05.2007 eine Stellungnahme zum Gesetzesentwurf über Immobilien- und Standortgemeinschaften abzugeben. Dem kommen wir hiermit sehr gerne nach.

Grundsätzlich befürwortet der Deutsche Mieterbund NRW den Zusammenschluss von Immobilien- und Standortgemeinschaften. Es handelt sich dabei um ein sinnvolles Modell, mit dem der Vernachlässigung des öffentlichen Raums und den zunehmenden Leerständen in den Innenstädten entgegen gewirkt werden kann.

Eine mit diesem Gesetzesentwurf angestrebte städtebauliche Verbesserung wird die Attraktivität der Innenstädte als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren für Kunden und Anwohner steigern. Bei der Gestaltung der Innenstädte muss allerdings darauf geachtet werden, dass ein Anwesenheitsrecht auch für solche Menschen gewährleistet bleibt, welche nicht unmittelbar zum Umsatz beitragen, die aber dennoch zum Stadtbild dazugehören.

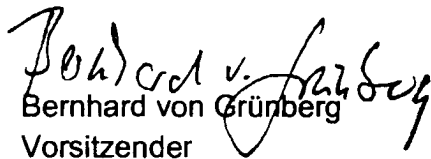
Immobilien- und Standortgemeinschaften werden dazu führen, die Konkurrenzfähigkeit der Geschäftsbereiche in den Innenstädten gegenüber Einkaufszentren auf der grünen Wiese in einem erheblichen Maße zu erhöhen und den bisher bestehenden Wettbewerbsnachteil der Städte zu reduzieren.

In diesem Zusammenhang möchten wir noch mal darauf hinweisen, dass die Entscheidung der Landesregierung und der Mehrheit im Landtag, die Ladenchlusszeiten völlig freizugeben, kontraproduktiv ist. Denn eine solche Entscheidung unterstützt die ökonomischen Interessen der großen Einkaufszentren am Rande der Städte, weil sie wegen des hohen Anteils der „Selbstbedienung“ mit wenig Personal auskommen. Bei kleineren Geschäften, die der Nahversorgung dienen, wird eine Ausdehnung der Öffnungszeiten dagegen wirtschaftlich kaum möglich sein. Hier kann ein starker ökonomischer Druck entstehen, der sogar zur Geschäftsaufgabe führt.

Tatkräftige Akteure bei dem Zusammenschluss von Immobilien- und Standortgemeinschaften werden sicherlich Grundstückseigentümer sowie Gewerbetreibende sein. Entscheidend ist allerdings die Einbeziehung der Anwohner, insbesondere der Mieter bei städtebaulichen Planungen in einzelnen Stadtquartieren.

Hier müssen ausreichende Partizipationsmöglichkeiten eingeräumt werden, um Mietern die Möglichkeit der Mitgestaltung bei der Aufwertung des öffentlichen Raumes einzuräumen. Eine Belebung von Geschäftsvierteln wird nur dann möglich sein, wenn im Nahversorgungsbereich genügend Stadtbürger wohnen, die das Angebot auch tatsächlich nutzen und sich mit den Neuentwicklungen in den Innenstädten identifizieren.

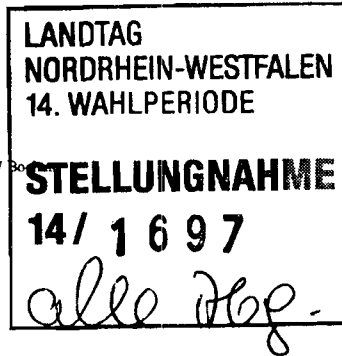
Mit freundlichem Gruß


Bernhard von Grünberg
Vorsitzender



Mieterforum Ruhr - c/o Mieterverein Bochum e. V. - Brückstr. 58 - 44787 Bochum

Die Präsidentin
des Landtags Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf



- Mieterforum Ruhr
- Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine:
- Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
- Dortmund und Umgebung e. V.
- Witten und Umgebung e. V.
- und der Mietergemeinschaft Essen e. V.
- ● ● ● ●

Bochum, 10. Dezember 2007

Öffentliche Anhörung zum Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften Darin: Housing Improvement Districts

Sehr geehrte Präsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren,

Mein Thema ist die Übertragung des Ansatzes der Immobilien- und Standortgemeinschaften im Sinne von Housing Improvement Districts (HIDs) und die Beteiligung der Bewohner, Nutzer und Kunden im Satzungsgebiet. Mieterforum Ruhr, eine Arbeitsgemeinschaft von Mietervereinen im Ruhrgebiet, unterstützt den Antrag der SPD-Fraktion. Regierung und Opposition sind hier aber nicht weit auseinander. Die Landesregierung hat dankenswerterweise Modellversuche für HIDs gestartet und auch das Brunnenstraßen-Viertel in der Dortmunder Nordstadt aufgenommen. Darauf bin ich als Anwohner sehr gespannt. Hier könnte eine gute Ergänzung für die bereits laufende kleinräumige Standortbeobachtung und -intervention der Stadt Dortmund entstehen. Aber hier will ich Herrn Neuhaus, Leiter des Wohnungsamtes, nicht vorgreifen.

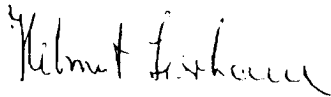
Dass BIDs und HIDs aus den eher staatsfernen USA übernommen werden, mag auf den gewünschten Paradigmenwechsel von der Staatsintervention zur Privatinitiative hinzuweisen. Die Landesregierung hat unter und der Parole „Privat vor Staat“ wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen eingeschränkt: Bei Wohnungsleerständen kann nicht mehr eingegriffen werden, der kleiner werdende Sozialwohnungsbestand ist jetzt fast außerhalb ihrer Kontrolle. Was nicht mehr wahrgenommen wird, ist der kooperative Ansatz, der schon seit vielen Jahren mit kommunalem Handeln verfolgt wird. In der Regel mündet es in städtebaulichen Verträgen oder zumindest in informellen Vereinbarungen.

In der Praxis wird durch BIDs und HIDs aber das Instrumentarium der Städte und Gemeinden um eine Handlungsmöglichkeit erweitert werden. Denn ich teile nicht die Erwartung, dass die Initiative allzu sehr von Privateigentümern ausgehen wird. Formal müssen sie die entsprechenden Anträge zur Gründung von Immobilien- und Standortgemeinschaften stellen. Besonders da, wo die Eigentümerinnen, Eigentümer und Erbbauberechtigten nicht mehr im Quartier leben, bleiben die Kommunen handelnd. Die Realität der Städte ist, dass die Standortprobleme mit der räumlichen Entfernung der Verfügungsberechtigten zunehmen. Insoweit sind Gesetzentwurf der Landesregierung und Antrag der SPD-Fraktion etwas idealtypisch. In der Umset-

zung werden Städte und Gemeinden nach Anker-Partnern suchen, um die herum sie das Netzwerk für Standortstabilisierung und -weiterentwicklung aufbauen. Insoweit wird bei BIDs und HIDs keine planerische Wende vollzogen werden.

Und die Wohn- und Gewerbemieter? Es sind schließlich die Bewohner, Kunden und Nutzer in den Satzungsgebieten. Wir wollen ihre Einbeziehung: Nicht rechtlich, aber informativ. Bürgerinformation, Ideenworkshops, ein Quartiersmanagement für alle. Vielleicht steckt in BIDs und HIDs auch ein demokratischer Impuls für mehr Selbstverwaltung und eine Beteiligungskultur. Das wäre der Hit.

Mit freundlichen Grüßen



(Mieterverein Dortmund)

Die Präsidentin des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf



05.12.2007
MS/eh

Öffentliche Anhörung zum

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 14/4582

In Verbindung mit

Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur
Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln!

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 14/2583

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

zu dem in Rede stehenden Themenkomplex nehme ich in meiner Eigenschaft als Gründungs-
mitglied und Mitglied im Vorstand der *ISG Friedrichstraße Bonn e.V.* Stellung.

1. Der jetzt vorliegende Gesetzentwurf der Landesregierung (Drucksache 14/4582) enthält meines Erachtens alle Komponenten, die in der Vergangenheit diskutiert wurden.

Allerdings erscheint mir das Ablehnungsquorum i.H.v. 25 % eine zu schwierige Hürde für die Umsetzung einer entsprechenden Satzung zu sein.

Ich rege daher an, das Quorum auf ein Drittel der Widerspruchsberechtigten anzuheben.

2. Trotz der durchaus positiven Erfahrungen, die wir in der auf gewerbliche Flächen ausgerichteten ISG Friedrichstraße Bonn e.V. (BID) mit der freiwilligen Beteiligung von Eigentümern und Gewerbetreibenden hinsichtlich der Beteiligung an Umlagen machen konnten, sehe ich keine unmittelbare Übertragbarkeit dieser Erfahrungen auf einen „Housing Improvement District“, auf den der Antrag in Drucksache 14/2582 abzielt.

Gründe:

Es ist davon auszugehen, dass in einem reinen Wohngebiet durchaus unterschiedlichere Interessen bei den einzelnen Eigentümern vorzufinden sein werden, als in einem gewerblich genutzten Bereich, wo die Optimierung der Geschäftsaussichten stets der gemeinsame Nenner sein dürfte, auf den sich alle Beteiligten einigen können.

Bei einem HID sollte in erster Linie auf eine möglichst große Homogenität der Eigentümer geachtet und somit nicht beispielsweise Privatanleger, die ihr Haus und die daraus resultierenden Erträge als Altersversorgung vorhalten, mit großen Wohnungsgesellschaften in ein und derselben ISG zusammengefasst werden.

Aber auch innerhalb der unterschiedlichen Eigentümergruppen können sehr große Unterschiede in den Interessenlagen zu finden sein, die nur mit viel Überzeugungsarbeit der Initiatoren einer solchen ISG überwunden werden können.

Da zur Schaffung eines HID's sicherlich sehr viel mehr organisatorische Vorarbeit erforderlich ist als bei einem BID, sollten Maßnahmen zur Finanzierung der Vorlaufkosten in einem entsprechenden Gesetz Berücksichtigung finden.

Erfahrungen aus anderen Ländern sind – anders als bei einem gewerblich orientierten BID – wenn überhaupt, dann nur sehr eingeschränkt übertragbar. Die deutsche Mietgesetzgebung

und die zugehörige Rechtsprechung machen die Weitergabe der Kosten einer Wohnumfeldverbesserung nahezu unmöglich und auch hinsichtlich der Kosten an und in den Objekten selbst, sind insofern Fragezeichen angebracht als nach neueren Erkenntnissen nicht einmal die Kosten für Energiespar-Maßnahmen mit Sicherheit umgelegt werden können.

Um im Rahmen der HID-Initiativen auf Dauer zu brauchbaren Ergebnissen zu kommen, halte ich daher flankierende gesetzlich Maßnahmen und Klarstellungen zur Rechtsprechung für unabdingbar.

Letztlich werden Wertsicherung und möglicherweise auch Wertsteigerung der Objekte neben der Ertragsverbesserung die Haupt-Antriebskräfte für die Zustimmung zu einem HID sein. Deshalb muss sichergestellt werden, dass sich diese auch zuverlässig erreichen lassen.

Wegen der Komplexität der mit diesem Vorhaben zusammenhängenden Fragen hielte ich es für zielführend, wenn eine Reihe von Testphasen und Pilotprojekten vorgeschaltet würde. Dabei sollte zunächst festgestellt werden, ob HID's in Deutschland im Hinblick auf die teilweise reichlich zerklüftete Eigentümerlandschaft, die unterschiedlichen Interessenskonstellationen und die gegebene rechtliche Situation überhaupt eine Rolle spielen können, bevor man über die Details der Ausgestaltung nachdenkt

Gerne werde ich mich an einer vertiefenden Diskussion im Rahmen der Anhörung beteiligen.

Bis dahin

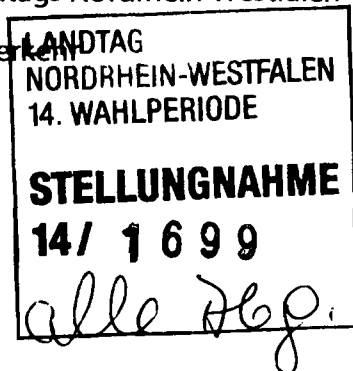
Mit freundlichen Grüßen

M. Schmid

Prof. Dr. Volker Eichener Professor für Politikwissenschaft, Fachhochschule Düsseldorf
InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft,
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum
im EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Prof. Dr. Eichener, Kastanienallee 23, 44652 Herne

An die Präsidentin des Landtags Nordrhein-Westfalen
Ausschuss für Bauen und Verkehr



Kastanienallee 23
44652 Herne
Tel. 0171-6956550
Fax 02325-466061
Volker.Eichener@t-online.de

InWIS/EBZ:
Springorumallee 20
44795 Bochum
Tel. 0234-9447-700
Fax 0234-9447-777
www.inwis.de

den 10. Dezember 2007

Schriftliche Stellungnahme

**zur öffentlichen Anhörung zum Gesetz über Immobilien- und Standortgemein-
schaften (ISGG NRW) am 11. Dezember 2007**

1. Welchen Beitrag können Housing Improvement Districts (HIDs) zur Stadtent- wicklung leisten?

BIDs und HIDs in Nordamerika

Als neues Instrument der Stadtentwicklung sind Business Improvement Districts (BIDs) erstmals im Jahr 1965 im US-Bundesstaat Kalifornien mit dem *Parking and Business Improvement Area Law* eingeführt worden. Der erste BID, der seine Arbeit aufgenommen hatte, war noch im gleichen Jahr die *Bloor West Village Business Improvement Area* im kanadischen Toronto.

Seitdem sind in nordamerikanischen Städten tausende von BIDs entstanden, die außerordentlich erfolgreich zur Revitalisierung von Problemquartieren beigetragen haben. Allein in New York City gibt es 46 BIDs.

BIDs schließen Maßnahmen in Bezug auf Gewerbe und in Bezug auf Wohnen ein. In der englischen Sprache umfasst das Wort „business“ auch das Geschäft der Vermietung von Wohnraum. Deshalb findet sich der Begriff „Housing Improvement District“ eher selten (im US-Bundesstaat Minnesota gibt es bspw. ein Gesetz, das „Housing Improvement Areas“ regelt, im US-Bundesstaat Dakota gibt es „Housing Improvement Districts“).

Da die allermeisten Stadtteile und viele einzelne Immobilien sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnen beinhalten, erscheint eine Differenzierung zwischen BIDs

und HIDs als nicht sachgerecht: Jeder BID ist zugleich auch ein HID, und jeder HID ist auch ein BID.

Aufgrund der Erfolge in nordamerikanischen Städten bietet es sich an, auch in Nordrhein-Westfalen die rechtlichen Voraussetzungen für die Gründung von BIDs und HIDs zu schaffen.

Mögliche Leistungen eines HID

In Bezug auf das Wohnen können HIDs folgenden Leistungen erbringen:

- Koordinierung von Bestands- und Investitionsstrategien der Eigentümer/innen (z.B. Aufwertungsstrategien).
- Gemeinsame Nutzung von Freiflächen einzelner Grundstückseigentümer/innen durch Mieter/innen anderer Eigentümer/innen.
- Gemeinsame Nutzung und Bewirtschaftung von Gemeinschaftseinrichtungen.
- Gemeinsame Organisation von Nachbarschaftshilfe und wohnbegleitenden Dienstleistungen.
- Gemeinsame Schaffung und Bewirtschaftung von Parkraum.
- Gemeinsame Verbesserung des Wohnumfelds, der Außenanlagen und der Fassaden.
- Gemeinsames Marketing.

Die wesentliche Leistung eines HID besteht in der Koordinierung der Bewirtschaftungsstrategien der verschiedenen Wohnungseigentümer/innen und in der Realisierung von Synergieeffekten, wie auch folgendes Beispiel zeigt:

Ein Beispiel: Ein HID in Herne-Wanne

Herne ist eine Stadt mit wachsenden Wohnungsleerständen. Der Stadtteil Wanne gehört innerhalb Hernes wiederum zu den Stadtteilen mit überdurchschnittlichen Problemen. In Wanne gibt es einen geschlossenen Baublock (Am Buschmannshof), der unmittelbar an den Anfangsbereich der Fußgängerzone grenzt. Der Wohnungsbestand gehört einerseits einer Wohnungsbaugesellschaft, andererseits einer Reihe von Privateigentümern. Hier wird zur Zeit ein HID gegründet, der folgende Leistungen erbringen könnte:

- *Die Wohnungsgesellschaft verfügt über eine Freifläche im Blockinnenbereich. Wenn alle Eigentümer zusammenlegen, könnte diese Freifläche attraktiv gestaltet werden. Im Gegenzug würden die Mieter der Privateigentümer, die zur Zeit über keinerlei Außenbereich verfügen, einen Zugang zu der neu zu schaffenden Grünanlage erhalten.*

- *Die Eigentümer der Grundstücke könnten ihre Grundstücksgrenzen neu ordnen und damit 30 bis 40 Parkplätze neu schaffen, die sie ihren Mietern zur Verfügung stellen könnten.*
- *Die Wohnungsgesellschaft verfügt im Blockinnenbereich über ein ehemaliges Waschhaus, das nicht mehr genutzt wird. Dieses Waschhaus könnte gemeinsam hergerichtet und zu einem Nachbarschaftstreff umgestaltet werden, den die Mieter aller Eigentümer nutzen könnten. Außerdem könnten wohnbegleitende Dienstleistungen gemeinsam organisiert werden.*

Insgesamt könnte durch diese Maßnahmen die Wohnqualität in dem Quartier steigern. Dadurch würde sich die Vermietbarkeit sämtlicher Wohnungen innerhalb des Blocks verbessern. Eine Befragung der Eigentümer und eine erste Eigentümerversammlung haben ein großes Interesse der Eigentümer an diesem Projekt gezeigt. Allerdings hat sich auch herausgestellt, dass eine geringe Zahl von Eigentümern, wenn überhaupt, nur schwer zu erreichen und einzubinden ist (Trittbrettfahrerproblem).

Das Beispiel zeigt, dass ein HID mit relativ geringem Aufwand erhebliche Effekte für die Stadtentwicklung mobilisieren kann, weil Synergien genutzt werden können. Typischerweise profitieren alle Akteure von einem HID:

- Die Vermieter/innen können durch die Maßnahmen die Attraktivität ihrer Wohnungsbestände steigern und dadurch Leerstände abbauen oder verhindern.
- Die Mieter/innen profitieren von steigender Qualität im Wohnumfeld.
- Aus Sicht der Kommune werden positive Impulse für die Stadtentwicklung gesetzt.

Um diese Leistungen finanzieren zu können, erhebt die Kommune eine Abgabe, die an die Trägerorganisation des HID weitergeleitet wird. Die Erhebung einer solchen Abgabe setzt eine gesetzliche Regelung voraus, wie sie die Landesregierung mit dem Entwurf für ein Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften für BIDs (ohne Wohnen) anstrebt.

HIDs stellen insofern einen innovativen Ansatz der Stadtentwicklung dar, weil sie auch ohne öffentliche Förderung auskommen und stattdessen auf die Eigeninitiative der Eigentümer setzen. Allerdings zeigen die Erfahrungen, dass die Gründung eines HID erheblich erleichtert wird, wenn zusätzliche Anreize in Form einer Förderung geboten werden.

2. Gibt es positive Erfahrungen mit HIDs aus anderen Bundesländern?

In Hamburg ist eine gesetzliche Regelung geschaffen worden, die verschiedene Varianten von Eigentümergemeinschaften ermöglicht:

- Business Improvement Districts (BIDs) für Zentren und Einkaufsquartiere.

- Housing Improvement Districts (HIDs) für Wohngebiete.
- Neighbourhood Improvement Districts (NIDs) für gemischt genutzte Gebiete.
- Working Area Improvement Districts (WIDs) für Gewerbe- und Industriegebiete.

In 12 von 31 Zentren gibt es inzwischen BID-Aktivitäten, die Investitionen von insgesamt 13 Mio. Euro ausgelöst haben. Man kann insofern von einer regelrechten „Gründungswelle“ sprechen. Der erste HID wird zur Zeit in der Großsiedlung Steilshoop realisiert und wird wissenschaftlich begleitet werden.

3. Was spricht aus Ihrer Sicht für und was gegen eine unmittelbare Einführung von HIDs im Zuge des jetzt vorliegenden Gesetzentwurfs der Landesregierung?

Der von der Landesregierung vorgelegte Gesetzentwurf für ein ISGG NRW enthält sachgerechte Vorkehrungen für die Schaffung von BIDs, schließt aber die Gründung von HIDs weitgehend aus, weil der Gesetzentwurf räumlich auf innerstädtische Geschäftslagen begrenzt ist.

Warum das Wohnen mit einbezogen werden sollte

Im Zuge des demographischen Wandels entwickelt sich jedoch das Wohnen in vielen nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden zu einem massiven Problembereich. Wenn die Wohnungsleerstände ansteigen, büßt der Wohnungsmarkt seine Funktionsfähigkeit ein, weil die Investitionsneigung der Eigentümer zurückgeht (bei sinkenden Mieterträgen amortisieren sich Investitionen nicht mehr). Da sich Wohnungsleerstände in der Regel auf bestimmte Quartiere konzentrieren, in denen die Wohn- und Lebensqualität defizitär ist, entwickeln sich dadurch neue Problemschwerpunkte für die Stadtentwicklung.

Um solchen Prozessen entgegensteuern zu können, werden neue Instrumente der Stadtentwicklungspolitik benötigt. Das in Nordamerika bewährte Modell der HIDs könnte einen Beitrag leisten, um die zukünftigen Herausforderungen der Stadtentwicklung zu bewältigen.

Warum eine gesetzliche Regelung der HIDs erforderlich ist

Ein Gegenargument gegen die Einbeziehung von HIDs in das ISGG NRW lautet, dass HIDs auch auf freiwilliger Basis gegründet werden können und dass ein Zwang zur Beteiligung an einem HID vermieden werden sollte.

Eine gesetzliche Regelung ist jedoch erforderlich, um das Problem des Trittbrettfahrens zu vermeiden.

Nach den vorliegenden Erfahrungen ist das Trittbrettfahrerproblem bei HIDs virulent. Selbst wenn unter den privaten Eigentümern eine hohe Zustimmung für einen HID besteht, gibt es praktisch überall eine geringe Zahl von Eigentümern, die sich einer Kooperation verweigern, die nicht handlungsfähig sind oder die schlichtweg nicht erreichbar sind. Um auch diese Eigentümer mit in einen HID einzubinden, ist eine obligatorische Abgabe erforderlich. Andernfalls würden sie von den Leistungen des HID profitieren, ohne selber Beiträge zu erbringen. Dieses Trittbrettfahrerproblem ist nicht nur ein Gerechtigkeitsproblem, sondern stellt ein ernsthaftes Hemmnis gegen HIDs dar.

In den Sozial- und Wirtschaftswissenschaften gilt es bereits seit Jahrzehnten als gesicherte Erkenntnis, dass das Trittbrettfahren kollektives Handeln verhindert. Entgegen landläufiger Meinung reicht bereits eine geringe Zahl von Trittbrettfahrern aus, um kollektives Handeln zu blockieren. Wenn sich von 20 Eigentümern einer verweigert, mag das verkraftbar erscheinen, weil daraus für die Kooperativen eine Mehrbelastung von lediglich 5% resultiert. Aber mit jedem weiteren Trittbrettfahrer verschlechtert sich die Relation für diejenigen, die weiterhin kooperieren, und steigt der Anreiz für andere, ebenfalls aus der Kooperation auszusteigen. Deshalb mag es zwar gelingen, einen HID zu gründen, obgleich es einige Trittbrettfahrer gibt, aber die Wahrscheinlichkeit ist groß, dass ein solcher HID nicht stabil bleibt, weil mit jedem Ausscheidenden die Bedingungen für die Verbleibenden ungünstiger werden.

Wegen dieser Logik kollektiven Handelns ist es sehr schwierig, HIDs auf freiwilliger Basis zu gründen und noch schwieriger, solche HIDs dauerhaft stabil zu halten. Auf freiwilliger Basis funktionieren BIDs wie HIDs in der Regel nur, wenn es deutliche Anreize in Form einer massiven öffentlichen Förderung gibt. Fällt die Förderung weg, lösen sich die Gemeinschaften wieder auf. Um dieses Dilemma zu überwinden, ist es erforderlich, das Trittbrettfahren auszuschließen, indem eine Abgabepflicht eingeführt wird.

Ist ein HID eine Zwangsgemeinschaft?

Nach § 3 Abs. 3 des Entwurfs für ein ISGG NRW kommt ein HID nur zustande, wenn nicht mehr als 25% der Eigentümer/innen und nicht mehr als 25% der vertretenen Grundstücksflächen widersprechen. Im Umkehrschluss heißt das, ein HID wird nur gegründet, wenn dies von einer überwältigen Mehrheit der Eigentümer/innen und der Grundstücke gewünscht wird. Ein HID verwaltet sich selbst und entscheidet auch selbst über die Verwendung der erhobenen Abgaben. Die Abgaben fließen also wieder an die Eigentümer/innen zurück.

Ein Zwang wird also allenfalls auf eine Minderheit von Trittbrettfahrern ausgeübt. Ein HID-Gesetz würde bewirken, dass eine kleine Minderheit nicht länger die Kooperationsbereitschaft einer großen Mehrheit zu blockieren vermag. Ein HID-Gesetz würde damit einen Beitrag dazu leisten, dem demokratischen Mehrheitsprinzip in der Stadtentwicklung zur Geltung zu verhelfen.

Im übrigen würde ein HID-Gesetz nichts anderes als eine Option schaffen, von der lokale Eigentümergruppen Gebrauch machen könnten, wenn sie es wollen, oder auch nicht.

Kann es vorkommen, dass in einem HID die Interessen bestimmter Eigentümergruppen von anderen Eigentümern dominiert werden?

Insbesondere aus Kreisen privater Eigentümer ist gelegentlich die Befürchtung zu hören, dass große Wohnungsunternehmen in einem HID ihre Interessen zu Lasten der privaten Kleineigentümer durchsetzen könnten.

Nach den vorgesehenen Regelungen für § 3 Abs. 3 ISGG NRW wäre die Zustimmung von 75% der Grundeigentümer/innen erforderlich, unabhängig von der Zahl und Größe der Grundstücke, über die sie verfügen. Großeigentümer verfügen dabei über lediglich eine einzige Stimme. Die Befürchtung, dass Großeigentümer dominieren könnten, ist somit gegenstandslos. Auch das Gegenteil, dass nämlich eine große Zahl von Kleineigentümern eine kleine Zahl von Großeigentümern dominieren könnte, wird durch das doppelte Widerspruchsquorum (25% der Eigentümer und 25% der Grundstücksflächen) verhindert.

Kann die HID-Abgabe zu Härten für einzelne Eigentümer/innen führen?

Eigentümer/innen, die ohnehin leerstehende, defizitäre Immobilien oder unbebaute Grundstücke besitzen, würden durch eine HID-Abgabe zusätzlich belastet und könnten von den Maßnahmen möglicherweise gar nicht profitieren. Eine HID-Abgabe würde für diese Gruppe zu einer unverhältnismäßigen Härte führen.

Die Vorkehrungen des § 4 Abs. 4 und Abs. 5 würden allerdings in solchen Fällen zu einer Befreiung von den Abgaben führen.

Könnte ein HID zu Nachteilen für die Mieter/innen führen?

HIDs werden gegründet, um die Wohnqualität in einem Quartier zu verbessern. Die Mieter/innen profitieren also von den Maßnahmen.

Zur Finanzierung eines HID können Mieter/innen nicht herangezogen werden:

- Eine HID-Abgabe stellt keine Wohnungsmodernisierung dar und ist damit nicht umlagefähig.
- Eine HID-Abgabe gehört nicht zu den Nebenkosten gemäß II. BV und ist von den Eigentümern zu tragen.
- Eine HID-Abgabe begründet keine Mieterhöhung.

Theoretisch gibt es nur eine Möglichkeit, wie ein HID zu Mietsteigerungen beitragen könnte: Wenn nämlich ein HID derart erfolgreich wäre, dass ein gesamtes Quartier seine Wohnlage verbessern würde und die Wohnungen damit in eine andere Stufe des Miet spiegels gelangen würden.

Ob ein solches Szenario realistisch wäre, ist zu bezweifeln. Die meisten Mietspiegel definieren die Wohnlage anhand eines Bündels von Kriterien, die durch ein HID überhaupt nicht zu beeinflussen wären.

Der Mietspiegel der Stadt Münster definiert die Wohnlage beispielsweise durch folgende Kriterien:

- *Umgebung der Wohnlage: Umgebende Nutzung (Wohnen/Gewerbe), Wohnberuhigung, Nähe zum Stadtteilzentrum*
- *Infrastruktur: Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Schul- und Kindergartenversorgung und Nähe zu anderen öffentlichen Einrichtungen*
- *Bebauung des Wohnumfeldes: Offene oder geschlossene Bauweise, Bebauungsdichte*
- *Grün- und Freiflächen: Nähe und Zugang zu Grün- und Freiflächen*
- *Umweltbelastungen: Verkehrslärm, Belästigungen durch Staub und Gerüche sowie sonstige Belastungen*

Von diesen 11 Kriterien könnte ein HID allenfalls zwei bis drei Kriterien beeinflussen: nämlich den Zugang zu Grün- und Freiflächen und vielleicht die Reduzierung von Belastungen (wenn etwa eine Lärmschutzwand errichtet würde).

Und selbst wenn es einem HID gelingen sollte, ein Wohnquartier von einer einfachen Wohnlage in eine mittlere Wohnlage anzuheben (was sicherlich jahrelange intensive Investitionstätigkeit erfordern würde), würde dies in Münster gerade einmal eine Mieterhöhung von 3% rechtfertigen.

Der Dortmunder Mietspiegel nennt überhaupt nur zwei Lagemerkmale, die sich als mietrelevant erwiesen haben:

- *Beeinträchtigung der Wohnung durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie.*
- *Nähe des Gebäudes zu einem produzierenden Gewerbe (bis zu 500 m), das Lärm und/oder Geruchsbelästigungen und Verschmutzungen verursacht.*

Beide Merkmale können durch HID-Aktivitäten nicht beeinflusst werden.

In Bonn ergibt sich die Qualität der Wohnlage aus der Zuordnung zu bestimmten, großräumig abgegrenzten Stadtteilen (Wohnlagekarte des Gutachterausschusses). Auch hier könnten die Aktivitäten eines HID nicht die Zugehörigkeit zu einer bestimmten Wohnlage ändern. Ein Wechsel von der einfachen in die mittlere Lagekategorie ginge mit einem Anstieg der Vergleichsmiete um 4,9% einher.

In Bielefeld definiert der Mietspiegel die einfache Wohnlage folgendermaßen:

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch starke Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastigungen beeinträchtigt wird; Wohnungen im Bereich von Industrie- und Gewerbebetrieben, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- und Grünflächen.

Diese Lagenachteile können die Maßnahmen eines HID nicht ausgeglichen werden.

Der Bochumer Mietspiegel differenziert lediglich zwischen normalen und gehobenen Wohnlagen. Eine gehobene Wohnlage ist anzunehmen, wenn mindestens vier der folgenden

Kriterien erfüllt sind:

- aufgelockerte Bebauung (überwiegend freistehende Häuser mit maximal 3-1/2 Geschossen),
- gute Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen in der Nähe der Wohnung (Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Kleingartenanlagen, Friedhöfe usw.),
- gute Anbindung an das Fernstraßennetz und den öffentlichen Nahverkehr,
- gute öffentliche und private Infrastruktur in der Nähe der Wohnung (Geschäfte, Schulen/Kindergärten, Ärzte/Krankenhäuser, Kirchen, Post, Banken, Behörden usw.),
- keine oder geringe Belastung des Wohnumfeldes durch Lärm, Staub oder Gerüche.

Diese Maßstäbe sind so streng, dass die Aktivitäten eines HID kaum zur Hochstufung in eine gehobene Wohnlage führen können.

Der Duisburger Mietspiegel macht die Qualität der Wohnlage an der Baustruktur sowie an den Immissionen fest:

Die guten Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr gekennzeichnet.

An diesen Faktoren könnte ein HID nichts ändern.

Die Mietspiegelanalyse zeigt, dass nicht zu erwarten ist, dass die Einführung von HIDs zu Mieterhöhungen führen könnte. Die wohnungswirtschaftliche Motivation, einen HID zu gründen, liegt nicht darin, Mieterhöhungspotentiale zu realisieren, sondern sie liegt darin, Leerstände zu vermeiden und Leerstände abzubauen.

Fazit

Die Beschränkung des Entwurfs für ein Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) auf Geschäftsgebiete in den Innenstädten und Stadtteilzentren erscheint unbegründet.

Dadurch entgeht dem Land NRW die Chance, die Voraussetzungen zur Gründung von Housing Improvement Districts zu schaffen.

Housing Improvement Districts würden ein neues Instrument der Stadtentwicklung bilden, das im wesentlichen auf Privatinitiative und Mobilisierung privater Investitionen beruht. HIDs könnten zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität in den entsprechenden Quartieren beitragen.

Nachteile oder Risiken durch HIDs lassen sich nicht erkennen. Aus meiner Sicht spricht nichts gegen die sofortige Einbeziehung von HIDs in den Entwurf für ein ISGG NRW. Dafür spricht, dass ein neues Instrument der Stadtentwicklung geschaffen wird, das dazu beitragen kann, den durch den demographischen Wandel bedingten Herausforderungen zu begegnen.



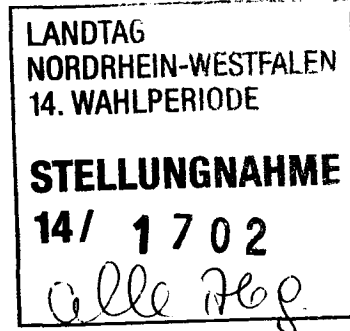
Stadt Dortmund
Der Oberbürgermeister

Amt für Wohnungswesen

Stadt Dortmund

44122 Dortmund

Die Präsidentin des
Landtages Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf



Südwall 2-4
Zimmer A 542

Herr Neuhaus
Tel. (0231) 50-22649
Fax (0231) 50-23948
hpneuhaus@stadtdo.de *
Mein Zeichen: 64/AL
Ihr Zeichen:
03.12.2007

**Öffentliche Anhörung zum Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISSG NRW)
am 11.12.2007 (Gesetzentwurf der Landesregierung Drucksache 14/4582)**

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

für die Beteiligung an der öffentlichen Anhörung danke ich und nehme wunschgemäß zu dem beige-
fügten Gesetzentwurf, dem Antrag der SPD-Fraktion und dem Fragenkatalog Stellung:

**Frage 1: Welchen Beitrag können Housing Improvement Districts (HIDs) zur Stadtentwicklung
leisten?**

Die stetige Veränderung auf den Wohnungsteilmärkten und das zunehmend differenzierte Nachfrage-
verhalten stellen die qualitative Entwicklung und Aufwertung von Wohnungsbeständen - insbesondere
mit Blick auf kleinräumige Wohnquartiere - immer stärker in den Vordergrund. Die kleinräumige Wei-
terentwicklung von Wohnstandorten wird bislang **in der Regel** von den ortsansässigen Wohnungsun-
ternehmen allein getragen, jedoch kommen die hieraus resultierenden positiven Wirkungen auch den
privaten Einzeleigentümer(inne)n der Nachbarschaft zugute.

Die Einrichtung von HIDs kann gerade in kleinräumigen Stadtentwicklungsquartieren

- bislang kaum genutzte Selbsthilfepotentiale der privaten EigentümerInnen definieren, bündeln
und unterstützen;
- die Eigenverantwortung der privaten EigentümerInnen stärken, aber auch einfordern und somit
das oftmals hohe Engagement ortsansässiger Wohnungsunternehmen flankieren;
- EinzeleigentümerInnen zu einem Kollektiv verbinden, das „Trittbrettfahren“ verhindert, zur
gleichberechtigten Kostenverteilung verpflichtet und zur Mitbestimmung der Investitions- bzw.
Finanzierungsentscheidungen berechtigt,

Sie können mit uns sprechen: montags 7:30 - 15:00 Uhr, dienstags und freitags 7:30 - 12:00 Uhr, donnerstags 7:30 - 17:00 Uhr,
mittwochs geschlossen. Individuelle Gesprächstermine sind nach Vereinbarung möglich.

Sie erreichen uns: mit allen Stadtbahnlinien Haltestelle Stadtgarten und mit der S-Bahn Bhf. Stadthaus
Im Internet unter: www.dortmund.de/wohnungswesen *Unverschlüsselte E-Mail kann auf allen Internetstrecken
unbefugt mitgelesen und verändert werden.

Unsere Bankverbindung: Sparkasse Dortmund (BLZ 440 501 99) Konto Nr. 001 124 447

- detaillierte Orts- und Quartierskenntnisse als kreatives Basiswissen nutzen, zielgerichtet umsetzbare Handlungskonzepte zur Aufwertung von Quartieren zu entwickeln.

Einzelne EigentümerInnen sind in der Regel finanziell nicht in der Lage, in Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, in Imagekampagnen oder in die Anpassung der Infrastruktur zu investieren. Ein HID bietet hier die erforderlichen Rahmenbedingungen, eine faire Realisierung kollektiven Engagements als Standortgemeinschaft zu unterstützen, deren Initiierung - aus Sicht der Stadt Dortmund - längst überfällig ist.

Das engagierte Handeln von privaten Einzeleigentümer(inne)n als Gemeinschaft unterstützt grundsätzlich die individuellen Interessen jedes Einzelnen und natürlich auch die der jeweiligen Kommune.

Frage 2: Gibt es positive Erfahrungen mit HIDs aus anderen Bundesländern?

Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es noch keine praktischen Erfahrungen mit HIDs. Am 01.01.2008 tritt in Hamburg das „Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ in Kraft und lässt praktische Anwendungsbeispiele für die Zukunft erwarten.

In Dortmund gibt es allerdings hervorragende Erkenntnisse im Rahmen einer freiwilligen Standortgemeinschaft, bestehend aus vier Wohnungsunternehmen (Kooperation Scharnhorst-Ost). Auch wenn dies nicht unmittelbar „eins zu eins“ mit einem HID vergleichbar ist, stellen

- das freiwillige kollektive Handeln,
- ein gemeinsam erarbeitetes Aufwertungs- bzw. Entwicklungskonzept und
- die gemeinsame Finanzierung von Teilprojekten

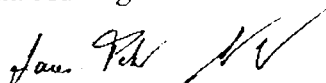
übereinstimmende strukturelle Elemente und Anforderungen dar.

Frage 3: Was spricht aus ihrer Sicht für und was gegen eine unmittelbare Einführung von HIDs im Zuge des jetzt vorliegenden Gesetzentwurfs der Landesregierung?

Der durch Einrichtung eines HID vorgegebene normierte Prozess garantiert die finanzielle Umsetzung gemeinsam entwickelter Konzepte und wandelt das oft wirkungslose Handeln Einzelner in eine hohe „Schlagkraft“ der Gemeinschaft.

Gründe, die gegen eine unmittelbare Einführung von HIDs sprechen, sind nicht bekannt. Daher halte ich es für sinnvoll, HIDs in das laufende Gesetzgebungsverfahren einzubeziehen und unterstütze insofern den Antrag der SPD-Fraktion vom 19.09.2006 (Drucksache 14/2583).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Hans-Peter Neuhaus
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor

VdW Rheinland Westfalen • Postfach 24 01 14 • 40090 Düsseldorf

per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Ausschuss für Bauen und Verkehr
Landtag Nordrhein-Westfalen
Herrn Hartmut Holler
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf



Staatssekretär a D
Burghard Schneider
Verbandsdirektor

Düsseldorf, 4. Dezember 2007
VD/cs

**Öffentliche Anhörung zum Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften
(ISSG-NRW) am 11. Dezember 2007
Ihr Schreiben vom 13. November 2007 (Az. I. 1)**

Sehr geehrter Herr Holler,

die Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen zur o. a. Anhörung ist in Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen



Burghard Schneider

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

**Stellungnahme
für den Ausschuss
für Bauen und Verkehr
des Landtages Nordrhein-Westfalen**

zur Vorbereitung auf die Öffentliche Anhörung

zum Gesetzentwurf der Landesregierung

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

(Drucksache 14/4582)

in Verbindung

mit dem Antrag der Fraktion der SPD

**Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur
Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln!**

(Drucksache 14/2583)

am 11. Dezember 2007 im Landtag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

1.

Gegenstand der Anhörung sind der o. a. Gesetzentwurf, der o. a. Antrag sowie ein ergänzender Fragenkatalog.

Der VdW Rheinland Westfalen hatte bereits zum Arbeitsentwurf (Stand 03.05.2007) eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISSG NRW) im Rahmen der Verbändebeitragsbeteiligung nach § 84 GGO mit Schreiben vom 29. Mai 2007 Stellung genommen.

Außerdem hatte der Verband im Rahmen der Verbändeanhörungen am 17. Oktober 2006 und 10. November 2006 im Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 28. November 2006 eine Stellungnahme zu einem BID-Gesetzgebungsverfahren abgegeben.

Der o. a. Gesetzentwurf unterscheidet sich hinsichtlich seiner substantziellen Aussagen nicht vom Arbeitsentwurf (Stand 03.05.2007) und ist mit diesem fast wortgleich. Insofern nimmt der VdW Rheinland Westfalen zur vorliegenden Fassung des Gesetzentwurfes nicht erneut Stellung, sondern fügt stattdessen seine beiden Stellungnahmen vom 28. November 2006 und vom 29. Mai 2007 dieser Stellungnahme in Anlage 1 und Anlage 2 bei.

2.

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt ausdrücklich, dass die Fraktion der SPD mit ihrem Antrag den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln will.

Städte und Stadtteilzentren, Gemeinden und Ortszentren erfahren im Zuge der demographischen Entwicklung und des wirtschaftlichen Strukturwandels eine Erosion des Handels wie des Wohnens. Beide Phänomene stehen in einem Zusammenhang von Angebot und Nachfrage (mit weiteren Wirkungsfaktoren) und verstärken sich im Sinne von Abwärtsspiralen. In diesem Sinne weist der Antrag der SPD-Fraktion zu Recht auf die weitere große Herausforderung des Stadtumbaus hin.

Wird der Begriff des Stadtumbaus nicht auf die Problemkonstellationen der förmlichen Stadtumbaugebiete nach dem Programm Stadtumbau West beschränkt, zeigen sich in den nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden eine Reihe weiterer und vor allem wohnlich geprägter Gebiete, die einer Revitalisierung bedürfen. Gerade diese auch im Wandel stehenden zahlreichen Quartiere, die nicht von Programmen des Stadtumbau West und/oder der „Sozialen Stadt“ erfasst und mit Fördermitteln der öffentlichen Hand begleitet werden, bedürfen der Erneuerung oder zeigen bereits entsprechende Initiativen „von unten“. Nur mit der ganzen Bandbreite aller Instrumente der Stadtentwicklung kann es gelingen, die Folgen der demographischen Entwicklung und des wirtschaftlichen Strukturwandels zu bewältigen. Die knappen finanziellen Ressourcen der öffentlichen Hand machen es geradezu erforderlich.

Vor diesem Hintergrund stimmt der VdW Rheinland Westfalen ausdrücklich der Aussage im Antrag der SPD-Fraktion zu, dass die Fortentwicklung des Ansatzes von Immobilien- und Standortgemeinschaften mit Übertragung auf „Wohnverbesserungsgebiete“ ein Erfolg versprechendes Instrument zur Attraktivitätssteigerung, Stärkung und Revitalisierung von Innenstädten und Stadtteilzentren in einer besonderen Form des Public Private Partnership ist bzw. sein kann. Gerade in den Gebieten, in denen die Abwärtsspirale hinsichtlich wirtschaftlicher und sozialer Verwerfungen noch nicht so tief gesunken ist, dass sie nur noch mit Hilfe öffentlicher Mittel wieder zu einer Erneuerung angeschoben werden können, also in Gebieten mit noch möglichen nachhaltigen Renditeerwartungen sind Ressourcen privater Akteure zu mobilisieren. Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung im Landes Nordrhein-Westfalen ist auf diese Partner angewiesen und sollte sie nicht „ausklammern“, wie im vorliegenden Entwurf des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften.

3.

Zum Fragenkatalog im Einzelnen:

Frage 1: Welchen Beitrag können Housing Improvement Districts (HIDs) zur Stadtentwicklung leisten?

Vor dem Hintergrund der Ausführungen zu 2. sind HIDs ein weiteres, die öffentlichen Programme der Städtebauförderung wirkungsvoll ergänzendes Instrument zur Stärkung der Städte. Gerade in den zurückliegenden Monaten wurde zunehmend von der Politik und der Fachöffentlichkeit deutlich herausgestellt und anerkannt, dass Städte als Wohnstandorte wieder zu entdecken und zu stärken sind. Diese große Herausforderung können die Programme der Städtebauförderung und des Wohnungsbauprogramms des Landes Nordrhein-Westfalen weder jeweils alleine noch integrativ gemeinsam lösen.

Allein die vielfältigen standortbezogenen Aktivitäten von Wohnungsunternehmen in zahlreichen städtischen Quartieren, die kooperativen Verbände von Wohnungsunternehmen wie die sog. „Runden Tische“ und ähnliche Initiativen in den Kommunen, deren Zahl ständig wächst und die häufig mehrere Akteursgruppen umfassen, belegen den Druck wie die Handlungsbereitschaft der Akteure zur Erneuerung städtischer Quartiere.

Die Wohnungswirtschaft hat dieses Engagement in vielen Kommunen angestoßen. Und immer mehr Kommunen folgen und entwickeln Masterpläne zum Wohnen oder kommunale Handlungskonzepte im Rahmen integrierter Stadtentwicklungskonzepte. Mit diesen Instrumenten, wozu sie auch vom Ministerium für Bauen und Verkehr NRW im Sinne von Förderung und Förderanreizen ermuntert werden, qualifizieren die Städte ihre unterschiedlichen Stadtteile und Quartiere nach Erneuerungs- und Handlungsbedarfen, auch jenseits von Programmgebieten der öffentlichen Hand.

Diese Potentiale gilt es zu nutzen und seitens des Landes folgerichtig durch eine begleitende Rahmensetzende Gesetzgebung wie durch ein kombiniertes BID-/HID-Gesetz zu unterstützen.

Diese Einschätzung des Verbandes zu einem solchen Beitrag von HID's zur Stadtentwicklung wird im Übrigen vom Hamburger Senat geteilt. Im dem „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ (Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, Drucksache 18/6977 vom 11. September 2007) heißt es: „In Ergänzung zu den Senatsprogrammen der Stadtteilentwicklung können so Grundeigentümer in eigener Initiative gemeinsam Maßnahmen zur Stabilisierung oder Steigerung der Attraktivität der Wohnquartiere entwickeln und umsetzen.“

Frage 2: Gibt es positive Erfahrungen mit HID's aus anderen Bundesländern?

Bekanntlich gibt es eine erste gesetzliche HID-Regelung in Hamburg. Das vom Hamburger Senat im September 2007 vorgelegte Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen wird nach Beschluss der Hamburger Bürgerschaft vom 9. November 2007 am 1. Januar 2008 in Kraft treten. Weitere vergleichbare gesetzliche Regelungen in anderen Ländern liegen noch nicht vor.

Im Vorgriff auf die gesetzliche Regelung läuft in Hamburg bereits ein Pilotprojekt in Steilshoop. Dort soll gemeinsam mit den Wohnungseigentümern das Modell HID erprobt werden. Ziel ist es, nachdem die dazu notwendige gesetzliche Grundlage vorhanden ist, den Antrag zur Einrichtung eines HID Anfang/Mitte 2008 zu stellen. Die HafenCity Universität (HCU) wird das Pilotprojekt wissenschaftlich begleiten. Erste Ergebnisse und Diskussionspunkte sind, laut Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft vom 11.09.2007, bereits in die Vorbereitung des HID-Gesetzgebungsverfahrens und in einen Workshop am 13. Juni 2007 eingeflossen. Ein ausführlicher Bericht darüber soll Anfang 2008 vorliegen.

Der VdW Rheinland Westfalen kann die mit dem Pilotprojekt gemachten Erfahrungen ohne weitere Informationen nicht abschließend beurteilen. Sie scheinen jedoch so viel versprechend zu verlaufen, so dass die Hamburger Bürgerschaft das HID-Gesetz beschlossen hat. Bestandteil eines Beschlusses des Hamburger Senats ist ferner eine Absicherung u. a. „von zur Zwischenfinanzierung der Planungskosten in der Vorbereitungsphase von Innovationsquartieren nach dem Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen und (...)“ zugunsten der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt in den Haushaltsjahren 2007 und 2008, um die Umsetzung des Gesetzes offensiv zu begleiten.

Frage 3: Was spricht aus Ihrer Sicht für und was gegen eine unmittelbare Einführung von HIDs im Zuge des jetzt vorliegenden Gesetzentwurfs der Landesregierung

Für eine unmittelbare Einführung von HIDs spricht

- die mittlerweile erreichte Schärfung des Bewusstseins für zunehmendes privates Engagement in der Stadtentwicklung. Sie wurde beispielhaft mit dem Ruf nach einer gesetzlichen Regelung im Rahmen der Tagung „Kommunale Handlungskonzepte – neue Chancen in der Wohnungspolitik“ des Ministeriums für Bauen und Verkehr am 30. August 2007 für Nordrhein-Westfalen demonstriert und zeigt sich nicht zuletzt in der größeren Anzahl von Bewerbungen um ein Modellprojekt HID bei der zuständigen Fachabteilung des Ministeriums für Bauen und Verkehr, ohne dass dafür geworben wurde. Diese ersichtliche Bereitschaft von Akteuren aus dem Kreis der Kommunen, der Wohnungswirtschaft wie von einzelnen Grundeigentümern sollte jetzt nicht nur für Modellprojekte genutzt werden, sondern für eine Einbeziehung der HIDs in den Gesetzentwurf.
- in gleichzeitiger Verbindung mit BIDs eine positive Signalwirkung für die Akteure Wohnungswirtschaft und Wohngrundeigentümer, auch im Sinne einer „Gleichbehandlung“ mit der Akteursgruppe Handel und Gewerbetreibende.
- der Charakter des Gesetzes als Rahmensetzende rechtliche Regelung. Das Gesetz bietet lediglich eine Option, ein Angebot an „Initiativen von unten“, die für weitere damit verbundene Regelungen und Abgaben erst eine Mehrheit finden müssen.
- dass ein Vorschalten der Sammlung von Erfahrungen mittels Pilotprojekten (oder Planspielen u. ä.) eingesetzt wird, wenn substantiell neue Gesetzesvorhaben vorbereitet

werden. Für die unmittelbare Einführung von HID's in das BID-Gesetz bedarf es solcher Modellprojekte allerdings nicht, weil es sich bei den Teilnehmern an HID's nur um eine Ergänzung der Teilnehmer an BID's handelt und die Freie und Hansestadt Hamburg bereits nahe liegende weitere rechtliche Fragen geklärt hat, die sich der Gesetzgeber in Nordrhein-Westfalen zunutze machen kann.

- dass die im Ministerium für Bauen und Verkehr geleisteten Vorarbeiten für die HID-Modellprojekte mit einer wissenschaftlichen Begleitung und Auswertung wie mit einem Know-how-Transfer zwischen den Projekten unbeschadet einer gesetzlichen Regelung fortgeführt werden können. Eine gesetzliche Regelung hätte den Vorteil, dass sich die Modellprojekte an deren Rahmen orientieren können, so dass ein späterer Satzungsbeschluss der Kommunen nahtlos erfolgen könnte.
- dass sich auch Vertreter der Mieterseite für eine unmittelbare Einführung ausgesprochen haben. Soweit bekannt, gilt dies auch für Vertreter der kommunalen Spitzenverbände, von Kammern und weiteren Verbände.

Gegen eine unmittelbare Einführung spricht

- das Risiko, dass das Gesetz oder Teile des Gesetzes nach Klagen Betroffener für verfassungswidrig erklärt wird. Dieses Risiko, dessen sich übrigens der Hamburger Senat bei seiner Beschlussfassung bewusst war, betrifft jedoch die Regelung für BIDs wie für HIDs gleichermaßen.

4.

Im Ergebnis plädiert der VdW Rheinland Westfalen eindringlich für eine unmittelbare Einführung eines kombinierten BID-/HID-Gesetzes, da – wie zuvor dargelegt – die Zeit reif dafür ist.

Die Landesregierung sollte die breite Bereitschaft für privates Engagement in der Stadtentwicklung in Nordrhein-Westfalen jetzt nutzen. Befürchtungen, dass sich die öffentliche Hand auf diesem Wege von ihren Aufgaben zurückzieht, sind angesichts der Satzungshoheit der Kommunen gegenstandslos.

Mit einer gesetzlichen Regelung von BIDs und HIDs würde die Landesregierung im Übrigen auch ihrer Forderung nach mehr Eigenverantwortung der zivilen Gesellschaft nachkommen. Denn ein BID-/HID-Gesetz wird auch vom VdW Rheinland Westfalen nicht als ein neues Fördergesetz, sondern als ein Beitrag zur Mobilisierung privaten Engagements verstanden. Da dieses in weiten Teilen der Gesellschaft noch nicht besonders ausgeprägt und eingeübt erscheint, befürwortet der Verband eine aktive Moderation von HID-Projekten mit begleitender Förderung in der Anfangsphase wie bei den BID- bzw. ISG-Modellprojekten in Nordrhein-Westfalen.

Düsseldorf, 3. Dezember 2007

Anlagen

1. Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen vom 28. November 2006
2. Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen vom 29. Mai 2007

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

**Stellungnahme
zum
BID-Gesetzgebungsverfahren in NRW**

Gegenstand der Stellungnahme ist das BID-Gesetzgebungsverfahren in NRW, zu dem im Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen am 17. Oktober 2006 und 10. November 2006 Verbändeanhörungen stattgefunden haben.

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt, dass die Landesregierung Nordrhein-Westfalen ein BID-Gesetzgebungsverfahren eingeleitet hat. Der Verband legt dem Ministerium jedoch dringend nahe, dieses Verfahren als ein kombiniertes BID/HID – Gesetzgebungsverfahren zu betreiben.

Dafür sprechen aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen eine Reihe von Gründen.

1. Der VdW Rheinland Westfalen hat sich intensiv mit dem Thema „Mit Housing Improvement Districts (HIDs) zur Aufwertung von Wohnungsbeständen?“ in dem 5. Forum Wohnungswirtschaft „Zukunftssicheres WohnLeben – Neue Wege zur Vitalisierung der Städte“ am 23./24. Mai 2006 in Bochum befasst und auseinandergesetzt. Vor diesem Hintergrund haben die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen in ihrer Mitgliederversammlung im Rahmen des VdW-Verbandstages 2006 am 19. September 2006 einstimmig „Wohnungspolitische Thesen 2006“ verabschiedet. Sie empfahl mit der nachfolgenden These 6 folgende gesetzliche Regelung.

Initiierung einer gesetzlichen Regelung zur beschleunigten Realisierung von Standortgemeinschaften

Die Aufwertung von Wohnquartieren, von Mischgebieten wie von vom Handel dominierter Quartiere setzt koordinierte Strategien voraus. Dies gilt insbesondere, wenn Überkapazitäten abgebaut bzw. neue Qualitäten geschaffen werden müssen. Dabei werden die Akteure, die Initiative und Engagement ergreifen, häufig mit dem Problem der so genannten „Trittbrettfahrer“ konfrontiert. Die in Nordrhein-Westfalen auf freiwilliger Basis agierenden „Immobilien- und Standortgemeinschaften“ lösen dieses Problem nicht.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befürwortet daher eine gesetzliche Regelung zur Bildung von Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen. Ein solches rechtliches Angebot für Initiativen vor Ort würde die Verbindlichkeit der Akteure untereinander sowie die dazugehörige Maßnahmen- und Finanzierungsplanung stärken und damit die Bildung von Standortgemeinschaften beschleunigen.

Business Improvement Districts (BIDs) und Housing Improvement Districts (HIDs) sind Modelle, die vor allem im Ausland mit Erfolg betrieben werden.

Eine landesgesetzliche Regelung, die BIDs und HIDs miteinander kombiniert, sollte sich auf Vorgaben der wesentlichen Eckpunkte wie Rechtsform der Organisation, erforderliche Zustimmungsregelung u. a. beschränken, wobei diese einfach und flexibel handhabbar sein müssen. Orientierung und erste Erfahrungshinweise geben vergleichbare gesetzliche Regelungen in anderen Bundesländern. Um eine breite Akzeptanz eines kombinierten BID-/HID-Gesetzes zu erreichen, sollte es unter Mitwirkung der betroffenen Zielgruppen erarbeitet werden.

2. Eine Reihe von Wohnungs- und Immobilienunternehmen des VdW Rheinland Westfalen gehen seit Jahren den Weg der freiwilligen Kooperation untereinander und mit Dritten, um so gemeinsam Wohnquartiere aufzuwerten. Solche informellen oder mittels Kooperationsvertrag formalisierten Vorgehensweisen sind beispielhaft in Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Hamm, Herne, Lünen, Münster und Wuppertal anzutreffen. Sie beschreiten den Weg in die richtige Richtung, können aber bestimmte Hemmnisse nicht überwinden.

Diese sind insbesondere:

- Fehlende Handhabung zum Einbezug aller im Aufwertungsgebiet ansässiger Eigentümer von Wohnimmobilien, insbesondere derjenigen, die von der Aufwertung ohne jegliche Gegenleistung und Mitwirkung profitieren.
- Dies hat zur Folge bzw. kann dazu führen, dass die engagierten Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer Portfolio-Analysen nur solche Gebiete für gemeinsame Aufwertungsaktivitäten auswählen, in denen sie gemeinsam über die Mehrheit der Wohnungsbestände verfügen. Diese Auswahl muss nicht immer mit der Prioritätensetzung der Kommune gemäß ihren städtebaulichen Entwicklungszielen übereinstimmen und kann so zu abträglichen Konflikten zwischen der Wohnungswirtschaft und der Stadt führen (wie zum Beispiel in Essen geschehen). Das Ziel der Abstimmung und Bündelung von privatem und öffentlichem Engagement, als ein weiteres entscheidendes Ziel von BID-/HID-Engagements läuft somit ins Leere.
- Aufwertungsgemeinschaften auf freiwilliger Basis entstehen nur dort, wo bereits ein erhebliches Engagement seitens der Unternehmen vorliegt. Die Zwischenevaluation von ISGs in NRW hat gezeigt, dass selbst dort, wo Moderatoren/spezialisierte Büros zur Initiierung von Gemeinschaften, gefördert durch das Land NRW, eingesetzt werden, ein hoher Beratungsaufwand benötigt und ein nicht unerheblicher Anteil des gemeinsam finanzierten Budgets für Mitgliederwerbung und –gewinnung verwendet wird.
- BIDs und HIDs zielen darauf ab, das private Engagement mit dem öffentlichen zum Wohle des Quartiers zu verbinden. Das kann von der konzeptionellen Abstimmung von Plänen und Maßnahmen bis hin zur gemeinsamen Durchführung von Projekten im Quartier führen. Das finanzielle Engagement der Kommunen kann von der Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben (z.B. Satzungsbeschluss) bis hin zur Beteiligung am Finanzierungsplan (Budget) reichen. Diese Formen einer verbindlichen Beteiligung der Kommune als Stellvertreter des öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls sind häufig für freiwillige Kooperationen von Wohnungsunternehmen oder anderen privaten Dritten schwer erreichbar.

3. Der VdW Rheinland Westfalen verbindet eine gesetzliche Regelung mit einer Reihe von Vorteilen.

Zunächst versteht der Verband eine solche gesetzliche Regelung ausdrücklich als ein optionales **Angebot** an Kommunen und private Akteure, das genutzt werden kann und nicht genutzt werden muss. Sie bietet lediglich einen Rahmen für so genannte bottom-up Aktivitäten. Die Inanspruchnahme des Gesetzes erfolgt nur dann, wenn mit bestimmten Voten ausgestattete Gemeinschaftsbildungen dies wünschen.

So verstanden erwartet der Verband

- einen „heilsamen“ Druck auf die Mitwirkung von Kommunen und deren verbindlichen Einbindung,
 - ein stärkeres Engagement von Finanzierungsinstituten wie Sparkassen und Banken; die formalisierte Struktur eines BID und HID vermittelt mehr Verbindlichkeit für denkbare Engagements von Banken und Sparkassen im Sinne von möglichen Vorfinanzierungen, Darlehensgewährungen, Sponsoring von einzelnen Aktivitäten bis hin zur direkten Beteiligung am gemeinsamen Finanzierungsplan,
 - eine breitere Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und damit auch der Mieter oder Mitglieder eines Wohnungsunternehmens bzw. einer Genossenschaft.
4. Der VdW Rheinland Westfalen empfiehlt, das Gesetz im Sinne einer Rahmensetzung für die Kommunen mit wenigen Regelungen auszugestalten. Deren Konkretisierung sollte den Kommunen zur zielgerichteten Anpassung an die örtliche Problemlage und die jeweiligen passenden Problemlösungsstrategien überlassen werden. Die bisher gemachten Erfahrungen mit den vergleichbaren Gesetzen in Hamburg, Hessen, Schleswig-Holstein und Bremen sollten dazu genutzt und ausgewertet werden.

Der Verband empfiehlt die Regelung insbesondere folgender Eckpunkte:

- Anwendungsbereich: Inner- und teilstädtischen Geschäfts-, Misch- und Wohnquartiere mit dem Ziel der Aufwertung auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts

- Initiative/Antragstellung durch Aufgabenträger
 - Festlegung der Bereiche durch Satzungsbeschluss der Gemeinden
 - Beteiligte: Grundstückseigentümer einschließlich Erbbauberechtigte, Freiberufler, Gewerbetreibende sowie Dritte
 - Zustimmungsquorum (keines wie in Schleswig-Holstein oder ein geringes von 15%) und Ablehnungsquorum (1/3 der Grundstückseigentümer einschließlich Erbbauberechtigte)
 - Finanzierung durch Abgabe mit Härtefallregelung
 - Umsetzung durch Maßnahmen- und Finanzierungspläne; jährliche Kontrolle durch die Kommunen (bei deren finanzieller oder personeller Beteiligung) bzw. Anzeige bei der Kommune (bei ausschließlich privater Finanzierung)
 - Laufzeit von 5 Jahren als Empfehlung an die Kommunen; längere Laufzeiten oder ausdrückliche Optionen zur Verlängerung sollen möglich sein.
5. Die Einführung eines kombinierten BID-/HID-Gesetzes sollte das Land mit einer öffentlichkeitswirksamen Kampagne (evtl. im Verbund mit Verbänden und Kammern) sowie als Anreiz in den ersten drei Jahren mit einer begleitenden Förderung der Moderation und Animation zur Bildung von Quartiersgemeinschaften fördern. Die Gesetzgebung allein wird zunächst keine Motivationen zu Gemeinschaftsbildungen hervorrufen.

Auch sollte die Einrichtung einer Task Force zur begleitenden Beratung und zum Wissens- und Erfahrungstransfer, angesiedelt beim oder tätig im Auftrag des MBV, vorgenommen werden.

6. Wird ein kombiniertes BID-/HID Gesetz derart schlank ausgestattet und bei seiner Einführung in der Praxis ausreichend unterstützt, erkennt der VdW Rheinland Westfalen die Chancen, dass
- Aufwertungsstrategien in städtischen Quartieren auch außerhalb von förmlichen Gebieten des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt initiiert und durchgeführt werden können,
 - privates Engagement mobilisiert, sinnvoll und effizient mit öffentlichem Engagement abgestimmt und gebündelt werden kann,
 - Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Wohnen und weitere stadtwichtige Funktionen vernetzt werden und eine integrative Vorgehensweise beschrrieben werden kann.

Düsseldorf, 28. November 2006

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

**Stellungnahme
für das
Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen**

im Rahmen der Verbändebeteiligung nach § 84 GGO

zum

Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISSG-NRW)

1.

Gegenstand der Stellungnahme ist der Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISSG NRW) (Arbeitsentwurf Stand:03.05.2007) im Rahmen der Verbändebeteiligung nach § 84 GGO.

Der VdW Rheinland Westfalen hatte bereits im Rahmen der Verbändeanhörungen am 17. Oktober 2006 und 10. November 2006 im Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 28. November 2006 eine Stellungnahme zu einem BID-Gesetzgebungsverfahren abgegeben.

Der Verband begrüßt es, dass die Landesregierung Nordrhein-Westfalen ein solches Gesetzgebungsverfahren auf den parlamentarischen Weg bringt. Er bedauert es jedoch außerordentlich, dass der Gesetzentwurf nicht als ein kombiniertes BID/HID-Gesetz konzipiert ist, sondern sich lediglich auf BIDs beschränkt. Dies gilt umso mehr als sich die im VdW Rheinland Westfalen organisierten 460 Mitgliedsunternehmen, die rd. 1,24 Millionen Wohnungen in NRW bewirtschaften, in ihrer Mitgliederversammlung am 19. September 2006 einstimmig für ein kombiniertes BID/HID-Gesetz ausgesprochen haben. Weitere Gründe dafür finden sich in der o. a. schriftlichen Stellungnahme vom 28. November 2006.

2.

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt – im Einklang mit seiner Empfehlung in der o. a. Stellungnahme – den Gesetzentwurf grundsätzlich im Sinne einer Rahmensezung für die Kommunen mit wenigen bzw. mit den wesentlichen Regelungen für die Errichtung von Immobilien- und Standortgemeinschaften in NRW. Er bedauert die räumliche Einschränkung auf innerstädtische Geschäftslagen in den Innenstädten oder Stadtteilzentren und dass die vorgesehenen Regelungen nicht auch Immobilien- und Standortgemeinschaften in Wohnsiedlungen (HIDs) umfassen, um so einen wesentlichen Teil der Stadtentwicklung leichter zu ermöglichen.

3.

Das Ministerium für Bauen und Verkehr hat hinsichtlich der HIDs die Durchführung von zwei Modellprojekten in vom Wohnen geprägten Quartieren angekündigt. Der VdW Rheinland Westfalen bietet dazu seine aktive Unterstützung insbesondere bei der Auswahl geeigneter Modellprojekte an, zumal eine Reihe von Wohnungs- und Immobilienunternehmen des Verbandes seit Jahren den Weg der freiwilligen Kooperation untereinander und mit Dritten gehen, um so gemeinsam Wohnquartiere aufzuwerten.

Wie in der o. a. Stellungnahme vom 28. November 2006 ausgeführt, bietet es sich auch für die Einführung von Modellprojekten an, diese seitens des Landes mit einer öffentlichkeitswirksamen Kampagne vor Ort im Verbund mit Verbänden, kommunalen Spitzenverbänden, Kommunen und Kammern zu begleiten. Die Modellprojekte sollten in den ersten drei Jahren mit einer begleitenden Moderation und Animation zur Bildung weiterer Quartiersgemeinschaften gefördert werden, um eine absehbare Erweiterung des Gesetzes um Immobilien- und Standortgemeinschaften des Wohnens zu beschleunigen. Ferner sollte eine Task Force (z.B. Innovationsagentur ISG Wohnen NRW) zur begleitenden Beratung und zum Wissens- und Erfahrungstransfer, angesiedelt beim oder tätig im Auftrag des MBV, eingerichtet werden.

Mit einer solchen konstruktiven Begleitung von Modellprojekten sieht der VdW Rheinland Westfalen Chancen, dass

- weitere Aufwertungs- und Stabilisierungsstrategien in vom Wohnen geprägten oder in gemischten städtischen Quartieren (auch außerhalb von förmlichen Gebieten des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt) angestoßen und vervielfältigt werden,

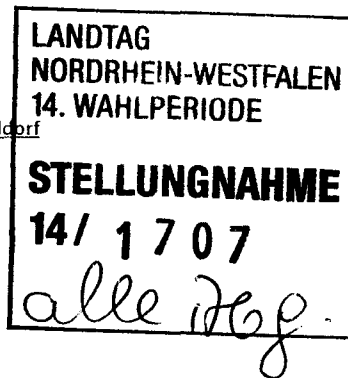
- die bisher auf freiwilliger Basis agierenden Kooperationsgemeinschaften von Wohnungsunternehmen mit Kommunen und weiteren Akteuren absehbar das Potenzial erhalten, alle Profiteure auch zu Akteuren machen zu können.

Düsseldorf, 29. Mai 2007

Haus & Grund NRW, Aachener Straße 172, 40223 Düsseldorf

Präsidentin des
Landtages Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43

40002 Düsseldorf



Haus & Grund NRW
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 416317-60
Telefax (0211) 416317-89
E-Mail: info@haus-und-grund-nrw.de
Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Durchwahl
Ansprechpart-
ner/in
Datum 13. Dez. 2007 Pf/hi

**Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften
Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 14/4582
Ihr Schreiben vom 13.11.2007 / Ihr Zeichen I.1
Anhörung am 11.12.2007**

Sehr geehrte Frau Präsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zur obigen Anhörung bitten wir nochmals festzuhalten, daß verschiedene Sachverständige klar herausgestellt haben, daß nach gegenwärtiger Rechtslage die für die Immobilien- und Standortgemeinschaften erhobenen Umlagen derzeit keine Betriebskosten im Sinne des Betriebskostenrechts, für Gewerberäume aber, auch für Wohnräume, darstellen. Aus diesem Grunde wiederholen wir nochmals unsere Forderung in das ISGG hineinzuschreiben, daß die Beiträge, Kosten usw. als „öffentliche Last“ auf dem Grundstück ruhen.

Damit wäre die Möglichkeit gegeben, die anfallenden finanziellen Belastungen als Betriebskosten an die Mieter weiterzugeben.

Auch das Argument, hier würden die Privateigentümer anderen in die Tasche greifen, kann nicht überzeugen. Denn: Von den Mietern erhobenen Betriebskosten für die Immobilien- und Standortgemeinschaften werden ja von den Hauseigentümern an diese Gemeinschaften direkt weitergeleitet. Betriebskosten landen also, wie auch die Grundsteuer, wie die Schornsteinfegergebühren und dergleichen, gerade nicht in der Tasche des private Hauseigentümers, er ist vielmehr nur der, welcher die Kosten einzieht.

• • •

Haus & Grund NRW e.V.
Aachener Straße 172, 40223 Düsseldorf

Steuernummer: 106/5746/1431

Vereinsregister: AG Düsseldorf VR 6464

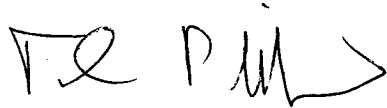
Präsident:
Klaus-Dieter Stallmann E-Mail: info@haus-und-grund-nrw.de
Vizepräsident: Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Ingo Apel

Bankverbindung:
Postbank Dortmund Konto-Nr.
BLZ 440 100 46 728512466

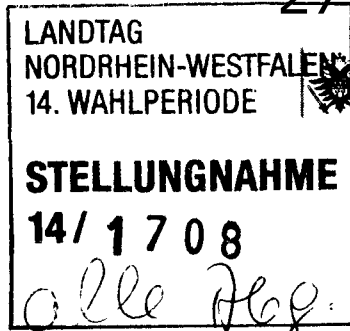
Sollte es aus Ihrer Sicht nicht möglich sein, dem Votum „Die ISGG-Kosten ruhe als öffentliche Last auf dem Grundstück“, in dem Gesetzestext selbst aufzunehmen, wäre zumindest der Weg einzuschlagen, dies in der endgültigen amtlichen Begründung aufzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'FP Pfeifer' with a stylized flourish at the end.

RA Frank Pfeifer

Der Oberbürgermeister



Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stadthaus Deutz - Westgebäude
 Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
 Auskunft Herr Dr. Höhmann, Zimmer 10C40
 Telefon 0221 221-24696, Telefax 0221 221-28493
 E-Mail stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de
 Internet www.stadt-koeln.de

15000

Stadt Köln -
 Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Präsidentin des Landtags
 Nordrhein-Westfalen
 Frau Regina von Dinther
 z. Hd. Herrn Harald Holler
 Sekretariat des
 Ausschusses für Bauen und Verkehr
 Postfach 101142
 40002 Düsseldorf

Sprechzeiten
 Mo. u. Do. 08.00 - 16.00 Uhr
 Di. 08.00 - 18.00 Uhr
 Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
 und nach besonderer Vereinbarung

KVB Stadtbahn Linien 1, 3, 4, 9
 Bus Linien 150, 153, 156
 S-Bahn Linien S6, S11, S12, S13 sowie RE-/RB- und Fernverkehr
 Haltestelle Bf. Deutz/Messe Kölnarena

Ihr Schreiben

Mein Zeichen

Datum

15/151/Hö

04.12.2007

**Gesetzentwurf der Landesregierung „Gesetz über Immobilien- und Standortgemein-
 schaften (ISGG NRW)“ sowie ergänzender Antrag der Fraktion der SPD
 Hier: Stellungnahme der Stadt Köln, Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen zur
 öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen und Verkehr am 11.12.2007**

Sehr geehrte Frau von Dinther,
 sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

anlässlich Ihrer Einladung vom 13.11.2007 zur öffentlichen Anhörung bedanke ich mich für die Möglichkeit, das vorgesehene Gesetz der Landesregierung über Immobilien- und Standortgemeinschaften aus Sicht der Stadt Köln zu kommentieren und nehme zum beigefügten Gesetzentwurf (ISGG NRW), zu dem ergänzenden Antrag der Fraktion der SPD und dem ergänzenden Fragenkatalog wie folgt Stellung:

1. Stellungnahme zum Gesetzentwurf

Die Stadt Köln begrüßt die Initiative der Landesregierung grundsätzlich, mit dem ISGG NRW einen Rechtsrahmen für privates Engagement der Eigentümer und Gewerbetreibenden in innerstädtischen Geschäftszentren zu schaffen. Die Erfahrungen der bislang 22 Modellprojekte in NRW haben gezeigt, dass insbesondere die „Trittbrettfahrer-Problematik“ ein großes Hemmnis für dauerhaftes privates Engagement darstellt, dem mit der im Gesetzentwurf geregelten Abgabepflicht wirkungsvoll begegnet werden kann. Darüber hinaus regelt das vorgesehene Gesetz die Verteilung der Aufgaben und Zuständigkeiten zwischen privaten Akteuren und Kommune *ab Inkrafttreten der Satzung* eindeutig.



Seite 2

Die Stadt Köln begrüßt des Weiteren, dass in den Gesetzentwurf mehrere grundsätzliche Anregungen des Städtetages NRW aufgenommen wurden. So wird den Forderungen Rechnung getragen, dass

- das Initiativrecht und die inhaltliche Ausgestaltung des Maßnahmen- und Finanzierungs-konzeptes in Verantwortung der privaten Träger zu erfolgen hat,
- die Kohärenz zwischen der Zielsetzung einer ISG und den städtebaulichen Entwicklungszielen der Kommune gewahrt werden muss und daher
- kein Rechtsanspruch des privaten Antragstellers auf eine ISG-Satzung besteht und
- die Kommunen ermächtigt werden, eine Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands festzulegen.

Aus Sicht der Stadt Köln bestehen zum vorliegenden Entwurf jedoch auch einige Bedenken und Anregungen, die nachfolgend aufgeführt werden:

a) Dem hohen Arbeits- und Verwaltungsaufwand auf Seiten der Antragsteller und der Gemeinden *bereits im Vorfeld der Antragstellung* wird im Entwurf nicht Rechnung getragen. Die Förderung der 22 Modellprojekte in NRW bezog sich aber gerade auf diese wichtige Initialisierungsphase, nämlich die grundlegenden Arbeitsschritte der Bestandsaufnahme (Probleme und Potenziale), Organisation und Konzeptentwicklung sowie Moderation des Gründungsprozesses und Entwicklung konkreter Maßnahmenpläne – i. d. R. durch externe Unterstützung. In der nach den bisherigen Erfahrungen für die privaten Träger und die Kommunen sehr aufwändigen und personalintensiven Initialisierungsphase greifen die durch das Gesetz geregelten Abgaben noch nicht. Hier wird in vielen Fällen eine weitere Landesunterstützung im Sinne der bisherigen modellhaften Förderung wünschenswert und erforderlich sein.

b) Auch *nach Antragstellung* und ggf. dem Inkrafttreten einer Satzung ist für die beteiligten Kommunen ein nicht zu unterschätzender Verwaltungsaufwand zu erwarten. Er umfasst im Vorfeld des Satzungsbeschlusses u. a. die Prüfung des Antrages inklusive der Ausweisung und parzellenscharfen Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches, die rechtssichere Ermittlung der Höhe der Abgabe sowie die sach- und fristgerechte Unterrichtung der potenziell abgabepflichtigen Grundeigentümer und Prüfung des Ablehnungsquorums. Nach Inkrafttreten der Satzung entsteht über die inhaltliche Abstimmung der Maßnahmen hinaus erheblicher Verwaltungsaufwand vor allem durch die Vereinnahmung der Abgabe, die zu erwartende Bearbeitung von individuellen Widersprüchen, die Prüfung von Ausnahmefällen sowie ggf. auch Prüfung von Zwischen- und Schlussverwendungsnachweisen für die durchgeführten Maßnahmen. Es wird daher im Einzelfall sehr genau zu prüfen sein, ob die finanzielle Ausstattung einer ISG allein auf der Grundlage einer Abgabe der Mitglieder, noch dazu nach Abzug einer angemessenen Verwaltungskostenpauschale, für ein ambitioniertes, auch investive Maßnahmen beinhaltendes Handlungskonzept ausreichend ist, oder zusätzlicher öffentlicher Förderbedarf besteht.

c) Um einen effizienten Ressourceneinsatz bei der Prüfung und Bearbeitung potenzieller ISG-Gebiete sowohl auf Seiten der Antragsteller als auch auf Seiten der Gemeinden zu gewährleisten, wird erstens angeregt, bereits die Antragstellung auf Erlass einer Satzung an ein angemessenes *Zustimmungsquorum* von 15% der potenziell betroffenen Grundeigentümer zu knüpfen. Ein Zustimmungsquorum würde die Seriosität einer Antragstellung an die Gemeinde schon deshalb erhöhen, weil es ein erster Indikator für die grundsätzliche Akzeptanz potenzieller Maßnahmenprogramme bei den Betroffenen ist. Es würde dadurch dazu



Seite 3

beitragen, den von der Gemeinde und vom Antragsteller zu leistenden Prüf- und Abstimmungsaufwand auf tatsächlich aussichtsreiche Anträge zu konzentrieren.

Korrespondierend mit dem vorgenannten Zustimmungsquorum, das als „Akzeptanz-Filter“ im Vorfeld der Antragstellung wirkt, könnte dann allerdings das *Ablehnungsquorum* auf ein Drittel (33,3%) der Abgabepflichtigen bzw. Widerspruchsberechtigten erhöht werden, um den erwartungsgemäß mit hohem Aufwand und z. T. auch erheblichem ehrenamtlichen Engagement ausgearbeiteten Maßnahmen- und Finanzierungskonzepten eine angemessenen Realisierungschance zu geben.

d) Aus rechtlicher sowie auch beteiligungstheoretischer Perspektive ist kritisch zu bedenken, dass sich die Abgabepflicht im vorliegenden Entwurf ausschließlich auf die betroffenen Grundbesitzer erstreckt. Damit wächst Ihnen die volle finanzielle Belastung aber auch, als (Zwangs-)Mitglieder einer potenziellen ISG, im Dialog mit der Kommune die größte Definitionsmacht bezüglich erforderlicher Maßnahmen etc. zu. Die Erfahrungen der Modellprojekte in Nordrhein-Westfalen zeigen dagegen, dass vor allem die Einzelhändler vor Ort, häufig eher Mieter von Gewerbeobjekten, die aktiven Protagonisten bzw. die treibenden Kräfte des Revitalisierungsprozesses sind. Ihre Einbindung und Beteiligung, ebenso wie die der im § 2 des ISGG-Entwurfs genannten „Gewerbetreibenden, Freiberufler und Dritten“ bleibt im Wesentlichen der kommunalen Ausgestaltung der Satzung vorbehalten, wobei erhebliche Konfliktpotenziale entstehen können.

Weitere rechtliche Bedenken resultieren daraus, dass die Zugehörigkeit zu einem ISG-Gebiet nicht in erster Linie von einer sachlichen Begründung (z.B. Vorliegen offensichtlicher städtebaulicher Missstände), sondern allein vom Willen von 75 % der betroffenen Grundstückseigentümer abhängen könnte, die der Einrichtung nicht widersprechen. Entscheidend wäre in diesem Fall deren subjektives Bedürfnis und nicht etwa die objektive Notwendigkeit. Der vorliegende Gesetzentwurf, bzw. ein auf dieser Grundlage ausgewiesenes Maßnahmengebiet, läuft damit potenziell Gefahr, die grundrechtlich abgesicherte allgemeine Handlungsfreiheit, den Gleichbehandlungsgrundsatz und die (negative) Vereinigungsfreiheit (= das Recht einer Vereinigung fern zu bleiben) zu verletzen.

Als Gesamteinschätzung bleibt dennoch festzuhalten, dass der vorgelegte Gesetzentwurf aus Sicht der Stadt Köln unter Würdigung der oben ausgeführten Aspekte grundsätzlich ein angemessenes Instrument zur Aktivierung, Einbindung und Stärkung privaten Engagements für die Revitalisierung innerstädtischer Geschäftsbereiche darstellt. Insbesondere in Gebieten, in denen ein hoher Organisationsgrad der örtlichen Grundeigentümer und Gewerbetreibenden gegeben ist oder in denen bereits ISG ähnliche Strukturen oder Initiativen, z. B. in Folge von City-Management Projekten bestehen, kann es der nachhaltigen finanziellen und organisatorischen Absicherung der erforderlichen Maßnahmenprogramme dienen und damit erheblich zur Verstetigung eigentümergezogener Prozesse der Zentrenaufwertung beitragen.

Gerade in benachteiligten Stadtteilen jedoch, die aufgrund des Strukturwandels, vielfältiger Entwicklungshemmnisse und rückläufiger Kaufkraft der Quartiersbewohner auch einen geringeren Organisationsgrad und geringere Finanzkraft der privaten Akteure aufweisen (und die vielfach auch Programmgebiete der Städtebauförderung sind) ist zur Unterstützung des Revitalisierungsprozesses, insbesondere in der Initialisierungsphase einer örtlichen ISG externe Hilfe bzw. Moderation im Sinne eines City-Managements zwingend erforderlich. Hier



Seite 4

sollte das Land auch nach in Kraft treten des ISGG NRW weiterhin die Möglichkeit einer An-schubfinanzierung durch Städtebauförderungsmittel bieten.

2. Ergänzende Anmerkungen zum Antrag der Fraktion der SPD

Aus Sicht der Stadt Köln steht der Antrag der SPD Fraktion „Den nordrhein-westfälischen Ansatz der Immobilien- und Standortgemeinschaften zur Stärkung von Innenstädten, Stadt-teilzentren und Wohnquartieren weiterentwickeln!“ zum größeren Teil nicht im Widerspruch zum vorgelegten Gesetzentwurf, sondern greift dessen Intention im Wesentlichen pointiert auf. Von einer detaillierten Kommentierung kann hier weitgehend abgesehen werden.

Die im Antrag enthaltene Forderung nach weiterer aktiver finanzieller Förderung und Unter-stützung von Immobilien- und Standortgemeinschaften auch nach Erlass einer gesetzlichen Regelung wird, wie oben differenziert begründet wurde, auch von der Stadt Köln unterstützt.

Die im Antrag enthaltene Forderung, „Wohnverbesserungsgebiete“ (sog. HID – Housing Im-provement Districts) bereits explizit in den vorgelegten Gesetzentwurf für Immobilien- und Standortgemeinschaften aufzunehmen wird dagegen von der Stadt Köln, wie nachfolgend dargelegt, kritisch beurteilt.

3. Ergänzender Fragenkatalog

3.1 Welchen Beitrag können Housing Improvement Districts zur Stadtentwicklung leisten?

Aus Sicht der Stadt Köln können Housing Improvement Districts (HIDs) durchaus einen posi-tiven Beitrag zur Stadtentwicklung in solchen Gebieten leisten, in denen gewisse bauliche, ökonomische sowie soziale Problem- bzw. Notlagen erkennbar, aber noch nicht so stark ausgeprägt sind, dass eine Festlegung als Sanierungsgebiet gerechtfertigt wäre. Im Rahmen eines HIDs könnten, analog zu den ISG, sowohl „weiche“ Maßnahmen der integrierten Stadt-teilentwicklung, wie Quartiersmanagement und Stadteilbüros, als auch von den Wohnungs-eigentümern geplante bauliche Maßnahmen im Bestand und im Wohnumfeld gezielt und koordiniert durchgeführt werden. Vorbilder sind die integrierten Handlungsprogramme im Rahmen der Städtebauförderung, die allerdings zu erheblichem Maße von Bund und Land finanziert werden. Die tatsächliche Akzeptanz, Reichweite, Anwendbarkeit und Übertragbar-keit dieses Ansatzes im Rahmen eines ausschließlich abgabefinanzierten Maßnahmenpro-gramms sollte allerdings, analog zum Vorgehen bei den ISGs, vor Einführung eines entspre-chenden Gesetzes modellhaft erprobt werden. Generell ist zu erwarten, dass die hierbei zu bearbeitenden Problemlagen, ebenso wie die in den Prozess einzubeziehenden Akteure, potenziell komplexer bzw. heterogener sind, als im Falle der ISGs. Ebenso dürfte die Pro-zessdauer, die zur nachhaltigen Strukturverbesserung eines Wohngebietes erforderlich ist, i. d. R. erheblich über die im ISG-Gesetz veranschlagten 5 Jahre hinausgehen und etwa bei 10 bis 15 Jahren liegen.

3.2 Gibt es positive Erfahrungen mit HIDs aus anderen Bundesländern?

Da nach meiner Kenntnis der erste HID auf Gesetzesgrundlage erst im Sommer dieses Jah-res in Hamburg ausgewiesen wurden, dürfte die diesbezügliche Erfahrung noch gering sein.



Seite 5

3.3 Was spricht für und was spricht gegen eine unmittelbare Einführung von HIDs im Zuge des jetzt vorliegenden Entwurfs der Landesregierung

Die Stadt Köln befürwortet die beabsichtigte Vorgehensweise der Landesregierung, die Praktikabilität dieses Beteiligungs- und Finanzierungsansatzes für Wohngebiete erst in einigen Modellprojekten für eine Dauer von ca. 2 Jahren exemplarisch zu erproben und hieraus Anhaltspunkte für die konkrete Ausgestaltung eines möglichen Gesetzes zu beziehen. Die Stadt Köln hat sich in dieser Intention bereits beim Ministerium für Bauen- und Verkehr NRW um eine Mitwirkung an einem entsprechenden Pilotprojekt beworben. Nach ersten Abstimmungsgesprächen mit der Landesregierung könnte bereits 2008 im Kölner Stadtteil Humboldt-Gremberg, Bereich Taunusstraße, ein entsprechendes „Pilotgebiet zur Qualitätsverbesserung in Wohnquartieren durch Immobilien Standortgemeinschaften“ ausgewiesen werden. Aufgrund der oben genannten Unterschiede zwischen ISG (BID) und „Wohnverbesserungsgebieten“ (HID) bzgl. Maßnahmen- Finanzierungs- u. Beteiligungsstruktur sowie der zu erwartenden Prozessdauer, wird eine unmittelbare Einführung von HIDs in den jetzt vorliegenden Gesetzentwurf äußerst kritisch beurteilt.

Ich bitte um Berücksichtigung der vorgenannten Anregungen und Bedenken im weiteren Gesetzgebungsverfahren und verbleibe

mit freundlichen Grüßen.
In Vertretung

gez. Bernd Streitberger



Änderungsantrag

der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

zum Gesetzentwurf der Landesregierung "Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)"

Drucksache 14/4582

Auch für Wohnbereiche privates und öffentliches Engagement zur Aufwertung von Stadtquartieren ermöglichen

Der Landtag beschließt:

- I. Im § 1 wird folgender Absatz 2 neu eingefügt und der bisherige Absatz 2 wird zu Absatz 3:

"Um in räumlich abgrenzbaren Wohnquartieren die Wohn- und Lebensqualität zu stärken und zu verbessern und um damit eine Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität der Quartiere zu erreichen, finden für Modellversuche zur praktischen Erprobung die Regelungen dieses Gesetzes Anwendung. Hierbei sollen die Satzungen Regelungen zur Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie für eine Beteiligung der örtlichen Interessenvertretungen der Mieterschutzverbände für die Laufzeit des Verfahrens enthalten. Die Aufwendungen der Grundstückseigentümer für das Verfahren gemäß § 4 sind von diesen zu tragen. Eine Umlage durch die Betriebskosten oder die Grundmiete ist ausgeschlossen."

- II. Im § 2 Absatz 3 werden folgende Sätze angefügt:

"Ein beauftragter Dritter darf für die Laufzeit des Verfahrens keine eigenen Interessen verfolgen. Treten zwischenzeitlich Änderungen ein, z. B. durch Erwerb von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten, so fällt mit dem Zeitpunkt des Bekanntwerdens die Aufgabenwahrnehmung auf die Immobilien- und Standortgemeinschaft zurück. Die Satzungen können hierzu nähere Regelungen treffen."

Begründung zu I.

Das vorliegende Gesetz kann in der bisherigen Fassung nur in Geschäftszentren angewendet werden. Seitens der Wohnungswirtschaft, den kommunalen Spitzenverbänden, den Industrie- und Handelskammern und den Mieterschutzverbänden wird gefordert den Anwendungsbereich des ISG-Gesetzes auch für die Aufwertung von Wohnbereichen einzusetzen. Eine vergleichbare landesgesetzliche Regelung ist in Hamburg am 30.11.2007 durch das "Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen" in Kraft getreten.

Um mit diesem Instrument auch in NRW Erfahrungen und Praxis zu sammeln, soll dies im Rahmen von Modellversuchen durch die Gesetzesänderung grundsätzlich ermöglicht werden. Die Landesregierung hat sich bereit erklärt zwei Modellversuche in diesem Zusammenhang durchzuführen. Entsprechende Initiativen aus der Stadt Dortmund und der Stadt Köln liegen außerhalb des landesgesetzlichen Regelungsvorschlages hierfür vor und nach bisherigem Sachstand sollen diese auch mit Genehmigung des Landes durchgeführt werden. Für das Land sollten jedoch neben den Großstädten auch in den anderen Stadt- und Regionstypen Erfahrung mit dem Instrument der Immobilien- und Standortgemeinschaften in Wohnbereichen nutzbar gemacht und evaluiert werden. Die Landesregierung beabsichtigt nach dem Gesetzesentwurf im Jahr 2011 eine Evaluation und umfassende Berichterstattung über die Wirkungen des Gesetzes durchzuführen. Vor diesem Hintergrund bietet es sich an, bis zu diesem Zeitpunkt sowohl zu dem Bedarf für dieses Instrument wie auch zu der praktischen Anwendung landesweit Erfahrungen zu sammeln und diese auszuwerten. Auf Basis der Evaluation kann im Jahr 2011 auch unter Einbeziehung der Praxiserfahrungen in anderen Bundesländern sowohl über eine Nachjustierung der gesetzlichen Grundlagen wie auch über die generelle Einführung entschieden werden.

Im Unterschied zu den Immobilien- und Standortgemeinschaften in Geschäftszentren soll mit Satz 2 festgelegt werden, dass die kommunalen Satzungen Regelungen zur Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie eine Beteiligung der Mieterschutzverbände für die Laufzeit des Verfahren enthalten sollen. Damit wird ermöglicht, dass die konkrete Ausgestaltung zur Bewohnerbeteiligung sowie die Einbindung der örtlichen Mieterschutzverbände jeweils konkret vor Ort ausgehandelt und entsprechende Regelungen in den kommunalen Satzungen festzulegen sind.

Mit Satz 3 wird klargestellt, dass die Aufwendungen von den Grundstückseigentümern zu tragen sind. Grund ist, dass Aufwertungsstrategien von Stadtquartieren vor allem zur sozialen Stabilisierung beitragen und die Vermietbarkeit der Wohnimmobilien dauerhaft sicherstellen sollen. Vor diesem Hintergrund profitieren in erster Linie die Eigentümer von solchen Maßnahmen.

zu II.

Ein mit der Durchführung beauftragter Dritter ist zu besonderer Neutralität verpflichtet, um einen Interessenausgleich zwischen allen Beteiligten sicherzustellen. Aus einer bestehenden Immobilien- und Standortgemeinschaft in NRW ist ein Fall bekannt geworden, bei dem im laufenden Verfahren ein beauftragter Dritter durch zwischenzeitlichen Grunderwerb in eine andere Rolle geraten ist. Die Prüfung durch die Kommunalaufsicht hat ergeben, dass in diesem Fall durchaus Bedenken bestehen, aber derzeit keine Eingriffsregelungen zur Abhilfe existieren. Mit dieser Einfügung wird diese Regelungslücke beseitigt.