



**Amt für Stadtentwicklung und Statistik**

Stadthaus Deutz - Westgebäude  
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln  
Auskunft Herr Dr. Höhmann, Zimmer 10C42  
Telefon 0221 221-24696, Telefax 0221 221-28493  
E-Mail [stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de](mailto:stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de)  
Internet [www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de)

15000

Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Präsidentin des Landtags  
Nordrhein-Westfalen  
Frau Carina Gödecke  
z. Hd. Herrn Hans Georg Schröder  
Sekretariat des  
Ausschusses für Bauen und Verkehr

**per E-mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)**

**Sprechzeiten**

Montag und Donnerstag 8 bis 16 Uhr  
Dienstag 8 bis 18 Uhr  
Freitag 8 bis 12 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 LANXESS arena

Ihr Schreiben

Mein Zeichen

Datum

15/151/Hö

05.03.2014

**Gesetzentwurf der Landesregierung „Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften“**

**Hier: Stellungnahme der Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 10. März 2014**

Sehr geehrte Frau Gödecke, sehr geehrter Herr Hilser,  
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordneten,

ich bedanke mich für Ihre Einladung zur öffentlichen Anhörung, die mein Mitarbeiter, Herr Dr. Höhmann in meiner Vertretung wahrnehmen wird, sowie für die Möglichkeit, die vorgesehene Ergänzung des ISGG NRW aus Sicht der Stadt Köln zu kommentieren und nehme hierzu gerne in der Anlage Stellung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Maria Kröger

Anlage: Stellungnahme



**Öffentliche Anhörung  
des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung  
und Verkehr am 10. März 2014**

**„Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über  
Immobilien- und Standortgemeinschaften“  
Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 16/4232**

## **Fragenkatalog**

---

*Vorbemerkung: Die Stadt Köln hat bereits zur Anhörung im Rahmen der Einführung des ISGG NRW ausführlich Stellung nehmen können und schon in diesem Rahmen die Gesetzesinitiative grundsätzlich ausdrücklich begrüßt. Inzwischen wurden in Köln konkrete Erfahrungen mit der Anwendbarkeit des Gesetzes sowie seiner möglichen Übertragbarkeit u. a. auf Wohnquartiere gemacht.*

*Zum einen hat im Stadtbezirkszentrum Kalk, Kalker Hauptstraße, eine Initiative örtlicher Eigentümer und Gewerbetreibender im November 2012 einen Antrag auf Einrichtung einer gesetzlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft gestellt. Die vorhergehende rund zweijährige Konzeptentwicklung und Aktivierung der maßgeblichen Akteure konnte dank Städtebauförderung des Landes NRW mit Hilfe eines externen Gutachterbüros sowie in enger Begleitung der Stadt Köln sehr qualifiziert durchgeführt werden. Bedauerlicherweise ist das erforderliche Quorum für den Erlass einer Satzung sehr knapp (rd. 27% Ablehnung) verfehlt worden. Die Antragsteller wollen aber einen Teil ihres Maßnahmenplanes auf freiwilliger Basis umsetzen. Obwohl also die mögliche erste gesetzliche ISG in Köln (noch) nicht zustande kommen konnte, gibt es zurzeit mindestens zwei weitere Initiativen, die die Einrichtung einer gesetzlichen ISG beabsichtigen und hierzu in engem Dialog mit der Stadtverwaltung stehen.*

*Zum anderen war der Stadtteil Humboldt-Gremberg, Bereich Taunusstraße, einer von landesweit drei Schauplätzen der vom MBV NRW beauftragten Pilotstudie „Modellprojekte zu wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften“. In diesem Rahmen wurde zwischen Ende 2007 und Mitte 2009 die Initialphase einer wohnungsbezogenen ISG moderierend, organisatorisch und auch mit fachlichen Inputs unterstützend begleitet und anschließend evaluiert, um daraus Rückschlüsse für eine Übertragbarkeit des Gesetzes von Geschäftszentren auf weitere Gebietskulis- sen zu ziehen.*

- 1. In Nordrhein-Westfalen ist der Anwendungsbereich der gesetzlichen Regelung für Immobilien- und Standortgemeinschaften bisher auf »Bereiche der Innenstadt oder der Stadtteilzentren« begrenzt (§ 1 Abs. 1 ISGG NRW). Wie beurteilen Sie grundsätzlich die Ausweitung des Anwendungsbereiches auch auf wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften sowie Immobilien- und Standortgemeinschaften in Gewerbegebieten und für touristische Bereiche?**

*Stellungnahme: Grundsätzlich ist die Ausweitung des Anwendungsbereiches aus Sicht der Stadt Köln denkbar. Im Falle der Gewerbegebiete sowie z. B. turisti-*

Anlage

*scher Bereiche scheint eine Übertragbarkeit aufgrund der bisherigen Erfahrung mit dem ISGG in Innenstädten und Stadtteilzentren gegeben.*

*Die Ausweitung auf Wohnquartiere wird dagegen vor allem hinsichtlich der praktischen Umsetzbarkeit etwas zurückhaltender beurteilt. So zeigen die u. a. im Kölner Modellprojekt Humboldt-Gremberg, Taunusstraße, gewonnenen Erfahrungen deutlich, dass es innerhalb eines Wohn- (bzw. hier gemischt genutzten) Gebietes mit einer Vielzahl von Eigentümern ungleich schwerer war, Akteursnetzwerke aufzubauen, Mitstreiter zu motivieren und vor allem eine abgestimmte Zielvorstellung über die Entwicklung eines Gebietes zu formulieren - insbesondere wenn die Eigentümerstruktur kleinteilig, heterogen und zu Beginn des Prozesses untereinander wenig vernetzt ist. Einzelhandelszentren haben hier aufgrund ihrer Vorerfahrungen und vorhandenen Kooperationsstrukturen, z. B. in Form von Werbegemeinschaften und Stadtmarketingevents, i. d. R. eine wesentlich bessere Grundkultur der Selbstorganisation und des gemeinsamen Zielverständnisses.*

*Vor allem die Ausarbeitung eines belastbaren Zeit- / Maßnahmenplans, der ja erst die Grundlage des Antrages auf Erlass einer ISG-Satzung ist, dürfte ohne adäquate Unterstützung der öffentlichen Hand schon im Vorfeld der Antragstellung (z. B. im Rahmen von Quartierentwicklungsmaßnahmen/-konzepten) für die i. d. R. ehrenamtlich in einem Wohnquartier tätigen Akteure eine sehr große Herausforderung, oftmals Überforderung darstellen. Oft sind ein bis zwei Personen entscheidend, die „Treiber“ des Prozesses sind. Wenn diese wegfallen oder resignieren zerbricht die Initiative.*

*Generell ist darüber hinaus anzumerken, dass die in Wohnquartieren zu bearbeitenden Problemlagen, ebenso wie die in den Prozess einzubeziehenden Akteure, potenziell komplexer bzw. heterogener sind, als im Falle der gewerblichen ISGs. Daher dürfte die Prozessdauer, die zur nachhaltig spürbaren Strukturverbesserung eines Wohngebietes erforderlich ist, i. d. R. auch erheblich über die im ISG-Gesetz veranschlagten 5 Jahre hinausgehen und etwa bei 10 bis 15 Jahren liegen. Vergleichbar kommt auch der Endbericht der o. g. Modellprojektstudie zu wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften (wISG) zu dem Schluss: „Der Nutzen des gemeinsamen Engagements wird in Wohnquartieren erst in relativ langen Fristen wirksam. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang, dass Mietverträge in der Regel eine recht lange Laufzeit haben, während Einkaufsentscheidungen nahezu täglich neu getroffen werden können. Die fehlende Aussicht auf kurzfristig zu erzielende Erfolge kann das Engagement in den Wohnquartieren bremsen.“ (S. 109)*

**2. Wie bewerten Sie diese Ausweitung im Zusammenhang mit der von der Landesregierung verfolgten ganzheitlichen Entwicklung von Wohnquartieren?**

*Stellungnahme: Die Initiativen können und müssen sich nach Einschätzung der Stadt Köln sinnvoll ergänzen. Auch die Stadt Köln weist dem Handlungsfeld Quartiersentwicklung in ihrem vom Rat am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen eine besondere Bedeutung zu. Nach dieser Einschätzung ist vor allem eine schon bestehende oder zu aktivierende gute Netzwerkstruktur der Quartiersakteure, von den Bewohnerinnen und Bewohnern über*

Anlage

*die im Quartier tätigen sozialen Einrichtungen, die wohnungswirtschaftlichen Eigentümer (hier insbesondere die größeren Bestandshalter) und die Gewerbetreibenden der wichtige „Nährboden“ für die Mobilisierung des notwendigen Engagements- und die Entwicklung einer gemeinschaftlich getragenen Entwicklungsperspektive. Auf dieser Grundlage, die vor allem eine kontinuierliche Moderation quartiersbezogener Initiativen, Begegnungsmöglichkeiten und Hilfestellung bei der Prozessorganisation, z. B. durch Quartiersmanagement, erfordert, kann auch eine wohnungsbezogene ISG aussichtsreich entstehen.*

- 3. Wie bewerten Sie die operative Lösung, Anwendungsgebiete im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung durch Erlass von Satzungen zu definieren?**

*Stellungnahme: Die Lösung wird grundsätzlich praktikabel eingeschätzt.*

- 4. Wie beurteilen Sie das für die Gründung einer ISG notwendige Quorum von 75% aller Beteiligten im Hinblick auf die landesseitig beabsichtigte Beförderung solcher stadtentwicklungspolitisch konstruktiven Kooperationsformen. Wäre eine - im Gesetzentwurf bisher nicht enthaltene - Anhebung des »Verhinderungsquorums« von 25 % auf 33 % Ihrer Ansicht nach zielführend?**

*Stellungnahme: Um einen effizienten Ressourceneinsatz bei der Konzeption, Prüfung und Bearbeitung potenzieller ISG-Gebiete sowohl auf Seiten der Antragsteller als auch auf Seiten der Gemeinden zu gewährleisten, wird erstens ange-regt, bereits die Antragstellung auf Erlass einer Satzung an ein angemessenes Zustimmungsquorum von 15 % der potenziell betroffenen Grundeigentümer zu knüpfen. Ein Zustimmungsquorum würde die Seriösität einer Antragstellung an die Gemeinde schon deshalb erhöhen, weil es ein erster Indikator für die grund-sätzliche Akzeptanz potenzieller Maßnahmenprogramme bei den betroffenen Ei-gentümern ist. Es würde dadurch dazu 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 „Akzep-tanzfilter“ im Vorfeld der Antragstellung wirkt, könnte dann allerdings das Ableh-nungsquorum auf ein Drittel (33,3 %) der Abgabepflichtigen bzw. Widerspruchsberechtigten erhöht werden, um den erwartungsgemäß mit hohem Aufwand und erheblichem ehrenamtlichen Engagement ausgearbeiteten Maßnahmen- und Fi-nanzierungskonzepten eine angemessene Realisierungschance zu geben.*

gez. Maria Kröger